

**BADAN PENGELOLA APARTEMEN MARIGOLD
(BAGIAN DARI PT BUMI PARAMA WISESA)**

Laporan Keuangan

Untuk Tahun yang Berakhir 31 Desember 2025 dan 2024

Dan Laporan Auditor Independen

**BADAN PENGELOLA APARTEMEN MARIGOLD
(BAGIAN DARI PT BUMI PARAMA WISESA)**

DAFTAR ISI

	<u>Halaman</u>
Laporan Auditor Independen	
Surat Pernyataan Direksi	
Laporan Keuangan - Pada Tanggal 31 Desember 2025 dan 2024 serta untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut.	
Neraca	1
Laporan Aktivitas	2
Laporan Perubahan Aset Bersih	3
Laporan Arus Kas	4
Catatan atas Laporan Keuangan	5 -13



BUMI PARAMA WISESA

SURAT PERNYATAAN DIREKSI
TENTANG
TANGGUNG JAWAB TERHADAP LAPORAN TERLAMPIR
UNTUK TAHUN YANG BERAKHIR PADA TANGGAL 31 DESEMBER 2025 DAN 2024
BADAN PENGELOLA APARTEMEN MARIGOLD
(BAGIAN DARI PT BUMI PARAMA WISESA)

Kami yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Liauw, Herry Hendarta
Alamat Kantor : Sinar Mas Land Plaza
BSD Green Office Park, Tangerang (15345)
Alamat domisili sesuai KTP : Jl. Kramat Jaya Baru E-4/114, Jakarta Pusat
No. Telepon : 021- 50368368
Jabatan : Presiden Direktur

Nama : Kurniawan Kasudarman
Alamat Kantor : Sinar Mas Land Plaza
BSD Green Office Park, Tangerang (15345)
Alamat domisili sesuai KTP : Apartemen Plaza Senayan, Unit Nomor : D124, Tower D
RT/RW 002/001, Kel. Gelora, Kec. Tanah Abang
No. Telepon : 021- 50368368
Jabatan : Wakil Presiden Direktur

Menyatakan bahwa :

1. Bertanggung jawab atas penyusunan dan penyajian laporan terlampir.
2. Laporan terlampir telah disusun dan disajikan sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan yang berlaku umum di Indonesia.
3. Berikut ini :
 - a. Semua informasi dalam laporan terlampir telah dimuat secara lengkap dan benar
 - b. Laporan terlampir tidak mengandung informasi atau fakta material yang tidak benar dan tidak menghilangkan informasi atau fakta material
4. Bertanggung jawab atas sistem pengendalian internal dalam perusahaan.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya.

Tangerang, 13 Maret 2026

78A12ANX184164015

Liauw, Herry Hendarta
Presiden Direktur

Kurniawan Kasudarman
Wakil Presiden Direktur





ANNATASIA DAN REKAN

Registered Public Accountants

NIUKAP : KEP. 82/KM.1/2021

• Audit • Accounting Systems • Tax & Management Consultants •

Laporan No. 00025/2.1334/AU.1/03/0933-8/1/III/2026

Laporan Auditor Independen

Kepada Yth.

Direksi

PT Bumi Parama Wisesa

Badan Pengelola Apartemen Marigold

Opini

Kami telah mengaudit laporan Kas dan Setara Kas, Piutang Lain-lain, Aset Tetap, Uang Muka Prefunding, Uang Muka Pendapatan, Beban Akrua, Utang Lain-lain, Aset Terikat Temporer, dan Aset Tidak Terikat Temporer, yang timbul dari transaksi kas **Badan Pengelola Apartemen Marigold** tanggal 31 Desember 2025, serta laporan aktivitas, laporan perubahan aset bersih, 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 tanpa pengecualian, dalam semua hal yang material, posisi keuangan **Badan Pengelola Apartemen Marigold** tanggal 31 Desember 2025, serta kinerja keuangan dan arus kas untuk tahun yang berakhir pada tanggal tersebut sesuai dengan Standar Akuntansi Keuangan di Indonesia.

Basis Opini

Kami melaksanakan audit kami berdasarkan Standar Audit yang ditetapkan oleh Insititut Akuntan Publik Indonesia. Tanggung jawab kami menurut standar tersebut diuraikan lebih lanjut dalam paragraf tanggung jawab auditor 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.

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

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

Dalam penyusunan laporan keuangan, manajemen bertanggung jawab untuk menilai kemampuan Perusahaan dalam mempertahankan kelangsungan usahanya, mengungkapkan, sesuai dengan kondisinya, hal-hal yang berkaitan dengan kelangsungan usaha, dan menggunakan basis akuntansi kelangsungan usaha, kecuali manajemen memiliki intensi untuk melikuidasi Perusahaan atau menghentikan operasi, atau tidak memiliki alternatif yang realistis selain melaksanakannya.



ANNATASIA DAN REKAN

Registered Public Accountants

NIUKAP : KEP. 82/KM.1/2021

• Audit • Accounting Systems • Tax & Management Consultants •

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

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

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 mempengaruhi 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 Perusahaan.
- Mengevaluasi ketepatan kebijakan akuntansi yang digunakan serta kewajaran estimasi akuntansi dan pengungkapan terkait yang dibuatkan oleh manajemen.
- Menyimpulkan ketepatan penggunaan basis akuntansi kelangsungan usaha oleh manajemen dan, berdasarkan bukti audit yang diperoleh, apakah terdapat suatu ketidakpastian material yang terkait dengan peristiwa atau kondisi yang dapat menyebabkan keraguan signifikan atas kemampuan Perusahaan 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, kami 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 Perusahaan 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 tanpa pengecualian.
- Memperoleh bukti audit yang cukup dan tepat terkait informasi keuangan Perusahaan atau aktivitas bisnis dalam Perusahaan untuk menyatakan opini atas laporan keuangan. Kami bertanggung jawab atas arahan, supervisi, dan pelaksanaan audit Perusahaan. Kami tetap bertanggung jawab sepenuhnya atas opini audit kami.



ANNATASIA DAN REKAN

Registered Public Accountants

NIUKAP : KEP. 82/KM.1/2021

• Audit • Accounting Systems • Tax & Management Consultants •

Tanggung Jawab Auditor terhadap Audit atas Laporan Keuangan (lanjutan)

Kami menginformasikan kepada pihak yang bertanggung jawab atas tata kelola mengenai, antara lain, ruang lingkup dan saat yang direncanakan atas audit, serta temuan audit signifikan, termasuk setiap defisiensi signifikan dalam pengendalian internal yang teridentifikasi oleh kami selama audit.

KANTOR AKUNTAN PUBLIK
ANNATASIA DAN REKAN

Annatasia W. Tantara, SE.Ak., CPA

No.Reg.Izin AP.0933

Jakarta, 13 Maret 2026



BADAN PENGELOLA APARTEMEN MARIGOLD
(BAGIAN DARI PT BUMI PARAMA WISESA)
NERACA
Per 31 Desember 2025 dan 2024

	Catatan No.	31 Desember 2025 Rp	31 Desember 2024 Rp
ASET			
Aset Lancar			
Kas dan setara kas	7	2.695.040.261	4.434.607.426
Piutang lain-lain	8	11.923.456	262.489.223
Jumlah Aset Lancar		2.706.963.717	4.697.096.649
Aset Tidak Lancar			
Aset tetap - setelah dikurangi akumulasi penyusutan masing-masing sebesar Rp. 781.689.688 dan Rp. 599.248.572 pada 31 Desember 2025 dan 2024	9	267.554.312	325.084.928
Jumlah Aset Tidak Lancar		267.554.312	325.084.928
JUMLAH ASET		2.974.518.029	5.022.181.577
LIABILITAS DAN ASET BERSIH			
Liabilitas Jangka Pendek			
Uang muka prefunding	10	3.614.632.837	4.840.385.953
Uang muka pendapatan	11	189.500.941	870.913.587
Beban akrual	12	1.489.543.613	1.051.201.439
Utang lain-lain	13	70.000.000	75.000.000
Jumlah Liabilitas Jangka Pendek		5.363.677.391	6.837.500.979
Aset Bersih			
Aset terikat temporer	14	2.695.040.261	4.434.607.426
Aset tidak terikat	15	(5.084.199.623)	(6.249.926.828)
Jumlah Aset Bersih		(2.389.159.362)	(1.815.319.402)
JUMLAH LIABILITAS DAN ASET BERSIH		2.974.518.029	5.022.181.577

Catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

BADAN PENGELOLA APARTEMEN MARIGOLD
(BAGIAN DARI PT BUMI PARAMA WISESA)
LAPORAN AKTIVITAS
 Untuk Tahun yang Berakhir 31 Desember 2025 dan 2024

	Catatan No.	Tahun 2025 Rp.	Tahun 2024 Rp.
PENDAPATAN			
Pendapatan Tidak Terikat	16	22.037.069.580	21.906.782.688
BEBAN TIDAK TERIKAT :			
Beban Pokok Usaha	17	19.248.420.634	18.556.218.099
Beban Umum dan Administrasi	17	1.970.564.186	2.293.251.857
Jumlah Beban Tidak Terikat		21.218.984.820	20.849.469.956
PENURUNAN ASET BERSIH		818.084.760	1.057.312.732
PENGHASILAN (BEBAN) LAIN-LAIN :			
Penghasilan lain-lain	18	651.208.842	202.117.430
Beban lain-lain	19	(41.077.174)	(73.406.299)
Penghasilan Lain-lain		610.131.668	128.711.131
PENURUNAN ASET BERSIH SEBELUM PAJAK		1.428.216.428	1.186.023.863
Beban Pajak Penghasilan		-	-
PENURUNAN ASET BERSIH TAHUN BERJALAN		1.428.216.428	1.186.023.863

Catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

BADAN PENGELOLA APARTEMEN MARIGOLD
(BAGIAN DARI PT BUMI PARAMA WISESA)
Laporan Perubahan Aset Bersih
Untuk Tahun yang Berakhir 31 Desember 2025 dan 2024

	Catatan No.	Terikat Temporer	Tidak Terikat	Jumlah
		Rp.	Rp.	Rp.
Saldo pada tanggal 1 Januari 2024		3.214.841.983	(7.435.950.691)	(4.221.108.708)
Penerimaan (penggunaan) Aset Bersih				
Terikat Temporer		1.219.765.443	-	1.219.765.443
Kenaikan (penurunan) Aset Bersih				
Tidak Terikat		-	1.186.023.863	1.186.023.863
Saldo pada tanggal 31 Desember 2024		4.434.607.426	(6.249.926.828)	(1.815.319.402)
Penerimaan (penggunaan) Aset Bersih				
Terikat Temporer		1.160.996.216	-	1.160.996.216
Penerimaan (pengurangan) bunga deposito		444.793.737	(262.489.223)	182.304.514
Pengeluaran tahun berjalan		(3.345.357.118)	-	(3.345.357.118)
Kenaikan (penurunan) Aset Bersih				
Tidak Terikat		-	1.428.216.428	1.428.216.428
Saldo pada tanggal 31 Desember 2025		2.695.040.261	(5.084.199.623)	(2.389.159.362)

Catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.

BADAN PENGELOLA APARTEMEN MARIGOLD
(BAGIAN DARI PT BUMI PARAMA WISESA)

Laporan Arus Kas

Untuk Tahun yang Berakhir 31 Desember 2025 dan 2024

	Tahun 2025	Tahun 2024
	Rp.	Rp.
ARUS KAS DARI AKTIVITAS OPERASI		
Penerimaan kas dari konsumen	22.037.069.580	21.906.782.688
Penerimaan lain-lain	651.208.842	66.297.356
Pembayaran kas untuk :		
Beban umum, administrasi dan lain-lain	(20.333.402.926)	(19.364.283.024)
Gaji dan tunjangan karyawan	(1.004.211.880)	(1.060.880.327)
Kas bersih digunakan untuk operasi	1.350.663.616	1.547.916.693
Kas bersih Digunakan untuk Aktivitas Operasi	1.350.663.616	1.547.916.693
ARUS KAS DARI AKTIVITAS INVESTASI		
Perolehan aset tetap	(124.910.500)	(23.236.000)
Kas Bersih Digunakan untuk Aktivitas Investasi	(124.910.500)	(23.236.000)
ARUS KAS DARI AKTIVITAS PENDANAAN		
Penerimaan (pengeluaran) Sinking Fund	(1.739.567.165)	1.219.765.443
Uang muka prefunding PT Bumi Parama Wisesa	(1.225.753.116)	(1.524.680.693)
Kas Bersih Diperoleh dari Aktivitas Pendanaan	(2.965.320.281)	(304.915.250)
KENAIKAN BERSIH KAS DAN SETARA KAS	(1.739.567.165)	1.219.765.443
KAS DAN SETARA KAS AWAL PERIODE	4.434.607.426	3.214.841.983
KAS DAN SETARA KAS AKHIR TAHUN	2.695.040.261	4.434.607.426

Catatan atas laporan keuangan yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari laporan keuangan secara keseluruhan.