



No. : 07/06.AU.04/I/2018

Yang Terhormat,

**PENGURUS DAN PENGAWAS**

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI RUMAH SUSUN EASTCOAST RESIDENCE**

### LAPORAN AUDITOR INDEPENDEN

Kami telah mengaudit laporan keuangan PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI RUMAH SUSUN EASTCOAST RESIDENCE terlampir, yang terdiri atas laporan posisi keuangan tanggal 31 Desember 2017, serta laporan aktivitas dan laporan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut dan suatu ikhtisar kebijakan akuntansi signifikan dan informasi penjelasan lainnya.

#### **Tanggung Jawab Manajemen atas Laporan Keuangan**

Manajemen bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik di Indonesia dan atas pengendalian internal yang dianggap perlu oleh manajemen untuk memungkinkan penyusunan laporan keuangan yang bebas dari kesalahan penyajian material, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan.

#### **Tanggung Jawab Auditor**

Tanggung jawab kami adalah untuk menyatakan suatu opini atas laporan keuangan tersebut berdasarkan audit kami. Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Institut Akuntan Publik Indonesia. Standar tersebut mengharuskan kami untuk mematuhi ketentuan etika dan merencanakan serta melaksanakan audit untuk memperoleh keyakinan memadai tentang apakah laporan keuangan tersebut bebas dari kesalahan penyajian material.

Suatu audit melibatkan pelaksanaan prosedur untuk memperoleh bukti audit tentang angka-angka dan pengungkapan dalam laporan keuangan. Prosedur yang dipilih bergantung pada pertimbangan auditor, termasuk penilaian atas risiko kesalahan penyajian material dalam laporan keuangan, baik yang disebabkan oleh kecurangan maupun kesalahan. Dalam melakukan penilaian risiko tersebut, auditor mempertimbangkan pengendalian internal yang relevan dengan penyusunan dan penyajian wajar laporan keuangan entitas untuk merancang prosedur audit yang tepat sesuai dengan kondisinya tetapi tidak untuk tujuan menyatakan opini atas keefektifitasan pengendalian internal entitas. Suatu audit juga mencakup pengevaluasian atas ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan dan kewajaran estimasi akuntansi yang dibuat oleh manajemen serta pengevaluasian atas penyajian laporan keuangan secara keseluruhan.

Kami yakin bahwa bukti audit yang telah kami peroleh adalah cukup dan tepat untuk menyediakan suatu basis bagi opini audit kami.



**Opini**

Menurut opini kami, laporan keuangan terlampir menyajikan secara wajar, dalam semua hal yang material, posisi keuangan PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI RUMAH SUSUN EASTCOAST RESIDENCE tanggal 31 Desember 2017 serta laporan aktivitas dan arus kasnya untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan Entitas Tanpa Akuntabilitas Publik di Indonesia.

**KANTOR AKUNTAN PUBLIK  
BUNTARAN & LISAWATI**



**(Lisawati, S.E., Ak., CPA)**

**Izin Akuntan Publik No. AP. 0790**

Surabaya, 29 Januari 2018

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI RUMAH SUSUN EASTCOAST RESIDENCE**  
**LAPORAN POSISI KEUANGAN**  
**Per 31 DESEMBER 2017 DAN 31 DESEMBER 2016**

	2017	2016
	Rp	Rp
<b><u>ASET</u></b>		
Kas dan setara kas	1,632,017,432	1,343,354,318
Piutang penghuni	231,789,655	166,475,646
Piutang lain-lain	424,188	15,741,350
Pendapatan yang akan diterima	680,489	415,261
Beban dibayar dimuka dan uang muka	272,892,926	88,452,783
Persediaan	94,225,853	73,434,870
Aset tetap setelah dikurangi akumulasi penyusutan	336,467,098	319,327,845
<b>Jumlah Aset</b>	<b>2,568,497,641</b>	<b>2,007,202,073</b>
<b><u>KEWAJIBAN DAN ASET BERSIH</u></b>		
Utang Lain-lain	977,376,481	1,155,763,348
Utang usaha	9,815,225	89,456,512
Utang pajak	4,519,206	4,525,833
Beban yang masih harus dibayar	753,308,473	985,412,584
Utang Singking Fund	632,753,113	277,784,973
Iuran Diterima di Muka	329,458,334	45,416,668
Utang Manfaat Karyawan	404,176,624	257,425,888
<b>Jumlah Kewajiban</b>	<b>3,111,407,456</b>	<b>2,815,785,806</b>
<b>Aset Bersih Tidak Terikat</b>	<b>(542,909,815)</b>	<b>(808,583,731)</b>
<b>JUMLAH KEWAJIBAN DAN ASET BERSIH</b>	<b>2,568,497,641</b>	<b>2,007,202,073</b>

Total Sinking Fund s/d 31 Desember 2017		3,593,696,321
Sinking Fund Interest		41,995,054
Pemakaian Sinking Fund 2010	-	
Pemakaian Sinking Fund 2011	-	
Pemakaian Sinking Fund 2012	-	
Pemakaian Sinking Fund 2013	133,780,000	
Pemakaian Sinking Fund 2014	662,940,189	
Pemakaian Sinking Fund 2015	1,380,963,692	
Pemakaian Sinking Fund 2016	356,665,068	
Pemakaian Sinking Fund - 31 Desember 2017	468,589,314	
Total Pemakaian Sinking Fund 2012 - 31 Desember 2017		3,002,938,262
Sisa Sinking Fund s/d 31 Desember 2017		632,753,113

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI RUMAH SUSUN EASTCOAST RESIDENCE**  
**LAPORAN AKTIVITAS**  
**Per 31 DESEMBER 2017 DAN 31 DESEMBER 2016**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Rp	Rp
<b><u>IURAN DAN PENDAPATAN</u></b>		
Iuran tetap	6,802,372,353	5,838,066,562
Pendapatan Bunga	46,189,894	104,435,081
Iuran Lain-Lain	52,940,317	292,843,003
<b>Jumlah Iuran dan Pendapatan Tidak Terikat</b>	<b><u>6,901,502,564</u></b>	<b><u>6,235,344,646</u></b>
<b><u>BEBAN</u></b>		
Beban gedung	3,298,157,134	3,233,748,782
Beban gaji dan tunjangan	1,935,410,742	1,578,210,218
Beban Umum dan Administrasi	521,672,749	569,048,705
Beban pemeliharaan	659,507,853	780,337,830
Beban asuransi	178,237,141	197,514,490
Lain-lain	42,843,028	10,105,515
<b>Jumlah Beban-Beban</b>	<b><u>6,635,828,647</u></b>	<b><u>6,368,965,540</u></b>
<b>Kenaikan/Penurunan Asset Bersih yang Tidak Terikat USAHA</b>	<b>265,673,917</b>	<b>(133,620,894)</b>
<b>Aset bersih awal tahun</b>	<b><u>(808,583,731)</u></b>	<b><u>(674,962,837)</u></b>
<b>Kenaikan/Penurunan Asset Bersih yang Tidak Terikat BERSIH</b>	<b><u>(542,909,814)</u></b>	<b><u>(808,583,731)</u></b>

**PERHIMPUNAN PEMILIK DAN PENGHUNI RUMAH SUSUN EASTCOAST RESIDENCE  
LAPORAN ARUS KAS  
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2017**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	Rp	Rp
<b>ALIRAN KAS DARI AKTIVITAS OPERASI</b>		
Perubahan dalam aset bersih	265,673,917	(133,620,894)
Penyesuaian untuk :		
Penyusutan	108,479,706	53,078,540
Perubahan dalam aset bersih sebelum perubahan modal kerja	<u>374,153,623</u>	<u>(80,542,354)</u>
Perubahan modal kerja :		
Piutang penghuni	(65,314,009)	(161,176,146)
Piutang lain-lain	15,317,163	(15,741,350)
Pendapatan yang akan diterima	(265,228)	368,559
Beban dibayar dimuka dan uang muka	(184,440,143)	27,822,592
Persediaan	(20,790,983)	(73,434,870)
Utang lain-lain	(178,386,867)	20,432,892
Utang usaha	(79,641,287)	87,154,112
Utang pajak	(6,627)	(604,862)
Beban yang masih harus dibayar	(232,104,111)	(284,110,216)
Iuran Diterima di Muka	284,041,666	(41,199,999)
Manfaat Karyawan	146,750,736	166,546,423
Utang Dana Cadangan	354,968,140	221,296,932
<b>Arus Kas Bersih Diperoleh dari (digunakan untuk) Aktivitas Operasi</b>	<u>414,282,073</u>	<u>(133,188,287)</u>
<b>ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI</b>		
Penambahan aset tetap	(132,458,209)	(260,595,082)
Penjualan Aset Tetap	6,839,250	23,019,450
<b>Arus Kas Bersih Digunakan Untuk Aktivitas Investasi</b>	<u>(125,618,959)</u>	<u>(237,575,632)</u>
<b>KENAIKAN (PENURUNAN) BERSIH KAS DAN SETARA KAS</b>	288,663,114	(370,763,919)
<b>KAS DAN SETARA KAS AWAL TAHUN</b>	<u>1,343,354,318</u>	<u>1,714,118,238</u>
<b>KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN</b>	<u>1,632,017,432</u>	<u>1,343,354,319</u>