

MENTORING PMKP

“UTS 2014-2015”

Mufida Sekardhani

©Maret, 2016

JAWABAN SOAL 1(a)

Project Financing vs Conventional Direct Financing

Criterion	Direct Financing	Project Financing
1. Organization	<ul style="list-style-type: none">• Biasanya berbentuk perusahaan• <i>Cashflow</i> dari aset-aset dan bisnis perusahaan disatukan	<ul style="list-style-type: none">• Dapat berbentuk <i>partnership/llc (tax benefit)</i>• Aset dan <i>cashflow</i> terpisah dari aset dan <i>cashflow</i> perusahaan sponsor
2. Control and Monitoring	<ul style="list-style-type: none">• Kontrol lebih banyak dipegang oleh manajemen<ul style="list-style-type: none">• BoD memonitor kinerja perusahaan mewakili <i>share holder</i>• Investor hanya memiliki kesempatan monitoring terbatas	<ul style="list-style-type: none">• Manajemen tetap memegang kontrol tetapi untuk area yang fokus<ul style="list-style-type: none">• Pemisahan antara aset dan cashflow membuat akuntabilitas terhadap investor lebih besar• <i>Contractual Arrangement</i> membuat monitoring menjadi lebih mudah

Project Financing vs Conventional Direct Financing

Criterion	Direct Financing	Project Financing
3.Allocation of Risk	<ul style="list-style-type: none">• Kreditur memiliki jaminan penuh dari sponsor proyek• Risiko terdiversifikasi oleh portofolio aset sponsor<ul style="list-style-type: none">• Beberapa risiko dapat ditransfer dengan asuransi, <i>hedging</i> maupun kegiatan lainnya	<ul style="list-style-type: none">• Kreditur memiliki jaminan terbatas dan bahkan kadang tidak memiliki jaminan sama sekali.• Risiko finansial kreditur hanya terkait proyek, dan bisa di <i>offset</i> dengan <i>supplemental credit support</i>.<ul style="list-style-type: none">• <i>Contractual Arrangement</i> meredistribusi risiko yang terkait proyek<ul style="list-style-type: none">• Risiko proyek dapat dialokasikan antara pihak pihak yang dapat menangani risiko tersebut dengan cara yang terbaik.

Project Financing vs Conventional Direct Financing

Criterion	Direct Financing	Project Financing
4. Financial Flexibility	<ul style="list-style-type: none">• <i>Financing</i> dapat di <i>arrange</i> secara cepat• <i>Internally generate funds</i> dapat digunakan untuk mendanai proyek lain	<ul style="list-style-type: none">• Perjanjian <i>financing</i> sangat terstruktur dan memakan waktu.• <i>Internally generated cashflow</i> dapat dicadangkan <i>for proprietary projects</i>.
5. Free Cash flow	<ul style="list-style-type: none">• Manajer memiliki lebih banyak kebebasan untuk pengalokasian <i>cash flow</i>.• <i>Cashflow</i> dialokasikan berdasarkan kebijakan perusahaan.	<ul style="list-style-type: none">• Manajemen memiliki kebebasan terbatas• Berdasarkan kontrak, <i>free cash flow</i> harus didistribusikan kepada <i>investor</i>.

Project Financing vs Conventional Direct Financing

Criterion	Direct Financing	Project Financing
6. Agency Cost	<ul style="list-style-type: none"> • Ada <i>agency cost</i> dalam hal <i>free cash flow</i>. • Membuat insentif manajemen lebih sulit. 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Agency cost</i> dalam hal <i>free cash flow</i> tereduksi. • Insentif manajemen dapat diukur dari kinerja proyek. • Investor dapat memonitoring dengan lebih baik. • <i>Underinvestment</i> problem dapat dimitigasi.
7. Structure of Debt Contract	<ul style="list-style-type: none"> • Kreditur mencermati seluruh portofolio aset sponsor. <ul style="list-style-type: none"> • <i>Debt is unsecured</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Kreditur mencermati hanya mengamati aset tertentu <ul style="list-style-type: none"> • <i>Debt is secured</i> • <i>Debt contracts</i> disesuaikan karakteristik tertentu dari proyek

Project Financing vs Conventional Direct Financing

Criterion	Direct Financing	Project Financing
8. Debt Capacity	<ul style="list-style-type: none">• Pendanaan utang menggunakan kapasitas utang sponsor	<ul style="list-style-type: none">• Ada dukungan kredit dari pihak lain (Contoh: dari pembeli <i>output</i> proyek)• <i>Expand sponsor debt capacity.</i>• Higher Leverage (<i>tax shield</i>)
9. Bankruptcy	<ul style="list-style-type: none">• Kemungkinan <i>financial distress</i> lebih rendah• <i>Lender</i> memiliki keuntungan dari seluruh aset portofolio sponsor• Kesulitan dalam satu lini bisnis dapat menyebabkan pengurangan kas dari proyek lain yang baik.	<ul style="list-style-type: none">• <i>Cost of resolving financial distress</i> lebih rendah.• Ada pemisahan kebangkrutan.<ul style="list-style-type: none">• Kesempatan <i>lender</i> untuk merecovery pinjaman terbatas

JAWABAN SOAL 1(b)

Capital Lease vs Operating Lease

	CAPITAL LEASE	OPERATING LEASE
INCOME STATEMENT	Depreciation Expense	The operating-lease payment will be treated as an operating expense
BALANCE SHEET	Recorded as long-term liability (Long-term capital-lease obligation)	No assets or liabilities are recorded
VALUE OF THE FIRM	Lease payments are discounted as the initial outlay	Cash flow from operations will include the total lease payment for the specified accounting period

Criteria as A Capital Lease

- 1. The life of the lease is 75% or greater of the assets useful life.
- 2. The lease contains a purchase agreement for less than market value.
- 3. The lessee gains ownership at the end of the lease period.
- 4. The present value of lease payment is greater than 90% of the asset's market value.

JAWABAN SOAL 2(a)

[excel terlampir]

JAWABAN SOAL 2(b)

Harga Pokok Penjualan

Persediaan Awal Bahan Baku

Pembelian

Persediaan Akhir Bahan Baku

Bahan Digunakan

Upah Langsung

Biaya Overhead

- Upah Tak Langsung
- Biaya Perawatan
- Biaya Bahan Bakar
- Biaya Penyusutan
- Biaya Asuransi
- Biaya Overhead lain-lain

Total Biaya Overhead

Total Biaya Manufaktur

+ Persediaan Awal Bahan Dalam Proses

- Persediaan Akhir Bahan Dalam Proses

Total Biaya Produksi

+ Persediaan Awal Barang Jadi

- Persediaan akhir Barang Jadi

Harga Pokok Penjualan

Laporan Laba Rugi

Penjualan

Harga Pokok Penjualan

Laba Kotor

Biaya operasi

- Biaya Upah/Gaji
- Biaya Transportasi
- Biaya Perawatan
- Biaya Administrasi
- Biaya Pemasaran
- Biaya Penyusutan
- Biaya Asuransi

Total Biaya Operasi

Laba Operasi

- Biaya Bunga

Laba sebelum pajak

- Pajak

Laba Bersih

Laporan Arus Kas

PENERIMAAN

Penjualan Tunai
Piutang Usaha
Penerimaan Lain-lain
Total Penerimaan

PENGELUARAN

Pembelian Tunai
Utang Usaha
Biaya FOH (kecuali Biaya Penyusutan)
Biaya Operasi (kecuali Biaya Penyusutan)
Biaya Bunga
Cicilan Utang
Pajak
Deviden
Pembelian Harta Tetap
Total Pengeluaran
Selisih Penerimaan dan Pengeluaran
Kas Awal
Kas sebelum Financing

FINANCING

Utang
Ekuitas
Kas Akhir

Neraca

HARTA

HARTA LANCAR

Kas

Piutang Usaha

Inventory

Piutang Lain-lain

Harta Lancar lain-lain

Total Harta Lancar

HARTA TETAP

Tanah

Bangunan

Mesin-mesin

Kendaraan

Furniture

Akumulasi Biaya Penyusutan

HARTA LAIN-LAIN

Lisensi

Goodwill

Total Harta

UTANG DAN EKUITAS

UTANG LANCAR

Utang Usaha

Utang Pajak

Utang Bunga

Utang Bank Jangka Pendek

Utang Lancar lain-lain

Total Utang Lancar

UTANG JANGKA PANJANG

Utang Bank

Obligasi

Total Utang

EKUITAS

Modal disetor

Laba ditahan

Laba tahun berjalan

Total Ekuitas

Total Utang dan Ekuitas

Free Cash Flow

EBIT (1- Tax rate)	
+ Depreciation	+ Salvage
- Capital Expenditures	Value
- Incremental Working Capital	
<hr/>	
= Free Cash Flow to the Firm	

JAWABAN SOAL 3

[excel terlampir]