



LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

No.: 00041/3.0253/AU.2/10/0790-5/1/III/2023

**PENGURUS DAN PENGAWAS
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI RUMAH SUSUN WATERPLACE RESIDENCE**

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI RUMAH SUSUN WATERPLACE RESIDENCE ("Perhimpunan"), yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2022, serta laporan penghasilan, laporan perubahan aset neto, dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan, termasuk ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan.

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan Perhimpunan tanggal 31 Desember 2022, serta kinerja keuangan dan arus kasnya 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 Perhimpunan 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.

Informasi Lain

Seperti yang dijelaskan pada Catatan 34, tingkat pengaruh COVID-19 pada kinerja operasional dan keuangan Perhimpunan akan bergantung pada perkembangan di masa depan, termasuk durasi, penyebaran, dan intensitas pandemi, yang semuanya tidak pasti dan sulit diprediksi mengingat lanskap yang berkembang pesat. Perhimpunan saat ini sedang menganalisis dampak potensial terhadap semua segmen bisnisnya. Pada saat ini, tidak mungkin untuk menentukan besarnya dampak keseluruhan COVID-19 pada bisnis Perhimpunan. Namun, hal itu dapat berdampak buruk secara material pada bisnis, kondisi keuangan, likuiditas, hasil operasi, dan arus kas Perhimpunan.

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 Perhimpunan 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 Perhimpunan atau menghentikan operasi, atau tidak memiliki alternatif yang realistis selain melaksanakannya.

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



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 Perhimpunan.
- 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 Perhimpunan 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 Perhimpunan 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.

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
BUNTARAN & LISAWATI



(Lisawati, SE, Ak., BKP, CPA)

Izin Akuntan Publik No. AP. 0790

Surabaya, 24 Maret 2023

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI RUMAH SUSUN WATERPLACE RESIDENCE
LAPORAN POSISI KEUANGAN
31 DESEMBER 2022

	Catatan	2022 Rp	2021 Rp
ASET			
ASET LANCAR			
Kas dan Setara Kas	3	18.941.101.292	16.871.473.274
Investasi pada Efek Tertentu	4	-	5.643.000.000
Dana <i>Sinking Fund</i>	5	15.462.012.051	16.950.422.817
Piutang Penghuni	6	3.557.007.209	3.155.419.322
Piutang Lain-lain	7	102.995.953	12.682.902
Persediaan	8	594.848.104	665.948.347
Pendapatan yang akan Diterima	9	75.752.683	24.406.796
Uang Muka	10	1.789.489.802	16.283.050
Beban Dibayar di Muka	11	971.227.131	71.484.068
Pajak Dibayar di Muka	12	151.615.751	118.137.964
Jumlah Aset Lancar		<u>41.646.049.976</u>	<u>43.529.258.541</u>
ASET TIDAK LANCAR			
Investasi pada Efek Tertentu	4	5.800.000.000	-
Dana <i>Sinking Fund</i>	5	5.000.000.000	-
Aset Tetap setelah dikurangi akumulasi penyusutan sebesar Rp3.033.591.143 dan Rp3.305.449.398 pada 31 Desember 2022 dan 31 Desember 2021	13	805.951.682	611.864.401
Aset Lain-lain	14	900.000	900.000
Jumlah Aset Tidak Lancar		<u>11.606.851.682</u>	<u>612.764.401</u>
JUMLAH ASET		<u><u>53.252.901.660</u></u>	<u><u>44.142.022.941</u></u>

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI RUMAH SUSUN WATERPLACE RESIDENCE
LAPORAN POSISI KEUANGAN
31 DESEMBER 2022

	Catatan	2022 Rp	2021 Rp
LIABILITAS DAN ASET NETO			
LIABILITAS			
LIABILITAS JANGKA PENDEK			
Utang Usaha	15	9.958.610.861	7.275.988.820
Utang Pajak	16	24.458.294	38.015.505
Utang Lain-lain	17	1.608.495.361	1.631.524.371
Beban yang Masih Harus Dibayar	18	5.845.912.945	4.293.046.155
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		<u>17.437.477.461</u>	<u>13.238.574.851</u>
LIABILITAS JANGKA PANJANG			
Utang Lain-lain	17	5.432.850.932	5.430.487.982
Utang <i>Sinking Fund</i>	19	20.748.819.683	17.202.226.643
Iuran dan Pendapatan Diterima di Muka	20	1.614.857.417	1.285.779.630
Utang Manfaat Karyawan	21	1.030.556.800	1.029.311.962
Jumlah Liabilitas Jangka Panjang		<u>28.827.084.832</u>	<u>24.947.806.217</u>
Jumlah Liabilitas		<u>46.264.562.293</u>	<u>38.186.381.068</u>
ASET NETO			
Aset Neto Tanpa Pembatasan			
Surplus (Defisit) Akumulasian		6.797.181.695	4.965.250.739
Penghasilan (Beban) Komprehensif Lainnya		191.157.672	990.391.134
Jumlah Aset Neto		<u>6.988.339.367</u>	<u>5.955.641.873</u>
JUMLAH LIABILITAS DAN ASET NETO		<u>53.252.901.660</u>	<u>44.142.022.941</u>

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

PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI RUMAH SUSUN WATERPLACE RESIDENCE
LAPORAN PENGHASILAN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA 31 DESEMBER 2022

	Catatan	2022 Rp	2021 Rp
TANPA PEMBATAAN DARI SUMBER DAYA			
IURAN DAN PENDAPATAN			
	22		
Iuran dan Pendapatan Bunga		52.034.794.383	50.560.316.747
Lain-lain		959.794.570	864.316.587
Jumlah Iuran dan Pendapatan Tanpa Pembatasan		<u>52.994.588.953</u>	<u>51.424.633.334</u>
BEBAN			
Beban Listrik, Air dan Bahan Bakar	23	16.076.709.826	15.438.246.062
Beban Gedung	24	14.460.490.885	12.486.302.197
Beban Gaji dan Tunjangan	25	5.913.639.608	5.714.494.309
Beban Umum dan Administrasi	26	1.668.329.623	1.509.953.816
Beban Perbaikan dan Pemeliharaan	27	7.828.547.856	8.805.126.040
Beban Kebersihan	28	4.634.022.367	4.531.740.028
Beban Asuransi	29	1.866.323.441	1.891.149.489
Beban WO Berbayar	30	3.378.813	2.484.043
Lain-lain	31	(490.795.798)	(303.532.771)
Jumlah Beban Tanpa Pembatasan		<u>51.960.646.621</u>	<u>50.075.963.213</u>
Surplus (Defisit)		1.033.942.332	1.348.670.121
Pendapatan (Beban) Manfaat Karyawan	32	(192.402.510)	663.489.118
Pajak Penghasilan	33	-	-
Jumlah Penghasilan (Beban)		<u><u>841.539.822</u></u>	<u><u>2.012.159.239</u></u>

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