

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN ANCOL MANSION
LAPORAN KEUANGAN
DAN
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025**



**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
APARTEMEN ANCOL MANSION
LAPORAN KEUANGAN
DAN
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025**

DAFTAR ISI

	Halaman
Surat Pernyataan Pengurus	
Laporan Auditor Independen	
Laporan Keuangan	
Laporan Posisi Keuangan	1
Laporan Laba Rugi dan Penghasilan Komprehensif Lain	2
Laporan Perubahan Aset Netto	3
Laporan Arus Kas	4
Catatan Atas Laporan Keuangan	5 - 15



**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN ANCOL MANSION**

Jalan Pasir Putih II, Ancol Timur, Ancol, Pademangan
Jakarta Utara - DKI Jakarta 14430
bm.ancolmansion@gmail.com



**SURAT PERNYATAAN PENGURUS
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 DESEMBER 2025
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN ANCOL MANSION**

Kami yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Eddy Gunawan
Alamat Kantor : Jalan Pasir Putih II, Ancol Timur, Pademangan,
Jakarta Utara, DKI Jakarta
Telepon : 021 - 29381000
Jabatan : Ketua

Nama : Albert Harlind Tanamas
Alamat Kantor : Jalan Pasir Putih II, Ancol Timur, Pademangan,
Jakarta Utara, DKI Jakarta
Telepon : 021 - 29381000
Jabatan : Bendahara

Nama : Christian Budiman
Alamat Kantor : Jalan Pasir Putih II, Ancol Timur, Pademangan,
Jakarta Utara, DKI Jakarta
Telepon : 021 - 29381000
Jabatan : Sekretaris

Menyatakan bahwa:

1. Bertanggungjawab atas penyusunan dan penyajian Laporan Keuangan Perhimpunan;
2. Laporan Keuangan Perhimpunan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia;
3. a. Semua informasi dalam laporan keuangan Perhimpunan telah dimuat secara lengkap dan benar; dan
b. Laporan Keuangan Perhimpunan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Bertanggungjawab atas sistem pengendalian internal dalam Perhimpunan.




**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI
SATUAN RUMAH SUSUN APARTEMEN ANCOL MANSION**

Jalan Pasir Putih II, Ancol Timur, Ancol, Pademangan
Jakarta Utara - DKI Jakarta 14430
bm.ancolmansion@gmail.com



Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 10 Maret 2026

los

Eddy Gunawan
Ketua




Albert Harlind Tanamas
Bendahara


Christian Budiman
Sekretaris

ES



Nomor: 00002/2.0926/AU.1/05/1149-1/1/III/2026

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
DEWAN PENGAWAS DAN DEWAN PENGURUS
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN ANCOL MANSION**

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Ancol Mansion yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2025, serta laporan laba rugi dan penghasilan komprehensif lain, laporan perubahan asset 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, laporan posisi keuangan Perhimpunan tanggal 31 Desember 2025, serta kinerja keuangan dan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan 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.

Hal Audit Utama

Hal audit utama adalah hal-hal yang, menurut pertimbangan profesional kami, merupakan hal yang paling signifikan dalam audit kami atas laporan keuangan periode kini. Hal-hal tersebut disampaikan dalam konteks audit kami atas laporan keuangan secara keseluruhan, dan dalam merumuskan opini kami atas laporan keuangan terkait, kami tidak menyatakan suatu opini terpisah atas hal audit utama tersebut.

Cadangan Kerugian Penurunan Nilai (CKPN) Piutang Penghuni

Lihat Catatan 3c. Ikhtisar Kebijakan Akuntansi Penting yang Diterapkan dan Catatan 5 Piutang Penghuni. Untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2025, piutang penghuni Perhimpunan adalah sebesar Rp8.587.594.519 atau sebesar 15,49% dari total aset.

Manajemen menentukan cadangan kerugian penurunan nilai piutang penghuni menggunakan model kerugian kredit ekspektasian yang mempertimbangkan pengalaman kerugian historis, kondisi debitur saat ini, serta *forward-looking* terkait kondisi ekonomi.



Penentuan cadangan kerugian penurunan nilai memerlukan pertimbangan yang signifikan, karena nilai yang disiapkan oleh manajemen berisi tingkat pertimbangan tertentu dan melibatkan asumsi peristiwa masa depan yang secara inheren tidak pasti. Hal ini mengharuskan kami menggunakan tingkat pertimbangan yang signifikan sehingga kami tetapkan area ini sebagai hal audit utama.

Bagaimana audit kami merespons Hal Audit Utama

- Kami memperoleh pemahaman atas pengendalian manajemen yang relevan dan proses estimasi serta menilai tingkat risiko bawaan dengan mempertimbangkan tingkat ketidakpastian estimasi dan faktor risiko bawaan lainnya;
- Kami mengevaluasi proses dan pengendalian internal yang berkaitan dengan pemantauan piutang penghuni, termasuk analisis umur piutang, untuk mengidentifikasi potensi risiko penagihan;
- Kami melakukan konfirmasi piutang kepada penghuni terpilih serta memeriksa penerimaan kas setelah tanggal pelaporan untuk menilai kolektabilitas saldo piutang;
- Kami berdiskusi dengan manajemen mengenai status saldo piutang yang telah jatuh tempo serta mempertimbangkan profil dan risiko kredit dari penghuni tertentu;
- Kami mengevaluasi asumsi dan data yang digunakan oleh manajemen dalam menentukan cadangan kerugian penurunan nilai, termasuk tingkat kerugian historis serta penyesuaian atas faktor *forward-looking*, dan menilai kewajaran asumsi tersebut.

Informasi Lain

Manajemen bertanggung jawab atas informasi lain. Informasi lain terdiri dari informasi yang tercantum dalam laporan pertanggungjawaban Perhimpunan tetapi tidak termasuk laporan keuangan dan laporan auditor kami.

Opini kami atas laporan keuangan tidak mencakup informasi lain, dan oleh karena itu, kami tidak menyatakan bentuk keyakinan apapun atas informasi lain tersebut.

Sehubungan dengan audit kami atas laporan keuangan, tanggung jawab kami adalah untuk membaca informasi lain yang teridentifikasi di atas ketika tersedia dan, dalam melaksanakannya, mempertimbangkan apakah informasi lain mengandung inkonsistensi material dengan laporan keuangan atau pemahaman yang kami peroleh selama audit, atau mengandung kesalahan penyajian material.

Jika, berdasarkan pekerjaan yang telah kami laksanakan, kami menyimpulkan bahwa terdapat suatu kesalahan penyajian material dalam informasi lain tersebut, kami diharuskan untuk mengomunikasikan hal tersebut kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola dan mengambil tindakan yang tepat berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia.

Laporan Keuangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Ancol Mansion pada tanggal 31 Desember 2024 serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, yang disajikan sebagai angka-angka koresponding terhadap laporan keuangan tanggal 31 Desember 2025 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, diaudit oleh auditor independen lain yang menyatakan opini wajar atas laporan keuangan tersebut pada tanggal 27 Februari 2025.



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 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.
- Memeroleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan entitas atau aktivitas bisnis dalam Perhimpunan untuk menyatakan opini atas laporan keuangan. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit Perhimpunan. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.

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.

Kami juga memberikan suatu pernyataan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola bahwa kami telah mematuhi ketentuan etika yang relevan mengenai independensi, dan mengomunikasikan seluruh hubungan, serta hal-hal lain yang dianggap secara wajar berpengaruh terhadap independensi kami, dan, jika relevan, langkah yang diambil untuk menghilangkan ancaman atau pengamanan yang diterapkan.

Dari hal-hal yang dikomunikasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola, kami menentukan hal-hal tersebut yang paling signifikan dalam audit atas laporan keuangan periode kini dan oleh karenanya menjadi hal audit utama. Kami menguraikan hal audit utama dalam laporan auditor kami, kecuali peraturan perundang-undangan melarang pengungkapan publik tentang hal tersebut atau ketika, dalam kondisi yang sangat jarang terjadi, kami menentukan bahwa suatu hal tidak boleh dikomunikasikan dalam laporan kami karena konsekuensi merugikan dari mengomunikasikan hal tersebut akan diekspektasikan secara wajar melebihi manfaat kepentingan publik atas komunikasi tersebut.

Ery & Rekan

Lina Kurniasih, CPA, CA, CPA (Aust)
Izin Akuntan Publik No.AP.1149

Jakarta, 10 Maret 2026



**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN ANCOL MANSION
LAPORAN POSISI KEUANGAN
31 DESEMBER 2025**

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2025	2024
ASET			
Aset Lancar			
Kas dan Setara Kas	2b, 4	19.662.083.613	16.054.986.310
Piutang Penghuni	2c, 5	8.587.594.519	7.628.275.187
Beban Dibayar Dimuka	2d, 6	91.832.520	107.460.199
Jumlah Aset Lancar		28.341.510.652	23.790.721.696
Aset Tidak Lancar			
Aset Tetap - Nilai Tercatat	2e, 7	5.154.902.168	5.282.506.739
Dana yang Dibatasi Penggunaannya	2b, 4	21.941.209.798	20.251.832.798
Jumlah Aset Tidak Lancar		27.096.111.966	25.534.339.537
JUMLAH ASET		55.437.622.618	49.325.061.233
LIABILITAS DAN ASET NETO			
LIABILITAS			
Liabilitas Lancar			
Jaminan yang Diterima	8	5.286.293.386	5.229.013.158
Pendapatan Diterima Dimuka	9	846.080.867	881.232.258
Beban yang Masih Harus Dibayar	10	2.762.087.964	2.626.268.077
Utang Pajak	2i, 11	74.502.147	70.599.705
Jumlah Liabilitas Lancar		8.968.964.364	8.807.113.198
JUMLAH LIABILITAS		8.968.964.364	8.807.113.198
ASET NETO			
Aset Neto			
Tanpa Pembatasan dari Pemberi Sumber Daya	2g	24.527.448.456	20.266.115.237
Dengan Pembatasan dari Pemberi Sumber Daya		21.941.209.798	20.251.832.798
JUMLAH ASET NETO		46.468.658.254	40.517.948.035
JUMLAH LIABILITAS DAN ASET NETO		55.437.622.618	49.325.061.233

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN ANCOL MANSION
LAPORAN LABA RUGI DAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025**
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

	2025			Catatan	2024		
	Tanpa Pembatasan dari Pemberi Sumber Daya	Dengan Pembatasan dari Pemberi Sumber Daya	Jumlah		Tanpa Pembatasan dari Pemberi Sumber Daya	Dengan Pembatasan dari Pemberi Sumber Daya	Jumlah
PENDAPATAN							
Pendapatan Operasional Gedung	27.695.461.482	-	27.695.461.482	2h, 12	27.272.057.789	-	27.272.057.789
Penerimaan Lainnya	1.953.598.132	-	1.953.598.132	2h, 12	2.270.188.483	-	2.270.188.483
JUMLAH PENDAPATAN	29.649.059.614	-	29.649.059.614		29.542.246.272	-	29.542.246.272
BEBAN							
Beban Operasional Gedung	17.355.767.978	-	17.355.767.978	2h, 13	16.883.970.642	-	16.883.970.642
Beban Umum Administrasi	7.995.873.248	-	7.995.873.248	2h, 13	7.754.475.586	-	7.754.475.586
JUMLAH BEBAN	25.351.641.226	-	25.351.641.226		24.638.446.228	-	24.638.446.228
Surplus Sebelum Pajak Penghasilan	4.297.418.388	-	4.297.418.388		4.903.800.044	-	4.903.800.044
Taksiran Pajak Penghasilan	36.085.170	-	36.085.170	2h, 14	37.630.120	-	37.630.120
Surplus Setelah pajak Penghasilan	4.261.333.218	-	4.261.333.218		4.866.169.924	-	4.866.169.924
Penghasilan Komprehensif Lain	-	-	-		-	-	-
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF	4.261.333.218	-	4.261.333.218		4.866.169.924	-	4.866.169.924

Catatan atas laporan keuangan merupakan
bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN ANCOL MANSION
LAPORAN PERUBAHAN ASET NETO
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	<u>Catatan</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
ASET NETO TANPA PEMBATAAN DARI PEMBERI SUMBER DAYA			
Saldo Awal		20.266.115.237	15.399.945.313
Surplus Tahun Berjalan		<u>4.261.333.218</u>	<u>4.866.169.924</u>
Saldo Akhir		<u>24.527.448.456</u>	<u>20.266.115.237</u>
ASET NETO DENGAN PEMBATAAN DARI PEMBERI SUMBER DAYA			
Saldo Awal		20.251.832.798	18.566.480.798
Peningkatan Tahun Berjalan		<u>1.689.377.000</u>	<u>1.685.352.000</u>
Saldo Akhir		<u>21.941.209.798</u>	<u>20.251.832.798</u>
JUMLAH ASET NETO		<u>46.468.658.254</u>	<u>40.517.948.035</u>

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN ANCOL MANSION
LAPORAN ARUS KAS
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2025
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	2025	2024
Arus Kas Dari Aktivitas Operasi:		
Penerimaan dari Pelanggan	27.943.605.122	28.088.108.938
Pembayaran kepada Pemasok	(21.131.974.511)	(22.121.782.407)
Pembayaran kepada Karyawan	(3.302.923.562)	(2.952.628.534)
Penerimaan Bunga	746.135.161	590.939.737
Kas Neto Diperoleh Dari - Aktivitas Operasi	4.254.842.210	3.604.637.734
Arus Kas Dari Aktivitas Investasi		
Pembelian Aset Tetap	(647.744.907)	(2.912.422.551)
Kas Neto Digunakan Untuk Aktivitas Investasi	(647.744.907)	(2.912.422.551)
Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan		
Kas Neto Diperoleh Dari Aktivitas Pendanaan	-	-
Kenaikan Neto Kas dan Setara Kas	3.607.097.303	692.215.183
Kas dan Setara Kas Awal Tahun	37.996.196.107	35.614.603.925
Rekening bank dan deposito yang dibatasi penggunaannya	(21.941.209.798)	(20.251.832.798)
Kas dan Setara Kas Akhir Tahun	19.662.083.613	16.054.986.310

Catatan atas laporan keuangan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN ANCOL MANSION
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 DESEMBER 2025**

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

1. UMUM

a. Pendirian dan Informasi Umum

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Ancol Mansion (Perhimpunan) didirikan berdasarkan Akta Notaris Edsy Nio, Notaris di Jakarta Nomor 09 pada tanggal 17 Desember 2021 yang telah mendapatkan pengesahan oleh Gubernur DKI Jakarta dalam surat keputusan Nomor: 25 Tahun 2022 tanggal 24 Januari 2022.

Anggaran Dasar Perhimpunan telah mengalami beberapa kali perubahan, terakhir tanggal 12 Agustus 2025, sesuai Akta Nomor 09 Notaris Effie Limawal, S.H., M.H., SpN., Notaris di Jakarta, tentang Perubahan Susunan Pengurus Perhimpunan. Akta telah mendapatkan pengesahan dari Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan surat keterangan pencatatan PPPSRS No:4177/RR.02.04 tanggal 27 Agustus 2025

Pendirian Perhimpunan bertujuan untuk menjaga dan saling melengkapi kebutuhan para anggota dalam menggunakan dan mengelola bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, serta untuk menciptakan kehidupan anggota yang serasi, selaras dan seimbang dalam rumah susun dan lingkungannya.

Serah terima pengelolaan satuan rumah susun apartemen Ancol Mansion dari Pengelola Sementara kepada Perhimpunan dilaksanakan pada tanggal 1 Maret 2022.

Perhimpunan berdomisili di Apartemen Ancol Mansion Jalan Pasir Putih II, Ancol Timur, Kecamatan Pademangan, Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta 14430.

Perhimpunan mempunyai karyawan per 31 Desember 2025 dan 2024 sebanyak 32 dan 36 orang.

b. Susunan Pengurus

Susunan Pengurus dan Pengawas Perhimpunan per 31 Desember 2025 dan 2024 adalah sebagai berikut:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Pengurus		
Ketua	Eddy Gunawan	Dermawan Salihin
Sekretaris	Christian Budiman	Aslam Parwez
Bendahara	Albert Harlind Tanamas	Naveen Ashok Keswani
Anggota Pengurus:		
Bidang Pengelolaan	Johannes Budiman	Ita
Bidang Penghunian I	Jony	Albert Amidjaja
Pengawas		
Ketua Pengawas	Sutiawan Limarto	Milus Darmawan
Sekretaris Pengawas	Elisabeth	Hermanto Tanjung Tjong
Anggota Pengawas	Mimi Angkestari	W Djuko Johandes

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN ANCOL MANSION
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 DESEMBER 2025
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

1. UMUM - Lanjutan

c. Penyelesaian Laporan Keuangan

Perhimpunan bertanggung jawab atas penyusunan laporan keuangan yang diselesaikan pada tanggal 10 Maret 2026

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI SIGNIFIKAN

a. Penyajian Laporan Keuangan

Laporan keuangan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2025 disusun dengan menggunakan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia, meliputi pernyataan dan interpretasi yang diterbitkan oleh Ikatan Akuntan Indonesia, khususnya ISAK No.35, Penyajian Laporan Keuangan Entitas Berorientasi Nonlaba.

Laporan keuangan disusun dan disajikan berdasarkan asumsi kelangsungan usaha serta atas dasar akrual dengan menggunakan konsep biaya perolehan, kecuali untuk laporan arus kas dan akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan akuntansi akun tersebut.

Laporan arus kas disajikan dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan.

Mata uang penyajian yang digunakan dalam penyusunan laporan keuangan adalah Rupiah, yang merupakan mata uang fungsional perhimpunan.

Penerimaan dana yang dibatasi penggunaannya berdasarkan kesepakatan dengan donor disajikan sebagai penerimaan dengan pembatasan dari pemberi sumber daya.

Penerimaan dana yang tidak dibatasi penggunaannya disajikan sebagai penerimaan tanpa pembatasan dari pemberi sumber daya.

Dana yang dicairkan disajikan sebagai kelompok "dengan pembatasan" dan "tanpa pembatasan" berdasarkan klasifikasi penerapan dana.

b. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas terdiri atas kas, bank, deposito berjangka, dan investasi jangka pendek yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan dari tanggal perolehannya dan tidak dijamin serta dibatasi penggunaannya.

Kas dan setara kas yang dibatasi penggunaannya sehubungan dengan persyaratan perjanjian disajikan sebagai "Dana yang Dibatasi Penggunaannya" yang dikategorikan dalam aset tidak lancar.

c. Piutang Penghuni

Piutang pada awalnya diakui sebesar nilai wajar dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi, dengan menggunakan metode bunga efektif setelah dikurangi provisi penurunan nilai piutang. Piutang jangka pendek tidak didiskontokan dan dicatat sebesar jumlah yang ditagihkan setelah dikurangi penurunan nilai piutang.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN ANCOL MANSION
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 DESEMBER 2025
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING YANG DITERAPKAN - Lanjutan

c. Piutang Penghuni - Lanjutan

Jika pembayaran piutang diharapkan selesai dalam satu tahun atau kurang atau dalam siklus normal operasi, piutang dikelompokkan sebagai aset lancar. Jika tidak, maka piutang disajikan dalam kelompok aset tidak lancar.

Kolektibilitas piutang dievaluasi secara berkala dan provisi penurunan nilai piutang dibentuk pada saat risiko kerugian kredit ekspektasian dari piutang meningkat sedemikian rupa sehingga kecil kemungkinan piutang tersebut dapat tertagih. Piutang dihapusbukukan pada saat ditetapkan tidak dapat tertagih.

d. Beban Dibayar Dimuka

Beban dibayar dimuka diamortisasi berdasarkan periode penggunaannya dengan metode garis lurus.

e. Aset Tetap

Aset tetap dinyatakan sebesar biaya perolehan dikurangi akumulasi penyusutan dan rugi penurunan nilai, jika ada, kecuali untuk tanah yang tidak disusutkan. Biaya perolehan termasuk biaya penggantian bagian aset tetap saat biaya tersebut terjadi, jika memenuhi kriteria pengakuan. Selanjutnya, pada saat pemeriksaan yang signifikan dilakukan untuk kelangsungan dari pengoperasian suatu aset tetap, biaya pemeriksaan itu diakui ke dalam jumlah tercatat aset tetap sebagai suatu penggantian jika memenuhi kriteria pengakuan. Semua biaya pemeliharaan dan perbaikan yang tidak memenuhi kriteria pengakuan dibebankan langsung pada operasi tahun berjalan.

Penyusutan dihitung dengan menggunakan metode garis lurus selama taksiran masa manfaat ekonomis sebagai berikut:

Jenis Aset Tetap	Masa manfaat
Bangunan dan Prasarana	10 Tahun
Mesin	4 dan 20 Tahun
Peralatan Kantor	4 Tahun
Kendaraan	4 Tahun

Aset dalam penyelesaian dinyatakan sebesar biaya perolehan dan disajikan sebagai bagian dari aset tetap. Akumulasi biaya perolehan aset dalam penyelesaian akan dipindahkan ke masing-masing aset tetap yang bersangkutan pada saat aset tersebut selesai dikerjakan dan siap digunakan.

Jumlah tercatat aset tetap dihentikan pengakuannya pada saat dilepaskan atau saat tidak ada manfaat ekonomis masa depan yang diharapkan dari penggunaan atau pelepasannya. Laba atau rugi yang timbul dari penghentian pengakuan aset (dihitung sebagai perbedaan antara jumlah neto hasil pelepasan dan jumlah tercatat dari aset) dikreditkan atau dibebankan pada operasi tahun aset tersebut dihentikan pengakuannya.

Pada setiap akhir tahun buku, nilai residu, umur manfaat dan metode penyusutan direviu, dan jika sesuai dengan keadaan, disesuaikan secara prospektif.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN ANCOL MANSION
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 DESEMBER 2025**

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING YANG DITERAPKAN - Lanjutan

f. Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan terdiri dari jaminan yang diterima dan pendapatan diterima dimuka termasuk beban yang masih harus dibayar diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang dicatat berdasarkan biaya perolehan.

Liabilitas keuangan pada awalnya diakui pada nilai wajar dikurangi dengan biaya transaksi yang bisa diatribusikan secara langsung dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan.

Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika liabilitas dilepaskan atau dibatalkan atau kadaluwarsa.

g. Aset Neto

Saldo pendapatan neto terhadap beban selama tahun tersebut diakumulasikan dan dicatat sebagai aset neto.

Apabila aset neto dengan pembatasan telah kadaluwarsa, yaitu pada saat masa pembatasan telah berakhir atau pembatasan penggunaan telah dipenuhi, maka akan direklasifikasi menjadi aset neto tanpa pembatasan.

h. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Perusahaan mengakui pendapatan dari penggunaan lingkungan dan fasilitas pada saat semua kondisi berikut terpenuhi:

- Jumlah pendapatan dapat diukur secara andal
- Ada kemungkinan besar bahwa manfaat ekonomis yang berhubungan dengan transaksi akan mengalir pada Perusahaan
- Tingkat penyelesaian transaksi pada akhir periode pelaporan dapat diukur secara andal
- Biaya yang terjadi dalam transaksi dan biaya penyelesaian transaksi dapat diukur secara andal

Beban diakui menggunakan metode akrual yaitu diakui sebagai beban apabila telah dimanfaatkan dalam usaha menghasilkan pendapatan dalam suatu periode atau tidak mempunyai manfaat ekonomis pada periode berikutnya.

i. Pajak Penghasilan

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan laba kena pajak tahun berjalan yang dihitung berdasarkan tarif pajak yang berlaku.

Kekurangan/kelebihan pembayaran pajak penghasilan dicatat sebagai bagian dari "Beban Pajak Kini" dalam laporan laba rugi.

Koreksi terhadap liabilitas perpajakan diakui pada saat Surat Ketetapan Pajak (SKP) diterima atau, jika diajukan keberatan, pada saat keputusan atas keberatan ditetapkan.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN ANCOL MANSION
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 DESEMBER 2025
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

3. ESTIMASI DAN PERTIMBANGAN AKUNTANSI YANG PENTING

Estimasi dan pertimbangan terus dievaluasi berdasarkan pengalaman historis dan faktor-faktor lain, termasuk ekspektasi peristiwa masa depan yang diyakini wajar berdasarkan kondisi yang ada.

Perhimpunan membuat estimasi dan asumsi mengenai masa depan. Estimasi akuntansi yang dihasilkan, menurut definisi, akan jarang sekali sama dengan hasil aktualnya. Estimasi dan asumsi yang secara signifikan berisiko menyebabkan penyesuaian material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas selama 12 bulan ke depan.

Setiap perubahan dalam asumsi, estimasi dan pertimbangan, bisa memiliki risiko signifikan yang berdampak pada penyesuaian material terhadap jumlah tercatat aset dan liabilitas dalam periode pelaporan berikutnya.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN ANCOL MANSION
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 DESEMBER 2025**

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

4. Kas dan Setara Kas	2025	2024
Kas:		
Kas Rupiah	10.000.000	10.000.000
Sub Jumlah Kas	10.000.000	10.000.000
Bank:		
PT Bank Central Asia Tbk	7.340.728.308	12.235.335.089
PT Bank CIMB Niaga Tbk	252.565.103	61.484.018
Sub Jumlah Bank	7.593.293.411	12.296.819.107
Deposito :		
PT Bank Central Asia Tbk	34.000.000.000	24.000.000.000
Jumlah	41.603.293.411	36.306.819.107
Dikurangi: Dana yang dibatasi penggunaannya	(21.941.209.798)	(20.251.832.798)
Jumlah Kas dan Setara Kas	19.662.083.613	16.054.986.310

Kas di bank memiliki tingkat suku bunga mengambang berdasarkan suku bunga bank harian. Deposito berjangka umumnya ditempatkan untuk periode satu (1) sampai tiga (3) bulan dengan suku bunga tahunan deposito berjangka untuk tahun 2025 antara 2,75% - 3,00%
Semua rekening bank ditempatkan pada bank pihak ketiga.

5. Piutang Penghuni	2025	2024
Iuran Pengelolaan Lingkungan	10.500.699.825	9.724.942.926
Utilitas	1.309.146.947	1.088.316.090
Dana Cadangan	417.184.500	315.760.500
Sewa	67.777.778	40.010.000
Lain-lain	52.534.702	219.545.041
Jumlah Piutang Usaha	12.347.343.752	11.388.574.557
Penyisihan Piutang	(3.759.749.233)	(3.760.299.371)
Jumlah Piutang Usaha Bersih	8.587.594.519	7.628.275.187

Manajemen berkeyakinan bahwa cadangan yang dibentuk cukup untuk menutupi penurunan nilai dari piutang penghuni.

6. Beban Dibayar Dimuka	2025	2024
Asuransi	89.375.000	82.671.870
Operasional	2.457.520	24.788.329
Jumlah Beban Dibayar Dimuka	91.832.520	107.460.199

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN ANCOL MANSION
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 DESEMBER 2025**

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

7. Aset Tetap

Keterangan	2025			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
Harga Perolehan				
Bangunan dan Prasarana	4.674.284.071	411.827.000	-	5.086.111.071
Mesin	5.004.420.045	122.104.907	-	5.126.524.952
Peralatan Kantor	2.410.189.857	113.813.000	-	2.524.002.857
Kendaraan	172.408.000	-	-	172.408.000
Total	12.261.301.973	647.744.907	-	12.909.046.880
Akumulasi Penyusutan				
Bangunan dan Prasarana	3.666.907.402	302.469.845	-	3.969.377.247
Mesin	930.879.386	392.900.842	-	1.323.780.228
Peralatan Kantor	2.316.517.113	44.978.789	-	2.361.495.902
Kendaraan	64.491.333	35.000.002	-	99.491.335
Total	6.978.795.234	775.349.478	-	7.754.144.712
Nilai tercatat	5.282.506.739			5.154.902.168

Keterangan	2024			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
Harga Perolehan				
Bangunan dan Prasarana	4.138.534.071	535.750.000	-	4.674.284.071
Mesin	2.818.790.494	2.185.629.551	-	5.004.420.045
Peralatan Kantor	2.359.146.857	51.043.000	-	2.410.189.857
Kendaraan	32.408.000	140.000.000	-	172.408.000
Total	9.348.879.422	2.912.422.551	-	12.261.301.973
Akumulasi Penyusutan				
Bangunan dan Prasarana	3.310.962.132	355.945.270	-	3.666.907.402
Mesin	610.368.590	320.510.796	-	930.879.386
Peralatan Kantor	2.253.896.531	62.620.582	-	2.316.517.113
Kendaraan	32.407.998	32.083.335	-	64.491.333
Total	6.207.635.251	771.159.983	-	6.978.795.234
Nilai tercatat	3.141.244.171			5.282.506.739

Aset tetap telah diasuransikan kepada PT Asuransi Sinar Mas dengan jangka waktu 1 tahun dari jangka waktu 28 Februari 2025 sampai 28 Februari 2026 terhadap risiko gempa bumi, kerugian kebakaran, banjir, risiko lainnya (*all risks*) dengan nilai pertanggungan sebesar Rp1.310.000.000.000 dan Rp10.000.000 untuk setiap kejadian terhadap risiko properti pihak ketiga. Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko yang dipertanggungkan

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN ANCOL MANSION
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 DESEMBER 2025**

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

7. Aset Tetap - Lanjutan

Berdasarkan penelaahan terhadap aset tetap pada akhir tahun, manajemen berkeyakinan bahwa tidak terjadi indikasi penurunan nilai aset tetap.

8. Jaminan yang Diterima

	2025	2024
Jasa Pelayanan	3.646.218.413	3.662.984.913
Instalasi dan Interior	804.560.417	786.560.417
Sewa	31.623.000	30.623.000
Lain-lain	803.891.556	748.844.828
Jumlah Jaminan yang Diterima	5.286.293.386	5.229.013.158

9. Pendapatan Diterima Dimuka

Saldo pendapatan diterima dimuka per 31 Desember 2025 dan 2024 masing-masing sebesar Rp846.080.867 dan Rp881.232.258 merupakan pendapatan diterima dimuka atas sewa

10. Beban Yang Masih Harus Dibayar

	2025	2024
Perawatan dan Perbaikan	1.868.930.755	1.868.294.222
Jasa Profesional dan Keamanan	418.434.850	289.636.474
Kebersihan	186.856.408	170.586.456
Perawatan Lift	259.391.998	269.360.000
Lain-lain	28.473.953	28.390.925
Jumlah Beban Yang Masih Harus Dibayar	2.762.087.964	2.626.268.077

11. Utang Pajak

	2025	2024
Pajak Penghasilan		
Pasal 21	23.872.451	19.796.377
Pasal 23	14.544.526	13.173.208
Pasal 29	36.085.170	37.630.120
Jumlah Utang Pajak	74.502.147	70.599.705

12. Pendapatan Tanpa Pembatasan dari Pemberi Sumber Daya

	2025	2024
Iuran Pengelolaan Lingkungan	17.198.317.973	17.160.350.504
Listrik	7.892.110.044	8.126.351.980
Air	2.605.033.465	1.985.355.305
Jasa Giro dan Bunga Deposito	746.135.161	590.939.737
Sewa dan Kerjasama	633.626.161	649.997.230
Parkir	328.047.998	342.092.377
Lain-lain (masing-masing dibawah Rp 100 juta)	245.788.812	687.159.139
Jumlah Pendapatan	29.649.059.614	29.542.246.272

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN ANCOL MANSION
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 DESEMBER 2025**

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

13. Beban Tanpa Pembatasan dari Pemberi Sumber Daya	2025	2024
Jasa Pengelolaan:		
Pemakaian Listrik dan Air	9.377.009.613	8.637.990.567
Pemeliharaan dan Perbaikan	3.305.015.610	3.819.948.604
Kebersihan	2.355.531.976	2.193.767.892
Keamanan	2.318.210.779	2.232.263.579
Sub Jumlah	17.355.767.978	16.883.970.642
Beban Manajemen dan Umum:		
Pegawai	3.302.923.562	2.952.628.534
Manajemen	2.016.419.110	2.297.872.874
Penyusutan	775.349.478	771.159.983
Asuransi	529.651.870	489.280.206
Perijinan, Retribusi, dan Pajak	314.980.230	189.207.146
Jasa Profesional	123.939.500	344.018.500
Administrasi Bank	38.384.668	40.669.891
Penyisihan Piutang	9.579.296	-
Lain-lain (masing-masing dibawah 50juta)	884.645.534	669.638.452
Sub Jumlah	7.995.873.248	7.754.475.586
Jumlah Beban	25.351.641.226	24.638.446.228
14. Pajak Penghasilan Badan	2025	2024
Surplus sebelum pajak	4.297.418.388	4.903.800.044
Koreksi fiskal:		
Penghasilan yang dikenakan pajak final dan bukan obyek pajak	(29.321.011.616)	(29.542.246.272)
Penyisihan piutang	9.579.296	-
Beban pajak	121.637.603	36.081.830
Sumbangan	3.577.400	6.322.800
Beban atas penghasilan dikenakan pajak final dan bukan obyek pajak	33.155.587.707	24.938.133.598
Jumlah koreksi fiskal	3.969.370.390	(4.561.708.044)
Laba kena pajak	328.047.998	342.092.000
Pajak terutang (Pasal 31 e)	36.085.170	37.630.120

15. Perjanjian dan Komitmen Penting

a. Sewa

- Pada tanggal 26 November 2021, Perhimpunan menandatangani perjanjian kerjasama Penempatan dan Pemasangan Media *Light Emetting Diode* (LED) dengan PT Focus Media Indonesia sesuai dengan perjanjian No. 009/PKS/FMI-AMP/VR/XI/2022 untuk jangka waktu 5 (lima) tahun sejak tanggal 18 Mei 2022 - 17 Mei 2027. Pendapatan yang diterima Perhimpunan sebesar Rp80.000.000 per tahun.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN ANCOL MANSION
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 DESEMBER 2025**

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. Perjanjian dan Komitmen Penting - Lanjutan

a. Sewa - Lanjutan

- Pada tanggal 28 September 2022, Perhimpunan menandatangani perjanjian kerjasama Sewa Menyewa dengan PT Swalayan Sukses Abadi sesuai dengan perjanjian No. 006/PKS/PPPSRSAM-SSA/II/2022 untuk jangka waktu 5 (lima) tahun sejak tanggal 18 Februari 2022 - 17 Februari 2027. Pendapatan yang diterima Perhimpunan sebesar Rp25.000/m² per bulan dan ada kenaikan 3% setiap tahunnya atas perjanjian ini diperpanjang otomatis.
- Pada tanggal 1 Desember 2025, Perhimpunan menandatangani perjanjian kerjasama sewa menyewa *Common Area* dengan Rio Depari Damanik sesuai dengan perjanjian No.003/PSM_CA/PPPSRS/XII/2025 untuk jangka waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal 1 Juli 2025 - 30 Juni 2026. Harga sewa dan IPL sebesar Rp50.000/m² dan IPL Rp25.000/m².
- Pada tanggal 26 Januari 2026, Perhimpunan menandatangani addendum perjanjian kerjasama Jasa penyewaan 1 (satu) ruangan dengan area sewa seluas 65m² dengan PT Graha Pasir sesuai dengan surat perjanjian kerja No. 001/PSM/ADD-III/AM-PPPSRS/II/2026 untuk jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal 1 Desember 2025 - 28 Februari 2026. Harga Sewa dan IPL sebesar Rp50.000/m² dan IPL Rp25.000/m², untuk tahun 2025.

b. Pemeliharaan dan Perbaikan

- Pada tanggal 1 Juli 2025, Perhimpunan menandatangani perjanjian kerjasama jasa pemeliharaan *lift* dengan PT Citas Otis Elevator sesuai dengan surat perjanjian addendum No. 03/ADD/OM509/2025 dan 018/ADD/AAM/PPPSRS_COE/VII/2025 untuk jangka waktu 2 (dua) tahun sejak 1 Juli 2025 - 30 Juni 2027. Biaya yang harus dibayar Perhimpunan untuk pekerjaan sebesar Rp115.266.666 untuk 1 Juli 2025 - 30 Juni 2026, dan Rp121.333.333 untuk 1 Juli 2026- 30 Juni 2027 per bulan tidak termasuk PPN.
- Pada tanggal 9 Juli 2025, Perhimpunan menandatangani perjanjian kerjasama Jasa Perawatan Taman dan Tanaman Apartemen Ancol Mansion dengan PT Claro Kreasi Abadi sesuai dengan perjanjian No. 022/ADD/AAM/PPPSRS_CKAVII/2025 dan No. 087/ADD/CKAVII/2025 untuk jangka waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal 1 Agustus 2025 - 31 Juli 2026. Biaya yang harus dibayarkan Perhimpunan sebesar Rp22.612.136 per bulan (termasuk management fee, tidak termasuk PPN dan PPh).
- Pada tanggal 16 September 2025, Perhimpunan menandatangani addendum perjanjian kerjasama Jasa Perawatan STP Apartemen dengan PT Sarana Inti Pertiwi sesuai dengan surat perjanjian kerja No. 026/ADD/AAM/PPPSRS_SIP/IX/2025 untuk jangka waktu 6 (enam) bulan sejak 1 Oktober 2025 - 31 Maret 2026. Biaya yang harus dibayar Perhimpunan untuk pekerjaan sebesar Rp14.000.000 per bulan tidak termasuk PPN dan PPh.
- Pada tanggal 9 Juli 2025, Perhimpunan menandatangani perjanjian kerjasama pengendalian hama beserta addendum dengan PT Rentokil Indonesia sesuai dengan perjanjian No.021/ADD/AAM/PPPSRS_RI/VII/2025 untuk jangka waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal 3 Juli 2025 - 2 Januari 2026. Harga sebesar Rp10.500.000/bulan.
- Pada tanggal 31 Maret 2024, Perhimpunan menandatangani perjanjian kerjasama Jasa Perawatan Kolam Renang Apartemen Ancol Mansion dengan CV Sinar Ujar Pelangi sesuai dengan perjanjian No. 003/ADD/AAM/PPPSRS_SUP/III/2024 untuk jangka waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal 1 April 2024 - 31 Maret 2025 untuk diteruskan sampai dengan akhir tahun 2025. Biaya yang harus dibayarkan Perhimpunan sebesar Rp11.500.000 per bulan (tidak termasuk PPN dan PPh).
- Pada tanggal 9 Juli 2025, Perhimpunan menandatangani perjanjian kerjasama Jasa Angkut Sampah dengan PT Jansen Pramesthy Abadi sesuai dengan surat perjanjian kerja addendum No. 019/ADD/AAM/PPPSRS_JPA/VII/2025 untuk jangka waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal 1 Agustus 2025 - 31 Juli 2026. Biaya yang harus dibayarkan Perhimpunan untuk pekerjaan sebesar Rp7.125.000 per bulan.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
APARTEMEN ANCOL MANSION
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
31 DESEMBER 2025**

(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

15. Perjanjian dan Komitmen Penting - Lanjutan

b. Pemeliharaan dan Perbaikan - Lanjutan

- Pada tanggal 14 Agustus 2025, Perhimpunan menandatangani perjanjian kerjasama Jasa Perawatan Gondola dengan PT Naga Mas Duaribu sesuai dengan surat perjanjian kerja No. 024/ADD/AAM/PPPSRS_ND/VIII/2025 untuk jangka waktu 6 (enam) bulan sejak 1 September 2025 - 28 Februari 2026. Biaya yang harus dibayar Perhimpunan untuk pekerjaan sebesar Rp6.615.000 per bulan tidak termasuk PPN dan PPh.

c. Kebersihan

- Pada tanggal 1 Juli 2025, Perhimpunan menandatangani perjanjian kerjasama Jasa Pelaksanaan Pekerjaan Kebersihan apartemen Ancol Mansion dengan PT Carefastindo sesuai dengan perjanjian No. 020/ADD/AAM/PPPSRS_CR/VII/2025 dan No. 19/CF/ADDV/VI/2025 untuk jangka waktu 6 (enam) bulan sejak tanggal 1 Agustus 2025 - 31 Januari 2026. Biaya yang harus dibayarkan Perhimpunan sebesar Rp161.587.837 belum termasuk management fee 5%.
- Pada tanggal 29 April 2025, Perhimpunan menandatangani perjanjian kerjasama pelayanan hygiene dengan Calmic sesuai dengan perjanjian No.0979/JKW/PTCI/WH000096/VI/2025 untuk jangka waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal 1 Mei 2025 - 1 Mei 2026. Harga sebesar Rp5.700.000/perbulan.

d. Keamanan

- Pada tanggal 15 September 2025, Perhimpunan menandatangani perjanjian kerjasama Jasa Keamanan apartemen Ancol Mansion dengan PT Waskita Swadiri Nirbaya sesuai dengan perjanjian No.027/ADD/AAM/PPPSRS-WSN/IX/2025 dan No.069/ADD/WADYA-PPPSRS/IX/2025 untuk jangka waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal 1 Oktober 2025 - 30 September 2026. Biaya yang harus dibayarkan Perhimpunan sebesar Rp210.000.000 per bulan tidak termasuk PPN dan PPh.

e. Jasa Manajemen

- Pada tanggal 16 September 2025, Perhimpunan menandatangani perjanjian kerjasama konsultasi manajemen properti dengan PT Tokyu Property Management Indonesia sesuai dengan surat perjanjian kerja No. 003/ADD.TPMI/LGL/IX/2025 untuk jangka waktu 6 (enam) bulan sejak 1 Oktober 2025 - 31 Maret 2026 dengan total harga layanan sebesar Rp93.394.077 belum termasuk PPN.

f. Kerjasama Lain-lain

- Pada tanggal 29 Juli 2025, Perhimpunan menandatangani perjanjian kerjasama sewa menyewa mesin fotocopy dengan Cosmic Nusantara sesuai dengan perjanjian No.CN/SMF/07/25034 untuk jangka waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal 29 Juli 2025 - 24 Juli 2026. Harga Sewa sebesar Rp500.000 perbulan, termasuk free 3.000 lembar cetak perbulan, sedangkan untuk lembar cetak ke 3.001 dan seterusnya dikenakan biaya Rp80 per lembar.
- Pada tanggal 1 September 2025, Perhimpunan menandatangani perjanjian kerjasama pemanfaatan jaringan FTTB dan penyediaan layanan jasa telekomunikasi dengan PT Eka Mas Republik sesuai dengan perjanjian No.EMR:143/EMR-AAM/PKS-PROJECT/LGL/VIII/2025 dan No.AAM:143/PKS/PPPSRS-MER/VIII/2025 untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak tanggal 1 September 2025 - 31 Agustus 2028. atas perjanjian ini Perhimpunan berhak menerima manajemen fee sebesar Rp25.000.000/tahun.
- Pada tanggal 1 Maret 2025, Perhimpunan menandatangani addendum perjanjian kerjasama Jasa Penyedia Pelayanan TV Kabel dan Internet untuk Apartemen sesuai dengan PT Link Net, Tbk sesuai dengan surat perjanjian kerja No. 001/PKS/PPPSRS_LI/III/2025. untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun sejak tanggal 1 Maret 2025 - 28 Februari 2028.