

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

**LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN  
DAN  
LAPORAN KEUANGAN**

**UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2024 DAN 2023**

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
APARTEMEN ANCOL MANSION  
LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2024 DAN 2023**

---

**DAFTAR ISI**

	<b>Halaman</b>
<b>Surat Pernyataan Manajemen</b>	1
<b>Laporan Auditor Independen</b>	2
<b>Laporan Keuangan</b>	
Laporan Posisi Keuangan	3
Laporan Penghasilan Komprehensif	4
Laporan Perubahan Aset Netto	5
Laporan Arus Kas	6
Catatan Atas Laporan Keuangan	7 - 19

**PERNYATAAN MANAJEMEN  
TENTANG  
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN  
TANGGAL 31 DESEMBER 2024 DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR  
PADA TANGGAL TERSEBUT  
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI APARTEMEN ANCOL MANSION  
("PERHIMPUNAN")**

Kami yang bertandatangan di bawah ini :

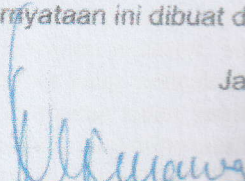
1. Nama : Dermawan Salihin  
Alamat Kantor : Jl. Pasir Putih II No. 11 Rt.11/10, Ancol Pademangan,  
Jakarta Utara  
Nomor Telepon : 021- 29381000  
Jabatan : Ketua
  
2. Nama : Naveen Ashok Keswani  
Alamat Kantor : Jl. Pasir Putih II No. 11 Rt.11/10, Ancol Pademangan,  
Jakarta Utara  
Nomor Telepon : 021-29381000  
Jabatan : Bendahara

Dalam hal ini keduanya bertindak bersama-sama untuk dan atas nama Perhimpunan, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

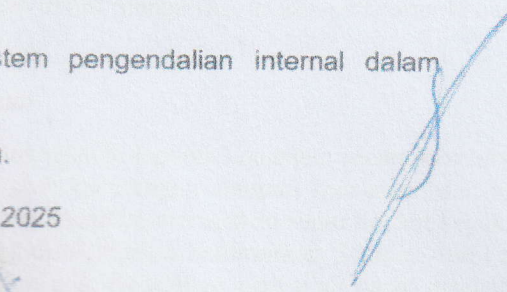
1. Bahwa kami bertanggungjawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan Perhimpunan tanggal 31 Desember 2024 dan untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut;
2. Bahwa laporan keuangan Perhimpunan telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku di Indonesia;
3. a. Bahwa semua informasi dalam laporan keuangan Perhimpunan telah dimuat secara lengkap dan benar;  
b. Bahwa laporan keuangan Perhimpunan tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
4. Bahwa kami bertanggungjawab atas sistem pengendalian internal dalam Perhimpunan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Jakarta, 27 Februari 2025

  
Dermawan Salihin  
Ketua



  
Naveen Ashok  
Bendahara



## LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Nomor : 00021/2.1349/AU.1/11/0287-3/1/II/2025

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 2024, serta laporan penghasilan komprehensif, laporan perubahan aset neto dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut, serta catatan atas laporan keuangan, termasuk informasi kebijakan akuntansi material.

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Ancol Mansion tanggal 31 Desember 2024, serta kinerja keuangan dan arus kasnya 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.

### *Tanggung Jawab Pengurus dan Pihak yang Bertanggung Jawab atas Tata Kelola terhadap Laporan Keuangan*

Pengurus 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 Pengurus untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

Dalam penyusunan laporan keuangan, Pengurus 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 Pengurus 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.

**Heartily & Accountable**

*License No. 1126/KM.1/2021*

Office: Jl. Swadaya Raya No. 8 B RT 009 RW 01, Kel. Duren Sawit, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur 13440

Telephone: (+62-21) 86612220 / 22857906 / 4706309 / 48672466

Mobile phone: (+62) 081288444432 / 088802184002 / 081319846599 / 081383189263

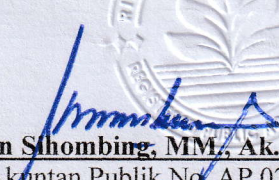
Email: project@kapaber.com / Website: www.kapaber.com



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 Pengurus.
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh Pengurus 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.

  
**Drs. Salmon Sihombing, MM, Ak., CA., CPA., ASEAN CPA., CFI., CLI**  
Registrasi Akuntan Publik No. AP.0287  
Izin Usaha KAP No. 1126/KM.1/2021



Jakarta, 27 Februari 2025

**Heartily & Accountable**

*License No. 1126/KM.1/2021*

Office: Jl. Swadaya Raya No. 8 B RT 009 RW 01, Kel. Duren Sawit, Kec. Duren Sawit, Jakarta Timur 13440

Telephone: (+62-21) 86612220 / 22857906 / 4706309 / 48672466

Mobile phone: (+62) 081288444432 / 088802184002 / 081319846599 / 081383189263

Email: [project@kapaber.com](mailto:project@kapaber.com) / Website: [www.kapaber.com](http://www.kapaber.com)

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
APARTEMEN ANCOL MANSION  
LAPORAN POSISI KEUANGAN  
PER 31 DESEMBER 2024 DAN 2023  
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

Keterangan	Catatan	2024	2023
<b>ASET</b>			
<b>Aset Lancar</b>			
Kas dan Setara Kas	2c, 3	16.054.986.310	15.362.771.127
Piutang Usaha	2d, 4	7.628.275.187	6.765.077.589
Persediaan	5	-	20.657.652
Biaya Dibayar Dimuka	2e, 6	107.460.199	75.815.826
<b>Jumlah Aset Lancar</b>		<b>23.790.721.696</b>	<b>22.224.322.194</b>
<b>Aset Tidak Lancar</b>			
Aset Tetap - Nilai Tercatat	2f, 7	5.282.506.739	3.141.244.171
Dana yang Dibatasi Penggunaannya	3	20.251.832.798	18.566.480.798
<b>Jumlah Aset Tidak Lancar</b>		<b>25.534.339.537</b>	<b>21.707.724.969</b>
<b>JUMLAH ASET</b>		<b>49.325.061.233</b>	<b>43.932.047.163</b>
<b>LIABILITAS DAN ASET NETO</b>			
<b>LIABILITAS</b>			
<b>Liabilitas Lancar</b>			
Utang Usaha	8	-	797.971.639
Jaminan yang Diterima	9	5.229.013.158	5.194.491.800
Pendapatan Diterima Dimuka	10	881.232.258	941.031.256
Biaya yang Masih Harus Dibayar	11	2.626.268.077	3.016.005.417
Utang Pajak	2j, 12	70.599.705	16.120.941
<b>Jumlah Liabilitas Lancar</b>		<b>8.807.113.198</b>	<b>9.965.621.053</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS</b>		<b>8.807.113.198</b>	<b>9.965.621.053</b>
<b>ASET NETO</b>			
<b>Aset Neto</b>			
Tanpa Pembatasan dari Pemberi Sumber Daya	2h	20.266.115.237	15.399.945.313
Dengan Pembatasan dari Pemberi Sumber Daya		20.251.832.798	18.566.480.798
<b>JUMLAH ASET NETO</b>		<b>40.517.948.035</b>	<b>33.966.426.110</b>
<b>JUMLAH LIABILITAS DAN ASET NETO</b>		<b>49.325.061.233</b>	<b>43.932.047.163</b>

Catatan Atas Laporan Keuangan Merupakan Bagian Tidak Terpisahkan  
Dari Laporan Keuangan Secara Keseluruhan



**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
APARTEMEN ANCOL MANSION  
LAPORAN PERUBAHAN ASET NETTO  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2024 DAN 2023  
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

Catatan	2024	2023
<b>ASET NETO TANPA PEMBATAAN DARI PEMBERI SUMBER DAYA</b>		
Saldo Awal	15.399.945.313	11.065.879.542
Surplus (Defisit) Tahun Berjalan	4.866.169.924	4.334.065.771
<b>Saldo Akhir</b>	<b>20.266.115.237</b>	<b>15.399.945.313</b>
<b>ASET NETO DENGAN PEMBATAAN DARI PEMBERI SUMBER DAYA</b>		
Saldo Awal	18.566.480.798	15.085.437.222
Peningkatan (Penurunan) Tahun Berjalan	1.685.352.000	3.481.043.576
<b>Saldo Akhir</b>	<b>20.251.832.798</b>	<b>18.566.480.798</b>
<b>JUMLAH ASET NETO</b>	<b>40.517.948.035</b>	<b>33.966.426.110</b>

Catatan Atas Laporan Keuangan Merupakan Bagian Tidak Terpisahkan  
Dari Laporan Keuangan Secara Keseluruhan

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
APARTEMEN ANCOL MANSION  
LAPORAN ARUS KAS  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2024 DAN 2023  
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Arus Kas Dari Aktivitas Operasi:</b>		
Penerimaan dari Pelanggan	28.088.108.938	29.099.073.259
Pembayaran kepada Pemasok	(22.121.782.407)	(20.745.889.377)
Pembayaran kepada Karyawan	(2.952.628.534)	(2.841.800.051)
Penerimaan Bunga	590.939.737	476.087.221
<b>Kas Neto Diperoleh Dari - Aktivitas Operasi</b>	<b><u>3.604.637.734</u></b>	<b><u>5.987.471.052</u></b>
<b>Arus Kas Dari Aktivitas Investasi</b>		
Pembelian Aset Tetap	(2.912.422.551)	(2.952.062.524)
Kenaikan Dana yang Dibatasi Penggunaannya	(1.685.352.000)	(1.694.522.304)
<b>Kas Neto Digunakan Untuk Aktivitas Investasi</b>	<b><u>(4.597.774.551)</u></b>	<b><u>(4.646.584.828)</u></b>
<b>Arus Kas Dari Aktivitas Pendanaan</b>		
Kenaikan Dana <i>Sinking Fund</i>	1.685.352.000	1.694.522.304
<b>Kas Neto Diperoleh Dari Aktivitas Pendanaan</b>	<b><u>1.685.352.000</u></b>	<b><u>1.694.522.304</u></b>
<b>Kas dan setara kas:</b>		
Saldo awal	15.362.771.127	12.327.362.599
Kenaikan/ (penurunan)	692.215.183	3.035.408.528
<b>Kas dan Setara Kas, Akhir Tahun</b>	<b><u>16.054.986.310</u></b>	<b><u>15.362.771.127</u></b>

Catatan Atas Laporan Keuangan Merupakan Bagian Tidak Terpisahkan  
Dari Laporan Keuangan Secara Keseluruhan

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
APARTEMEN ANCOL MANSION  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2024 DAN 2023  
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**1. UMUM**

**a. Umum**

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Apartemen Ancol Mansion, untuk selanjutnya disebut "Perhimpunan", didirikan pada hari Jumat tanggal 17 Desember 2021 berdasarkan Akta No. 09 dari Notaris Edsy Nio, Notaris di Jakarta dan disahkan oleh Gubernur DKI Jakarta. Perhimpunan telah memiliki AD dan ART yang telah disahkan oleh Gubernur DKI Jakarta Nomor 25 Tahun 2022, tanggal 24 Januari 2022.

**b. Maksud dan Tujuan**

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 per Undang-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. Laporan keuangan dari Januari sampai dengan Februari 2022 yang disusun Pengelola Sementara telah diaudit oleh Kantor Akuntan Publik Doli, Bambang, Sulistiyanto, Dadang & Ali dengan Nomor Opini: 00009/3.0281/AU.2/11/0208-5/0/III/2022 tertanggal 22 Maret 2022.

Perhimpunan berdomisili di Apartemen Ancol Mansion Jalan Pasir Putih II No.11 RT 11/10 Ancol, Kecamatan Pademangan, Kota Jakarta Utara, DKI Jakarta 14430.

**c. Susunan Pengurus**

Susunan Pengurus Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Apartemen Ancol Mansion per 31 Desember 2024 dan 2023 adalah sebagai berikut:

Ketua	: Dermawan Salihin
Sekretaris	: Aslam Parwez
Bendahara	: Naveen Ashok Keswani
Anggota Pengurus:	
Bidang Pengelolaan	: Ita
Bidang Penghunian I	: Albert Amidjaja
Ketua Pengawas	: Milus Darmawan
Sekretaris Pengawas	: Hermanto Tanjaya Tjong
Anggota Pengawas	: W Djuko Johandes

Perhimpunan mempunyai karyawan per 31 Desember 2024 dan 2023 sebanyak 36 dan 31 orang.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
APARTEMEN ANCOL MANSION  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2024 DAN 2023  
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING YANG DITERAPKAN**

**a. Penyajian Laporan Keuangan**

Laporan keuangan disusun dan disajikan 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, kecuali laporan arus kas, telah disusun dan disajikan secara akrual dengan menggunakan konsep biaya perolehan, kecuali untuk akun tertentu yang didasarkan pengukuran lain sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan akuntansi akun tersebut.

Laporan arus kas disusun dengan menggunakan metode langsung dengan mengelompokkan arus kas dalam aktivitas operasi, investasi dan pendanaan. Mata uang pelaporan yang digunakan dalam laporan keuangan adalah Rupiah.

Mata uang pelaporan 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.

Laporan Keuangan Perhimpunan terdiri atas Laporan Posisi Keuangan, Laporan Penghasilan Komprehensif, Laporan Perubahan Ekuitas, Laporan Arus Kas, dan Catatan Atas Laporan Keuangan.

Laporan Keuangan disusun berdasarkan basis kesinambungan usaha dan biaya historis. Laporan Keuangan juga disusun berdasarkan basis akrual, kecuali Laporan Arus Kas yang disusun berdasarkan basis kas.

Laporan Arus Kas menyajikan informasi perubahan historis atas kas dan setara kas entitas, yang menunjukkan secara terpisah perubahan yang terjadi selama satu periode dari aktivitas operasi, investasi, dan pendanaan. Entitas melaporkan arus kas dari aktivitas operasi dengan menggunakan metode langsung.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
APARTEMEN ANCOL MANSION  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2024 DAN 2023  
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING YANG DITERAPKAN - *Lanjutan***

**b. Transaksi dengan Pihak Berelasi**

Perhimpunan menerapkan PSAK No. 7 (Revisi 2015), "Pengungkapan Pihak-pihak Berelasi". PSAK revisi ini mensyaratkan pengungkapan hubungan, transaksi dan saldo pihak-pihak berelasi, termasuk komitmen, dalam Laporan keuangan dan juga diterapkan terhadap Laporan keuangan secara individual. Penerapan PSAK yang direvisi tersebut memberikan pengaruh terhadap pengungkapan terkait dalam Laporan Keuangan.

Seluruh transaksi dan saldo yang material dengan pihak-pihak berelasi diungkapkan dalam Catatan atas Laporan keuangan yang relevan.

**c. Kas dan Setara Kas**

Kas dan setara kas mencakup kas, simpanan yang sewaktu-waktu bisa dicairkan, dan investasi jangka pendek likuid lainnya dengan jangka waktu jatuh tempo tiga bulan atau kurang, dan tidak digunakan sebagai jaminan atas pinjaman.

Kas dan deposito berjangka yang dibatasi penggunaannya, disajikan sebagai "Aset yang dibatasi penggunaannya" yang dikategorikan sebagai dimiliki hingga jatuh tempo yaitu pada saat selesai pembatasan penggunaannya.

**d. Piutang Anggota**

Piutang anggota disajikan sebesar jumlah neto setelah dikurangi dengan penurunan nilai yang dibentuk sebesar estimasi penyisihan piutang tak tertagih. Penurunan nilai ditentukan dengan memperhatikan antara lain pengalaman, prospek usaha dan industri, kondisi keuangan dengan penekanan pada arus kas, kemampuan membayar debitor, dan agunan yang dikuasai. Piutang usaha disajikan menurut piutang pihak yang mempunyai hubungan istimewa dan piutang pihak ketiga.

**e. Uang Muka dan Beban Dibayar di Muka**

Beban dibayar di muka diamortisasi berdasarkan periode penggunaannya dengan metode garis lurus.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
APARTEMEN ANCOL MANSION  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2024 DAN 2023  
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING YANG DITERAPKAN - *Lanjutan***

**f. Aset Tetap dan Penyusutan**

Aset tetap disajikan sebesar biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai. Biaya perolehan meliputi harga beli aset tetap termasuk biaya-biaya yang dapat diatribusikan langsung untuk membawa aset ke lokasi dan kondisi yang siap digunakan serta estimasi awal biaya pembongkaran aset, biaya pemindahan aset dan biaya restorasi relokasi. Pajak-pajak yang dapat kreditkan dan semua diskon dikurangkan dalam menentukan biaya perolehan. Revaluasi aset tetap tidak diperkenankan, kecuali dilakukan berdasarkan ketentuan pemerintah. Penyusutan dimulai pada saat aset tetap tersedia untuk digunakan dan berhenti ketika aset tetap dihapuskan. Penyusutan tidak berhenti ketika aset tidak digunakan.

Penyusutan aset tetap dilakukan dengan menggunakan metode garis lurus (*straight line method*) berdasarkan taksiran masa manfaat ekonomis dengan rincian sebagai berikut:

Jenis Aset Tetap	Tarif	Masa manfaat
Sarana Bangunan	10%	10 Tahun
Kendaraan	25%	4 Tahun
Mesin dan Peralatan Kantor	25%	4 Tahun
Furniture & Fixture	25%	4 Tahun

Biaya pemeliharaan dan perbaikan dibebankan pada Laporan laba rugi pada saat terjadinya. Pengeluaran yang memperpanjang masa manfaat atau memberi manfaat ekonomi dimasa yang akan datang, seperti dalam bentuk peningkatan kapasitas, mutu produksi atau peningkatan kerja, dikapitalisasi. Aset yang sudah tidak dipergunakan lagi atau yang dijual dikeluarkan dari kelompok aset tetap berikut akumulasi penyusutan. Keuntungan atau kerugian dari penjualan aset tetap tersebut dibukukan dalam Laporan laba rugi yang berjalan.

**g. Penurunan Nilai Aset**

Perhimpunan pada setiap tanggal pelaporan menilai apakah terdapat indikasi penurunan nilai aset yang bersumber dari informasi internal dan eksternal, yang dilakukan berdasarkan kelompok aset penghasil kas. Jika indikasi tersebut ada, entitas mengestimasi nilai wajar aset dikurangi dengan biaya menjual. Kerugian penurunan nilai aset diakui jika nilai wajar dikurangi biaya menjual lebih rendah dibandingkan dengan nilai tercatat. Pemulihan kerugian penurunan nilai aset diakui dalam Laporan laba rugi tidak boleh melebihi jumlah tercatat tanpa kerugian penurunan nilai.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
APARTEMEN ANCOL MANSION  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2024 DAN 2023**  
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

**2. IKHTISAR KEBIJAKAN AKUNTANSI PENTING YANG DITERAPKAN - *Lanjutan***

**h. Aset Neto**

Laporan Penghasilan Komprehensif menyajikan jumlah perubahan aset neto tanpa pembatasan dari pemberi sumber daya dan dengan pembatasan dari sumber daya. Jika pembatasan dari pemberi sumber daya sudah kadaluarsa, yaitu pada saat masa pembatasan telah berakhir atau pembatasan tujuan telah dipenuhi, aset neto dengan pembatasan dari sumber daya digolongkan kembali menjadi aset neto tanpa pembatasan dari sumber daya dan disajikan dalam Laporan penghasilan komprehensif sebagai aset neto yang dibebaskan dari pembatasan.

Aset neto dengan pembatasan dari pemberi sumber daya berasal dari iuran dana cadangan (*sinking fund*) yang ditentukan berdasarkan luas unit yang dimiliki oleh pemilik dan atau penghuni apartemen yang penggunaannya dibatasi hanya untuk perbaikan atau penggantian atau renovasi besar pada benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama. Sinking fund yang digunakan diakui sebagai penghasilan dan beban pada saat digunakan di periode terjadinya.

**i. Pengakuan Pendapatan dan Beban**

Pendapatan diakui saat kewajiban pemilik dan penghuni untuk membayar Iuran Pengelolaan Lingkungan dan fasilitas sesuai dengan periode penggunaan. Denda keterlambatan pembayaran oleh pemilik dan penghuni diakui sebagai pendapatan denda. Beban diakui pada saat terjadinya (basis akrual).

**j. Pajak Penghasilan**

Beban pajak kini ditentukan berdasarkan taksiran laba kena pajak dalam periode/tahun yang berjalan. Penghasilan kena pajak berbeda dengan laba yang dilaporkan dalam Laporan laba rugi karena penghasilan kena pajak tidak termasuk item-item pendapatan atau beban yang dikenakan pajak atau dikurangkan di tahun-tahun lainnya dan tidak termasuk item-item yang tidak pernah dikenakan pajak atau dikurangkan. Pajak penghasilan badan kini yang terutang dihitung dengan menggunakan tarif pajak berdasarkan peraturan perpajakan yang telah ditetapkan atau secara substansial ditetapkan pada akhir periode pelaporan.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
APARTEMEN ANCOL MANSION  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2024 DAN 2023  
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

---

**j. Pajak Penghasilan - Lanjutan**

Pajak tangguhan dicatat dengan menggunakan metode liabilitas untuk semua perbedaan temporer yang timbul antara aset dan liabilitas berbasis fiskal dengan nilai tercatatnya menurut Laporan Keuangan. Pajak tangguhan dihitung dengan menggunakan tarif pajak yang berlaku atau secara substansial telah berlaku pada akhir periode pelaporan. Perubahan nilai tercatat aset dan liabilitas pajak tangguhan yang disebabkan oleh perubahan tarif pajak dibebankan pada laba rugi berjalan, kecuali untuk transaksi-transaksi yang sebelumnya telah langsung dibebankan atau dikreditkan ke ekuitas. Aset pajak tangguhan yang berhubungan dengan saldo rugi fiskal diakui apabila besar kemungkinan bahwa jumlah laba fiskal di masa mendatang akan memadai untuk dikompensasi dengan rugi fiskal.

Perubahan terhadap kewajiban perpajakan diakui pada saat Surat Ketetapan Pajak ("SKP") diterima atau, jika Yayasan mengajukan keberatan, pada saat keputusan atas keberatan tersebut telah ditetapkan.

**k. Imbalan Kerja**

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia No. 6 tahun 2023 tentang Cipta Kerja, Perhimpunan diwajibkan untuk membayarkan imbalan kerja kepada karyawannya pada saat mereka berhenti bekerja dalam hal mengundurkan diri, pensiun normal, meninggal dunia dan cacat tetap. Besarnya imbalan pasca kerja tersebut terutama berdasarkan lamanya masa kerja dan kompensasi karyawan pada saat penyelesaian hubungan kerja.

Perhitungan kewajiban imbalan pasca kerja sebagaimana tersebut di atas telah dilakukan oleh Kantor Konsultan Aktuaria Hanung Budiarto berdasarkan laporan Nomor: HBR-240389/TM-HB/111/2024 tanggal 9 Maret 2024 dengan nilai kewajiban nihil karena seluruh karyawan Perhimpunan adalah karyawan dengan Perjanjian Kerja Waktu Tertentu (PKWT).

**l. Penggunaan Estimasi**

Penyusunan laporan keuangan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia mewajibkan manajemen untuk membuat estimasi dan asumsi yang mempengaruhi jumlah-jumlah yang dilaporkan dalam Laporan Keuangan. Sehubungan dengan adanya ketidakpastian yang melekat dalam membuat estimasi, hasil sebenarnya yang dilaporkan di masa mendatang dapat berbeda dengan jumlah estimasi yang dibuat.

**m. Kewajiban Kontinjensi**

Kewajiban kontinjensi merupakan kewajiban potensial yang belum pasti, Perhimpunan tidak mengakui kewajiban kontinjensi sebagai kewajiban. Kewajiban kontinjensi diungkapkan pada tanggal pelaporan, uraian dan sifat kewajiban kontinjensi jika praktis dilakukan.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
APARTEMEN ANCOL MANSION  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2024 DAN 2023  
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

<b>3. Kas dan Setara Kas</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Kas:</b>		
Kas Rupiah	10.000.000	10.000.000
	<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>
<b>Bank:</b>		
PT Bank Central Asia, Tbk	12.235.335.089	17.548.956.091
PT Bank CIMB Niaga, Tbk	61.484.018	370.295.834
Jumlah Bank	<b>12.296.819.107</b>	<b>17.919.251.925</b>
<b>Deposito :</b>		
Bank Central Asia, Tbk	24.000.000.000	16.000.000.000
<b>Jumlah Kas dan Setara Kas</b>	<b>36.306.819.107</b>	<b>33.929.251.925</b>
Dikurangi: Dana yang dibatasi penggunaannya	(20.251.832.798)	(18.566.480.798)
<b>Jumlah Kas dan Setara Kas</b>	<b>16.054.986.310</b>	<b>15.362.771.127</b>

Bunga deposito 1,9 % - 3,5% per tahun.

<b>4. Piutang Usaha</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Pihak ketiga:</b>		
- Piutang Iuran Pengelolaan Lingkungan	9.724.942.926	9.629.642.017
- Piutang Utilitas	1.088.316.090	961.399.102
- Piutang-Sinking Fund	315.760.500	211.111.500
- Piutang Pendapatan Sewa	40.010.000	-
- Piutang Usaha Lainnya	219.545.042	78.208.009
<b>Jumlah Piutang Usaha</b>	<b>11.388.574.558</b>	<b>10.880.360.628</b>
Penyisihan Piutang	(3.760.299.371)	(4.115.283.040)
<b>Jumlah Piutang Usaha Bersih</b>	<b>7.628.275.187</b>	<b>6.765.077.589</b>

Berdasarkan hasil penelaahan dari kondisi akun piutang pada akhir periode, manajemen Perhimpunan berpendapat bahwa cadangan penyisihan piutang tak ditagih cukup untuk menutup kemungkinan kerugian piutang tak tertagih.

<b>5. Persediaan</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
- <i>Engineering</i>	-	20.657.652
<b>Jumlah Persediaan</b>	<b>-</b>	<b>20.657.652</b>

<b>6. Biaya Dibayar di Muka</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
- Uang Muka Operasional	24.788.329	-
- Asuransi Gedung	82.671.870	75.815.826
<b>Jumlah Biaya Dibayar di Muka</b>	<b>107.460.199</b>	<b>75.815.826</b>

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
APARTEMEN ANCOL MANSION  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2024 DAN 2023  
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

**7. Aset Tetap - Nilai Tercatat**

Keterangan	2024			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
Harga Perolehan				
Sarana Bangunan	4.138.534.071	535.750.000	-	4.674.284.071
Peralatan Kantor	1.456.334.298	51.043.000	-	1.507.377.298
Komputer dan <i>Hardware</i>	902.812.559	-	-	902.812.559
Mesin	2.818.790.494	2.185.629.551	-	5.004.420.045
Kendaraan	32.408.000	140.000.000	-	172.408.000
	<u>9.348.879.422</u>	<u>2.912.422.551</u>	-	<u>12.261.301.973</u>
Akumulasi Penyusutan				
Sarana Bangunan	3.310.962.132	355.945.270	-	3.666.907.402
Peralatan Kantor	1.351.083.971	62.620.582	-	1.413.704.553
Komputer dan <i>Hardware</i>	902.812.559	-	-	902.812.559
Mesin	610.368.590	320.510.796	-	930.879.386
Kendaraan	32.407.998	32.083.335	-	64.491.333
	<u>6.207.635.251</u>	<u>771.159.983</u>	-	<u>6.978.795.234</u>
<b>Nilai tercatat</b>	<b><u>3.141.244.171</u></b>			<b><u>5.282.506.739</u></b>

Keterangan	2023			
	Saldo Awal	Penambahan	Pengurangan	Saldo Akhir
Harga Perolehan				
Sarana Bangunan	3.404.776.771	733.757.300	-	4.138.534.071
Peralatan Kantor	1.391.331.875	65.002.423	-	1.456.334.298
Komputer dan <i>Hardware</i>	902.812.559	-	-	902.812.559
Mesin	665.487.693	2.153.302.801	-	2.818.790.494
Kendaraan	32.408.000	-	-	32.408.000
	<u>6.396.816.898</u>	<u>2.952.062.524</u>	-	<u>9.348.879.422</u>
Akumulasi Penyusutan				
Sarana Bangunan	3.028.446.513	282.515.619	-	3.310.962.132
Peralatan Kantor	1.293.505.376	57.578.595	-	1.351.083.971
Komputer dan <i>Hardware</i>	902.812.559	-	-	902.812.559
Mesin	460.293.090	150.075.500	-	610.368.590
Kendaraan	30.680.603	1.727.396	-	32.407.998
	<u>5.715.738.140</u>	<u>491.897.110</u>	-	<u>6.207.635.251</u>
<b>Nilai tercatat</b>	<b><u>681.078.758</u></b>			<b><u>3.141.244.171</u></b>

Berdasarkan hasil penelaahan Manajemen tidak terdapat kejadian atau perubahan keadaan yang mengindikasikan adanya penurunan nilai aset tetap pada tanggal 31 Desember 2024.

Aset tetap telah diasuransikan kepada FPG Insurance dengan No. Polis: FPG.12.0151.24.00058, jangka waktu 28 Februari 2024 sampai 28 Februari 2025 terhadap risiko gempa bumi, kerugian kebakaran, banjir, risiko lainnya (*all risks*) dengan nilai pertanggungan sebesar Rp650.000.000.000 Manajemen berpendapat bahwa nilai pertanggungan tersebut cukup untuk menutup kemungkinan kerugian atas risiko tersebut.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
APARTEMEN ANCOL MANSION  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2024 DAN 2023  
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)**

8. Utang Usaha	2024	2023
<b>Pihak Ketiga:</b>		
PT Waskita Swadiri Nirbaya	-	185.792.858
PT Carefastindo	-	216.839.021
PT Anugrah Prima Langgeng	-	105.334.980
PT Promindo Utama Wisesa	-	28.302.400
PT Saptakencana Kharisma Jaya	-	26.160.000
PT Tirta Hidro Mandiri	-	23.520.000
Sampok Comersa Creato	-	21.070.000
PT Sarana Inti Pertiwi	-	12.535.000
PT Rentokil Indonesia	-	11.445.000
Lain-lain (dibawah 10 juta)	-	166.972.380
<b>Jumlah Utang Usaha</b>	<b>-</b>	<b>797.971.639</b>
<b>9. Jaminan yang Diterima</b>		
	2024	2023
<i>Security Deposit</i>	3.662.984.913	3.662.984.913
<i>Deposit Fit Out</i>	786.560.417	768.560.417
Deposit Sewa	30.623.000	31.623.000
Deposit Lainnya	748.844.828	731.323.471
<b>Jumlah Jaminan yang Diterima</b>	<b>5.229.013.158</b>	<b>5.194.491.800</b>
<b>10. Pendapatan Diterima Dimuka</b>		
	2024	2023
Pendapatan - Sewa	881.232.258	941.031.256
<b>Jumlah Pendapatan Diterima Dimuka</b>	<b>881.232.258</b>	<b>941.031.256</b>
<b>11. Biaya Yang Masih Harus Dibayar</b>		
	2024	2023
Perawatan dan Perbaikan	1.868.294.222	2.355.502.651
Jasa Profesional dan Keamanan	289.636.474	378.070.714
<i>Lift</i>	269.360.000	-
Kebersihan	170.586.456	255.049.676
Lain-lain	28.390.925	27.382.376
<b>Jumlah Biaya Yang Masih Harus Dibayar</b>	<b>2.626.268.077</b>	<b>3.016.005.417</b>
<b>12. Utang Pajak</b>		
	2024	2023
Pajak Penghasilan pasal 21	19.796.377	4.102.027
Pajak Penghasilan pasal 23	13.173.208	12.018.914
Pajak Penghasilan Pasal 29	37.630.120	-
<b>Jumlah Utang Pajak</b>	<b>70.599.705</b>	<b>16.120.941</b>

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
APARTEMEN ANCOL MANSION  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2024 DAN 2023**  
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

<b>13. Pendapatan Tanpa Pembatasan dari Pemberi Sumber Daya</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Penerimaan Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL)	17.160.350.504	17.124.484.000
Listrik	8.126.351.980	8.046.028.182
Air	1.985.355.305	2.029.819.312
Jasa Giro dan Bunga Deposito	590.939.737	476.087.221
Sewa	376.071.223	409.379.948
Parkir	342.092.377	290.108.601
Pendapatan Kerjasama	273.926.007	376.088.481
Pendapatan <i>Work Order</i>	51.001.500	54.654.200
Pendapatan Kartu Akses	46.941.600	38.400.000
Pendapatan Puing	11.500.000	11.500.000
Pendapatan Tambah Daya	8.334.035	14.804.268
Pendapatan Tak Terduga (Claim Asuransi)	-	704.732.644
Pendapatan Lain-Lain	569.382.004	43.978.113
<b>Jumlah Pendapatan</b>	<b>29.542.246.272</b>	<b>29.620.064.970</b>
<b>14. Beban Tanpa Pembatasan dari Pemberi Sumber Daya</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>Jasa Pengelolaan:</b>		
Pemakaian Listrik dan Air	8.637.990.567	8.465.366.779
Pemeliharaan dan Perbaikan	3.819.948.604	4.636.884.057
Kebersihan	2.193.767.892	2.256.317.793
Keamanan	2.232.263.579	2.192.077.298
Sub Jumlah	<b>16.883.970.642</b>	<b>17.550.645.927</b>
<b>Beban Manajemen dan Umum:</b>		
Pegawai	2.952.628.534	2.841.800.051
Manajemen	2.297.872.874	2.140.976.982
Penyusutan	771.159.983	491.897.110
Asuransi	489.280.206	491.973.343
Perijinan, Retribusi, dan Pajak	189.207.146	252.078.648
Beban Administrasi Bank	40.669.891	50.554.316
Jasa Profesional	344.018.500	88.260.000
Penyisihan Piutang	-	841.612.074
Beban Umum Lainnya (masing-masing dibawah 50juta)	669.638.452	536.200.749
Sub Jumlah	<b>7.754.475.586</b>	<b>7.735.353.272</b>
<b>Jumlah Beban</b>	<b>24.638.446.228</b>	<b>25.285.999.199</b>

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
APARTEMEN ANCOL MANSION  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2024 DAN 2023**  
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

**15. Pajak Penghasilan Badan**

	2024	2023
Surplus sebelum pajak	4.903.800.044	4.334.065.771
Koreksi fiskal:		
Penghasilan yang dikenakan pajak final dan bukan obyek pajak	(29.542.246.272)	(29.620.064.970)
Penyisihan piutang	-	841.612.074
Beban pajak	36.081.830	22.755.404
Sumbangan	6.322.800	2.000.000
Beban atas penghasilan dikenakan pajak final dan bukan obyek pajak	24.938.133.598	24.419.631.722
Jumlah koreksi fiskal	(4.561.708.044)	(4.334.065.771)
<b>Laba kena pajak</b>	<b>342.092.000</b>	<b>-</b>
<b>Pajak terutang (Pasal 31 e)</b>	<b>37.630.120</b>	<b>-</b>

**16. Perjanjian-Perjanjian Penting**

- Pada tanggal 15 Juli 2024, Perhimpunan menandatangani perjanjian kerjasama sewa menyewa *Common Area* dengan Chen Chaojing sesuai dengan perjanjian No. 015/PSM/PPPSRS-AM/BD-VIII/2024 untuk jangka waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal 15 Juli 2024 - 14 Juli 2025. Harga Sewa sebesar Rp15.000/m<sup>2</sup> dan IPL Rp20.000/m<sup>2</sup>.
- Pada tanggal 20 Juli 2024, Perhimpunan menandatangani perjanjian kerjasama sewa menyewa *Common Area* dengan Fadli Radiansyah sesuai dengan perjanjian No. 007/PSM-CA/PPPSRS/VII/2024 untuk jangka waktu 2 (dua) tahun sejak tanggal 20 Juli 2024 - 19 Juli 2026. Harga Sewa sebesar Rp25.000/m<sup>2</sup> dan IPL Rp50.000/m<sup>2</sup>.
- Pada tanggal 1 Agustus 2024, Perhimpunan menandatangani perjanjian kerjasama sewa menyewa *Common Area* dengan Rio Depari Damanik sesuai dengan perjanjian No. 005/PSM/PPPSRS-AM/VI/2024 untuk jangka waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal 1 Juli 2024 - 30 Juni 2025. Harga sewa dan IPL sebesar Rp50.000/m<sup>2</sup> dan IPL Rp25.000/m<sup>2</sup>.
- Pada tanggal 1 Desember 2024, Perhimpunan menandatangani perjanjian kerjasama sewa menyewa *Common Area* dengan Ngatini sesuai dengan perjanjian No. 017/PSM-CA/PPPSRS-AM/XII/2024 untuk jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal 1 Desember 2024 - 28 Februari 2025. Harga sewa sebesar Rp3.000.000/3 bulan (termasuk IPL).
- Pada tanggal 30 April 2024, Perhimpunan menandatangani perjanjian kerjasama penempatan dan pemasangan media bingkai poster dengan PT Ignite Technology Indonesia sesuai dengan perjanjian No. 0359/PKS/ITI-AAM/III/2024 dan No.005/PKS/PPPSRS/AM-ITI/IV/2024 untuk jangka waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal 1 Mei 2024 - 30 April 2025. Pendapatan yang diterima Perhimpunan sebesar Rp26.000.000 per tahun.
- Pada tanggal 13 Maret 2024, Perhimpunan menandatangani perjanjian kerjasama Jasa Perawatan Kolam Renang Apartemen Ancol Mansion dengan CV Sinar Ujar Pelangi sesuai dengan perjanjian No. 003/ADD/AM/PPPSRS-SUP/III/2024 untuk jangka waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal 1 April 2024 - 31 Maret 2025. Biaya yang harus dibayarkan Perhimpunan sebesar Rp11.500.000 per bulan tidak termasuk PPN dan PPh).

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
APARTEMEN ANCOL MANSION  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2024 DAN 2023**  
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

**16. Perjanjian-Perjanjian Penting - Lanjutan**

- Pada tanggal 29 Maret 2024, Perhimpunan menandatangani perjanjian kerjasama Jasa Pelayanan Washroom Hygiene Apartemen Ancol Masion dengan CV Indoclean sesuai dengan perjanjian No. 01/IC/MKT-HYG/IV/2024/00178 untuk jangka waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal 1 April 2024 - 31 Maret 2025. Biaya yang harus dibayarkan Perhimpunan sebesar Rp66.545.000 per tahun tidak termasuk PPN dan PPh).
- Pada tanggal 8 Maret 2024, Perhimpunan menandatangani perjanjian kerjasama Jasa Pelaksanaan Pekerjaan Kebersihan Diapartemen Ancol Mansion dengan PT Carefastindo sesuai dengan perjanjian No. 005/ADD/AM/PPPSRS-CRF/III/2024 dan No. 13/CF-ADD-PKS/III/2024 untuk jangka waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal 1 April 2024 - 31 Maret 2025. Biaya yang harus dibayarkan Perhimpunan sebesar Rp161.587.837 belum termasuk management fee 5%.
- Pada tanggal 26 Februari 2024, Perhimpunan menandatangani perjanjian kerjasama Jasa Perawatan Taman dan Tanaman Apartement Ancol Mansion dengan PT Claro Kreasi Abidi sesuai dengan perjanjian No. 001/ADD/AM/PPPSRS-CKA/II/2024 dan No. 005/ADD.PKS/CKA/II/2024 untuk jangka waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal 1 Maret 2024 - 29 Februari 2025. Biaya yang harus dibayarkan Perhimpunan sebesar Rp27.500.000 Per bulan (Include management fee, exclude PPN dan PPH).
- Pada tanggal 1 April 2024, Perhimpunan menandatangani perjanjian kerjasama Jasa Angkut Sampah dengan PT Jansen Pramesthy Abadi sesuai dengan surat perjanjian kerja addendum No. 002/SPK/PT.JPA/AAM-MU/IV/2024 dan No. 004/ADD/AM/PPPSRS-JPA/III/2024 untuk jangka waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal 1 April 2024 - 31 Maret 2025. Biaya yang harus dibayarkan Perhimpunan untuk pekerjaan sebesar Rp7.500.000 per bulan.
- Pada tanggal 1 Januari 2024, Perhimpunan menandatangani perjanjian kerjasama sewa menyewa antena PTP untuk Penyediaan Jaringan Jasa dan Telekomunikasi dengan PT Buana Semesta Mandiri sesuai dengan surat perjanjian kerja No. 002/PKS/PPPSRS/AM-BSM/I/2024 dan 53/BSM/SPI/III/2024. Pendapatan yang diterima Perhimpunan sebesar Rp39.941.000 per tahun.
- Pada tanggal 1 Desember 2024, Perhimpunan menandatangani addendum perjanjian kerjasama Jasa penyewaan 1 (satu) ruangan dengan area sewa seluas 65m<sup>2</sup> dengan PT Graha Pasir sesuai dengan surat perjanjian kerja No. 012/ADD/PPPSRS-AM/PK-GPP/XII/PUTIH 2024 untuk jangka waktu 1 (satu) tahun sejak tanggal 1 Desember 2024 - 30 November 2025. Harga Sewa dan IPL sebesar Rp50.000/m<sup>2</sup>.
- Pada tanggal 1 Juli 2024, 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. 006/ADD/AM/PPPSRS-LN/III/2024. Addendum berlaku sampai tahun 2025.
- Pada tanggal 30 Juni 2024, Perhimpunan menandatangani perjanjian kerjasama Jasa Perawatan STP Apartement dengan PT Sarana Inti Pertiwi sesuai dengan surat perjanjian kerja No. 007/ADD/AM/PPPSRS-SIP/VI/2024 untuk jangka waktu 1 (satu) sejak 1 Juli 2024 - 30 Juni 2025. Biaya yang harus dibayar Perhimpunan untuk pekerjaan sebesar Rp11.500.000 per bulan tidak termasuk PPN dan PPh.

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN  
APARTEMEN ANCOL MANSION  
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR 31 DESEMBER 2024 DAN 2023**  
(Dinyatakan dalam Rupiah, kecuali dinyatakan lain)

---

**16. Perjanjian-Perjanjian Penting - Lanjutan**

- Pada tanggal 1 Juli 2024, Perhimpunan menandatangani perjanjian kerjasama jasa pemeliharaan *lift* dengan PT Citas Otis Elevator sesuai dengan surat perjanjian addendum No. 010/ADD-PKS/PPPSRS-COE/BD-VIII/2024 untuk jangka waktu 1 (satu) sejak 1 Juli 2024 - 30 Juni 2025. Biaya yang harus dibayar Perhimpunan untuk pekerjaan sebesar Rp121.333.333 per bulan tidak termasuk PPN.
- Pada tanggal 30 Agustus 2024, Perhimpunan menandatangani perjanjian kerjasama Jasa Perawatan (*Maintenance*) dengan PT Nagamas Duaribu sesuai dengan surat perjanjian kerja No. 011/ADD-I/AM/PPPSRS-GMD/VIII/2024 untuk jangka waktu 1 (satu) sejak 1 September 2024 - 30 Agustus 2025. Biaya yang harus dibayar Perhimpunan untuk pekerjaan sebesar Rp6.615.000 per bulan tidak termasuk PPN dan PPh.
- Pada tanggal 1 Maret 2024, Perhimpunan menandatangani perjanjian kerjasama jasa keamanan dengan PT Waskita Swadiri Nirbaya sesuai dengan surat perjanjian kerja No 032/PKS/WADYA-PPPSRS/III/2024 dan No. 002/ADD/AM/PPPSRS-WSN/III/2024 untuk jangka waktu 1 (satu) tahun sejak 1 Maret 2024 - 28 Februari 2025. Biaya yang harus dibayar Perhimpunan untuk pekerjaan sebesar Rp185.000.000 per bulan tidak termasuk PPN dan PPh.
- Pada tanggal 29 Juli 2024, Perhimpunan menandatangani perjanjian kerjasama sewa mesin fotokopi dengan PT RDN Artha Grafika sesuai dengan surat perjanjian kerja No. UC/RC/2022/07/225 untuk jangka waktu 1 (satu) sejak 29 Juli 2024 - 29 Juli 2025.
- Pada tanggal 29 Februari 2024, Perhimpunan menandatangani perjanjian kerjasama konsultasi manajemen properti dengan PT Tokyu Property Management Indonesia sesuai dengan surat perjanjian kerja No. 003/ADD.TPMI/PM/II/2024 untuk jangka waktu 1 (satu) sejak 1 Maret 2024 - 28 Februari 2025.
- 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/m<sup>2</sup> per bulan dan ada kenaikan 3% setiap tahunnya.
- Pada tanggal 28 November 2022, Perhimpunan menandatangani perjanjian kerjasama Penempatan dan Pemasangan *Media Light Emetting* (LED) dengan PT Focus Media Indonesia sesuai dengan perjanjian No. 209/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 Rp 80.000.000 per tahun.

**17. Peristiwa Setelah Tanggal Laporan Posisi Keuangan**

Tidak ada peristiwa setelah tanggal laporan posisi keuangan yang memerlukan penyesuaian atas penyajian laporan keuangan.

**18. Penyelesaian Laporan Keuangan**

Manajemen Perhimpunan bertanggung jawab terhadap penyusunan laporan keuangan Perhimpunan untuk tahun yang berakhir 31 Desember 2024 yang diselesaikan tanggal 27 Februari 2025.