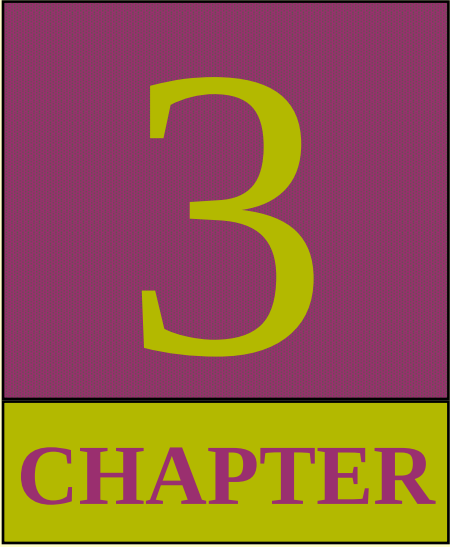


Analisis Aktivitas Pendanaan (Bagian 1)



3 CHAPTER

Dr. Nusa Muktiadji, Ir., MM
Sinta Listari, SE., MM

Analisis Aktivitas Pendanaan

Tinjauan kewajiban	sewa	Imbalan pasca pensiun	Kontijensi dan komitmen	Pendanaan diluar neraca	Ekuitas pemegang saham
Kewajiban lancar	Akuntansi dan pelaporan sewa	Imbalan pensiun	Analisis kotijensi	Contoh pendanan diluar neraca	Saham modal
Kewajiban tidak lancar	Analisi sewa	Imbalan pasca pensiun lainnya	Analisis komitmen	Analisis pendanaan diluar neraca	Laba ditahan
Analisi kewajiban	Menyelesaikan laporan sewa	Pelaporan dan analisi imbalan pasca pensiun		Entitas bertujuan khusus (SPE)	Kewajiban pada ujung ekuitas

Liabilitas

Definisi



Liabilitas adalah kemungkinan pembayaran aset atau jasa di masa depan yang menjadi kewajiban perusahaan saat ini sebagai akibat dari transaksi atau peristiwa masa lalu.



Liabilitas

Klasifikasi

Current (short-term) Liabilities

Kewajiban yang penyelesaiannya memerlukan penggunaan aset lancar atau timbulnya kewajiban lancar lainnya dalam satu tahun atau siklus operasi, mana yang lebih lama.

Noncurrent (Long-Term) Liabilities

Kewajiban tidak dibayarkan dalam satu tahun atau siklus operasi, mana yang lebih lama.

Liabilities

Alternatif Klasifikasi

Operating Liabilities

Kewajiban yang timbul dari aktivitas operasi--contohnya adalah hutang usaha, pendapatan diterima dimuka, pembayaran di muka, hutang pajak, kewajiban pasca pensiun, dan akrual lain dari beban operasi

Financing Liabilities

Kewajiban yang timbul dari aktivitas pendanaan--contohnya adalah utang jangka pendek dan jangka panjang, obligasi, wesel, sewa, dan bagian lancar dari utang jangka panjang

Liabilitas

Pembatasan Kewajiban Berbasis Akuntansi (Perjanjian)

Tujuan: Melindungi investasi kreditur

Pembatasan umum meliputi:

- Pembatasan pembagian dividen
- Pembatasan modal kerja
- Pembatasan rasio utang terhadap ekuitas (Debt-to-equity ratio)
- Senioritas pembatasan klaim aset
- Pembatasan akuisisi dan divestasi
- Pembatasan penerbitan kewajiban

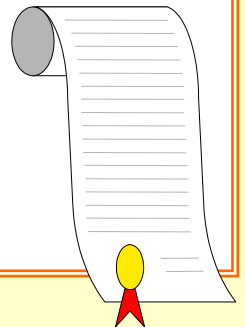


Leases

Leasing Facts

Lease – perjanjian kontraktual antara lessor (pemilik) dan lessee (pengguna atau penyewa) yang memberikan hak kepada lessee untuk menggunakan aset yang dimiliki oleh lessor selama masa sewa

MLP – minimum lease payments (MLP) lessee kepada lessor sesuai dengan kontrak leasing



Leases

Lease Accounting and Reporting

(1) *Capital Lease Accounting (Sewa pembiayaan)* Untuk sewa yang mengalihkan secara substansial seluruh manfaat dan risiko kepemilikan—dicatat sebagai perolehan aset dan timbulnya liabilitas oleh lessee, dan sebagai transaksi penjualan dan pembiayaan oleh lessor

Penyewa mengklasifikasikan dan mencatat sewa sebagai sewa modal (capital lease) jika, pada awalnya, sewa memenuhi salah satu dari empat kriteria:

- (i) sewa mengalihkan kepemilikan properti kepada penyewa pada akhir masa sewa
- (ii) Terdapat opsi untuk membeli aset pada harga murah (bargain price)
- (iii) masa sewa adalah 75% atau lebih dari perkiraan umur ekonomis properti
- (iv) Nilai sekarang pembayaran sewa dan pembayaran sewa minimum 90% atau lebih dari nilai wajar aset dikurangi dengan kredit pajak investasi yang ditahan oleh lessor.

Sewa dapat diklasifikasikan sebagai operating lease bila tidak satu pun kriteria tersebut terpenuhi.

(2) *Operating Lease Accounting (Sewa Operasi)* Untuk sewa selain sewa modal—penyewa (lessor) memperhitungkan pembayaran sewa minimum sebagai beban sewa (penghasilan)

Analisis Lease



Dampak sewa sebagai *operating lease*

- a) *Operating lease* menyajikan kewajiban lebih rendah dari seharusnya dengan tidak menyajikan pendanaan dengan sewa dalam neraca.
- b) *Operating lease* menyajikan aset lebih rendah dari seharusnya.
- c) *Operating lease* menunda pengakuan beban dibandingkan dengan *capital lease*.
- d) *Operating lease* menyajikan kewajiban lancar lebih rendah dari seharusnya dengan tidak menyajikan porsi pembayaran pokok yang jatuh tempo dalam waktu satu tahun dalam neraca.
- e) *Operating lease* memasukkan bunga dalam beban sewa.

Leases

Pengungkapan Sewa dan Pembiayaan di Luar Neraca

Pengungkapan Sewa

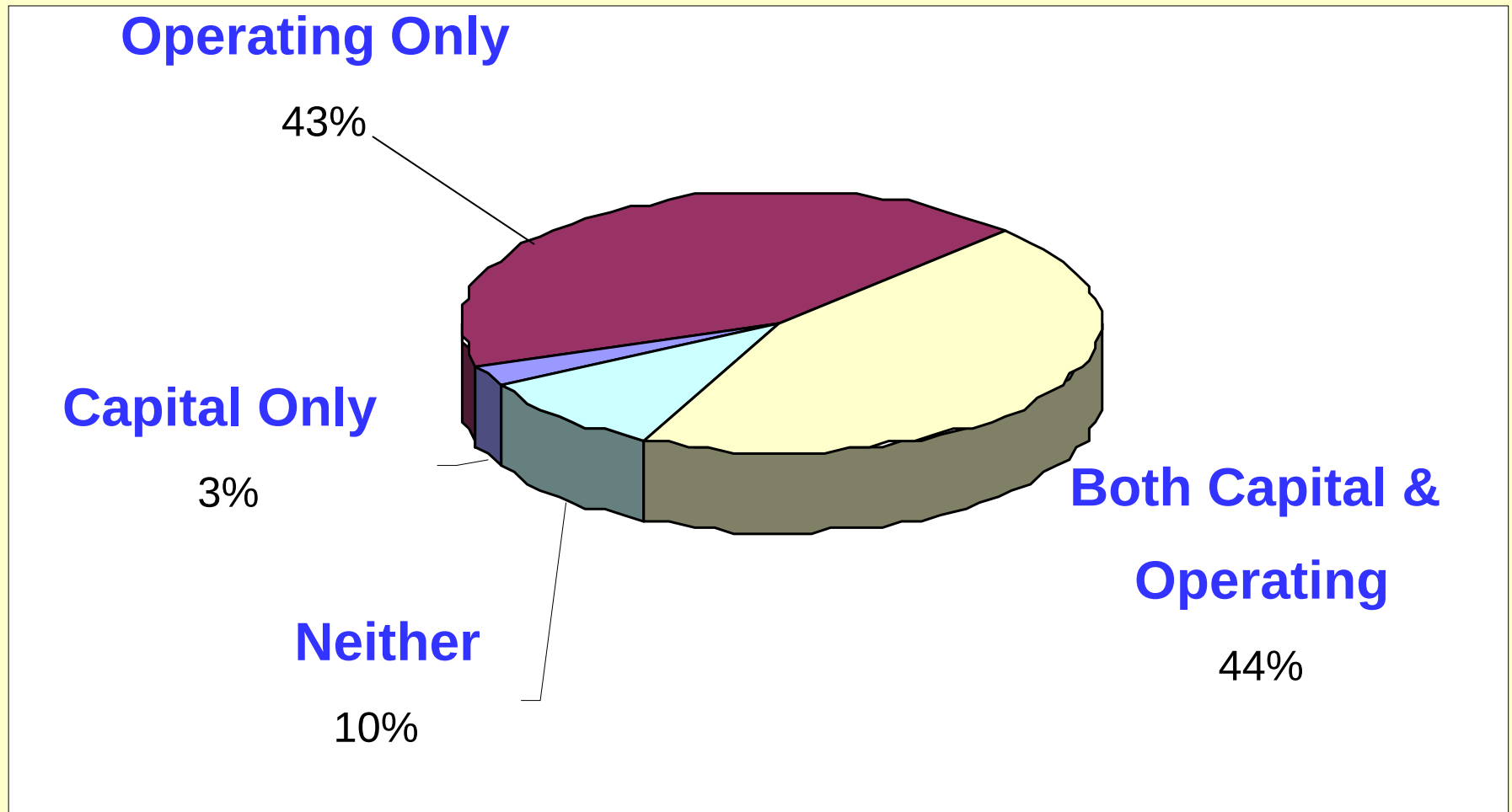
Penyewa harus mengungkapkan: (1) MLP masa depan secara terpisah untuk sewa modal dan sewa operasi—untuk masing-masing lima tahun berikutnya dan jumlah total setelahnya, dan (2) beban sewa untuk setiap periode laporan laba rugi dilaporkan

Pembiayaan Di Luar Neraca (off-balance-sheet financing)

Pembiayaan di luar neraca adalah ketika lessee menyusun sewa sehingga dicatat sebagai sewa operasi ketika karakteristik ekonomi sewa lebih sesuai dengan sewa modal — baik aset yang disewa maupun kewajiban terkaitnya tidak dicatat pada neraca keuangan

Leases

Frekuensi Capital dan Operating Leases



Leases

Accounting for Leases – Illustration

- Sebuah perusahaan menyewa sebuah aset pada tanggal 1 Januari 2000 -- perusahaan tersebut tidak memiliki aset atau kewajiban lain
- Estimasi umur ekonomis aset sewaan adalah 5 tahun tanpa nilai sisa -- perusahaan akan mendepresiasi aset dengan dasar garis lurus sepanjang umurnya
- Sewa memiliki jangka waktu tetap yang tidak dapat dibatalkan selama 5 tahun dengan MLP tahunan sebesar \$2.505 yang dibayarkan pada akhir setiap tahun
- Interest rate untuk sewa adalah 8% per year



Leases

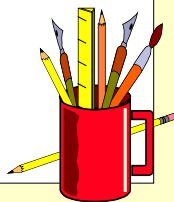
Accounting for Leases – Illustration (continued)

Lease Amortization Schedule

Year	Beginning Year Liability	Interest and Principal Components of MLP			Year- end Liability
		Interest 8%	Principal	Total	
2000	\$10,000	\$ 800	\$ 1,705	\$ 2,505	\$8,295
2001	8,295	664	1,841	2,505	6,454
2002	6,454	517	1,988	2,505	4,466
2003	4,466	358	2,147	2,505	2,319
2004	2,319	186	2,319	2,505	0
Totals		\$2,525	\$10,000	\$12,525	

Straight-line depreciation

\$2,000 per year $([\$10,000 - \$0]/5 \text{ years})$



Leases

Accounting for Leases – Illustration (continued)

Income Statement Effects of Lease Methods

Year	Operating Lease		Capital Lease	
2000	Rental Expense	\$2,505	Depreciation Expense	\$2,000
	Total Expense	\$2,505	Interest Expense	800
2001	Rental Expense	\$2,505	Total Expense	\$2,800
	Total Expense	\$2,505	Depreciation Expense	\$2,000
2002	Rental Expense	\$2,505	Interest Expense	664
	Total Expense	\$2,505	Total Expense	\$2,664
2003	Rental Expense	\$2,505	Depreciation Expense	\$2,000
	Total Expense	\$2,505	Interest Expense	517
2004	Rental Expense	\$2,505	Total Expense	\$2,517
	Total Expense	\$2,505	Depreciation Expense	\$2,000
2005	Rental Expense	\$2,505	Interest Expense	358
	Total Expense	\$2,505	Total Expense	\$2,358
2006	Rental Expense	\$2,505	Depreciation Expense	\$2,000
	Total Expense	\$2,505	Interest Expense	186
2007	Rental Expense	\$2,505	Total Expense	\$2,186
	Total Expense	\$2,505	Depreciation Expense	\$2,000

Leases

Accounting for Leases – Illustration (continued)

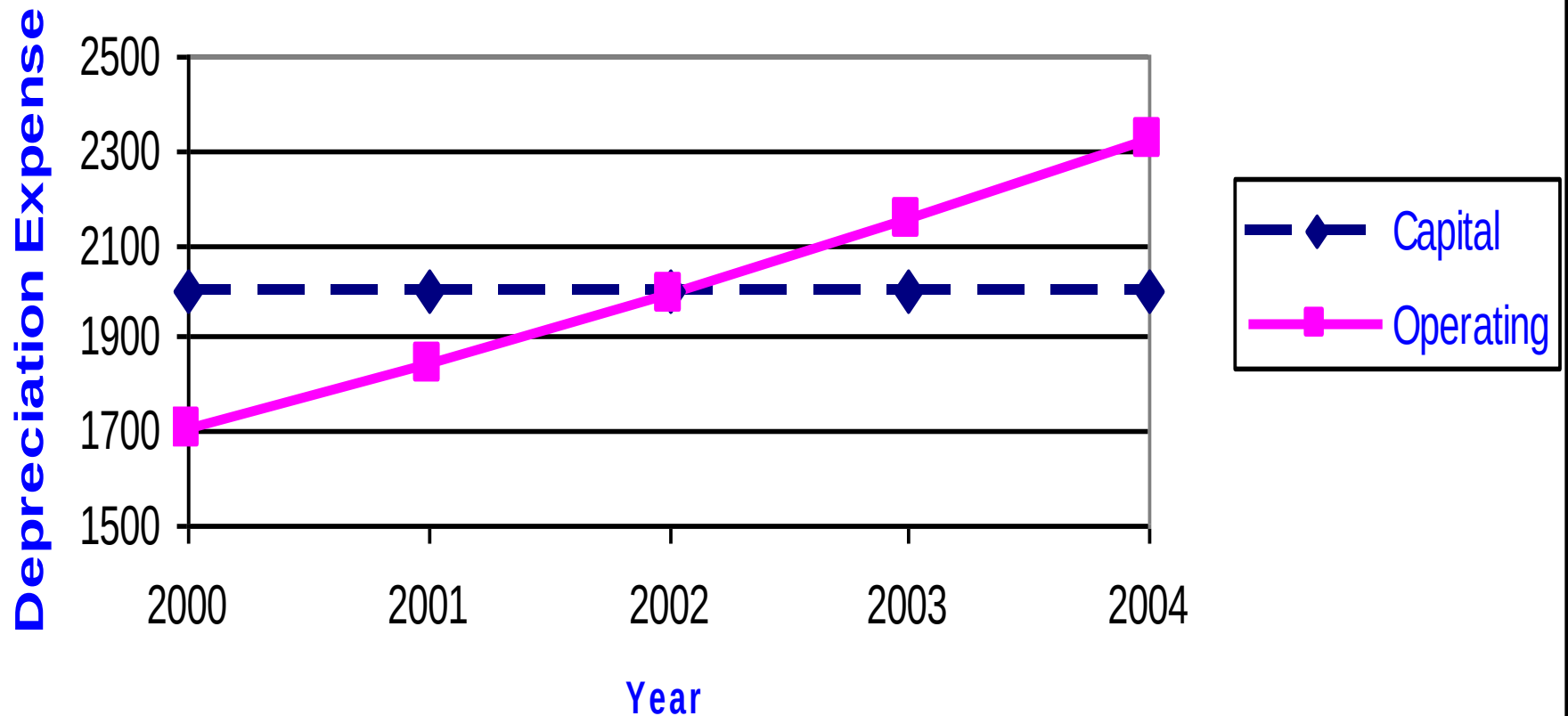
Balance Sheet Effects of Lease Methods

Date	Operating Leases		Capital Leases	
	Assets	Liabilities	Assets	Liabilities
Jan. 1, 2000	Cash \$ 0 Leased asset 0 Total \$ 0	Lease liability \$ 10,000 Equity 0 Total \$ 10,000	Cash \$ 0 Leased asset 10,000 Total \$ 10,000	Lease liab \$ 0 Equity 0 Total \$ 0
Dec 31, 2000	Cash \$ (2,505) Leased asset 0 Total \$ (2,505)	Lease liability \$ 8,295 Equity (2,800) Total \$ 5,495	Cash \$ (2,505) Leased asset 8,000 Total \$ 5,495	Lease liab \$ 0 Equity (2,505) Total \$ (2,505)
Dec 31, 2001	Cash \$ (5,010) Leased asset 0 Total \$ (5,010)	Lease liability \$ 6,454 Equity (5,464) Total \$ 990	Cash \$ (5,010) Leased asset 6,000 Total \$ 990	Lease liab \$ 0 Equity (5,010) Total \$ (5,010)
Dec 31, 2002	Cash \$ (7,515) Leased asset 0 Total \$ (7,515)	Lease liability \$ 4,466 Equity (7,981) Total \$ (3,515)	Cash \$ (7,515) Leased asset 4,000 Total \$ (3,515)	Lease liab \$ 0 Equity (7,515) Total \$ (7,515)
Dec 31, 2003	Cash \$(10,020) Leased asset 0 Total \$(10,020)	Lease liability \$ 2,319 Equity (10,339) Total \$ (8,020)	Cash \$(10,020) Leased asset 2,000 Total \$ (8,020)	Lease liab \$ 0 Equity (10,020) Total \$(10,020)
Dec 31, 2004	Cash \$(12,525) Leased asset 0 Total \$(12,525)	Lease liability \$ 0 Equity (12,525) Total \$(12,525)	Cash \$(12,525) Leased asset 0 Total \$(12,525)	Lease liab \$ 0 Equity (12,525) Total \$(12,525)

Leases

Accounting for Leases – Illustration (continued)

Implicit Depreciation under Capital and Operating Leases



Leases

Converting Operating Leases to Capital Leases

Panel A: Estimate Average Remaining Lease Term

	1997		1996	
<u>Capital</u>	<u>Operating</u>	<u>Capital</u>	<u>Operating</u>	
(1) MLP – Later years (\$)	2,052	6,232	2,508	6,140
(2) MLP – Last reported year (\$)	238	486	304	491
(3) Number of later years [(1) ÷ (2)]	9	13	8	13
(4) Add number of years reported	5	5	5	5
(5) Remaining lease term (years) [(3) + (4)]	14	18	13	18

Panel B: Estimate Interest Rate on Capital Lease

(6) MLP in next year (\$)	286	367
(7) Less principal component (\$)	87	115
(8) Interest (\$) [(6) – (7)]	199	252
(9) Total MLP (\$)	3,355	4,186
(10) Less amount reflecting interest (\$)	1,163	1,438
(11) Present value of lease (\$) [(9) – (10)]	2,192	2,748
(12) Interest rate [(8) ÷ (11)]	9%	9%

Panel C: Estimate Average MLP per Year on Operating Lease

(13) Total MLP (\$)	8,766	8,749
(14) Executory cost(\$ [27.6%* x (13)])	2,419	2,415
(15) MLP net executory cost (\$) [(13) – (14)]	6,347	6,334
(16) Average remaining lease term (years) [5]	18	18
(17) Average MLP per year (\$) [(15) ÷ (16)]	353	352

Panel D: Estimate Present Value of Operating Lease

(18) Present value of annuity for 18 years at 9%	8.756	8.756
(19) Present value of operating lease (\$) [(18) x (17)]	3,091	3,082

Leases

Converting Operating Leases to Capital Leases--Continued

	1998	1997
Panel E: Estimate Interest, Executory Costs, and Depreciation on Operating Lease Conversion		
(20) Present value of operating lease (\$) [19]	3091	3082
(21) Interest expense (\$) [(19) x (12)]	278	277
(22) MLP in next year (\$)	528	556
(23) Executory cost (\$) [27.6%* x (22)]	146	153
(24) Depreciation expense (\$) [(20) ÷ (16)]	172	171

Panel F: Estimate Effect of Operating Lease Conversion on Income Statement

(25) Increase in executory cost (\$) [23]	(146)	(153)
(26) Increase in depreciation expense (\$) [24]	(172)	(171)
(27) Decrease in lease rental expense (\$)	528	556
(28) Effect on operating income (\$)	210	232
(29) Increase in interest expense (\$) [21]	(278)	(277)
(30) Effect on income before tax (\$)	(68)	(45)
(31) Decrease in tax provision (\$) [35% x (30)]	24	16
(32) Effect on Income after tax (\$)	(44)	(29)

	1997	1996
Panel G: Principal and Interest Components of Next Year's Operating Lease MLP		
(33) MLP in next year (\$) [22]	528	556
(34) Interest (\$) [21]	278	277
(35) Principal component (\$) [(33) – (34)]	250	279

Panel H: Decompose Operating Lease Liability into Current and Noncurrent Components

(36) Total operating lease liability (\$) [19]	3,091	3,082
(37) Current liability (\$) [35]	250	279
(38) Noncurrent liability (\$) [(36) – (37)]	2,841	2,803

Leases

Restated Financial Statements after Converting Operating Leases to Capital Leases—Kmart

Income Statements

	<u>Before</u>	<u>After</u>
Sales	\$32,183	\$32,183
Operating expenses	(31,402)	(31,170)
Operating income before interest & taxes	\$781	\$1,013
Interest expense	(412)	(689)
Income taxes	(120)	(104)
Net income	\$249	\$220

Balance Sheets

	<u>Before</u>	<u>After</u>		<u>Before</u>	<u>After</u>
Current assets	\$ 7,476	\$ 7,476	Current liabilities	\$ 3,274	\$ 3,524
Leased assets (net)	1,032	4,123	Lease obligations	1,179	4,020
Other assets	5,050	5,050	Other liabilities	3,671	3,671
	<u>--</u>	<u>--</u>	Shareholders' equity	<u>5,434</u>	<u>5,434</u>
Total assets	<u>\$13,558</u>	<u>\$16,649</u>	Total liab. and equity	<u>\$13,558</u>	<u>\$16,649</u>

Akuntansi dan Analisis Sewa-Lessor



- Lessor mengkategorikan sewa sebagai *operating lease* atau *capital lease*, sama dengan klasifikasi oleh lessee.
- Jika diklasifikasikan sebagai *operating lease*, aset sewa tetap berada dalam neraca *lessor* dan pembayaran sewa diperlakukan sebagai pendapatan saat diterima.
- Jika diklasifikasikan sebagai *capital lease* memindahkan aset sewa dari neraca dan mencatat piutang sebesar jumlah MPL yang diharapkan. selisih antara piutang dan aset yang dipindahkan dari neraca disajikan sebagai kewajiban, yaitu pendapatan diterima dimuka yang berkurang dan dicatat sebagai pendapatan secara periodik sepanjang masa sewa.



Terimakasih