

PERHIMPUNAN PEMILIK & PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN SALEMBA

LAPORAN KEUANGAN

Untuk tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017 dan LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN



PERHIMPUNAN PEMILIK & PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN SALEMBA Laporan Keuangan 31 December 2017 and 2016

Daftar Isi

Daildrisi		
		Halaman
Surat Pernyataan Pengurus		
Laporan Auditor Independen	,	
Neraca		2
Laporan Aktivitas		3
Laporan Perubahan Aset Bersih		4
Laporan Arus Kas		5
Catatan atas Laporan Keuangan		6-13





P3SRS

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun

APARTEMEN SALEMBA RESIDENCE www.salembaresidence.co.id

Building Management Office: Jl. Salemba Tengah II No. 10 Jakarta Pusat 10440 - Telp. (021) 3148844 / Fax (021) 3141423 NPWP Nomor: 85.123.450.0-023.000 SKT:S-2125KT/WPJ.06/KP.0903/2018

No.84/Okt/KAP-Rexon-P3SRS-ASR/2020

Jakarta, 6 Oktober 2020

Kepada Yth.

Pimpinan KAP Rexon Nainggolan & Rekan

Jl. H.Taiman Raya No.12

Jakarta Timur

Up. Bapak Rexon

Perihal: Laporan Keuangan Periode 2017

Dengan hormat,

Berdasarkan draft Laporan Keuangan yang telah kami terima dari Bapak Rexon mewakili KAP Rexon Nainggolan & Rekan, kami sebagai Pengurus P3SRS menyatakan tidak dapat menerima angka hutang dalam Laporan Keuangan tersebut sebesar Rp.5.590.866.451,- yang tercatat sebagai hutang P3SRS Apartemen Salemba Residence kepada KSO (Hutang kepada hubungan Istimewa dalam Kewajiban jangka panjang). Adapun yang menjadi alasan kami hutang tersebut terjadi sebelum terbentuknya P3SRS Apartemen Salemba Residence pertama kali pada 13 Januari 2015, sehingga hutang tersebut seharusnya merupakan kewajiban KSO, bukan kewajiban P3SRS Apartemen Salemba Residence.

Selain itu kami juga tidak dapat menerima angka yang terkait dengan Dana cadangan (*sinking fund*) dikarenakan penggunaannya yang tidak sesuai AD/ART sehingga menyebabkan nilai Dana endapan yang tercatat pada Neraca sebesar Rp.1.098.393.533,- pada tahun 2017 tidak sesuai dengan kondisi fisiknya (Dana endapan nol).

Demikian kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasama Bapak kami ucapkan terima kasih.

Hormat kami,

Supriyanto

Ketua

APARTEMEN
SALEMBA RESIDENCE

DDAHF6176145285R



LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

No: 00043/2.0858/AU-2/11/0277-1/1/X/2020

Pengurus dan Pengawas
PERHIMPUNAN PEMILIK & PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN SALEMBA

Kami telah mengaudit laporan posisi keuangan Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba terlampir yang terdiri dari laporan neraca tanggal 31 Desember 2017, serta laporan aktivitas, laporan perubahan ekuitas, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Tanggung jawab Manajemen atas laporan keuangan

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan yang bebas dari kesalahan material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Tanggung Jawab Auditor

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan tersebut berdasarkan audit kami. Kami melaksakanan audit berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami untuk mematuhi ketentuan etika serta merencanakan dan melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan tersebut bebas dari kesalahan penyajian material.

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas resiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian resiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektivitasan pengendalian internal entitas. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akutansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat manajemen, serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

Basis Opini Tidak Menyatakan Pendapat

Sebagaimana dijelaskan pada catatan terhadap laporan keuangan No. 19, kami telah menerima surat tertanggal 6 Oktober 2020 dari Ketua Pengurus Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba. Surat tersebut menyatakan bahwa Pengurus Perhimpunan tidak



dapat menerima saldo hutang yang tertera pada neraca Perhimpunan per 31 Desember 2017 senilai Rp 5.590.866.451 kepada pihak berelasi Kerja Sama Operasi ("KSO") PT Adhi Realty-PT Eden Capital Indonesia dengan alasan bahwa transaksi tersebut terjadi sebelum terbentuknya Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba pada tanggal 13 Januari 2015. Menurut para Pengurus saldo hutang, tersebut merupakan kewajiban Kerja Sama Operasi ("KSO") PT Adhi Realty - PT Eden Capital Indonesia, bukan kewajiban dari Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba. Surat tersebut juga menjelaskan bahwa pengurus Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba menyatakan tidak dapat menerima kondisi di mana terdapat saldo dana cadangan sebesar Rp. 1.098.393.533 pada neraca per 31 Desember 2017, namun saldo kas dan bank yang tercatat di neraca Perhimpunan lebih rendah dari saldo dana cadangan tersebut. Penolakan Pengurus untuk mengakui saldo-saldo tersebut serta memperhatikan dampak pervasif dari saldo-saldo tersebut yang mewakili 303% dari total kewajiban dan ekuitas Perhimpunan, menyebabkan keraguan kepada kami untuk menyatakan pendapat atas kewajaran laporan keuangan Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba per 31 Desember 2017.

Opini

Memperhatikan kondisi-kondisi sebagaimana dijelaskan pada paragraf sebelumnya, kami tidak dapat memberikan pendapat atas kewajaran laporan keuangan yang kami sebutkan di atas, dalam semua hal yang material, neraca Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba tanggal 31 Desember 2017, serta laporan aktivitas dan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik.

Hal Lain

Kami juga ingin membawa perhatian kepada catatan terhadap laporan keuangan No. 20 yang mengungkapkan bahwa Laporan ini disusun dengan asumsi bahwa Perhimpunan memiliki kemampuan untuk beroperasi dan memenuhi kewajibannya. Namun demikian, neraca Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba pada tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017 menunjukan saldo laba negatif sebesar Rp. 5.531.606.941. Saldo negatif tersebut mengindikasikan bahwa total kewajiban Perhimpunan pada tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017 telah melebihi total aset yang dimilikinya. Kondisi ini mengindikasikan bahwa Perhimpunan memiliki kesulitan untuk memenuhi kewajibannya tanpa bantuan dana dari pihak lain.

Kantor Akuntan Publik
Rexon Nainggolan & Rekan
License No. KEP 961/KM, 1/2011

Rexon Nainggolan SE, MM, MAK, Ak, CPA, CA

Izin Akuntan Publik No. AP.0277

Jakarta, 06 Oktober 2020

PERHIMPUNAN PEMILIK & PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN SALEMBA LAPORAN POSISI KEUANGAN 31 DESEMBER 2017 DAN 2016

(Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

ASET	Catatan	2017	2016
Aset lancar			
Kas dan setara kas	26.2	204 066 404	240 005 450
Piutang anggota	2b,3 2c,4	301,966,494 1,749,650,191	346,965,452 1,600,243,256
Beban dibayar dimuka	2d,5	27,411,806	27,581,089
Piutang pihak hubungan istimewa	2k,6	68,882,860	84,313,373
Persediaan	e,7	32,529,405	24,892,009
Jumlah aset lancar	-,.	2,180,440,756	2,083,995,179
Aset tidak lancar			
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan tahun 2018 dan 2017 masing masing	2f,8	27,125,256	28,018,817
sebesar Rp 133.674.832 dan Rp 120.387.144 JUMLAH ASET		2,207,566,012	2,112,013,996
VEWA IIDAN DAN ACET DEDCIN			
KEWAJIBAN DAN ASET BERSIH			
Kewajiban jangka pendek			
Hutang pemasok	2g,9	1,718,585,459	1,443,411,261
Uang muka anggota	10	92,779,842	225,063,792
Hutang lain lain	11	188,115,565	177,942,368
Beban yang masih harus dibayar	12	-	52,000,000
Uang jaminan anggota	13	148,825,636	154,834,726
Hutang Pajak	14	-	_
Jumlah kewajiban jangka pendek		2,148,306,502	2,053,252,147
Kewajiban jangka panjang			
Hutang kepada hubungan istimewa	2k,14	5,590,866,451	5,630,065,497
Jumlah kewajiban jangka panjang	,	5,590,866,451	5,630,065,497
,,		0,000,000,101	0,000,000,101
Ekuitas			
Aset bersih tidak terikat		(6,630,000,494)	- 6,218,144,773
Aset bersih terikatdana cadangan	2h	1,098,393,553	646,841,125
Jumlah ekuitas		(5,531,606,941)	(5,571,303,648)
JUMLAH KEWAJIBAN DAN ASET BERSIH		2,207,566,012	2,112,013,996
			, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,

PERHIMPUNAN PEMILIK & PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN SALEMBA LAPORAN AKTIVITAS

UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2017 DAN 2016 (Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2017	2016
Perubahan aset bersih tidak terikat:			
Penerimaan iuran pengelolaan	2i,15	4,538,783,028	4,538,783,028
Penerimaan listrik	2i,15	3,321,003,678	3,545,409,507
Penerimaan air	2i,15	975,077,083	1,007,135,179
Penerimaan lainnya	2i,15	264,816,018	406,746,058
Beban pengelolaan	2i,16	(7,325,517,689)	(7,439,067,117)
Beban administrasi dan umum	2i,17	(2,191,308,222)	(2,040,416,146)
Kenaikan (penurunan) aset bersih tidak terikat		(417,146,104)	18,590,509
Perubahan aset bersih terikat temporer:			
Penerimaan	2i	2,914,844	1,672,407
Beban	2i	(18,804,360)	(12,147,293)
Penurunan aset bersih terikat temporer		(15,889,516)	(10,474,886)
Kenaikan (penurunan) aset bersih tahun berjalan		(433,035,620)	8,115,623

PERHIMPUNAN PEMILIK & PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN SALEMBA LAPORAN PERUBAHAN ASET BERSIH UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2017 DAN 2016 (Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	2017	2016
Perubahan aset bersih tidak terikat		
Penurunan aset bersih tahun lalu	(6,483,002,344)	(6,502,297,866)
Kenaikan (penurunan) aset bersih tahun berjalan	(433,035,620)	8,115,623
Jumlah aset bersih akhir tidak terikat	(6,916,037,964)	(6,494,182,243)
Perubahan aset bersih terikat		
Pembentukan dana cadangan tahun lalu	646,841,125	195,288,697
Koreksi aset bersih tahun lalu	286,037,470	276,037,470
Pembentukan dana cadangan	451,552,428	451,552,428
Jumlah aset bersih akhir terikat	1,384,431,023	922,878,595
Jumlah aset bersih akhir	(5,531,606,941)	(5,571,303,648)

PERHIMPUNAN PEMILIK & PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN SALEMBA LAPORAN ARUS KAS

UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2017 DAN 2016 (Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	2017	2016
Arus kas dari (untuk) aktivitas operasi		
Kenaikan (penurunan) aset bersih tahun berjalan Penyesuaian untuk:	(433,035,620)	8,115,623
Penyusutan aset tetap	14,090,561	10,567,926
Koreksi aset bersih	-	118,202,100
Perubahan dalam aset dan kewajiban operasi:		
Piutang anggota	(149,406,935)	(370,828,313)
Persediaan	(7,637,396)	5,918,408
Uang Muka	-	10,317,569
Beban dibayar dimuka	169,283	174,589,979
Piutang pihak hubungan istimewa	15,430,513	4,465,035
Hutang usaha	275,174,198	(276,914,453)
Uang muka anggota	(132,283,950)	(116,017,742)
Hutang kepada hubungan istimewa	(39,199,046)	(12,713,932)
Hutang lain lain	10,173,197	5,649,553
Hutang pajak	-	-
Uang jaminan anggota	(6,009,090)	(8,565,274)
Beban yang masih harus dibayar	(52,000,000)	52,000,000
Kas bersih digunakan untuk (diperoleh dari)	(504,534,285)	(395,213,521)
aktivitas operasi		
Arus kas dari aktivitas investasi		
Perolehan aset tetap	(13,197,000)	(12,765,000)
Kas bersih digunakan untuk aktivitas operasi	(13,197,000)	(12,765,000)
Arus kas dari aktivitas pendanaan		
Pembentukan dana cadangan	451,552,428	451,552,428
Kas bersih diperoleh dari aktivitas pendanaan	451,552,428	451,552,428
Peningkatan kas dan setara kas	(66,178,857)	43,573,907
Kas dan setara kas awal tahun	368,145,351	303,391,545
Kas dan setara kas akhir tahun	301,966,494	346,965,452

UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2017 DAN 2016 (Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. Umum

a. Pendirian dan Informasi Umum

Apartemen Salemba Residence adalah rumah susun yang pembangunannya diselenggarakan oleh sebuah kerjasama operasi yang bernama Kerja Sama Operasi ("KSO") PT Adhi Realty - PT Eden Capital Indonesia. Apartemen Salemba Residence dibangun diatas lahan seluas 9.270 m2 pada bulan mei 2006 dan memulai operasional pada bulan Februari 2008. Apartemen Salemba Residence memiliki gedung yang terbagi menjadi 2 tower, yaitu tower A dengan luas bangunan 19.917 m2 dengan kapasitas 370 unit dan tower B dengan luas bangunan 19.917 m2 dengan kapasitas 366 unit, yang masing-masing tower terdiri dari 30 lantai. Apartemen Salemba Residence memiliki beberapa fasilitas umum diantaranya parkir di dalam gedung sebanyak 335 untuk lot mobil, 150 untuk lot motor, kolam renang, ruang fitnes, area bermain anak, ruang serba guna, lapangan bulu tangkis, serta area cuci mobil. Selanjutnya, berdasarkan akta notaris Dra. Yurina Surtati, SH., MBA, MKn, notaris publik di Jakarta, No. 02, tertanggal 13 Januari 2015, Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba dibentuk.

b. Struktur Organisasi

Sesuai dengan akta notaris Dra. Yurina Surtati, SH., MBA, MKn, notaris publik di Jakarta, No. 02, tertanggal 13 Januari 2015, susunan pengurus Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba untuk per 31 Desember 2017 dan 2016 adalah sebagai berikut:

Ketua : Edi Nurhadi Wakil Ketua : Andi BM Arif

Sekretaris : Gustianus Tambunan Wakil Sekretaris : Bindut Agus Dewanto

Bendahara : Harno

Wakil Bendahara : Nur Amatias Sari Gadis

Pengawas I : Kapsul Anwar

Pengawas II : Arnold Hiras Simorangkir

Pengawas III : Muhammad Sukri

2. Ikhtisar Kebijakan Akuntansi Penting

Berikut ini adalah ikhtisar kebijakan akuntansi yang penting yang diterapkan dalam penyusunan laporan keuangan, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntablitas Publik (SAK ETAP).

a. Dasar Penyusunan Laporan Keuangan

Laporan keuangan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntanbilitas Publik (SAK ETAP). yang diterbitkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia. Laporan keuangan meliputi laporan posisi keuangan, aktivitas, dan arus kas. Jumlah untuk setiap jenis aset bersih (secara permanen terbatas, dibatasi sementara, dan tidak dibatasi) dilaporkan berdasarkan ada atau tidak adanya pendapatan yang dikenakan pembatasan. Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode tidak langsung dan pengelompokan arus kas dalam kelompok aktivitas operasi, investasi dan pendanaan. Periode akuntansi mengacu pada siklus operasi normal Badan Pengelola Apartement Salemba Residence yang dimulai tanggal 1 Januari sampai dengan 31 Desember. Pembukuan Perusahaan diselenggarakan dalam mata uang Rupiah, kecuali dinyatakan lain.

UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2017 DAN 2016 (Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

b. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas terdiri dari kas, bank, dan deposito berjangka yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang dari tanggal perolehannya dan yang tidak dijaminkan serta tidak dibatasi penggunaannya.

c. Piutang Anggota

Piutang anggota disajikan sebesar jumlah neto. Badan Pengelola Apartement Salemba Residence tidak melakukan penyisihan piutang tak tertagih. Piutang yang tidak dapat ditagih untuk periode tertentu diberi kebijakan waktu pelunasannya.

d. Beban Dibayar Dimuka

Beban dibayar dimuka diamortisasi selama masa manfaat masing-masing dengan menggunakan metode garis lurus (straight line method).

e. Persediaan

Persedian terdiri dari persediaan house kepping dan persediaan electric. Persediaan dinyatakan dengan nilai yang lebih rendah antara harga perolehan dan nilai realisasi bersih. Harga perolehan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata. Penyisihan untuk persediaan usang dan tidak lancar ditentukan berdasarkan estimasi penggunaan atau penjualan masing-masing jenis persediaan pada masa yang akan datang.

f. Aset Tetap

Aset tetap dinyatakan berdasarkan biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan. Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (straight line method) dengan taksiran masa manfaat ekonomis aset tetap sebagai berikut:

	Tahun	
Peralatan kantor	4 tahun	25%

Beban pemeliharaan dan perbaikan diakui sebagai beban pada saat terjadinya. Pengeluaran yang memperpanjang masa manfaat aset atau memberikan tambahan manfaat ekonomis dikapitalisasi dan disusutkan sesuai dengan taksiran masa manfaatnya.

Aset tetap yang tidak digunakan lagi atau dijual, nilai tercatat dan akumulasi penyusutan aset tersebut

g. Utang Usaha

Utang usaha adalah kewajiban membayar barang atau jasa yang telah diterima dalam kegiatan usaha

h. aset Bersih Terikat Temporer

aset bersih terikat temporer terdiri dari iuran dana cadangan (sinking fund) perbaikan dan renovasi yang ditentukan berdasarkan luas unit yang dimiliki oleh masing-masing pemilik atau penghuni yang

UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2017 DAN 2016 (Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

i. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan diterima dari iuran pengelolaan lingkungan yang ditentukan berdasarkan luas rumah warga Apartemen Salemba Residence. Pendapatan iuran pengelolaan lingkungan diterima dimuka diakui

j. Perpajakan

Badan Pengelola Apartemen Salemba Residence belum memiliki Nomor Pokok Wajib Pajak, karena Perhimpunan Penghuni secara resmi belum terbentuk. Kewajiban perpajakan yang harus dipenuhi setelah

k. Transaksi dengan pihak yang mempunyai hubungan istimewa

Sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik (SAK ETAP) Bab 28, pihak-pihak yang mempunyai hubungan istimewa digambarkan sebagai berikut:

- Dua entitas yang memiliki satu direktur atau anggota personel manajemen kunci secara umum.
- Dua venturer karena mereka berbagi pengendalian bersama atas joint venture.
- 3. Pihak-pihak berikut dalam pelaksanaan urusan normal dengan entitas (meskipun pihak-pihak
- 4. Pelanggan, pemasok, pemilik hak waralaba (franchisor), distributor atau agen umum yang mana Transaksi dengan pihak yang mempunyai hubungan istimewa yaitu seluruh transaksi yang dilakukan

I. Imbalan Kerja

Sesuai PSAK ETAP Bab. 23 "Imbalan Kerja", Perusahaan-perusahaan diwajibkan untuk mengakui seluruh imbalan kerja yang diberikan melalui program atau perjanjian formal dan informal, peraturan

- Mengabaikan estimasi kenaikan gaji akan datang (diasumsikan gaji kini akan sama ketika pekerja kini diekspektasikan mulai menerima manfaat imbalan pasca kerja)
- b. Mengabaikan jasa akan datang dari pekerja kini (diasumsikan penutupan program untuk pekerja yang ada saat ini dan pekerja baru)
- c. Mengabaikan kemungkinan mortalitas pekerja kini selama masa jasa antara tanggal pelaporan dan tanggal pekerja diekspektasikan mulai menerima manfaat imbalan pasca kerja (yaitu diasumsikan

Pada tanggal 31 Desember 2018 dan 2017, Perusahaan belum menghitung cadangan imbalan pasti pasca kerja.

3. Kas dan Setara Kas

2017	2016
58,722,381	86,462,148
11,000,000	11,000,000
69,722,381	97,462,148
179,753,981	198,648,061
52,490,132	50,855,243
232,244,113	249,503,304
301,966,494	346,965,452
	11,000,000 69,722,381 179,753,981 52,490,132 232,244,113

UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2017 DAN 2016 (Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

4. Piutang Anggota

	2017	2016
DT. Eden Conital Indonesia	507.007.770	070 000 400
PT. Eden Capital Indonesia	587,087,770	370,883,436
PT. Adhi Persada Properti	774,399,830	672,872,527
PT. Hawk Teknologi Solusi	227,030	54,687,584
PT. Mac Sarana Djaya	1,209,128	1,207,159
PT. HIPERNET INDODATA	-	636,868
Lain-Lain	386,726,433	499,955,682
Jumlah	1,749,650,191	1,600,243,256

Merupakan saldo piutang anggota pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 masing masing sebesar Rp 1.749.650.191 dan Rp 1.600.243.256.

5. Beban Dibayar Dimuka

	2017	2016
Asuransi Kesehatan Dibayar Dimuka Asuransi Gedung Dibayar Dimuka	27,411,806	27,581,089
Jumlah	27,411,806	27,581,089

Merupakan saldo beban dibayar dimuka atas beban asuransi gedung pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 masing masing sebesar Rp 27.411.806 dan Rp 27.581.089.

6. Piutang Pihak Hubungan Istimewa

	2017	2016
Piutang Lain-Lain	68,882,860	84,313,373
Jumlah	68,882,860	84,313,373

Merupakan saldo piutang pada pihak hubungan istimewa atas piutang lain pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 masing masing sebesar Rp 68.882.860 dan Rp 84.313.373.

7. Persediaan

	2017	2016
Peralatan listrik	28,683,655	23,240,032
Material	864,250	864,250
Peralatan rumah tangga	2,981,500	787,727
Jumlah	32,529,405	24,892,009

UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2017 DAN 2016 (Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

8.	Aset tetap				
	2017				0-1-11-1-1-
	Nilai naralahan	Saldo awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo akhir
	Nilai perolehan Peralatan kantor	124 215 400	12 107 000		147 512 400
	Peralatan Kantor	134,315,400	13,197,000		147,512,400
	Akumulasi penyusutan	134,315,400	13,197,000		147,512,400
	Peralatan kantor	106,296,583	14,090,561		120,387,144
	- Craiditair Kantor	106,296,583	14,090,561		120,387,144
	Nilai buku	28,018,817	11,000,001	December 1999 - Language Company of the Company of	27,125,256
	-	20,010,011		,	27,120,200
			20	016	
		Saldo awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo akhir
	Nilai perolehan				
	Peralatan kantor	121,550,400	12,765,000	_	134,315,400
		121,550,400	12,765,000	-	134,315,400
	Akumulasi penyusutan				
	Peralatan kantor	95,728,657	10,567,926	_	106,296,583
	_	95,728,657	10,567,926		106,296,583
	Nilai buku	25,821,743			28,018,817
9.	Hutang Pemasok				
	•			2017	2016
				2017	2010
	PT Trans Dana Profitri			682,117,786	588,788,508
	PT Tomuan Putra Berkarya			264,990,932	264,990,932
	PT. AIG Insurance Indonesia			227,442,450	227,442,450
	PT.Thyssenkrup Elevator Indone			83,691,666	60,500,000
	PT. Indosurance Broker Utama			187,425,750	<u>-</u>
	PT.Colliers International Indo			103,400,000	129,250,000
	PT Vidya Artha Tama			26,146,398	25,846,398
	PT. Multi Inti Pratama			19,500,000	<u>-</u>
	PT.Sumber Arta Gondola			10,500,000	14,000,000
	Lainnya > Rp 10.000.000			113,370,477	132,592,973
	Jumlah			1,718,585,459	1,443,411,261
10.	Uang Muka Anggota				
				2017	2016
	Sewa ruang			68,589,266	209,349,998
	Lainnya			24,190,576	15,713,794
	Jumlah			92,779,842	225,063,792

UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2017 DAN 2016 (Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

11. Hutang Lain-Lain

	2017	2016
Kewajiban Transitoria	188,115,565	177,942,368
Jumlah	188,115,565	177,942,368

Merupakan saldo hutang lain lain pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 masing masing sebesar Rp 188.115.565 dan Rp 177.942.368.

12. Beban Yang Masih Harus Dibayar

	2017	2016
Biaya Yang Masih Harus Di Bayar	_	52,000,000
Jumlah		52,000,000

Merupakan saldo beban yang masih harus dibayar atas beban jasa profesional pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 masing masing sebesar Rp Nil dan Rp 52.000.000.

13. Uang Jaminan Anggota

	2017	2016
Fitting Out Damage Deposit	144,880,181	151,084,726
Function Room Deposit	3,945,455	3,750,000
Jumlah	148,825,636	154,834,726

Merupakan saldo uang jaminan anggota pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 masing masing sebesar Rp 148.825.636 dan Rp 154.834.726.

14. Hutang Pajak

	2017	2016
Notes a Deial DDb 04		
Hutang Pajak PPh 21	•	-
Hutang Pajak PPh 23	-	-
Jumlah	-	

15. Hutang Kepada Hubungan Istimewa

	2017	2016
Rekening Koran Dana KSO	5,590,866,451	5,630,065,497
Jumlah	5,590,866,451	5,630,065,497

Merupakan saldo hutang kepada hubungan istimewa atas KSO PT Adhi Realty - PT Eden Capital Indonesia pada tanggal 31 Desember 2017 dan 2016 masing masing sebesar Rp 5.590.866.451 dan Rp 5.630.065.497.

UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2017 DAN 2016 (Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

16. Penerimaan		
10. Following	2017	2016
hunn nannslalann	4 520 702 000	4 500 700 000
luran pengelolaan luran listrik	4,538,783,028	4,538,783,028
	3,321,003,678	3,545,409,507 1,007,135,179
luran air	975,077,083	
Sewa ruangan	176,206,607	232,347,033
Tambah kartu akses	8,523,254	23,456,000
Denda keterlambatan	39,531,918	52,995,422
Fee internet	21,700,000	64,400,000
Fee perbaikan unit	11,454,239	16,145,551
Penambahan daya listrik	- 700 000	4,069,800
Pemakaian ruang serbaguna	6,700,000	3,625,000
Pemakaian ruang rapat	450,000	1,475,000
Lainnya Jumlah	250,000 9,099,679,807	8,232,252 9,498,073,772
17. Beban Pengelolaan	2045	2010
	2017	2016
Listrik	3,637,474,675	3,720,086,651
Keamanan	1,102,681,006	1,009,351,728
Air	820,174,274	823,276,985
Kebersihan	794,972,796	787,972,796
Pemeliharaan gedung	507,878,314	636,800,390
Asuransi	249,917,000	202,171,068
Peralatan	51,309,654	56,237,907
Konsultasi	-	2,350,000
Lainnya	161,109,970	200,819,592
Jumlah	7,325,517,689	7,439,067,117
18. Beban Administrasi dan Umum		
10. Besait Administrasi dan emain	2017	2016
Gaji karyawan	1,597,410,994	1,534,721,508
Transportasi	124,377,646	106,264,953
Asuransi kesehatan	109,816,483	98,620,776
Jamuan dan representasi	64,198,807	42,277,525
Komunikasi	48,195,505	55,240,343
Alat tulis kantor	43,120,380	42,407,035
Jamsostek	47,162,599	50,920,298
Rumah tangga kantor	35,737,068	34,204,422
Seragam, pelatihan dan seminar	35,442,321	30,219,896
Sumbangan	31,602,305	23,868,764
Penyusutan aset tetap	24,276,914	12,186,926
Operasional	23,462,200	5,854,700
Pemeliharaan	6,505,000	3,629,000
Jumlah	2,191,308,222	2,040,416,146

UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2017 DAN 2016 (Dinyatakan dalam rupiah, kecuali dinyatakan lain)

19. Surat Penyataan Pengurus

Dalam surat tertanggal 6 Oktober 2020, Ketua Pengurus Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba menyatakan bahwa Pengurus Perhimpunan tidak dapat menerima saldo hutang yang tertera pada neraca per 31 Desember 2017 senilai Rp 5.590.866.451 kepada pihak berelasi kepada Kerja Sama Operasi ("KSO") PT Adhi Realty - PT Eden Capital Indonesia yang tertera. Surat tersebut menyatakan bahwa transaksi tersebut terjadi sebelum terbentuknya Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba pada tanggal 13 Januari 2015, sehingga menurut para Pengurus saldo hutang tersebut merupakan kewajiban Kerja Sama Operasi ("KSO") PT Adhi Realty - PT Eden Capital Indonesia, bukan kewajiban dari Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba. Surat tersebut juga menjelaskan bahwa pengurus Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba menyatakan tidak dapat menerima kondisi di mana terdapat saldo dana cadangan sebesar Rp. 1.098.393.533 pada neraca per 31 Desember 2017, namun saldo kas dan bank yang tercatat di neraca Perhimpunan lebih rendah dari saldo dana cadangan tersebut.

20. Saldo Negatif Pada Ekuitas

Laporan ini disusun dengan asumsi bahwa Perhimpunan memiliki kemampuan untuk beroperasi dan memenuhi kewajibannya. Namun demikian, neraca Perhimpunan Pemilik & Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba pada tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017 menunjukan saldo laba negatif sebesar Rp. 5.531.606.941. Saldo negatif tersebut mengindikasikan bahwa total kewajiban Perhimpunan pada tahun yang berakhir pada 31 Desember 2017 telah melebihi total aset yang dimilikinya. Kondisi ini mengindikasikan bahwa Perhimpunan memiliki kesulitan untuk memenuhi kewajibannya tanpa bantuan dana dari pihak lain.

21. Persetujuan penerbitan laporan keuangan

Manajemen Perusahaan bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan yang telah diselesaikan tanggal 06 Oktober 2020.