

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN SALEMBA RESIDENCE
LAPORAN KEUANGAN
UNTUK TAHUN-TAHUN YANG BERAKHIR
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
DAN
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN**

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
APARTEMEN SALEMBA RESIDENCE
DAFTAR ISI**

Halaman

Laporan Auditor Independen

Surat Pernyataan Pengurus tentang tanggung jawab atas laporan keuangan untuk tahun-tahun yang berakhir 31 Desember 2022 dan 2021

Laporan Keuangan - Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2022 dan 2021

Neraca	1
Laporan Aktivitas	2
Laporan Perubahan Aset Neto	3
Laporan Arus Kas	4
Catatan Atas Laporan Keuangan	5 - 11

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

No. 00270/3.0433/AU.2/10/1700-3/1/XII/2023

Pengurus dan Pengawas
Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun
Apartemen Salemba Residence

Opini Wajar Tanpa Pengecualian

Kami telah mengaudit laporan keuangan **Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba Residence** ("Perhimpunan") yang terdiri dari laporan neraca tanggal 31 Desember 2022, serta laporan aktivitas, laporan perubahan aset neto dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

Menurut opini kami, laporan keuangan menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan **Perhimpunan Pemilik dan Penghuni - Satuan Rumah Susun Apartemen Salemba Residence** tanggal 31 Desember 2022, serta kinerja keuangan dan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik di Indonesia.

Basis Opini

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Tanggung jawab kami menurut standar tersebut diuraikan lebih lanjut dalam paragraf Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan pada laporan kami. Kami independen terhadap Perusahaan berdasarkan ketentuan etika yang relevan dalam audit kami atas laporan keuangan di Indonesia, dan kami telah memenuhi tanggung jawab etika lainnya berdasarkan ketentuan tersebut. Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

Hal Lain


Laporan keuangan Perusahaan untuk tahun yang berakhir tanggal 31 Desember 2020 diaudit juga oleh kantor kami dengan opini wajar tanpa pengecualian.


Tanggung Jawab Manajemen dan Pihak yang Bertanggung Jawab atas Tata Kelola terhadap Laporan Keuangan


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

Dalam penyusunan laporan keuangan, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan Perusahaan dalam mempertahankan kelangsungan usahanya, mengungkapkan, sesuai dengan kondisinya, hal-hal yang berkaitan dengan kelangsungan usaha, dan menggunakan basis akuntansi kelangsungan usaha, kecuali manajemen memiliki intensi untuk melikuidasi Perusahaan atau menghentikan operasi, atau tidak memiliki alternatif yang realistis selain melaksanakannya.

Jakarta

 Plaza Oleos, 5th Floor #525, Jakarta.

 +62 821 2429 6212

 +62 21 2985 7215

 mramli@kapdr.com

Pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bertanggung jawab untuk mengawasi proses pelaporan keuangan Perusahaan.

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan


Tujuan kami adalah untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan secara keseluruhan bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, dan untuk menerbitkan laporan auditor yang mencakup opini kami. Keyakinan memadai merupakan suatu tingkat keyakinan tinggi, namun bukan merupakan suatu jaminan bahwa audit yang dilaksanakan berdasarkan Standar Audit akan selalu mendeteksi kesalahan penyajian material ketika hal tersebut ada. Kesalahan penyajian dapat disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan dan dianggap material jika, baik secara individual maupun secara agregat, dapat diekspektasikan secara wajar akan memengaruhi keputusan ekonomi yang diambil oleh pengguna berdasarkan laporan keuangan tersebut.


Sebagai bagian dari suatu audit berdasarkan Standar Audit, kami menerapkan pertimbangan profesional dan mempertahankan skeptisisme profesional selama audit. Kami juga:


- Mengidentifikasi dan menilai risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan, mendesain dan melaksanakan prosedur audit yang responsif terhadap risiko tersebut, serta memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat untuk menyediakan basis bagi opini kami. Risiko tidak terdeteksinya kesalahan penyajian material yang disebabkan oleh kecurangan lebih tinggi dari yang disebabkan oleh kesalahan, karena kecurangan dapat melibatkan kolusi, pemalsuan, penghilangan secara sengaja, pernyataan salah, atau pengabaian pengendalian internal.
- Memperoleh suatu pemahaman tentang pengendalian internal yang relevan dengan audit untuk mendesain prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal Perusahaan.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuat oleh manajemen.
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Perusahaan untuk mempertahankan kelangsungan usahanya. Ketika kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu ketidakpastian material, kami diharuskan untuk menarik perhatian dalam laporan auditor kami ke pengungkapan terkait dalam laporan keuangan atau, jika pengungkapan tersebut tidak memadai, harus menentukan apakah perlu untuk memodifikasi opini kami. Kesimpulan kami didasarkan pada bukti audit yang diperoleh hingga tanggal laporan auditor kami. Namun, peristiwa atau kondisi masa depan dapat menyebabkan Perusahaan tidak dapat mempertahankan kelangsungan usaha.
- Mengevaluasi penyajian, struktur, dan isi laporan keuangan secara keseluruhan, termasuk pengungkapannya, dan apakah laporan keuangan mencerminkan transaksi dan peristiwa yang mendasarinya dengan suatu cara yang mencapai penyajian wajar.

Jakarta

 Plaza Oleos, 5th Floor #525, Jakarta.

 +62 821 2429 6212

 +62 21 2985 7215

 mramli@kapdr.com

Kami mengomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola mengenai, antara lain, ruang lingkup dan saat yang direncanakan atas audit, serta temuan audit signifikan, termasuk setiap defisiensi signifikan dalam pengendalian internal yang teridentifikasi oleh kami selama audit.

**Kantor Akuntan Publik
Dony & Ramli**


Dony & Ramli

Marzuki Ramli, CPA
Izin Akuntan Publik No: AP. 1700
NIU : KMK-No.21/KM.1/2021

Jakarta, 11 Desember 2023



00270

Jakarta

 Plaza Oleos, 5th Floor #525, Jakarta.
 +62 821 2429 6212
 +62 21 2985 7215
 mramli@kapdr.com

APARTEMEN



SALEMBA RESIDENCE



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
NPWP Nomor : 85.123.450.0-023 000 SKT:S-2125KT/WPJ.06/KP.0903/2018

SURAT PERNYATAAN DIREKSI

TENTANG TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN

Tanggal 31 Desember 2022 dan 2021

P3SRS Apartemen Salemba Residence

Kami yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Supriyanto
Alamat Kantor :
No. Telepon :
Jabatan : Ketua P3SRS

Menyatakan bahwa:

1. Kami bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan perusahaan.
2. Laporan keuangan perusahaan telah disusun dan disajikan sesuai dengan prinsip akuntansi yang berlaku umum di Indonesia.
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan telah dimuat secara lengkap dan benar.
b. Laporan keuangan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material.
4. Kami bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam perusahaan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenar-benarnya.

Untuk dan atas nama Direksi:

Jakarta, 11 Desember 2023



Supriyanto

Ketua P3SRS

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
APARTEMEN SALEMBA RESIDENCE
NERACA
31 DESEMBER 2022 DAN 2021
(Angka-angka Disajikan Dalam Rupiah)**

	<u>Catatan</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
ASET :			
ASET LANCAR			
Kas dan Setara Kas	2b,3	995.187.553	1.536.788.954
Piutang Anggota	2c,4	4.607.664.328	4.169.425.248
Piutang Lainnya	5	59.425.000	99.600.000
Uang Muka Pajak	11	42.885.580	-
Jumlah Aset Lancar		5.705.162.461	5.805.814.202
ASET TETAP			
	2e,6		
<i>Aset Tetap setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp 884.332.311,- dan Rp 433.010.000,- masing-masing pada tahun 2022 dan 2021</i>			
		2.907.071.133	1.087.409.153
JUMLAH ASET.		8.612.233.594	6.893.223.356
LIABILITAS DAN ASET NETO:			
LIABILITAS LANCAR			
Hutang Usaha	7	1.359.241.007	207.673.751
Hutang Jaminan	8	-	62.543.050
Hutang Pajak	10	16.532.230	9.699.367
Pendapatan diterima dimuka Lainnya	9	323.650.834	3.672.081
Jumlah Liabilitas Lancar		1.699.424.071	283.588.249
ASET NETO :			
Tanpa Pembatasan dari Pemberi Sumber Daya		5.329.681.166	5.667.468.290
Dengan Pembatasan dari Pemberi Sumber Daya	2j, 15	1.583.128.356	942.166.816
Jumlah Aset Neto		6.912.809.522	6.609.635.106
JUMLAH LIABILITAS DAN ASET NETO		8.612.233.594	6.893.223.356

Lihat catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
APARTEMEN SALEMBA RESIDENCE
LAPORAN AKTIVITAS
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan Dalam Rupiah)**

	<u>Catatan</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
TANPA PEMBATAAN DARI PEMBERI SUMBER DAYA			
Pendapatan:			
Iuran Pengelolaan (Service Charge)	11	6.472.335.870	6.468.721.020
Penerimaan Lain-lain	11	4.548.775.104	768.473.612
Jumlah Pendapatan		11.021.110.974	7.237.194.632
Beban:			
Operasional	12	7.701.778.523	3.893.221.365
Administrasi dan Umum	13	4.449.639.187	3.859.200.898
Lain-lain	14	22.387.714	(667.145.712)
Jumlah Beban		12.173.805.424	7.085.276.551
SURPLUS (DEFISIT)		(1.152.694.450)	151.918.081

Lihat catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
APARTEMEN SALEMBA RESIDENCE
LAPORAN PERUBAHAN ASET NETO
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan Dalam Rupiah)**

	2022	2021
<u>Aset Neto Tanpa Pembatasan Dari Pemberi Sumber Daya</u>		
Saldo Awal	5.371.807.124	4.791.934.015
Surplus (Depositi) Tahun Berjalan	(1.152.694.450)	151.918.080
Dana Cadangan	1.110.568.492	611.502.256
Koreksi Penyesuaian Saldo		112.113.939
Saldo Akhir	5.329.681.166	5.667.468.291
<u>Aset Neto Dengan Pembatasan Dari Pemberi Sumber Daya</u>		
Saldo Awal	1.583.128.356	1.912.676.816
Pembayaran (Lihat Catatan 15)	-	970.510.000
Saldo Akhir	1.583.128.356	942.166.816

Lihat catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
APARTEMEN SALEMBA RESIDENCE
LAPORAN ARUS KAS
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan Dalam Rupiah)**

	2022	2021
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
<i>Surplus (Depisit) Tahun Berjalan</i>	(1.152.694.450)	151.918.081
Penyesuaian :		
Beban Penyusutan Aset Tetap	442.926.871	218.602.425
Lain-lain	1.322.784.606	1.259.319.920
Perubahan Aset dan Liabilitas Lancar :		
Piutang Anggota	(438.239.080)	(140.491.451)
Piutang Lainnya	40.175.000	(99.600.000)
Uang Muka Pajak	(42.885.580)	-
Hutang Usaha	1.151.567.256	(483.449.888)
Hutang Jaminan	(62.543.050)	62.543.050
Hutang Pajak	6.832.863	9.669.367
Pendapatan diterima dimuka	319.978.753	3.672.081
Kas Bersih dari Aktivitas Operasi	1.587.903.190	982.183.585
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Perolehan / Pelepasan Aset Tetap	(2.129.474.591)	(406.973.641)
Kas Bersih untuk Aktivitas Investasi	(2.129.474.591)	(406.973.641)
ARUS KAS AKTIVITAS PENDANAAN		
KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS	(541.571.401)	575.209.944
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN	1.536.758.954	961.549.010
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	995.187.553	1.536.758.954

Lihat catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
APARTEMEN SALEMBA RESIDENCE**
Catatan Atas Laporan Keuangan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan Dalam Rupiah)

1. GAMBARAN UMUM

a. Pendirian Perhimpunan

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun (P3SRS) Apartemen Salemba Residence ("Perhimpunan") berkedudukan di Jakarta. Perhimpunan ini didirikan berdasarkan Akta Notaris Dra. Yurina Surtati, SH., MBA. MKn Nomor 02 tanggal 13 Januari 2015 dan telah disahkan melalui Keputusan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 1994 Tahun 2016. NPWP Perhimpunan: 85.123.450.0-023.000.

Kepengurusan perhimpunan telah mengalami pergantian ditahun 2019 dan telah disahkan oleh Pemerintahan Provinsi DKI Jakarta, melalui Keputusan Kepala Dinas Perumahan dan Kawasan Permukiman Nomor 336 Tahun 2019 tanggal 13 November 2019 yang menetapkan bahwa susunan pengurus dan pengawas perhimpunan periode 2019 - 2022 adalah sebagai berikut:

b. Susunan Pengurus, Pengawas, dan Karyawan

Susunan Pengurus :

Ketua	: Supriyanto
Sekretaris	: Irma Sari, SE
Bendahara I	: Yogi Rahmayanti
Bendahara II	: Ririn Kadariyah
Bidang Penghunan	: Nurul Fahdin
Bidang Penghunan	: Irma Sari SE
Bidang Pengelolaan	: Sarah Retta Caroline
Bidang Pengelolaan	: Moh. Chudori
Bidang Usaha	: V Haryo Nawanggono

Susunan Pengawas :

Ketua	: Iwan Subiantoro
Merangkap Anggota	
Sekretaris	: Ibnu Satri Dewanto
Merangkap Anggota	
Anggota	: Nurwazir
Anggota	: Ekka Prihatiny
Anggota	: Herliani

Jumlah karyawan perhimpunan adalah 33 karyawan tetap dan 10 Karyawan harian di tahun 2022 dan 2021 terdiri dari 30 karyawan tetap dan 11 karyawan harian.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING

a. Laporan keuangan disusun dengan menggunakan prinsip dan praktek akuntansi yang berlaku umum di Indonesia.

Perhimpunan menerapkan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik (SAK - ETAP) yang diterbitkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia. Laporan keuangan terdiri dari; Laporan Posisi Keuangan, Laporan Penghasilan Komprehensif, Laporan Perubahan Aset Neto, dan Laporan Arus Kas. Jumlah untuk setiap jenis aset neto (Tanpa pembatasan, dan dengan pembatasan) dilaporkan berdasarkan ada atau tidak adanya pendapatan yang dikenakan pembatasan. Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode tidak langsung dengan

b. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas terdiri dari; uang kas, uang yang ada dibank yang dengan cepat dapat dijadikan uang kas dan deposito berjangka yang akan jatuh tempo dalam waktu 3 (tiga) bulan atau kurang dari tanggal penempatannya dan yang tidak dijaminkan serta tidak dibatasi penggunaannya.

c. Piutang Usaha

Piutang usaha disajikan dalam jumlah bruto, SAK ETAP Bab 22 pada Point 22.2 serta 22.3 penurunan pinjaman yang di berikan dan piutang usaha sebesar estimasi kerugian yang tidak dapat tertagih. Sesuai SAK ETAP Bab 22 pada Point 22.2 serta 22.3 penurunan pinjaman yang di berikan dan piutang usaha sebesar estimasi kerugian yang tidak dapat tertagih.

d. Persediaan

Persediaan terdiri dari persediaan house keeping dan persediaan elektrik. Persediaan dinyatakan dengan nilai yang lebih rendah antara harga perolehan dan nilai realisasi bersih dan ditentukan dengan menggunakan metode rata-rata. Penyisihan untuk persediaan usang dan tidak lancar ditentukan oleh perhimpunan berdasarkan estimasi masing-masing persediaan.

e. Aset Tetap

Aset tetap dinyatakan berdasarkan biaya perolehannya dikurangi dengan akumulasi penyusutan. Penyusutan terhadap aset tetap dihitung dengan menggunakan metode garis lurus (straight line method) berdasarkan taksiran manfaat ekonomisnya, masing-masing dengan prosentase penyusutan pertahun sebagai berikut :

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
APARTEMEN SALEMBA RESIDENCE**
Catatan Atas Laporan Keuangan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan Dalam Rupiah)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING (lanjutan)

Jenis Akiwa Tetap	Masa Manfaat (Tahun)	Prosentase Penyusutan (%)
Mesin dan Peralatan	5	20
Inventaris Kantor	4	25

Biaya perbaikan dan reparasi dibukukan dalam laporan laba rugi pada saat terjadinya, sedangkan biaya renovasi dan perbaikan dalam jumlah material dikapitalisasi. Aktiva tetap yang tidak digunakan lagi atau dijual dikeluarkan dari kelompok aktiva tetap yang bersangkutan, laba rugi yang timbul di kredit atau dibebankan dalam laporan laba rugi tahun periode yang bersangkutan.

PSAK NO. 46 tentang " Penurunan Nilai Aktiva Tetap " yang berlaku efektif mulai tanggal 1 Januari 2000, mensyaratkan untuk menelaah nilai aktiva untuk setiap nilai penurunan atau penghapusan ke nilai wajar, jika keadaan menunjukkan nilai tercatat tidak bisa diperoleh kembali. Perusahaan telah mengevaluasi dampak dari PSAK tersebut pada laporan keuangan dan Manajemen Perusahaan berpendapat bahwa penerapannya tidak berdampak material pada posisi keuangan dan hasil operasi.

Biaya perbaikan dan reparasi diakui sebagai beban pada saat terjadinya, sedangkan biaya renovasi dan perbaikan dalam jumlah material dikapitalisasi. Aset tetap yang tidak digunakan lagi atau dijual dikeluarkan dari pencatatannya sebagai aset tetap dan keuntungan dan kerugian yang terjadi diakui sebagai laba atau rugi pada periode terjadinya.

f. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan diterima dari iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) yang ditentukan berdasarkan luas unit apartemen yang dimiliki masing-masing pemilik. Pendapatan ini diakui sesuai dengan periode pengelolannya. Pendapatan dan beban dicatat dengan metode akrual.

g. Pajak Penghasilan

Sesuai dengan SAK-ETAP No. 24 Pajak Penghasilan Badan dihitung berdasarkan penghasilan kena pajak pada tahun yang bersangkutan. Adapun perhitungannya sesuai dengan UU PPh Pasal 17 tahun 2000 yang terakhir diperbarui dengan UU PPh No. 36 Tahun 2008, dan merujuk kepada Surat Edaran Dirjen Pajak yaitu; SE-01/PJ.33/1998 tentang "Perlakuan Perpajakan untuk Perhimpunan Penghuni Rumah Susun yang "Strata Title".

h. Transaksi dengan Pihak Berelasi

Entitas melakukan transaksi dengan beberapa pihak berelasi, sesuai dengan Bab 28 SAK-ETAP, transaksi ini harus diungkapkan dalam laporan keuangan perusahaan. Semua transaksi dengan pihak-pihak berelasi baik yang dilakukan dengan atau tidak dengan tingkat bunga atau harga, persyaratan dan kondisi yang sama sebagaimana dilakukan dengan pihak ketiga, diungkapkan dalam laporan keuangan.

i. Imbalan Kerja

Perhimpunan belum mengakui kewajiban imbalan kerja sebagaimana diatur SAK-ETAP Bab 23 "Imbalan Kerja" pengakuan kewajiban tersebut didasarkan pada ketentuan UU Ketenagakerjaan No. 13/2003. Dalam ketentuan tersebut entitas diwajibkan untuk membayarkan imbalan kerja kepada karyawan pada saat mereka berhenti bekerja atau mengundurkan diri, pension normal, meninggal dunia, dan cacat tetap. Besarnya imbalan pasca kerja tersebut terutama berdasarkan lama nya masa kerja dan kompensasi karyawan pada saat penyelesaian hubungan kerja pada dasarnya imbalan kerja berdasarkan UU Ketenagakerjaan No. 13/2003 adalah program imbalan pasti.

j. Aset Neto

Aset neto terdiri dari aset neto tanpa pembatasan dan aset neto dengan pembatasan yang berupa iuran dana cadangan (sinking fund) untuk tujuan tertentu. Besarnya iuran sinking fund ditentukan berdasarkan kesepakatan antara pengurus perhimpunan dan masing-masing pemilik atau penghuni. Penggunaannya dibatasi hanya untuk perbaikan atau penggantian maupun renovasi besar pada benda atau fasilitas bersama dan bagian bersama. Dana cadangan tiap pemilik atau penghuni digunakan untuk menjaga kelestarian penggunaan fungsi hak bersama pemilik atau penghuni.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
APARTEMEN SALEMBA RESIDENCE**
Catatan Atas Laporan Keuangan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan Dalam Rupiah)

3. KAS DAN SETARA KAS

Terdiri dari:

	2022	2021
Kas :		
Kas Kecil	-	-
Kas Kantor	-	-
Jumlah Kas	-	-
Bank :		
Bank BCA	-	-
Bank Mandiri	-	-
Bank BNI 0898977663	121.193.301	675.391.363
Bank BNI PC0898900123	43.323	1.669.087
Bank BNI SF898922353	138.950.929	124.728.504
Jumlah Bank	260.187.553	801.788.954
Deposito	735.000.000	735.000.000
Jumlah Kas dan Setara Kas	995.187.553	1.536.788.954

Rincian Deposito:

Bank	Nomor Rekening	Jatuh Tempo	Nominal (Rp)
BNI	1210283210	04 Maret 2022	312.000.000
BNI	1178083646	04 Maret 2022	313.000.000
BNI	1231547340	06 Januari 2022	110.000.000
Jumlah Deposito			735.000.000

4. PIUTANG ANGGOTA

Terdiri dari:

	2022	2021
PT Eden Capital Indonesia	3.553.947.300	2.822.252.100
PT Adhi Persada Property	1.551.481.486	1.142.264.137
Anggota Lainnya	913.361.592	910.472.036
	6.018.790.378	4.874.988.273
<u>Pengurangan</u>		
Cadangan Kerugian penurunan nilai	(1.411.126.050)	(705.563.025)
Jumlah Piutang Anggota	4.607.664.328	4.169.425.248
Klasifikasi berdasarkan Umur piutang		
Hari	2022	2021
0 - 30	146.822.009	192.997.968
31 - 60	126.224.216	155.236.883
61 - 90	125.724.387	147.230.068
91 keatas	4.208.893.716	3.673.960.329
Jumlah Piutang Usaha	4.607.664.328	4.169.425.248

Piutang anggota yang tercatat merupakan tunggakan iuran bulanan atas unit-unit yang dimiliki oleh anggota yaitu: service charge (Iuran Pengelolaan), listrik, air, dan lainnya

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
APARTEMEN SALEMBA RESIDENCE
Catatan Atas Laporan Keuangan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan Dalam Rupiah)

7. HUTANG USAHA	2022	2021
Terdiri dari :		
Sie Liput Persada	744.665.000	-
PT. Tomuan Putra Berkarya	178.702.752	85.872.523
PT. Musadja	197.350.548	94.310.228
PT Biosant Tirta Lestari	9.653.000	9.653.000
Disperda DKI	211.031.707	-
Lain-lain	17.838.000	17.838.000
Jumlah Hutang Usaha	1.359.241.007	207.673.751
 Klasifikasi berdasarkan Umur Hutang		
Hari	2022	2021
0 - 30	195.870.549	177.470.447
31 - 60	-	-
61 - 90	-	-
91 keatas	1.163.370.458	30.203.304
Jumlah Hutang Usaha	1.359.241.007	207.673.751
 8. Hutang Jaminan	2022	2021
Terdiri dari :		
FittingOutDamageDeposit	-	59.543.050
FunctionRoomDeposit	-	3.000.000
	-	62.543.050
 Fitting Out Damage Deposit (FODD) Merupakan deposit atas renovasi yang di lakukan tenant sehubungan dengan renovasi struktur, uang tersebut akan dikembalikan jika renovasi telah selesai.		
Function Room Deposit merupakan jaminan sewa unit A. 0202 dengan perjanjian sewa No 023/MAR/A0202-P3SRS-ASR/2021 dengan masa sewa selama 18 Bulan.		
 9. Pendapatan diterima dimuka lainnya	2022	2021
Terdiri dari :		
Pendapatan di terima Dimuka Sinking Fund	262.485	-
Pendapatan di terima di muka Renovasi DII	54.043.050	-
Pendapatan sewa ruangan	243.000.000	-
Pendapatan Tenant Deposit	26.345.299	3.672.081
Jumlah Pendapatan Di terima dimuka	323.650.834	3.672.081
 10. Perpajakan	2022	2021
a. Uang Muka Pajak		
PPh Ps 23	6.663.358	-
PPH Ps 4 (2)	36.222.222	-
Jumlah Uang muka Pajak	42.885.580	-
b. Hutang Pajak		
PPh Ps 21	4.023.041	2.305.945
PPh Ps 23	6.509.189	1.393.422
PPh Ps 4 (2)	6.000.000	6.000.000
	16.532.230	9.699.367

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
APARTEMEN SALEMBA RESIDENCE
 Catatan Atas Laporan Keuangan
 Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2022 dan 2021
 (Angka-angka Disajikan Dalam Rupiah)

10. Perpajakan (Lanjutan)

Pengurus P3SRS belum dapat melakukan Laporan SPT Masa maupun SPT Tahunan dikarenakan sertifikat elektronik sebagai syarat pelaporan SPT masa maupun SPT Tahunan tidak dapat di laporkan ke Kantor Pajak. Kami tidak melakukan equalisasi antara catatan laporan keuangan dengan laporan SPT masa dan Tahunan.

11. PENDAPATAN

Terdiri dari:

	2022	2021
Iuran Pengelolaan (Service Charge)	6.472.335.870	6.468.721.020
Lain-Lain	4.548.775.104	768.473.612
Jumlah Pendapatan	11.021.110.974	7.237.194.632

Iuran Pengelolaan (Service Charge)

Besaran iuran pengelolaan (Service Charge) ditetapkan oleh KSO Adhi Realty - Eden Capital ("Pengembang) tanggal 25 Oktober 2018 berdasarkan Surat No. 001/BM-ASR/EM/X/18 diperuntukan bagi unit hunian dan Surat No. 002/BM-ASR/EM/X/18 diperuntukan bagi Commercial Area.

Besaran iuran pengelolaan (Service Charge) tersebut; Rp 15.000/m² (untuk unit hunian) dan Rp 16.500/m² (untuk Commercial Area) yang mulai berlaku efektif pada tagihan di Desember 2018.

Pendapatan Lain-lain

Pendapatan Lain-lain terdiri dari; Sewa commercial area, denda keterlambatan pembayaran iuran, penambahan kartu akses, fee perbaikan unit, pemakaian ruang serba guna, dan lain-lain.

Sebagian besar pendapatan lain-lain di tahun 2019 senilai Rp 508.544.075,- merupakan koreksi dan reklasifikasi akun atas tidak terealisasinya transaksi pembayaran premi asuransi terhadap kerugian kebakaran gedung. Beban asuransi telah dicatat di tahun-tahun sebelumnya namun tidak jadi direalisasikan yang selanjutnya dikoreksi dan dicatat pada tahun 2019 sebagai pendapatan lain-lain.

12. BEBAN OPERASIONAL

Terdiri dari:

	2022	2021
Biaya Listrik	2.965.745.789	-
Kontrak - Security	1.638.342.628	1.578.969.660
Kontrak - Cleaning Service	1.194.745.046	1.032.970.276
Biaya PDAM	554.430.880	-
Perbaikan Sipil & Arsitektur	321.818.316	297.898.780
Biaya Deep Well	284.433.461	-
Perbaikan Elektrikal	193.496.673	247.723.950
Kontrak - Gondola	135.733.333	165.183.333
Konsultan	113.454.245	150.613.964
Kontrak - Sewage Treatment Plant	105.693.752	109.583.000
Biaya Perbaikan dan Pemeliharaan	88.734.400	-
Kontrak - Lift	-	178.500.000
Lain-lain < Rp 50 Juta	105.150.000	131.778.402
Jumlah Beban Usaha	7.701.778.523	3.893.221.365

13. BEBAN ADMINISTRASI DAN UMUM

Terdiri dari:

	2022	2021
Gaji Karyawan	2.210.438.849	2.161.368.716
Cadangan Penghapusan Piutang	705.563.025	705.563.025
Penyusutan Aset Tetap	442.926.871	218.602.425
THR/Bonus	168.081.547	148.181.615
RTK	133.005.766	66.601.067
Asuransi Kesehatan	130.202.386	62.649.357
Upah/ Honor Insentif/Lembur	109.050.000	143.525.000
Jamsostek	74.113.728	68.390.709
Biaya Pemeliharaan Komputer	66.873.519	-
Konsumsi Rapat, Tamu & Lembur	50.355.800	28.387.100
Training/Pelatihan/S eminar	42.179.400	-
Alat Tulis Kantor	37.863.794	45.981.999
Biaya pembuangan sampah limbah	37.550.000	-
Telepon, Fax & Speedy	34.082.316	26.209.193
Kompensasi Cuti Karyawan	32.160.000	-
GB PARKIR	27.900.000	24.850.000
Pakaian Seragam	25.876.300	-
Biaya Cetak & Dokumentasi	25.690.988	-
Biaya perawatan Maint Lift	25.084.000	-
Di pindahkan	4.378.998.289	3.700.310.206

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
APARTEMEN SALEMBA RESIDENCE**
Catatan Atas Laporan Keuangan
Untuk Tahun-tahun yang Berakhir 31 Desember 2022 dan 2021
(Angka-angka Disajikan Dalam Rupiah)

13. BEBAN ADMINISTRASI DAN UMUM (lanjutan)

<i>Pindahan</i>	4.378.998.289	3.700.310.206
BBM	24.731.900	20.289.766
Penanggulangan Covid	-	57.031.590
Lain-lain < Rp 20 Juta	45.908.998	81.569.336
Jumlah Beban Adm dan Umum	4.449.639.187	3.859.200.898

14. BEBAN LAIN-LAIN

Perincian sebagai berikut:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Beban Lain-lain:		
Administrasi Bank	21.030.678	22.036.837
Koperasi	-	14.437.400
Biaya Pajak	-	10.000.000
Rapat RUA P3SRS	13.443.400	
Lainnya	12.106.926	91.666.731
Jumlah Beban Lain-lain	46.581.004	138.140.968
Pendapatan Bunga Rekening Bank	(10.457.161)	(6.472.272)
Pendapatan Bunga Deposito	(13.683.137)	(18.673.007)
Pendapatan Lainnya	(52.992)	(780.141.401)
Jumlah Beban Lain-lain-Bersih	22.387.714	(667.145.712)

15. ASET NETO DENGAN PEMBATASAN

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Iuran Modernisasi Lift	1.583.128.356	1.912.676.816
Biaya Modernisasi Lift yang di konversi ke aset tetap	1.386.825.591	970.510.000
Saldo Aset Neto Dengan Pembatasan	196.302.765	942.166.816

Iuran Modernisasi Lift

Iuran Modernisasi Lift ditetapkan sebesar Rp 1.500.000,- (Satu juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pemilik unit. Iuran ini berdasarkan surat dari Pengurus perhimpunan no 42/Feb/BNI-P3SRS-ASR/2020 tanggal 10 Februari 2020.

Jumlah keseluruhan biaya modernisasi lift termasuk pemasangan kartu akses sesuai kesepakatan dengan pemasok sebesar Rp 970.510.000,- (Sembilan ratus tujuh puluh juta lima ratus sepuluh ribu rupiah), dan telah dibayar kan ke pemasok seluruhnya. Jumlah biaya telah dikapitalisir di kelompok aset tetap. (lihat catatan 6). Nilai tersebut adalah sebagian dari rencana modernisasi lift yang berjumlah 6 Unit dan telah diselesaikan sebanyak 2 unit yaitu lift 3a dan 3b.

Pada Tahun 2022 biaya modernisasi lift untuk 1a,1b,2a dan 2B sesuai dengan nilai kontrak dengan PT Sie liput Perdana sebesar Rp 1.489.330.000,- (satu milyar empat ratus delapan puluh sembilan juta tiga ratus tiga puluh ribu rupiah) dan biaya di luar dari nilai kontrak sebesar Rp 626.508.091,- (enam ratus dua puluh enam juta lima ratus delapan ribu sembilan puluh satu) yang telah di konver ke aset tetap dimana berita acara penerimaan pekerjaan pada tanggal 29 Agustus 2022 dan telah mulai dikapitalisasi sejak bulan september 2022.

16. KEJADIAN SETELAH TANGGAL NERACA

PENGHAPUSAN AKUN DI NERACA SALDO 2021

Berdasarkan surat pernyataan No. 09/Mar/HapusHutang-Auditor/2022 Badan pengelola menghapus hutang masing-masing dibawah ini senilai Rp.208.992.500,- dikarenakan hutang usaha ini secara nature tidak dapat dipertanggung jawabkan dan tidak melalui due dilligent antara pengurus yang lama dalam hal ini KSO PT Adhi Realty dan Eden Capital dengan Badan pengelola yang baru.

No Akun	Nama Akun	Nominal
210-200	Hutang Usaha	
	PT.Colliers International Indo	103.400.000
	PT.Sumber Arta Gondola	12.810.000
	PT.BNI Life Insurance	66.371.500
	CV. SUMBER BERKAT LANGGENG	26.411.000
		<u>208.992.500</u>

17. PENYELESAIAN LAPORAN KEUANGAN

Berdasarkan Peraturan Gubernur (Pergub) No. 132 Tahun 2018 pasal 79 butir 3, penyusunan laporan keuangan perhimpunan menjadi tanggung jawab Badan Pengelola yang telah diselesaikan dan disetujui oleh Manajer Badan Pengelola pada tanggal 11 Desember 2023.