

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan
Registered Public Accountants

Nomor : 00019/3.0310/AU.2/11/0500-1/1/V/2019

RSM Indonesia
SOHO SKYLOFT
Unit 1888-1898
Ciputra World Surabaya
Jl. Mayjen Sungkono No. 89
Surabaya - 60224

T +62 319953 3999, +62 319953 3333
F +62 319953 2121

www.rsm.id

Laporan Auditor Independen

Pengurus dan Pengelola
Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Rumah Susun Waterplace Residence

Kami telah mengaudit laporan keuangan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Rumah Susun Waterplace Residence terlampir, yang terdiri dari neraca tanggal 31 Desember 2018, 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.

Tanggung jawab pengurus perhimpunan atas laporan keuangan

Pengurus 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 pengurus untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan yang bebas dari kesalahan penyajian 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 melaksanakan audit kami 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 risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya, tetapi bukan untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh pengurus, 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.

Opini

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, neraca Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Rumah Susun Waterplace Residence tanggal 31 Desember 2018, serta kinerja keuangan dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik di Indonesia.

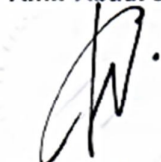
Penekanan Suatu Hal

Kami membawa perhatian ke Catatan 26 atas laporan keuangan dimana Pengurus Perhimpunan pada tahun 2018, sesuai dengan Internal Memo Nomor 001/PK-P3RS/XII/2018 tanggal 31 Desember 2018 telah memutuskan untuk merubah kebijakan Pencatatan atas Piutang luran Pengelolaan Lingkungan (IPL), Listrik, Air, Denda dan Admin *Utility* untuk tidak melakukan jurnal balik/ pembatalan atas *outstanding* Piutang yang sudah dibukukan. Sementara sebelumnya mengacu pada Internal Memo No. 001/PK-P3RS/XII/2014 tanggal 31 Desember 2014, Pengurus telah menetapkan kebijakan yaitu "Setiap akhir tahun bulan Desember apabila ada saldo Piutang luran Pengelolaan Lingkungan (IPL), Listrik, Air, Denda dan Admin *Utility* maka akan dilakukan reversal jurnal dengan mendebet pendapatan dan setiap awal tahun bulan Januari tahun berikutnya melakukan jurnal balik atas piutang dan mengkredit pendapatan". Atas keputusan perubahan kebijakan tersebut, pada tahun 2018 Pengurus Perhimpunan telah menyepakati untuk melakukan koreksi atas pemulihan saldo piutang tersebut yang mana secara substansi piutang tersebut masih ada, namun secara pencatatan pelaporan keuangan telah dihapusbukukan pada tahun-tahun sebelumnya. Koreksi atas pemulihan piutang tersebut dicatat pada akun pendapatan lain-lain sejumlah Rp1.110.085.369.

Hal Lain

Laporan keuangan Perhimpunan Pemilik Dan Penghuni Rumah Susun Waterplace Residence pada tanggal 31 Desember 2017, dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, diaudit oleh auditor independen lain, dengan opini tanpa modifikasian atas laporan keuangan tertanggal 1 Maret 2018.

Amir Abadi Jusuf, Aryanto, Mawar & Rekan



Endang Pramuwati

Nomor Izin Akuntan Publik: AP.0500

Surabaya, 22 Mei 2019

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
RUMAH SUSUN WATERPLACE RESIDENCE
NERACA**

Per 31 Desember 2018 dan 2017
(Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	2018 Rp	2017 Rp
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan Setara Kas	3, 27	11.699.013.442	14.982.426.524
Dana <i>Sinking Fund</i>	4, 27	12.470.331.282	10.208.254.960
Piutang Penghuni	5	1.866.572.352	145.806.188
Piutang Lain-lain:	6		
Pihak Berelasi		2.016.520	8.917.253
Pihak Ketiga		125.001.158	1.105.925.699
Persediaan	7	906.638.895	1.073.863.968
Pendapatan yang Akan Diterima	8	10.848.438	47.496.841
Biaya Dibayar di Muka	9, 27	112.135.329	1.448.150.718
Uang Muka	10	9.000.000	1.564.439.299
Pajak Dibayar di Muka	13	89.779.631	67.416.667
Jumlah Aset Lancar		<u>27.291.337.047</u>	<u>30.652.698.117</u>
ASET TIDAK LANCAR			
Aset Tetap	11	<u>760.191.994</u>	<u>1.024.732.291</u>
Jumlah Aset Tidak Lancar		<u>760.191.994</u>	<u>1.024.732.291</u>
JUMLAH ASET		<u>28.051.529.041</u>	<u>31.677.430.408</u>
KEWAJIBAN DAN ASET NETO			
KEWAJIBAN JANGKA PENDEK			
Utang Usaha	12	1.517.534.043	336.278.196
Utang Pajak	13	15.668.769	19.068.190
Utang Lain-lain	14	1.395.844.676	1.920.289.084
Beban yang Masih Harus Dibayar	15	<u>3.419.049.298</u>	<u>11.748.492.627</u>
Jumlah Kewajiban Jangka Pendek		<u>6.348.096.786</u>	<u>14.024.128.097</u>
KEWAJIBAN JANGKA PANJANG			
Utang Lain-lain	14	5.408.453.856	5.444.091.864
Dana <i>Sinking Fund</i>	16	12.618.737.180	10.338.279.646
Iuran dan Pendapatan Diterima di Muka	17	899.296.295	1.348.333.335
Imbalan Kerja Karyawan	18	<u>1.274.265.526</u>	<u>1.204.487.136</u>
Jumlah Kewajiban Jangka Panjang		<u>20.200.752.857</u>	<u>18.335.191.981</u>
JUMLAH KEWAJIBAN		<u>26.548.849.643</u>	<u>32.359.320.078</u>
ASET NETO			
Aset Neto Tidak Terikat		<u>1.502.679.398</u>	<u>(681.889.670)</u>
JUMLAH ASET Neto		<u>1.502.679.398</u>	<u>(681.889.670)</u>
JUMLAH KEWAJIBAN DAN ASET NETO		<u>28.051.529.041</u>	<u>31.677.430.408</u>

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

TITIPAN SINKING FUND

Total Sinking Fund s/d 31 Desember 2018		30.216.747.889
Bunga Deposito Sinking Fund s/d 2018		<u>3.004.882.294</u>
Total Sinking Fund s/d 31 Desember 2018		33.221.630.183
Pemakaian Sinking Fund 2012	843.132.953	
Pemakaian Sinking Fund 2013	9.141.930.253	
Pemakaian Sinking Fund 2014	3.541.368.227	
Pemakaian Sinking Fund 2015	-	
Pemakaian Sinking Fund 2016	2.089.194.092	
Pemakaian Sinking Fund 2017	3.881.299.757	
Pemakaian Sinking Fund 2018	<u>1.105.967.721</u>	
Total Pemakaian Sinking Fund 2012 - 31 Desember 2018		- 20.602.893.003
Sisa Sinking Fund s/d 31 Desember 2018		<u><u>12.618.737.179</u></u> (*)

(*) angka tersebut diatas termasuk Piutang SF yang belum tercollect sebesar Rp.148.405.899, maka Uang Sinking Fund yang didepositokan sebesar Rp.12.470.331.282

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
RUMAH SUSUN WATERPLACE RESIDENCE
LAPORAN AKTIVITAS**

Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2018 dan 2017
(Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	2018 Rp	2017 Rp
Perubahan Aset Neto Tidak Terikat:			
IURAN DAN PENDAPATAN	19		
Iuran Pengelolaan Lingkungan		27.053.677.197	26.906.520.228
Iuran Listrik		14.100.302.485	13.548.780.904
Iuran Air		2.407.028.728	2.356.610.905
Iuran Kerjasama Parkir		2.183.043.000	2.101.246.520
Iuran Parkir Berlanggan		1.033.300.000	1.056.600.000
Pendapatan Jasa Giro dan Bunga Deposito		850.425.594	919.504.850
Koreksi Bunga Deposito <i>Sinking Fund</i>		--	(1.667.590.739)
Pendapatan Lain-Lain		1.679.586.213	1.125.467.497
Jumlah iuran dan Pendapatan Tidak Terikat		49.307.363.217	46.347.140.165
BEBAN			
Beban Listrik, Air dan Bahan Bakar	20	(17.939.594.802)	(17.532.008.477)
Beban Gaji dan Tunjangan	21	(5.089.007.928)	(4.692.521.923)
Beban Umum dan Administrasi	22, 27	(1.940.108.665)	(1.912.552.825)
Beban Pemeliharaan	23	(4.453.140.919)	(4.771.697.671)
Beban Retribusi Pajak, Keamanan dan Kebersihan		(3.391.036.842)	(3.417.300.022)
Beban Jasa Profesional		(1.668.010.784)	(2.372.088.516)
Beban Kebersihan	24	(5.159.425.080)	(4.737.790.560)
Beban Jasa <i>Secure Parking</i>		(1.430.670.612)	(1.340.802.068)
Beban Jasa Keamanan		(5.225.164.452)	(4.588.770.588)
Beban Asuransi	25	(1.854.352.877)	(1.428.613.877)
Lain-lain		(264.293.985)	(269.453.222)
Jumlah Beban		(48.414.806.946)	(47.063.599.749)
PENGHASILAN/(BEBAN) LAIN-LAIN			
Pendapatan Lain-lain	26	1.376.949.930	289.405.372
Beban Lain-lain	26	(84.937.133)	(54.127.748)
Jumlah Penghasilan (Beban) Lain-lain		1.292.012.797	235.277.624
KENAIKAN (PENURUNAN) ASET NETO TIDAK TERIKAT SEBELUM PAJAK PENGHASILAN		2.184.569.068	(481.181.960)
PAJAK PENGHASILAN			
Pajak Kini		--	--
KENAIKAN (PENURUNAN) ASET NETO TIDAK TERIKAT		2.184.569.068	(481.181.960)

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
RUMAH SUSUN WATERPLACE RESIDENCE
LAPORAN PERUBAHAN ASET NETO**

Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2018 dan 2017
(Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	Aset Neto Tidak Terikat Rp	Kenaikan (Penurunan) Aset Neto Tidak Terikat Rp	Saldo Aset Neto Tidak Terikat Rp
Saldo Per 31 Desember 2016		(283.256.205)	(33.692.267)	(316.948.472)
Penurunan Aset Neto Tidak Terikat		--	(481.181.960)	(481.181.960)
Penyesuaian		116.240.762	--	116.240.762
Saldo Per 31 Desember 2017		(167.015.443)	(514.874.227)	(681.889.670)
Kenaikan Aset Neto Tidak Terikat		--	2.184.569.068	2.184.569.068
Saldo Per 31 Desember 2018		(167.015.443)	1.669.694.841	1.502.679.398

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
RUMAH SUSUN WATERPLACE RESIDENCE
LAPORAN ARUS KAS**

Untuk Tahun-Tahun yang Berakhir pada 31 Desember 2018 dan 2017
(Dalam Rupiah Penuh)

	Catatan	2018 Rp	2017 Rp
ALIRAN KAS DARI AKTIVITAS OPERASI			
Perubahan dalam Aset Neto		2.184.569.068	(481.181.960)
Penyesuaian untuk:			
Penyusutan	11	370.076.298	408.101.234
Penyesuaian		--	116.240.762
Laba Penjualan Aset Tetap		(60.773.052)	(5.385.875)
Perubahan dalam aset bersih sebelum perubahan modal kerja		2.493.872.314	37.774.161
Perubahan modal kerja:			
Dana <i>Sinking Fund</i>	27	(2.262.076.322)	(10.208.244.960)
Piutang Penghuni		(1.720.766.164)	(2.248.555)
Piutang Lain-lain		987.825.274	(1.014.764.448)
Persediaan		167.225.073	(194.713.944)
Pendapatan yang Akan Diterima		36.648.402	(12.183.382)
Biaya Dibayar di Muka dan Uang Muka		2.891.454.688	175.105.351
Pajak Dibayar di Muka		(22.362.964)	35.504.731
Utang Usaha		1.181.255.847	(43.994.860)
Utang Pajak		(3.399.421)	4.334.427
Utang Lain-lain		(560.082.416)	236.161.393
Beban yang Masih Harus Dibayar		(8.329.443.329)	1.405.650.367
Pendapatan Diterima di Muka		(449.037.040)	306.666.666
Liabilitas Imbalan Kerja		69.778.390	165.193.256
Arus Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi		(5.519.107.667)	(9.109.759.797)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI			
Penambahan Aset Tetap		(105.536.001)	(331.052.666)
Penjualan Aset Tetap		60.773.052	5.500.000
Arus Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi		(44.762.949)	(325.552.666)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN			
<i>Sinking Fund (OM)</i>		2.280.457.534	1.121.500.607
Arus Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan		2.280.457.534	1.121.500.607
PENURUNAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS			
		(3.283.413.082)	(8.313.811.856)
KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN			
		14.982.426.524	23.296.238.380
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN			
		11.699.013.442	14.982.426.524
Kas dan Setara Kas terdiri dari :			
Kas	3	10.000.000	10.100.000
Bank	3	106.870.196	104.132.513
Deposito	3	11.582.143.246	14.868.194.011
Jumlah		11.699.013.442	14.982.426.524

Catatan terlampir merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan