

PPPSRS



Grand Asia Afrika
Residence

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE**

LAPORAN KEUANGAN

31 Desember 2023 dan

Untuk Satu Tahun Yang Berakhir Pada Tanggal Tersebut

dan

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

DAFTAR ISI

Halaman :

Laporan Posisi Keuangan	1
Laporan Penghasilan Komprehensif	2
Laporan Perubahan Aset Neto	3
Laporan Arus Kas	4
Catatan atas Laporan Keuangan	5



**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
RUSUNAMI GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE**
Grand Asia Afrika Residence, Jl. Karapitan No. 1, Burangrang, Lengkong, Kota
Bandung, Jawa Barat

**SURAT PERNYATAAN PENGURUS
PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI SATUAN RUMAH SUSUN
GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE
TENTANG
TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN
TANGGAL 31 DESEMBER 2023
DAN UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL TERSEBUT**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

1. Nama : Mayjen TNI (Purn) H. Ridwan
Alamat : Jalan Karapitan No. 01 Bandung
Jabatan : Ketua PPPSRS Grand Asia Afrika Residence
2. Nama : Hadian Giri Santoso, S.E
Alamat : Jalan Karapitan No. 01 Bandung
Jabatan : Bendahara PPPSRS Grand Asia Afrika Residence

Menyatakan bahwa :

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun *Grand Asia Afrika Residence*;
2. Laporan Keuangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun *Grand Asia Afrika Residence* telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia (SAK);
 - a. Semua informasi dalam laporan keuangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun *Grand Asia Afrika Residence* telah dimuat secara lengkap dan benar;
 - b. Laporan Keuangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun *Grand Asia Afrika Residence* tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar, dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material;
3. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun *Grand Asia Afrika Residence*.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.



Mayjen TNI (Purn) H. Ridwan
Ketua PPPSRS GAAR

Hadian Giri Santoso, S.E
Bendahara PPPSRS GAAR

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN
Nomor : 00020/2.0431/AU.1/11/0190-2/1/V/2024

**Kepada Yth,
Dewan Pengawas dan Pengurus
PPPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE**

Opini

Kami telah mengaudit laporan keuangan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Grand Asia Afrika Residence ("Perhimpunan") terlampir, yang terdiri dari laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2023, 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 ikhtisar kebijakan akuntansi material.

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan Perusahaan tanggal 31 Desember 2023, 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 Perusahaan berdasarkan ketentuan etika yang relevan dalam audit kami atas laporan keuangan di Indonesia, dan kami telah memenuhi tanggung jawab etika lainnya berdasarkan ketentuan tersebut. Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.

Penekanan Suatu Hal

Kami membawa perhatian ke Catatan 1.e atas laporan keuangan terlampir yang menjelaskan tentang pengalihan pengelolaan apartemen, yang dilaksanakan oleh unit *Building Management*, dari PT Kagum Lokasi Emas (PT KLE) selaku pelaku pembangunan apartemen kepada Perhimpunan pada 8 Februari 2022. Pengalihan tersebut tidak termasuk aset bersama apartemen Grand Asia Afrika Residence yang pada tanggal laporan ini diterbitkan belum diserahkan terimakan dari pelaku pembangunan kepada Perhimpunan. Oleh karena itu, laporan keuangan Perhimpunan terlampir tidak mencakup aset bersama apartemen tersebut.

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

Pengurus Perhimpunan 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 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 Perusahaan.

LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN (lanjutan)

Nomor : 00020/2.0431/AU.1/11/0190-2/1/V/2024

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 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.

Partner,



Djoemarma Bede, CPA

NRAP: AP.0190

06 Mei 2024



PPPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE

LAPORAN POSISI KEUANGAN

31 Desember 2023 dan 2022

(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	31 Desember 2023	31 Desember 2022
Aset Lancar			
Kas dan setara kas	2c, 3	5.092.583.247	2.474.364.794
Piutang iuran	2d, 4	2.956.023.123	4.853.935.958
Piutang lainnya	5	1.243.904.268	569.129.691
Biaya dibayar dimuka dan uang muka	2e, 6	198.205.100	26.640.000
Aset lancar lainnya	7	600.000.000	-
Jumlah Aset Lancar		10.090.715.738	7.924.070.443
Aset Tidak Lancar			
Aset tetap - neto	2g, 8	803.032.395	293.430.861
Jumlah Aset Tidak Lancar		803.032.395	293.430.861
JUMLAH ASET		10.893.748.133	8.217.501.304
LIABILITAS DAN ASET NETO			
Liabilitas Jangka Pendek			
Biaya yang masih harus dibayar	9	1.357.683.274	1.205.721.449
Utang pajak	2i, 11a	240.744.809	150.052.394
Liabilitas jangka pendek lainnya	10	6.359.217.040	3.603.854.951
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		7.957.645.123	4.959.628.794
Aset Neto			
Tanpa pembatasan	2k, 12	2.936.103.010	3.257.872.510
Dengan pembatasan	2k, 13	-	-
Jumlah Aset Neto		2.936.103.010	3.257.872.510
JUMLAH LIABILITAS DAN ASET NETO		10.893.748.133	8.217.501.304

Bandung, 06 Mei 2024

Mayjen TNI (Purn) H. Ridwan
Ketua

Hadian Giri Santoso
Bendahara

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

PPPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE
LAPORAN PENGHASILAN KOMPREHENSIF
Untuk Tahun yang Berakhir Tanggal 31 Desember 2023
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

	Catatan	2023	2022
TANPA PEMBATAAN			
Pendapatan	2j, 14		
Jasa pengelolaan		7.634.552.498	6.651.569.678
Pendapatan lainnya		2.219.407.486	874.515.143
Jumlah Pendapatan		9.853.959.984	7.526.084.821
Beban			
Beban pengelolaan	15	7.219.880.645	5.761.689.649
Beban administrasi dan umum	15	2.891.322.484	2.162.826.013
Jumlah Beban		10.111.203.129	7.924.515.662
Surplus (Defisit) sebelum pajak penghasilan		(257.243.145)	(398.430.841)
Beban pajak penghasilan	2i, 11b	(64.526.355)	(150.052.394)
Surplus (Defisit) setelah pajak penghasilan		(321.769.500)	(548.483.235)
DENGAN PEMBATAAN			
Pendapatan	2j, 16		
<i>Sinking fund</i>		817.879.541	503.386.275
Token listrik		3.147.452.600	2.326.987.300
Jumlah Pendapatan		3.965.332.141	2.830.373.575
Beban	2j, 16		
Beban renovasi		817.879.541	503.386.275
Beban token listrik		3.147.452.600	2.326.987.300
Jumlah Beban		3.965.332.141	2.830.373.575
Surplus (Defisit)		-	-
PENGHASILAN KOMPREHENSIF LAIN		-	-
JUMLAH PENGHASILAN KOMPREHENSIF		(321.769.500)	(548.483.235)

Bandung, 06 Mei 2024



Mayjen TNI (Purn) H. Ridwan
Ketua


Hadian Giri Santoso
Bendahara

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

PPPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE
LAPORAN PERUBAHAN ASET NETO
Untuk Tahun yang Berakhir Tanggal 31 Desember 2023
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

	31 Desember 2023	31 Desember 2022
TANPA PEMBATAAN		
Saldo awal	3.257.872.510	3.806.355.745
Surplus (defisit) periode berjalan	(321.769.500)	(548.483.235)
Saldo akhir	2.936.103.010	3.257.872.510
DENGAN PEMBATAAN		
Saldo awal	-	-
Surplus (defisit) periode berjalan	-	-
Saldo akhir	-	-
TOTAL ASET NETO	2.936.103.010	3.257.872.510

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

PPPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE
LAPORAN ARUS KAS
Untuk Tahun yang Berakhir Tanggal 31 Desember 2023
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

	2023	2022
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan dari:		
<i>Service charge</i>	6.761.176.076	6.688.498.903
Layanan air	1.492.464.518	872.861.621
Token listrik	3.147.452.600	2.326.587.300
Bagi hasil parkir	1.665.450.000	667.920.212
<i>Sinking fund</i>	905.683.857	906.413.716
Penerimaan jaminan <i>fitting out</i>	80.000.000	408.292.280
Penerimaan sampah <i>fitting out</i>	28.500.000	24.250.000
Penerimaan bunga	31.156.966	8.833.766
Penerimaan lainnya	340.580.099	254.394.867
Jumlah	14.452.464.116	12.158.052.665
Pengeluaran untuk:		
Tenaga kerja penunjang kantor	(2.765.815.763)	(2.498.924.386)
Kebersihan	(1.228.627.044)	(1.326.453.593)
Keamanan	(1.081.746.859)	(1.282.714.417)
Pemeliharaan	(589.356.969)	(354.179.235)
Utilitas	(2.881.308.837)	(2.536.933.091)
Pembelian unit apartemen	(600.000.000)	-
Beban renovasi dan penggantian peralatan	(817.879.541)	(459.201.022)
Sewa gudang, kendaraan, dan peralatan	(34.299.799)	(142.690.988)
Pembayaran pajak	(393.588.159)	(291.475.324)
Jasa profesional	(37.685.000)	(30.370.600)
Biaya kantor	(187.026.228)	(600.877.146)
Pengembalian jaminan <i>fitting out</i>	(385.216.000)	(380.000.000)
Pembayaran bunga	(9.239.804)	(5.773.639)
Pengeluaran lainnya	(141.355.708)	(185.919.200)
Jumlah	(11.153.145.711)	(10.095.512.642)
Kas bersih dari aktivitas operasi	3.299.318.405	2.062.540.024
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Pembelian aset tetap	(630.461.755)	(158.879.524)
Kas bersih dari aktivitas investasi	(630.461.755)	(158.879.524)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Pembayaran utang pokok leasing	(50.638.196)	(21.862.361)
Kas bersih dari aktivitas pendanaan	(50.638.196)	(21.862.361)
Kenaikan (Penurunan) Bersih Kas dan Setara Kas	2.618.218.454	1.881.798.139
± Kas dan setara kas pada awal periode	2.474.364.794	592.566.655
KAS DAN SETARA KAS PADA AKHIR PERIODE	5.092.583.247	2.474.364.794

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

PPPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

1. INFORMASI UMUM

a. Pendirian

Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Grand Asia Afrika Residence ("Perhimpunan") didirikan berdasarkan Akta Nomor 03 tanggal 11 September 2021 dari Notaris Drs. Yudi Priadi, S.H.

b. Maksud dan Tujuan

Perhimpunan dibentuk untuk mengelola Apartemen Grand Asia Afrika Residence yang meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan, keamanan dan perawatan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Untuk menjalankan kegiatannya, Perhimpunan mengelola dana operasional yang berasal dari pungutan iuran dari pemilik dan atau penghuni apartemen serta melakukan perikatan dengan penyedia jasa kebersihan, pemeliharaan dan keamanan.

c. Susunan Anggota Badan Pengawas dan Pengurus PPPSRS - GAAR

Susunan pengurus serta pengawas Perhimpunan sesuai dengan penetapan Musyawarah Umum Anggota tanggal 11 September 2021, pada anggaran dasar pasal 41 adalah sebagai berikut:

Susunan Pengawas:

- Ketua : DR. H. Marsidin Nawawi, S.H., M.H
- Sekretaris : Ir. Azwar Palaon Ritonga, M.Sc
- Anggota : Brigjen (Purn) Syaharuddin Laupa
- Anggota : Iswantoro, S.Si, Apt., M.M.
- Anggota : Ir. Wisnu Adhi Wuryanto

Susunan Pengurus:

- Ketua : Mayjen (Purn) H. Ridwan
- Sekretaris : Agung Subagiono, S.H., M.H.
- Bendahara : Hadian Giri Santoso, S.E.

d. Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL)

Sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, biaya pengelolaan lingkungan apartemen ditanggung oleh pemilik atau penghuni. Perhimpunan menetapkan jenis dan besaran iuran pengelolaan yang ditanggung oleh dan ditagihkan kepada pemilik atau penghuni, meliputi :

- Iuran *service charge*
- Iuran *sinking fund*
- Iuran pembayaran air
- Iuran operasional lainnya

Iuran *service charge* merupakan pungutan yang digunakan untuk pemeliharaan bagian/benda/ tanah bersama dan seluruh kegiatan operasional kantor, sedangkan iuran *sinking fund* merupakan pungutan yang digunakan untuk renovasi (perbaikan besar) gedung dan sarana serta penggantian mekanikal gedung dan peralatan fasilitas umum yang sudah tidak layak pakai.

Besaran tarif *service charge* dan *sinking fund* ditentukan oleh Perhimpunan selaku organisasi yang berwenang sebagai pengelola apartemen berdasarkan Peraturan Menteri PUPR No.14 Tahun 2021 tentang Perhimpunan, yaitu sebagai berikut :

Tipe unit	Tarif/m2/bulan (Rp)	
	<i>Service Charge</i>	<i>Sinking Fund</i>
Kamar tipe 22	13.000	2.000
Kamar tipe 25	13.000	2.000
Kamar tipe 36	13.000	2.000

PPPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

1. INFORMASI UMUM (lanjutan)

d. Iuran Pengelolaan Lingkungan (IPL) (lanjutan)

Tipe unit	Tarif/m2/bulan (Rp)	
	<i>Service Charge</i>	<i>Sinking Fund</i>
Kamar tipe 40	13.000	2.000
Kamar tipe 42	13.000	2.000
Kamar tipe 56	13.000	2.000
Kamar tipe 74	13.000	2.000
Komersial A s/d D	15.000	2.000

e. Pengalihan Pengelolaan *Building Management*

Pada tanggal 8 Februari 2022 pengelolaan Apartemen Grand Asia Afrika Residence diserahkan dari PT KLE selaku Pelaku Pembangunan kepada Perhimpunan. Dengan demikian, sejak tanggal tersebut seluruh aktivitas operasi dan administrasi pengelolaan apartemen yang dilaksanakan oleh unit *Building Management* sepenuhnya berada di bawah Perhimpunan.

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL

a. Pernyataan Kepatuhan

Laporan keuangan Perhimpunan tanggal 31 Desember 2023 dan untuk tahun-tahun yang berakhir pada tanggal tersebut telah disusun sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia dan telah memenuhi semua persyaratannya.

b. Penyajian Laporan Keuangan

Sesuai dengan karakteristiknya sebagai entitas non laba, Perhimpunan menyajikan laporan keuangan berdasarkan ISAK 35 "Penyajian Laporan Keuangan Entitas Berorientasi Nonlaba". Laporan keuangan tersebut meliputi laporan posisi keuangan, laporan penghasilan komprehensif, laporan perubahan aset neto dan laporan arus kas serta catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

Laporan keuangan Perhimpunan, kecuali laporan arus kas, disusun dengan dasar akrual dan disajikan dengan menggunakan dasar pengukuran biaya perolehan, kecuali untuk akun-akun tertentu menggunakan dasar pengukuran lain sebagaimana dijelaskan dalam kebijakan akuntansi masing-masing akun tersebut.

Laporan arus kas disusun dengan basis penerimaan dan pengeluaran kas yang dikelompokkan kedalam aktivitas operasi, aktivitas investasi dan aktivitas pendanaan.

Mata uang pelaporan yang digunakan adalah Rupiah, yang merupakan mata uang fungsionalnya.

c. Kas dan Setara Kas

Kas dan setara kas adalah aset keuangan yang terdiri dari kas, bank, dan semua investasi yang jatuh tempo dalam waktu tiga bulan atau kurang, tidak dijamin dan tidak dibatasi penggunaannya. Kas dan setara kas yang dijamin dan dibatasi penggunaannya diungkapkan dan disajikan terpisah dalam laporan keuangan.

d. Piutang Iuran

Piutang iuran adalah aset keuangan berupa klaim/tagihan iuran kepada pemilik atau penghuni apartemen yang terdiri dari *service charge* serta iuran layanan air dan lainnya yang telah jatuh tempo tetapi belum dilunasi pada tanggal laporan.

PPPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

d. Piutang luran (lanjutan)

Piutang yang tidak memenuhi kategori tersebut dikelompokkan sebagai piutang lain-lain. 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.

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 dihapus bukukan pada saat ditetapkan tidak dapat tertagih.

Perhimpunan menerapkan pendekatan yang disederhanakan berdasarkan faktor historis (analisis umur dan kondisi piutang) dan prediksi dimasa depan untuk menentukan risiko kredit yang timbul dan jumlah provisi/penyisihan piutang yang perlu dibentuk. Berikut adalah matriks provisi yang diterapkan berdasarkan umur piutang:

<u>Tahun</u>	<u>Persentase penyisihan</u>
2016	100%
2017	100%
2018	100%
2019	88%
2020	81%
2021	73%
2022	48%

e. Biaya Dibayar Dimuka

Biaya dibayar dimuka diamortisasi selama masa manfaat masing-masing biaya dengan menggunakan metode garis lurus.

f. Liabilitas Keuangan

Liabilitas keuangan Perhimpunan terdiri dari utang kepada pihak ketiga dan utang lainnya termasuk biaya yang masih harus dibayar yang diklasifikasikan sebagai liabilitas keuangan yang dicatat berdasarkan biaya perolehan diamortisasi.

Liabilitas keuangan pada awalnya diakui pada nilai wajar dikurangi dengan biaya transaksi yang bisa diatribusikan secara langsung dan selanjutnya diukur pada biaya perolehan diamortisasi, menggunakan suku bunga efektif kecuali jika dampak diskonto tidak material, maka dinyatakan pada biaya perolehan. Liabilitas keuangan dihentikan pengakuannya ketika liabilitas dilepaskan atau dibatalkan atau kadaluwarsa.

g. Aset Tetap dan Penyusutan

Aset tetap disajikan sebesar biaya perolehan setelah dikurangi akumulasi penyusutan dan penurunan nilai. Aset tetap yang diperoleh melalui pembelian langsung diakui sebesar biaya perolehannya, yaitu harga beli ditambah biaya-biaya yang dapat diatribusikan secara langsung dalam rangka menempatkan aset tersebut pada kondisi dan tempat yang siap untuk digunakan.

Beban-beban yang timbul setelah perolehan, seperti beban perbaikan dan pemeliharaan, dibebankan ke laba rugi pada saat terjadinya.

PPPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

g. Aset Tetap dan Penyusutan (lanjutan)

Apabila beban-beban tersebut menimbulkan peningkatan manfaat ekonomis di masa datang dari penggunaan aset tetap tersebut yang melebihi kinerja normalnya, maka beban-beban tersebut dikapitalisasi sebagai tambahan biaya perolehan aset tetap.

Secara periodik entitas melakukan penelaahan terhadap seluruh aset tetap untuk menentukan apakah terdapat kondisi yang mengindikasikan bahwa nilai tercatat aset tetap tidak dapat diperoleh kembali. Jika nilai tercatat aset tetap melebihi estimasi nilai yang dapat diperoleh kembali, nilai tercatat aset tetap diturunkan sampai sebesar nilai yang dapat diperoleh kembali. Estimasi nilai yang dapat diperoleh kembali ditentukan berdasarkan nilai tertinggi antara taksiran harga jual setelah dikurangi biaya untuk menjual dan nilai pakainya.

Aset tetap yang dimiliki adalah kendaraan, inventaris kantor dan *engineering* untuk menunjang kegiatan pengelolaan apartemen yang disusutkan menggunakan metode garis lurus (*straight-line method*) dengan taksiran manfaat sebagai berikut :

<u>Jenis Aset Tetap</u>	<u>Masa Manfaat</u>
Sarana dan Prasarana	10 tahun
Kendaraan	8 tahun
Inventaris Kantor dan <i>Engineering</i>	4 tahun

Aset tetap yang tidak digunakan atau akan dijual dikeluarkan dari kelompok aset tetap dan disajikan dalam kelompok aset lancar sebesar nilai wajarnya yang ditentukan sebesar taksiran harga jual dikurangi biaya untuk menjual. Selisih yang timbul antara nilai buku dan nilai wajarnya diakui dalam laporan laba rugi komprehensif. Jika nilai wajar tidak dapat ditentukan maka aset tersebut dicatat sebesar nilai bukunya.

Aset Bersama

Sampai dengan tanggal laporan 31 Desember 2023 Perhimpunan belum menerima penyerahan secara resmi kepemilikan aset bersama (benda bersama, bagian bersama, tanah bersama) dari Pelaku Pembangunan. Oleh karena itu laporan posisi keuangan Perhimpunan tidak mencakup aset bersama tersebut.

h. Sewa

Sebagai Penyewa

Suatu kontrak merupakan, atau mengandung sewa jika memberikan hak untuk mengendalikan penggunaan aset identifikasian selama suatu jangka waktu untuk dipertukarkan dengan imbalan. Indikator untuk menentukan apakah penyewa memiliki pengendalian atas aset identifikasian yang merupakan aset pendasar sewa adalah adanya hak untuk mendapatkan secara substansial seluruh manfaat ekonomik dari penggunaan aset identifikasian dan hak untuk mengarahkan penggunaan aset identifikasian.

Perhimpunan mengklasifikasikan sewa sebagai sewa pembiayaan jika sewa tersebut mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset pendasar. Jika tidak terjadi pengalihan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset, maka sewa tersebut diklasifikasikan sebagai sewa operasi.

Pada tanggal permulaan sewa, Perhimpunan mengakui aset hak-guna dan liabilitas sewa. Aset hak-guna diukur pada biaya perolehan yang meliputi jumlah pengukuran awal liabilitas sewa ditambah dengan pembayaran sewa yang dilakukan pada atau sebelum tanggal permulaan.

PPPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

h. Sewa (lanjutan)

Liabilitas sewa diukur pada nilai kini pembayaran sewa yang belum dibayar pada tanggal permulaan, didiskontokan dengan menggunakan suku bunga implisit dalam sewa atau jika suku bunga tersebut tidak dapat ditentukan, menggunakan suku bunga pinjaman inkremental. Pembayaran sewa dialokasikan menjadi bagian pokok dan biaya keuangan. Biaya keuangan dibebankan pada laba rugi selama periode sewa sehingga menghasilkan tingkat suku bunga periodik yang konstan atas saldo liabilitas untuk setiap periode.

Kontrak sewa berjangka pendek (12 bulan atau kurang) dan bernilai rendah diakui langsung sebagai beban dengan dasar garis lurus selama masa sewa.

Sebagai Pesewa

Ketika bertindak sebagai pesewa (pihak yang menyewakan), Perhimpunan mengklasifikasikan transaksi sewanya sebagai sewa operasi atau sewa pembiayaan.

Jika sewa mengalihkan secara substansial seluruh risiko dan manfaat yang terkait dengan kepemilikan aset pendasar, maka sewa diklasifikasikan sebagai sewa pembiayaan; jika tidak maka diperlakukan sebagai sewa operasi.

i. Perpajakan

Perhimpunan mengakui kewajiban atas seluruh pajak penghasilan pada periode berjalan yang sesuai dengan Perundang-undangan yang berlaku. Jika jumlah pembayaran terutang melebihi jumlah pajak pada periode sebelumnya, maka jumlah tersebut diakui sebagai aset. Koreksi atas jumlah kewajiban pajak dilakukan pada saat ditetapkannya dan diterbitkannya oleh instansi pajak atas jumlah terutang yang seharusnya.

Perhimpunan belum melakukan perhitungan pajak badan dikarenakan belum adanya penyerahan aset bersama.

j. Pengakuan Pendapatan dan Beban

Pendapatan diakui pada saat terjadinya transaksi atau peristiwa yang menimbulkan pendapatan, atau realisasi penerimaan kas dari transaksi atau peristiwa yang menimbulkan pendapatan. Pendapatan disajikan dalam laporan penghasilan komprehensif sebagai penambah aset neto tanpa pembatasan atau penambah aset neto dengan pembatasan jika penggunaannya dibatasi oleh pemberi sumber daya.

Pendapatan Tanpa Pembatasan dari Pemberi Sumber Daya

Pendapatan tanpa pembatasan meliputi pendapatan yang diperoleh dari sumber yang tidak menentukan secara spesifik penggunaannya dan digunakan untuk membiayai operasional Perhimpunan. Pendapatan ini meliputi pendapatan iuran *service charge*, iuran layanan air dan pendapatan dari bagi hasil kontrak parkir dan pendapatan tanpa pembatasan lainnya.

Pendapatan Dengan Pembatasan dari Pemberi Sumber Daya

Meliputi pendapatan yang diperoleh dari sumber daya yang telah ditentukan peruntukkan penggunaannya, yaitu pendapatan iuran *sinking fund*, pendapatan token listrik dari pemilik/penghuni serta pendapatan dengan pembatasan lainnya.

Iuran *sinking fund* ditetapkan secara khusus untuk membiayai perbaikan dan atau penggantian aset bersama dalam skala dan jumlah yang signifikan. Termasuk dalam kategori perbaikan dan atau penggantian yang dibiayai dari dana *sinking fund* antara lain perbaikan besar/penggantian lift, genset dan peralatan bersama lainnya serta renovasi bangunan bersama.

Penerimaan iuran *sinking fund* dicatat sebagai pendapatan diterima dimuka, kemudian diakui sebagai pendapatan ketika digunakan sesuai peruntukannya sebesar jumlah yang dikeluarkan.

PPPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

2. KEBIJAKAN AKUNTANSI YANG MATERIAL (lanjutan)

j. Pengakuan Pendapatan dan Beban (lanjutan)

Beban diakui pada saat terjadinya penurunan manfaat ekonomi masa depan yang berkaitan dengan penurunan aset neto atau peningkatan kewajiban.

k. Aset Neto

Aset neto tanpa pembatasan adalah sumber daya entitas yang berasal dari pendapatan yang tidak dibatasi penggunaannya oleh pemberi sumber daya setelah dikurangi dengan beban-beban terkait.

Aset neto dengan pembatasan adalah sumber daya entitas yang berasal dari pendapatan yang dibatasi penggunaan atau waktunya oleh pemberi sumber daya setelah dikurangi dengan beban-beban terkait.

3. KAS DAN SETARA KAS

Saldo kas dan setara kas per 31 Desember 2023 dan 2022, terdiri dari :

	<u>31 Desember 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
a. Kas		
- Kas Besar	43.751.800	28.618.260
- Kas Kecil	15.254.667	7.534.337
Jumlah Kas	<u>59.006.467</u>	<u>36.152.597</u>
b. Bank		
- Bank Mandiri 130-0022008-588 SCR AIR & TOKEN P3SRS GAA	520.288.710	543.149.642
- Bank Mandiri 130-0070008-688 SFD P3SRS GAA	196.950.023	170.952.308
- Bank Mandiri 130-0038008-788 FO P3SRS GAA	31.554.789	68.291.106
- BCA 0863098588 SCR AIR & TOKEN P3SRS GAA	1.480.128.847	300.480.415
- BCA 0863048688 SFD P3SRS GAA	280.376.681	454.035.861
- BCA 0863108788 FO P3SRS GAA	221.201.250	158.402.150
- Bank Mandiri 130-0022228-988	1.390.833.678	342.900.715
- Bank Syariah Indonesia 72-500-41009	12.242.802	-
Jumlah Bank	<u>4.133.576.780</u>	<u>2.038.212.197</u>
c. Deposito PT Bank Mandiri	900.000.000	400.000.000
Jumlah Kas Dan Setara Kas	<u><u>5.092.583.247</u></u>	<u><u>2.474.364.794</u></u>

Deposito Bank Mandiri berjangka waktu 1 (satu) bulan dengan suku bunga sebesar 2,25%.

4. PIUTANG IURAN

Saldo piutang iuran per 31 Desember 2023 dan 2022, terdiri dari :

	<u>31 Desember 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
- Piutang <i>service charge</i>	3.876.551.389	4.933.818.872
- Piutang <i>sinking fund</i>	534.641.481	680.044.169
- Piutang air	219.349.142	402.910.602
Jumlah piutang iuran pemilik/penghuni	<u>4.630.542.012</u>	<u>6.016.773.643</u>
Dikurangi dengan penyisihan piutang	(1.674.518.889)	(1.162.837.685)
Jumlah Piutang Iuran	<u><u>2.956.023.123</u></u>	<u><u>4.853.935.958</u></u>

PPPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

4. PIUTANG IURAN (lanjutan)

Rincian umur piutang iuran per 31 Desember 2023 adalah sebagai berikut :

	<u>31 Desember 2023</u>
1 bulan s.d. 3 bulan	565.265.187
3 bulan s.d. 6 bulan	374.252.602
6 bulan s.d. 12 bulan	598.005.760
> 12 bulan	3.093.018.463
Jumlah	<u>4.630.542.012</u>

Piutang iuran *service charge* dan *sinking fund* adalah iuran yang dipungut dari penghuni/pemilik yang ditagihkan setiap 3 bulan sekali, sedangkan piutang air ditagihkan kepada penghuni/pemilik berdasarkan pemakaiannya setiap bulannya sesuai dengan tarif yang berlaku (lihat catatan 1d.)

Pengurus berpendapat bahwa jumlah piutang setelah dikurangi dengan penyisihannya telah mencerminkan nilai bersih yg dapat direalisasikan.

5. PIUTANG LAINNYA

Piutang lainnya pada 31 Desember 2023 dan 2022 terdiri dari:

	<u>31 Desember 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Piutang PT KLE	1.243.728.190	569.129.691
Mesin EDC - Bank BCA	176.078	-
Jumlah Piutang Lainnya	<u>1.243.904.268</u>	<u>569.129.691</u>

Piutang lainnya kepada PT KLE merupakan tagihan pinjaman yang terdiri dari:

	<u>31 Desember 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
- Klaim pengembalian atas tarikan jaminan <i>fitting out</i>	358.000.000	358.000.000
- Pinjaman renovasi gedung	54.406.000	54.406.000
- Pinjaman atas pembayaran asuransi apartemen	317.030.258	91.513.200
- Tagihan iuran	73.404.091	65.210.491
- Pinjaman untuk pembayaran Sertifikat Layak Fungsi	235.000.000	-
- Pinjaman untuk jalan area Hall GAA	54.000.000	-
- Pinjaman pengasapalan area Hall GAA	60.000.000	-
- Tagihan pekerjaan <i>defect</i>	91.887.841	-
Jumlah	<u>1.243.728.190</u>	<u>569.129.691</u>

6. BIAYA DIBAYAR DIMUKA DAN UANG MUKA

Biaya dibayar dimuka dan uang muka pada 31 Desember 2023 dan 2022 terdiri dari;

	<u>31 Desember 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Biaya dibayar dimuka:		
- Sewa sistem aplikasi <i>software</i> RCS Bimasakti	33.300.000	26.640.000
Uang muka:		
- Pengadaan material dan jasa pembobokan kantor	7.704.000	-
- Pengadaan material <i>leveling</i> dan <i>waterproofing</i>	49.548.100	-
- Pengadaan komputer, server dan printer	81.054.000	-
Jumlah dipindahkan	<u>171.606.100</u>	<u>26.640.000</u>

PPPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

6. BIAYA DIBAYAR DIMUKA DAN UANG MUKA (lanjutan)

	31 Desember 2023	31 Desember 2022
Jumlah pindahan	171.606.100	26.640.000
- Pengadaan pengadaan <i>water meter deepwell</i>	4.000.000	-
- Pengadaan pompa <i>submersible & rewinding</i>	14.711.100	-
- Pengadaan inventaris <i>engineering</i>	7.887.900	-
Jumlah Biaya Dibayar Dimuka dan Uang Muka	198.205.100	26.640.000

7. ASET LANCAR LAINNYA

Perhimpunan membeli 2 unit apartemen masing-masing tipe TD/06/01 Rp 600.000.000 dan tipe TD/05/20 Rp 275.000.000. Unit tipe TD/05/20 telah dijual dengan harga Rp 280.000.000, sedangkan unit tipe TD/06/01 diharapkan terjual pada tahun 2024.

8. ASET TETAP

	2023			
	Saldo 01 Januari	Mutasi		Saldo 31 Desember
		Penambahan	Pengurangan	
Biaya Perolehan				
Sarana dan prasarana	-	296.548.675	-	296.548.675
Kendaraan	181.831.430	51.225.000	-	233.056.430
Furniture dan peralatan kantor	181.364.339	217.570.874	-	398.935.213
Mesin dan peralatan	6.267.385	65.117.206	-	71.384.591
Jumlah	369.463.154	630.461.755	-	999.924.909
Akumulasi Penyusutan				
Sarana dan prasarana	-	27.183.629	-	27.183.629
Kendaraan	13.258.541	24.863.304	-	38.121.845
Furniture dan peralatan kantor	60.780.380	60.121.717	-	120.902.096
Mesin dan peralatan	1.993.372	8.691.572	-	10.684.944
Jumlah	76.032.293	93.676.593	-	196.892.514
Nilai neto	293.430.861			803.032.395
	2022			
	Saldo 01 Januari	Mutasi		Saldo 31 Desember
		Penambahan	Pengurangan	
Biaya Perolehan				
Kendaraan	-	181.831.430	-	181.831.430
Furniture dan peralatan kantor	69.665.200	111.699.139	-	181.364.339
Mesin dan peralatan	3.403.000	2.864.385	-	6.267.385
Jumlah	73.068.200	296.394.954	-	369.463.154
Akumulasi Penyusutan				
Kendaraan	-	13.258.541	-	13.258.541
Furniture dan peralatan kantor	45.648.941	15.131.439	-	60.780.380
Mesin dan peralatan	644.580	1.348.792	-	1.993.372
Jumlah	46.293.521	29.738.772	-	76.032.293
Nilai neto	26.774.679			293.430.861

PPPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

9. BIAYA YANG MASIH HARUS DIBAYAR

Saldo biaya yang masih harus dibayar per 31 Desember 2023 dan 2022, terdiri dari :

	<u>31 Desember 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Tenaga kerja <i>outsourcing</i>		
- Penunjang kantor	204.294.405	374.210.897
- Keamanan	126.332.073	308.171.691
- Kebersihan dan pemeliharaan	110.197.408	99.406.664
Listrik, telepon dan internet	338.550.484	256.505.697
Sewa fotocopy dan mobil operasional	138.166.444	137.500.000
Perbaikan lift	356.200.160	-
Operasional lainnya	83.942.300	29.926.500
Jumlah Biaya yang Masih Harus Dibayar	<u>1.357.683.274</u>	<u>1.205.721.449</u>

10. LIABILITAS JANGKA PENDEK LAINNYA

	<u>31 Desember 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Dana jaminan <i>fitting out</i> penghuni	771.502.146	812.859.536
Dana titipan pembayaran penghuni	274.023.853	195.236.389
Dana titipan iuran <i>sinking fund</i>	5.001.866.677	2.471.554.957
Titipan kelebihan pembayaran iuran	176.618.670	-
Sewa pembiayaan	73.565.873	124.204.069
Lainnya	61.639.821	-
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek Lainnya	<u>6.359.217.040</u>	<u>3.603.854.951</u>

Jaminan *fitting out* merupakan jaminan yang dipungut dari penghuni/pemilik untuk pemetaan atau renovasi unit. Jaminan ini akan dikembalikan kepada penghuni ketika pekerjaan *fitting out* selesai.

Dana titipan pembayaran penghuni merupakan penerimaan atas uang dari penghuni yang belum teridentifikasi sumber dan peruntukannya. Jumlah ini akan diakui sebagai pembayaran iuran ketika telah teridentifikasi.

Dana titipan iuran *sinking fund* merupakan saldo penerimaan dimuka iuran *sinking fund* dari penghuni/pemilik yang belum digunakan pada 31 Desember 2023. Dana titipan ini akan diakui sebagai pendapatan dengan pembatasan sebesar jumlah yang dikeluarkan untuk membiayai perbaikan besar (lihat catatan 2.j).

Titipan kelebihan pembayaran iuran merupakan kelebihan pembayaran iuran penghuni/pemilik. Jumlah ini akan diakui sebagai pengurang tagihan iuran pada bulan berikutnya.

11. PERPAJAKAN

a. Utang pajak

	<u>31 Desember 2023</u>	<u>31 Desember 2022</u>
Pajak Penghasilan Pasal 29	214.578.749	150.052.394
Pajak Penghasilan Pasal 21	12.600.000	-
Pajak daerah air	13.566.060	-
Jumlah	<u>240.744.809</u>	<u>150.052.394</u>

PPPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

11. PERPAJAKAN (lanjutan)

b. Manfaat (Beban) Pajak Penghasilan

Pada tahun 2023, Pajak penghasilan badan diperhitungkan sebagai berikut:

	31 Desember 2023	31 Desember 2022
Kenaikan aset neto sebelum pajak penghasilan	(257.243.145)	(398.430.841)
Koreksi fiskal positif (negatif) beda tetap		
Sumbangan dan donasi	11.297.500	38.950.000
Entertain dan jamuan	33.198.398	-
Beban pajak	387.509.019	258.790.211
Pendapatan bunga jasa giro dan deposito	(31.156.966)	(8.833.766)
Lainnya	(300.340.951)	(165.520.010)
Koreksi fiskal positif (negatif) beda sementara		
penyisihan piutang iuran	511.681.204	1.162.837.685
Jumlah koreksi fiskal	612.188.204	1.286.224.120
Taksiran kenaikan aset neto kena pajak	354.945.059	887.793.279
Taksiran kenaikan aset neto kena pajak-dibulatkan	354.945.000	887.793.000
Perhitungan taksiran pajak penghasilan		
Kenaikan aset neto kena pajak dari peredaran bruto yang memperoleh fasilitas	123.286.778	411.473.328
Kenaikan aset neto kena pajak dari peredaran bruto yang tidak memperoleh fasilitas	231.658.222	476.319.672
Taksiran pajak penghasilan memperoleh fasilitas	13.561.546	45.262.066
Tidak memperoleh fasilitas	50.964.809	104.790.328
Jumlah taksiran pajak penghasilan	64.526.355	150.052.394
Dikurangi pajak penghasilan dibayar di muka:		
PPH Pasal 23	-	-
PPH Pasal 25	-	-
Kurang (lebih) bayar pajak penghasilan	64.526.355	150.052.394

12. ASET NETO TANPA PEMBATAAN

Saldo aset neto tanpa pembatasan per 31 Desember 2023 adalah:

	31 Desember 2023	31 Desember 2022
Saldo awal 01 Januari 2023	3.257.872.510	3.806.355.745
Surplus (defisit) periode berjalan	(321.769.500)	(548.483.235)
Saldo akhir	2.936.103.010	3.257.872.510

13. ASET NETO DENGAN PEMBATAAN

Saldo aset neto dengan pembatasan per 31 Desember 2023 adalah:

	31 Desember 2023	31 Desember 2022
Saldo awal 01 Januari 2023	-	-
Surplus (defisit) periode berjalan	-	-
Saldo akhir	-	-

PPPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

14. PENDAPATAN TANPA PEMBATAAN

	2023	2022
Pendapatan Jasa Pengelolaan		
<i>Service charge</i>	6.461.506.663	5.669.797.257
Layanan air	1.173.045.835	981.772.421
Jumlah	7.634.552.498	6.651.569.678
Pendapatan Lainnya		
Bagi hasil jasa parkir	1.665.450.000	667.920.212
Lainnya	553.957.486	206.594.931
Jumlah	2.219.407.486	874.515.143
Jumlah Pendapatan Tanpa Pembatasan	9.853.959.984	7.526.084.821

15. BEBAN TANPA PEMBATAAN

	2023	2022
Beban Pengelolaan		
Tenaga kerja penunjang kantor	2.970.110.167	2.527.339.084
Keamanan	1.208.078.932	1.234.502.005
Kebersihan	1.338.824.452	1.261.635.690
Pemeliharaan	945.557.129	383.464.634
Utilitas	636.449.744	325.009.464
Penyusutan aset tetap	120.860.221	29.738.772
Jumlah	7.219.880.645	5.761.689.649
Beban Administrasi dan Umum		
Penyisihan dan penghapusan piutang iuran	1.740.497.807	1.162.837.685
Biaya kantor	187.026.228	148.612.226
Pajak, retribusi, perijinan	407.154.219	259.784.426
Sumbangan, donasi dan CSR	11.297.500	38.950.000
Jasa profesional	72.565.000	30.370.600
Biaya keuangan	17.561.978	16.466.555
Biaya perjalanan (BBM, toll, parkir)	121.736.034	73.697.619
Sewa bangunan, kendaraan dan peralatan	34.299.799	106.366.874
Lain-lain	299.183.919	325.740.027
Jumlah	2.891.322.484	2.162.826.013
Jumlah Beban Tanpa Pembatasan	10.111.203.129	7.924.515.662

16. PENDAPATAN DAN BEBAN DENGAN PEMBATAAN

Rincian pendapatan dengan pembatasan tahun 2023 yang diperoleh dari penghuni/pemilik serta alokasi pengeluarannya adalah sebagai berikut:

	2023	2022
a. Sinking Fund		
- Pendapatan <i>sinking fund</i>	817.879.541	503.386.275
- Beban renovasi dan penggantian peralatan	(817.879.541)	(503.386.275)
Jumlah	-	-
b. Token Listrik		
- Pendapatan token listrik	3.147.452.600	2.326.987.300
- Beban token listrik	(3.147.452.600)	(2.326.987.300)
Jumlah	-	-

PPPSRS GRAND ASIA AFRIKA RESIDENCE
CATATAN ATAS LAPORAN KEUANGAN
Untuk Tahun yang Berakhir Pada Tanggal 31 Desember 2023
(Dalam Rupiah penuh, kecuali dinyatakan lain)

17. PERJANJIAN PENTING

a. Perjanjian PT Kagum Lokasi Emas dan PT Graha Benoite Indonesia

Berdasarkan perjanjian kerjasama pengelolaan apartemen yang telah diaktakan oleh Akta Notaris Kusuma Dewi No.14 tanggal 26 Desember 2016, PT Kagum Lokasi Emas (KLE) selaku pelaku pembangunan melakukan perikatan kerjasama dengan PT Graha Benoite Indonesia (PT GBI) tentang pengelolaan dan marketing bersama atas 470 unit apartemen Grand Asia Afrika. Dalam lingkup perjanjian tersebut, PT KLE menyepakati bahwa untuk 470 unit yang dikerjasamakan tidak terutang iuran pengelolaan (IPL) sampai unit terjual kepada pihak ketiga.

Dalam lingkup perjanjian tersebut, Perhimpunan telah menerima komitmen antara PT KLE dan PT GBI, dan tidak menagihkan iuran IPL kepada PT GBI maupun PT KLE.

- b. Sehubungan dengan pengelolaan apartemen, Perhimpunan melakukan perjanjian-perjanjian dengan pihak ketiga sebagai berikut :

Perjanjian Pelaksanaan Jasa Penyediaan Pekerja *Office Support*

Perhimpunan telah menandatangani perjanjian kerja sama dengan PT Multi Catur Perkasa dengan No.001/MCP/Mou/IV/2023 tanggal 20 April 2023 tentang pelaksanaan penyediaan jasa pekerja *office support*. Perjanjian ini berlaku untuk jangka waktu 1 (satu) tahun, dimulai sejak 20 April 2023 sampai dengan 19 April 2024.

Pelayanan Instalasi Piranti Lunak Bima Sakti

Perhimpunan telah menandatangani perjanjian kerja sama dengan PT Realta Chakradarma dengan perjanjian No.RCJK-908-202200033PLI tanggal 25 April 2022 tentang penggunaan dan instalansi *software* piranti lunak (*software*). Jangka waktu perjanjian ini 3 (tiga) tahun terhitung mulai sejak aktivasi sistem di cloud dan diperpanjang secara otomatis untuk jangka waktu 1 (satu) tahun ke depan apabila pada hari dan tanggal berakhirnya perjanjian ini tidak ada pihak yang bersurat untuk mencegah terjadinya perpanjangan dan dengan demikian mengakhiri perjanjian.

Perjanjian Kerjasama Pengelolaan Perpajakan

Perhimpunan telah menandatangani perjanjian kerja sama dengan PT Pengelola Investama Mandiri dengan perjanjian No. 001/LGL/P3SRS-GAA/XII/2022 tanggal 1 Desember 2022. Jangka waktu perjanjian ini adalah 3 (tiga) tahun terhitung mulai tanggal 1 Desember 2022 sampai dengan 1 Desember 2025. Dalam perjanjian ini Perhimpunan mendapat porsi bagi hasil sebesar 50% dari total penerimaan jasa parkir. Sebelum perjanjian ini, pengelolaan parkir dikerjasamakan oleh PT KLE dengan PT Autoparking Indonesia sejak 20 November 2017 sampai dengan 19 November 2022 berdasarkan perjanjian No.003/API-GAA/XI/2017.

18. TANGGUNG JAWAB ATAS LAPORAN KEUANGAN

Perhimpunan bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan keuangan pada tanggal 31 Desember 2023 yang diotorisasi untuk diterbitkan pada tanggal 06 Mei 2024.