

AKUNTANSI KEUANGAN 1

MODUL 10

AKUISISI DAN DISPOSISI PPE



TRI KURNIAWATI, S.E.,M.Ak

STIE INTERNATIONAL GOLDEN INSTITUTE JAKARTA

AKUISISI DAN DISPOSISI PROPERTI, PABRIK, DAN PERALATAN

Tujuan pembelajaran :

- 1 Pahami properti, pabrik, dan peralatan serta biaya terkaitnya.
- 2 Jelaskan masalah akuntansi yang terkait dengan aset yang dibangun sendiri.
- 3 Jelaskan masalah akuntansi yang terkait dengan kapitalisasi bunga.
- 4 Memahami masalah akuntansi terkait dengan perolehan dan penilaian aset pabrik.
- 5 Jelaskan perlakuan akuntansi untuk biaya setelah akuisisi.
- 6 Jelaskan perlakuan akuntansi untuk pembuangan properti, pabrik, dan peralatan

PERHATIKAN PEMBELIAN ANDA

Investasi dalam aset jangka panjang, seperti properti, pabrik, dan peralatan, adalah elemen penting dalam neraca banyak perusahaan. Seiring dengan penelitian dan pengembangan, investasi ini adalah kekuatan pendorong dalam menghasilkan arus kas. Untuk memberikan wawasan tentang besarnya pengeluaran ini, grafik berikut menunjukkan bagaimana pengeluaran modal untuk struktur dan peralatan (apakah baru atau bekas) mulai tumbuh lagi setelah dampak krisis keuangan 2008. Pada catatan yang bahkan lebih positif, pengeluaran untuk proyek-proyek modal (termasuk penelitian dan pengembangan) berada di tren naik di hampir semua industri, seperti yang ditunjukkan pada tabel berikut :

Industry	Capital Expense (in billions)		Change
	2013	2014	
Retail	\$ 17.5	\$ 18.6	6%
Services	29.4	33.5	14
Finance, insurance, and real estate	32.7	38.8	19
Mining	91.7	90.9	-1
Transportation and utilities	162.1	166.3	3
Manufacturing	224.3	224.3	0

Pengeluaran modal sangat penting bagi banyak perusahaan. Misalnya, di Jet Blue Airways, aset pabrik adalah 69 persen dari total asetnya. Untuk Wal-Mart Stores, Inc., itu 56 persen. Sebaliknya, persentase Microsoft hanya 8 persen. Jumlah untuk pengeluaran modal perusahaan dilaporkan pada neraca perusahaan dan secara langsung mempengaruhi item-item seperti total aset, biaya depresiasi, arus kas, dan laba bersih. Perusahaan yang mengeluarkan uang lebih di daerah ini menemukan bahwa pendapatan berkurang karena depresiasi meningkat tanpa peningkatan pendapatan yang sesuai. Akibatnya, perusahaan-perusahaan ini sering kehilangan fleksibilitas finansial. Artinya, mereka menemukan diri mereka dalam ikatan uang karena arus kas mereka dari operasi tidak dapat lagi memenuhi kewajiban mereka.

Contoh yang baik adalah Baker Hughes, Inc. (sebuah perusahaan jasa ladang minyak), yang pada paruh pertama 2012 melaporkan arus kas dari operasi \$ 24 juta tetapi pengeluaran modal \$ 1.442 juta. Meskipun perusahaan saat ini stabil, hubungan yang tidak menguntungkan dari arus kas dari operasi ke pengeluaran modal menjadi perhatian. Perusahaan juga dapat memengaruhi pendapatan dengan mengurangi pengeluaran modal. Misalnya, Cintas (bisnis sewa seragam) mengurangi pengeluaran modal

dalam beberapa tahun terakhir. Selanjutnya, biaya penyusutan turun menjadi \$ 152 juta dari \$ 158 juta pada tahun sebelumnya. Itu mengangkat laba per sahamnya sebesar tujuh sen. Demikian pula, Norfolk Southern menambahkan delapan sen per saham ke garis bawahnya melalui biaya depresiasi yang lebih rendah. Dengan demikian, perusahaan tidak hanya harus berhati-hati dalam merencanakan jumlah pengeluaran modal yang tepat, tetapi pengguna harus memahami dampak dari pengeluaran ini terhadap ukuran kinerja keuangan. Seperti yang diilustrasikan oleh contoh di atas, tingkat pengeluaran modal, biaya depresiasi, arus kas dari operasi, dan laba bersih semuanya memainkan peran dalam menilai kemampuan perusahaan untuk menghasilkan arus kas masa depan. Sumber: Diadaptasi dari L. Strauss, "Depresiasi: An Appreciation," Barron Online (30 April 2011); D. Phelps, "Laporan Pengeluaran Modal 100 Besar: Tanaman Yogurt Yunani Menumpuk," www.FoodProcessing.com (9 April 2012); dan T. Francis, "Perusahaan Besar Akhirnya Mulai Mengangkat Pengeluaran," Wall Street Journal (4 Maret 2015).

PROPERTI, PABRIK, DAN PERALATAN

Perusahaan seperti Boeing, Target, dan Starbucks menggunakan aset yang tahan lama. Aset semacam itu disebut properti, pabrik, dan peralatan. Istilah lain yang umum digunakan adalah aset pabrik dan aset tetap. Kami menggunakan istilah-istilah ini secara bergantian. Properti, pabrik, dan peralatan termasuk tanah, struktur bangunan (kantor, pabrik, gudang), dan peralatan (mesin, komputer, kendaraan, furnitur, peralatan). Karakteristik utama properti, pabrik, dan peralatan adalah sebagai berikut.

1. Mereka diperoleh untuk digunakan dalam operasi dan bukan untuk dijual kembali. Hanya aset yang digunakan dalam operasi bisnis normal yang diklasifikasikan sebagai properti, pabrik, dan peralatan. Misalnya, bangunan kosong lebih tepat diklasifikasikan secara terpisah sebagai investasi. Pengembang atau sub-pemisah lahan mengklasifikasikan tanah sebagai inventaris.
2. Mereka bersifat jangka panjang dan biasanya disusutkan. Properti, pabrik, dan peralatan menghasilkan layanan selama beberapa tahun. Perusahaan mengalokasikan biaya investasi dalam aset ini untuk periode mendatang melalui biaya penyusutan berkala. Pengecualiannya adalah tanah, yang disusutkan hanya jika terjadi penurunan nilai material, seperti hilangnya kesuburan tanah pertanian karena rotasi tanaman yang buruk, kekeringan, atau erosi tanah.
3. Mereka memiliki bentuk fisik. Properti, pabrik, dan peralatan adalah aset berwujud yang ditandai dengan keberadaan fisik atau substansi. Ini membedakan mereka dari aset tidak berwujud, seperti paten atau goodwill. Tidak seperti bahan baku, properti, pabrik, dan peralatan tidak secara fisik menjadi bagian dari produk yang dimiliki untuk dijual kembali.

AKUISISI PROPERTI, PABRIK, DAN PERALATAN

Sebagian besar perusahaan menggunakan biaya historis sebagai dasar untuk menilai properti, pabrik, dan peralatan. Biaya historis mengukur uang tunai atau harga setara tunai untuk mendapatkan aset dan membawanya ke lokasi dan kondisi yang diperlukan untuk penggunaan yang dimaksudkan. Misalnya, perusahaan seperti Kellogg Co. mempertimbangkan harga pembelian, biaya pengiriman, pajak penjualan, dan biaya pemasangan aset produktif sebagai bagian dari biaya aset. Kemudian mengalokasikan biaya ini untuk periode masa depan melalui penyusutan. Lebih lanjut, Kellogg menambahkan ke dalam biaya asli aset setiap biaya terkait yang timbul setelah akuisisi aset, seperti penambahan, peningkatan, atau penggantian, jika mereka memberikan potensi layanan di masa depan. Jika tidak, Kellogg segera mengeluarkan biaya-biaya ini.

Setelah akuisisi, perusahaan tidak boleh menulis properti, pabrik, dan peralatan untuk mencerminkan nilai wajar ketika biaya di atas. Alasan utama untuk posisi ini adalah sebagai berikut.

1. Biaya historis melibatkan transaksi aktual, bukan hipotetis, dan sebagainya adalah yang paling dapat diandalkan.
2. Perusahaan seharusnya tidak mengantisipasi keuntungan dan kerugian tetapi harus mengakui keuntungan dan kerugian hanya ketika aset dijual.

Bahkan mereka yang mendukung pengukuran nilai wajar untuk inventaris dan instrumen keuangan sering mengambil posisi bahwa properti, pabrik, dan peralatan tidak boleh dinilai kembali. Kekhawatiran utama adalah kesulitan mengembangkan nilai wajar yang dapat diandalkan untuk jenis-jenis ini aset. Sebagai contoh, bagaimana seseorang menilai pabrik manufaktur mobil General Motors atau pembangkit listrik tenaga nuklir yang dimiliki oleh Consolidated Edison? Namun, jika nilai wajar aset tetap kurang dari jumlah tercatatnya, aset tersebut dapat dituliskan. Situasi ini terjadi ketika aset mengalami penurunan nilai (dibahas dalam Bab 11) dan dalam situasi di mana aset tersebut ditahan untuk dijual. **Aset berumur panjang yang diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual harus diukur pada nilai tercatat yang lebih rendah atau nilai wajar dikurangi biaya untuk menjual.** Dalam hal itu, penilaian wajar untuk aset dapat diperoleh, berdasarkan harga jual. Aset berumur panjang tidak disusutkan jika diklasifikasikan sebagai dimiliki untuk dijual. Ini karena aset tersebut tidak digunakan untuk menghasilkan pendapatan.

Biaya Tanah

Semua pengeluaran yang dilakukan untuk memperoleh tanah dan siap digunakan dianggap sebagai bagian dari biaya tanah. Jadi, ketika Wal-Mart Stores, Inc. atau Home Depot membeli tanah untuk membangun toko baru, biaya tanahnya biasanya meliputi **(1) harga pembelian; (2) biaya penutupan, seperti hak atas tanah, biaya pengacara, dan biaya pencatatan; (3) biaya yang dikeluarkan untuk mendapatkan tanah dalam kondisi untuk penggunaan yang dimaksudkan, seperti penilaian, pengisian, pengeringan, dan pembukaan lahan; (4) asumsi hak gadai, hipotek, atau sitaan di properti; dan (5) setiap perbaikan lahan tambahan yang memiliki usia tidak terbatas.**

Misalnya, ketika Home Depot membeli tanah untuk tujuan membangun sebuah bangunan, ia menganggap semua biaya yang dikeluarkan untuk penggalian untuk bangunan baru sebagai biaya tanah. Penghapusan bangunan tua — pembersihan, penilaian, dan pengisian — adalah biaya tanah karena aktivitas ini diperlukan untuk mendapatkan tanah dalam kondisi untuk tujuan yang dimaksudkan. Home Depot memperlakukan setiap hasil dari menyiapkan tanah untuk penggunaan yang dimaksudkan, seperti tanda terima penyelamatan atas pembongkaran bangunan tua atau penjualan kayu yang ditebangi, sebagai pengurangan biaya tanah.

Dalam beberapa kasus, ketika Home Depot membeli tanah, ia mungkin memikul kewajiban tertentu atas tanah tersebut seperti pajak balik atau hak gadai. Dalam situasi seperti itu, biaya tanah adalah uang tunai yang dibayarkan untuknya, ditambah dengan beban. Dengan kata lain, jika harga pembelian tanah adalah \$ 50.000 tunai tetapi Home Depot mengasumsikan pajak properti yang masih harus dibayar \$ 5.000 dan hak gadai \$ 10.000, biaya tanahnya adalah \$ 65.000. Home Depot juga dapat dikenakan penilaian khusus untuk perbaikan lokal, seperti trotoar, lampu jalan, selokan, dan sistem drainase. Seharusnya biaya ini dibebankan ke akun Tanah karena sifatnya relatif permanen. Artinya, setelah instalasi, mereka dikelola oleh pemerintah daerah. Selain itu, Home Depot harus membebankan biaya perbaikan permanen yang dibuatnya, seperti lansekap, ke akun Tanah. **Ini mencatat secara**

terpisah setiap perbaikan dengan kehidupan terbatas, seperti jalan masuk pribadi, jalan kaki, pagar, dan tempat parkir, sebagai Perbaikan Tanah. Biaya-biaya ini disusutkan selama estimasi masa pakainya.

Secara umum, tanah adalah bagian dari properti, pabrik, dan peralatan. Namun, jika tujuan utama untuk memperoleh dan memegang tanah adalah spekulatif, perusahaan lebih tepat mengklasifikasikan tanah sebagai investasi. Jika kepedulian real estat memiliki tanah untuk dijual kembali, itu harus mengklasifikasikan tanah sebagai persediaan. Dalam kasus di mana tanah disimpan sebagai investasi, perlakuan akuntansi apa yang harus diberikan untuk pajak, asuransi, dan biaya langsung lainnya yang timbul saat memegang tanah? Banyak yang percaya biaya ini harus dikapitalisasi. Alasannya: Mereka tidak menghasilkan pendapatan dari investasi saat ini. Perusahaan umumnya menggunakan pendekatan ini kecuali ketika aset saat ini menghasilkan pendapatan (seperti properti sewaan)

Biaya Bangunan

Biaya bangunan harus mencakup semua pengeluaran yang terkait langsung dengan akuisisi atau konstruksinya. Biaya-biaya ini termasuk (1) bahan, tenaga kerja, dan biaya overhead yang dikeluarkan selama konstruksi, dan (2) biaya profesional dan izin bangunan. Umumnya, perusahaan mengontrak orang lain untuk membangun gedung mereka. Perusahaan mempertimbangkan semua biaya yang dikeluarkan, dari penggalian hingga penyelesaian, sebagai bagian dari biaya bangunan. Tetapi bagaimana seharusnya perusahaan memperhitungkan sebuah bangunan tua yang ada di lokasi bangunan yang baru diusulkan? Apakah biaya pemindahan bangunan lama adalah biaya tanah atau biaya bangunan baru? Ingatlah bahwa jika sebuah perusahaan membeli tanah dengan bangunan tua di atasnya, maka biaya pembongkaran dikurangi nilai sisa adalah biaya untuk menyiapkan tanah untuk penggunaan yang dimaksudkan dan berhubungan dengan tanah daripada dengan bangunan baru. Dengan kata lain, semua biaya untuk menyiapkan suatu aset untuk penggunaan yang dimaksudkan adalah biaya dari aset itu.

Biaya Peralatan

Istilah "peralatan" dalam akuntansi mencakup peralatan pengiriman, peralatan kantor, mesin, perabotan dan perlengkapan, perabot, peralatan pabrik, dan aset tetap serupa. Biaya aset tersebut termasuk harga pembelian, ongkos angkut dan penanganan yang dikeluarkan, asuransi peralatan saat dalam perjalanan, biaya pondasi khusus jika diperlukan, biaya pemasangan dan pemasangan, dan biaya pelaksanaan uji coba. Dengan demikian, biaya mencakup semua pengeluaran yang terjadi untuk memperoleh peralatan dan menyiapkannya untuk digunakan.

Aset Dibangun Sendiri

Terkadang, perusahaan membangun aset mereka sendiri. Menentukan biaya mesin dan aset tetap lainnya dapat menjadi masalah. Tanpa harga pembelian atau harga kontrak, perusahaan harus mengalokasikan biaya dan pengeluaran untuk sampai pada biaya aset yang dibangun sendiri. Bahan dan tenaga kerja langsung yang digunakan dalam konstruksi tidak menimbulkan masalah. Perusahaan dapat melacak biaya ini secara langsung ke pekerjaan dan pesanan material yang terkait dengan aset tetap yang dibangun. Namun, penugasan biaya tidak langsung dari pembuatan menciptakan masalah khusus. Biaya tidak langsung ini, yang disebut overhead atau beban, termasuk listrik, panas, cahaya, asuransi, pajak properti pada bangunan dan peralatan pabrik, tenaga kerja pengawas pabrik, depresiasi aset tetap, dan persediaan.

Perusahaan dapat menangani biaya tidak langsung dalam satu dari dua cara:

1. Tetapkan biaya tetap/ tidak tetap ke biaya aset yang dibangun. Argumen utama untuk perawatan ini adalah bahwa overhead tidak langsung umumnya tetap. Itu tidak meningkat karena perusahaan membangun pabrik atau peralatan sendiri. Pendekatan ini mengasumsikan bahwa perusahaan akan memiliki biaya yang sama terlepas dari apakah itu membangun aset atau tidak. Oleh karena itu, untuk membebankan sebagian biaya overhead ke peralatan biasanya akan mengurangi pengeluaran saat ini dan akibatnya lebih-lebihkan pendapatan periode berjalan. Namun, perusahaan akan menetapkan biaya overhead variabel aset yang dibangun yang meningkat sebagai akibat dari konstruksi.
2. Tetapkan sebagian dari semua overhead untuk proses konstruksi. Pendekatan ini, yang disebut pendekatan pembiayaan penuh, mengikuti keyakinan bahwa biaya harus melekat pada semua produk dan aset yang diproduksi atau dibangun. Di bawah pendekatan ini, sebuah perusahaan menetapkan sebagian dari semua overhead untuk proses konstruksi, seperti halnya untuk produksi normal. Para pengacara mengatakan bahwa kegagalan untuk mengalokasikan biaya overhead mengecilkan biaya awal aset dan menghasilkan alokasi masa depan yang tidak akurat.

Perusahaan harus menetapkan sebagian biaya tetap pada aset untuk menentukan biayanya. Perusahaan menggunakan perawatan ini secara luas karena banyak yang percaya bahwa itu menghasilkan pengakuan yang lebih baik dari biaya-biaya ini dalam periode yang diuntungkan. Jika biaya overhead yang dialokasikan menghasilkan pencatatan biaya konstruksi yang melebihi biaya yang dibebankan oleh produsen independen luar, perusahaan harus mencatat kelebihan biaya overhead sebagai kerugian periode daripada memanfaatkannya. Ini menghindari mengkapitalisasi aset lebih dari nilai wajarnya

BIAYA BUNGA SELAMA KONSTRUKSI

Akuntansi yang tepat untuk biaya bunga telah menjadi kontroversi lama. Tiga pendekatan telah disarankan untuk memperhitungkan bunga yang timbul dalam pembiayaan pembangunan properti, pabrik, dan peralatan:

1. Jangan menggunakan biaya bunga selama konstruksi. Dalam pendekatan ini, bunga dianggap sebagai biaya pembiayaan dan bukan biaya konstruksi. **Beberapa berpendapat bahwa jika perusahaan telah menggunakan pendanaan saham (ekuitas) daripada hutang, itu tidak akan dikenakan biaya ini.** Argumen utama yang menentang pendekatan ini adalah bahwa penggunaan uang tunai, apa pun sumbernya, memiliki biaya bunga implisit terkait, yang tidak boleh diabaikan.
2. Mengisi biaya konstruksi dengan semua biaya dana yang digunakan, apakah dapat diidentifikasi atau tidak. Metode ini menyatakan bahwa biaya konstruksi harus mencakup biaya pendanaan, baik secara tunai, utang, atau saham. **Para penganjurnya mengatakan bahwa semua biaya yang diperlukan untuk menyiapkan aset untuk penggunaan yang dimaksudkan, termasuk bunga, adalah bagian dari biaya aset.** Bunga, apakah aktual atau diperhitungkan, adalah biaya, seperti halnya tenaga kerja dan material. Kritik utama terhadap pendekatan ini adalah bahwa memasukkan biaya modal ekuitas (saham) bersifat subyektif dan di luar kerangka sistem biaya historis.
3. Gunakan hanya biaya bunga aktual yang terjadi selama konstruksi. Pendekatan ini setuju sebagian dengan logika pendekatan kedua — bahwa bunga sama besarnya dengan biaya seperti halnya tenaga kerja dan material. **Tetapi pendekatan ini hanya mengkapitalisasi biaya bunga yang timbul melalui pembiayaan hutang.** (Yaitu, itu tidak mencoba untuk menentukan biaya

pendanaan ekuitas.) Di bawah pendekatan ini, sebuah perusahaan yang menggunakan pembiayaan hutang akan memiliki aset dengan biaya lebih tinggi daripada perusahaan yang menggunakan pembiayaan saham. Beberapa menganggap pendekatan ini tidak memuaskan karena mereka percaya biaya suatu aset harus sama apakah itu dibiayai dengan uang tunai, hutang, atau ekuitas.

GAAP membutuhkan pendekatan ketiga — memanfaatkan minat yang sebenarnya (dengan modifikasi). Metode ini mengikuti konsep bahwa biaya historis untuk memperoleh aset mencakup semua biaya (termasuk bunga) yang dikeluarkan untuk membawa aset ke kondisi dan lokasi yang diperlukan untuk penggunaan yang dimaksudkan. Alasan untuk pendekatan ini adalah bahwa selama konstruksi, aset tidak menghasilkan pendapatan. Oleh karena itu, perusahaan harus menunda (mengkapitalisasi) biaya bunga. [2] Setelah konstruksi selesai, aset siap untuk digunakan sesuai tujuannya dan perusahaan dapat memperoleh pendapatan. Pada titik ini, perusahaan harus melaporkan bunga sebagai beban dan mencocokkannya dengan pendapatan ini. Oleh karena itu perusahaan harus mengeluarkan biaya bunga apa pun yang terjadi untuk membeli aset yang siap digunakan sesuai tujuannya.

Untuk menerapkan pendekatan umum ini, perusahaan mempertimbangkan tiga hal:

1. Aset yang memenuhi syarat.
2. Periode kapitalisasi.
3. Jumlah yang dikapitalisasi.

Aset Yang Memenuhi Kualifikasi Agar memenuhi syarat untuk kapitalisasi bunga, aset harus membutuhkan periode waktu agar siap untuk digunakan sesuai dengan tujuannya. Perusahaan mengkapitalisasi biaya bunga dimulai dengan pengeluaran pertama yang terkait dengan aset. Kapitalisasi terus berlanjut sampai perusahaan secara substansial menyiapkan aset untuk tujuan penggunaannya. Aset yang memenuhi syarat untuk kapitalisasi biaya bunga termasuk aset dalam pembangunan untuk penggunaan perusahaan sendiri (termasuk bangunan, pabrik, dan mesin besar) dan aset yang dimaksudkan untuk dijual atau disewa yang dibangun atau diproduksi sebagai proyek terpisah (misalnya, kapal atau pengembangan real estat). Contoh aset yang tidak memenuhi syarat untuk kapitalisasi bunga adalah (1) aset yang digunakan atau siap untuk digunakan, dan (2) aset yang tidak digunakan perusahaan dalam kegiatan pendapatannya dan yang tidak menjalani aktivitas yang diperlukan untuk siapkan mereka untuk digunakan. Contoh dari tipe kedua ini termasuk sisa lahan yang belum dikembangkan dan aset yang tidak digunakan karena usang, kelebihan kapasitas, atau kebutuhan untuk perbaikan.

Periode Kapitalisasi

Periode kapitalisasi adalah periode waktu di mana perusahaan harus mengkapitalisasi bunga. Itu dimulai dengan kehadiran tiga kondisi:

1. Pengeluaran untuk aset telah dilakukan.
2. Kegiatan yang diperlukan untuk menyiapkan aset untuk penggunaan yang dimaksud sedang berlangsung.
3. Biaya bunga dikeluarkan.

Kapitalisasi bunga berlanjut selama ketiga kondisi ini ada. Periode kapitalisasi berakhir ketika aset secara substansial selesai dan siap untuk penggunaan yang dimaksudkan.

Jumlah Kapitalisasi

Jumlah bunga untuk dikapitalisasi terbatas pada biaya bunga aktual yang lebih rendah yang terjadi selama periode tersebut atau bunga yang dapat dihindari. Bunga yang dapat dihindari adalah jumlah biaya bunga selama periode yang secara teoritis dapat dihindari oleh perusahaan jika tidak melakukan pengeluaran untuk aset tersebut. Jika biaya bunga aktual untuk periode tersebut adalah \$ 90.000 dan bunga yang dapat dihindarkan adalah \$ 80.000, perusahaan hanya mengkapitalisasi \$ 80.000. Atau, jika biaya bunga aktual adalah \$ 80.000 dan bunga yang dapat dihindari adalah \$ 90.000, tetap saja hanya mengkapitalisasi \$ 80.000. Dalam situasi apa pun, biaya bunga tidak termasuk biaya modal untuk ekuitas pemegang saham. Lebih lanjut, GAAP mensyaratkan kapitalisasi bunga untuk aset yang memenuhi syarat hanya jika efeknya, dibandingkan dengan efek bunga yang dikeluarkan, adalah material.

Untuk menerapkan konsep bunga yang dapat dihindari, perusahaan menentukan potensi jumlah bunga yang dapat dikapitalisasi selama periode akuntansi dengan mengalikan tingkat bunga dengan akumulasi pengeluaran rata-rata untuk aset yang memenuhi syarat selama periode tersebut.

PENGELUARAN AKUMULASI RATA-RATA TERTIMBANG

Dalam menghitung akumulasi pengeluaran rata-rata tertimbang, perusahaan menimbang pengeluaran konstruksi dengan jumlah waktu (fraksi satu tahun atau periode akuntansi) sehingga dapat menimbulkan biaya bunga atas pengeluaran.

Sebagai ilustrasi, asumsikan proyek pembangunan jembatan 17 bulan dengan pembayaran tahun berjalan kepada kontraktor sebesar \$ 240.000 pada tanggal 1 Maret, \$ 480.000 pada tanggal 1 Juli, dan \$ 360.000 pada tanggal 1 November. Perusahaan menghitung pengeluaran akumulasi rata-rata tertimbang untuk tahun yang berakhir Desember 31 sebagai berikut:

Expenditures		×	Capitalization Period*	=	Weighted-Average Accumulated Expenditures
Date	Amount				
March 1	\$ 240,000		10/12		\$200,000
July 1	480,000		6/12		240,000
November 1	360,000		2/12		60,000
	<u>\$1,080,000</u>				<u>\$500,000</u>

*Months between date of expenditure and date interest capitalization stops or end of year, whichever comes first (in this case, December 31).

ILLUSTRATION 10-2
Computation of Weighted-Average Accumulated Expenditures

Untuk menghitung akumulasi pengeluaran rata-rata tertimbang, perusahaan menimbang pengeluaran dengan jumlah waktu yang dapat menimbulkan biaya bunga pada masing-masing. Untuk pengeluaran 1 Maret, perusahaan mengaitkan biaya bunga 10 bulan dengan pengeluaran. Untuk pengeluaran pada tanggal 1 Juli, hanya dikenakan biaya bunga 6 bulan. Untuk pengeluaran yang dilakukan pada tanggal 1 November, perusahaan hanya dikenakan biaya bunga 2 bulan.

SUKU BUNGA

Perusahaan mengikuti prinsip-prinsip di bawah ini dalam memilih suku bunga yang tepat untuk diterapkan pada akumulasi pengeluaran rata-rata tertimbang:

1. Untuk bagian dari akumulasi pengeluaran rata-rata tertimbang yang kurang dari atau sama dengan jumlah yang dipinjam secara spesifik untuk pembangunan keuangan aset, gunakan tingkat bunga yang terjadi pada pinjaman yang ditentukan.

- Untuk bagian dari akumulasi pengeluaran rata-rata tertimbang yang lebih besar daripada utang yang terjadi secara spesifik untuk mendanai pembangunan aset, gunakan rata-rata tertimbang tingkat suku bunga yang terjadi pada semua utang terutang lainnya selama periode tersebut.

Ilustrasi 10-3 menunjukkan perhitungan tingkat bunga rata-rata tertimbang untuk utang yang lebih besar daripada jumlah yang dikeluarkan secara khusus untuk membiayai konstruksi aset.

ILLUSTRATION 10-3
Computation of Weighted-Average Interest Rate

	Principal	Interest
12%, 2-year note	\$ 600,000	\$ 72,000
9%, 10-year bonds	2,000,000	180,000
7.5%, 20-year bonds	5,000,000	375,000
	<u>\$7,600,000</u>	<u>\$627,000</u>
Weighted-average interest rate	Total interest	Total principal
	$= \frac{\$627,000}{\$7,600,000} = 8.25\%$	

Komprehensif Kapitalisasi Bunga

Contoh untuk menggambarkan masalah yang berkaitan dengan kapitalisasi bunga, asumsikan pada tanggal 1 November 2016, Shalla Company mengontrak Pfeifer Construction Co. untuk membangun sebuah gedung seharga \$ 1.400.000 di atas tanah seharga \$ 100.000 (dibeli dari kontraktor dan termasuk dalam pembayaran pertama). Shalla melakukan pembayaran berikut kepada perusahaan konstruksi selama 2017.

<u>January 1</u>	<u>March 1</u>	<u>May 1</u>	<u>December 31</u>	<u>Total</u>
\$210,000	\$300,000	\$540,000	\$450,000	\$1,500,000

Pfeifer Construction menyelesaikan bangunan, siap hunian, pada tanggal 31 Desember 2017. Shalla memiliki hutang berikut pada tanggal 31 Desember 2017.

Hutang Konstruksi Khusus

- 15%, wesel 3 tahun untuk membiayai pembelian tanah dan konstruksi bangunan, tanggal 31 Desember 2016, dengan bunga dibayarkan setiap tahun pada tanggal 31 Desember \$ 750.000

Hutang Lainnya

- 10%, wesel bayar 5 tahun, tertanggal 31 Desember 2013, dengan bunga terutang setiap tahun pada 31 Desember \$ 550.000
- 12%, obligasi 10-tahun yang diterbitkan 31 Desember 2012, dengan bunga dibayarkan setiap tahun pada 31 Desember \$ 600.000

Shalla menghitung akumulasi pengeluaran rata-rata tertimbang selama 2017 seperti yang ditunjukkan pada Gambar 10-4

ILLUSTRATION 10-4

Computation of Weighted-Average Accumulated Expenditures

Expenditures		×	Current-Year Capitalization	=	Weighted-Average Accumulated Expenditures
Date	Amount		Period		
January 1	\$ 210,000		12/12		\$210,000
March 1	300,000		10/12		250,000
May 1	540,000		8/12		360,000
December 31	450,000		0		0
	<u>\$1,500,000</u>				<u>\$820,000</u>

Perhatikan bahwa pengeluaran yang dilakukan pada tanggal 31 Desember, hari terakhir tahun itu, tidak memiliki biaya bunga. Shalla menghitung bunga yang dapat dihindari seperti yang ditunjukkan pada Gambar 10-5.

Weighted-Average Accumulated Expenditures	×	Interest Rate	=	Avoidable Interest
\$750,000		.15 (construction note)		\$112,500
70,000 ^a		.1104 (weighted average of other debt) ^b		7,728
<u>\$820,000</u>				<u>\$120,228</u>

^aThe amount by which the weighted-average accumulated expenditures exceeds the specific construction loan.

^bWeighted-average interest rate computation:

	Principal	Interest
10%, 5-year note	\$ 550,000	\$ 55,000
12%, 10-year bonds	600,000	72,000
	<u>\$1,150,000</u>	<u>\$127,000</u>

Weighted-average interest rate = $\frac{\text{Total interest}}{\text{Total principal}} = \frac{\$127,000}{\$1,150,000} = 11.04\%$

ILLUSTRATION 10-5

Computation of Avoidable Interest

Perusahaan menentukan biaya bunga aktual, yang mewakili jumlah bunga maksimum yang dapat dikapitalisasi selama tahun 2017, seperti yang ditunjukkan pada Gambar 10-6.

Construction note	\$750,000 × .15 =	\$112,500
5-year note	550,000 × .10 =	55,000
10-year bonds	600,000 × .12 =	72,000
Actual interest		<u>\$239,500</u>

ILLUSTRATION 10-6

Computation of Actual Interest Cost

Biaya bunga yang dikapitalisasi Shalla adalah lebih rendah dari \$ 120.228 (bunga yang dapat dihindari) dan \$ 239.500 (bunga aktual), atau \$ 120.228. Shalla mencatat entri jurnal berikut selama 2017:

	January 1		
Land		100,000	
Buildings (or Construction in Process)		110,000	
Cash			210,000
	March 1		
Buildings		300,000	
Cash			300,000
	May 1		
Buildings		540,000	
Cash			540,000
	December 31		
Buildings		450,000	
Cash			450,000
Buildings (Capitalized Interest)		120,228	
Interest Expense (\$239,500 – \$120,228)		119,272	
Cash (\$112,500 + \$55,000 + \$72,000)			239,500

Shalla harus menghapus biaya bunga yang dikapitalisasi sebagai bagian dari depresiasi selama masa manfaat aset yang terlibat dan bukan selama jangka waktu utang. Ini harus mengungkapkan total biaya bunga yang dikeluarkan selama periode tersebut, dengan bagian yang dibebankan pada biaya dan bagian yang dikapitalisasi ditunjukkan.

Pada tanggal 31 Desember 2017, Shalla mengungkapkan jumlah bunga yang dikapitalisasi baik sebagai bagian dari bagian tidak beroperasi dari laporan laba rugi atau dalam catatan menyertai laporan keuangan. Kami menggambarkan kedua bentuk pengungkapan tersebut, dalam Ilustrasi 10-7 dan 10-8.4

ILLUSTRATION 10-7

Capitalized Interest
Reported in the Income
Statement

Income from operations		XXXX
Other expenses and losses:		
Interest expense	\$239,500	
Less: Capitalized interest	<u>120,228</u>	<u>119,272</u>
Income before income taxes		XXXX
Income taxes		<u>XXX</u>
Net income		<u>XXXX</u>

Dua masalah terkait kapitalisasi bunga patut mendapat perhatian khusus:

1. Pengeluaran untuk tanah.
2. Pendapatan bunga.

Pengeluaran untuk Tanah.

Ketika perusahaan membeli tanah dengan tujuan mengembangkannya untuk penggunaan tertentu, biaya bunga yang terkait dengan pengeluaran tersebut memenuhi syarat untuk kapitalisasi bunga. Jika membeli tanah sebagai situs untuk struktur (seperti situs pabrik), biaya bunga yang dikapitalisasi selama periode konstruksi adalah bagian dari biaya pabrik, bukan tanah. Sebaliknya, jika perusahaan mengembangkan tanah untuk penjualan lot, itu termasuk biaya bunga yang dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya perolehan tanah yang dikembangkan. Namun, ia tidak boleh mengkapitalisasi biaya bunga

yang terlibat dalam pembelian tanah yang dimiliki untuk spekulasi karena aset tersebut siap untuk digunakan sesuai tujuannya.

Pendapatan Bunga.

Perusahaan sering meminjam uang untuk membiayai pembangunan aset. Mereka secara sementara menginvestasikan kelebihan dana pinjaman dalam sekuritas berbunga sampai mereka membutuhkan dana untuk membayar pembangunan. Selama tahap awal konstruksi, pendapatan bunga yang diperoleh dapat melebihi biaya bunga yang timbul dari dana pinjaman.

Haruskah perusahaan mengimbangi pendapatan bunga terhadap biaya bunga ketika menentukan jumlah bunga untuk dikapitalisasi sebagai bagian dari biaya konstruksi aset? Secara umum, perusahaan tidak boleh mengurangi atau mengimbangi pendapatan bunga terhadap biaya bunga. Keputusan investasi sementara atau jangka pendek tidak terkait dengan bunga yang timbul sebagai bagian dari biaya perolehan aset. Oleh karena itu, perusahaan harus mengkapitalisasi bunga yang timbul pada aset yang memenuhi syarat apakah mereka sementara menginvestasikan kelebihan dana dalam sekuritas jangka pendek. Beberapa mengkritik pendekatan ini karena perusahaan dapat menunda biaya bunga tetapi melaporkan pendapatan bunga pada periode saat ini.

Pengamatan

Persyaratan kapitalisasi bunga masih diperdebatkan. Dari sudut pandang konseptual, banyak yang percaya bahwa, untuk alasan-alasan yang disebutkan sebelumnya, perusahaan semestinya tidak menggunakan biaya bunga atau semua biaya bunga, aktual atau diperhitungkan.

PENILAIAN PROPERTI, PABRIK, DAN PERALATAN

Seperti aset lainnya, perusahaan harus mencatat properti, pabrik, dan peralatan pada nilai wajar dari apa yang mereka serahkan atau pada nilai wajar dari aset yang diterima, mana yang lebih jelas. Namun, proses akuisisi aset terkadang mengaburkan nilai wajar. Misalnya, jika perusahaan membeli tanah dan bangunan bersama untuk satu harga, bagaimana cara menentukan nilai terpisah untuk tanah dan bangunan? Kami memeriksa jenis masalah akuntansi ini di bagian berikut.

Diskon Tunai

Ketika sebuah perusahaan membeli aset pabrik yang dikenakan diskon tunai untuk pembayaran segera, bagaimana seharusnya melaporkan diskon itu? Jika mengambil diskon, perusahaan harus mempertimbangkan diskon sebagai pengurangan harga pembelian aset. Tetapi haruskah perusahaan mengurangi biaya aset bahkan jika tidak mengambil diskon? Ada dua sudut pandang tentang pertanyaan ini. Satu pendekatan menganggap diskon — baik yang diambil atau tidak — sebagai pengurangan dalam biaya aset. Alasan untuk pendekatan ini adalah bahwa biaya riil aset adalah uang tunai atau harga setara kas dari aset. Selain itu, beberapa berpendapat bahwa ketentuan diskon tunai sangat menarik sehingga kegagalan untuk mengambilnya menunjukkan kesalahan manajemen atau inefisiensi. Para pendukung pendekatan lain berpendapat bahwa kegagalan untuk mengambil diskon tidak harus selalu dianggap sebagai kerugian. Persyaratan mungkin tidak menguntungkan, atau mungkin tidak bijaksana bagi perusahaan untuk mengambil diskon. Saat ini, perusahaan menggunakan kedua metode tersebut meskipun sebagian besar lebih memilih metode yang mempertimbangkan semua diskon, baik yang diambil atau tidak.

Kontrak Pembayaran-Ditangguhkan

Perusahaan sering membeli aset pabrik dengan kontrak kredit jangka panjang, menggunakan catatan, hipotek, obligasi, atau kewajiban peralatan. Untuk mencerminkan dengan tepat biaya, perusahaan memperhitungkan aset yang dibeli dengan kontrak kredit jangka panjang dengan nilai sekarang dari pertimbangan yang dipertukarkan antara pihak-pihak yang berkontrak pada tanggal transaksi. Misalnya, Greathouse Company membeli aset hari ini dengan imbalan \$ 10.000 tanpa bunga yang dibayarkan empat tahun dari sekarang. Perusahaan tidak akan mencatat aset sebesar \$ 10.000. Sebagai gantinya, nilai sekarang dari uang kertas \$ 10.000 menetapkan harga pertukaran transaksi (harga pembelian aset). Dengan asumsi tingkat bunga yang sesuai sebesar 9 persen untuk mendiskon pembayaran tunggal ini sebesar \$ 10.000 yang jatuh tempo empat tahun dari sekarang, Greathouse mencatat aset ini pada \$ 7.084,30 ($\$ 10.000 \times .70843$). [Lihat Tabel 6-2 (halaman 317) untuk nilai sekarang dari jumlah tunggal, $PV = \$ 10.000 (PVF_{4,9\%})$.] Ketika tidak ada suku bunga yang dinyatakan atau jika tarif yang ditentukan tidak masuk akal, perusahaan mengenakan bunga yang sesuai, menilai. Tujuannya adalah untuk memperkirakan tingkat bunga yang akan dinegosiasikan pembeli dan penjual dengan wajar dalam transaksi pinjaman serupa. Dalam menentukan suku bunga, perusahaan mempertimbangkan faktor-faktor seperti peringkat kredit peminjam, jumlah dan tanggal jatuh tempo wesel, dan suku bunga yang berlaku. Perusahaan menggunakan harga pertukaran tunai dari aset yang diperoleh (jika dapat ditentukan) sebagai dasar untuk mencatat aset dan mengukur elemen bunga. Sebagai ilustrasi, Sutter Company membeli pelukis semprot robot khusus untuk lini produksinya. Perusahaan mengeluarkan \$ 100.000, lima tahun, tanpa bunga untuk Wrigley Robotics, Inc. untuk peralatan baru. Tingkat bunga pasar yang berlaku untuk kewajiban seperti ini adalah 10 persen. Sutter akan melunasi uang kertas tersebut dalam lima kali angsuran \$ 20.000, yang dilakukan pada akhir setiap tahun. Sutter tidak dapat dengan mudah menentukan nilai wajar dari robot yang dibuat khusus ini. Oleh karena itu, Sutter memperkirakan nilai robot dengan menetapkan nilai wajar (nilai sekarang) dari not tersebut. Entri untuk tanggal pembelian dan tanggal pembayaran, ditambah perhitungan dari nilai sekarang wesel, adalah sebagai berikut.

Date of Purchase		
Equipment	75,816*	
Discount on Notes Payable	24,184	
Notes Payable		100,000
*Present value of note = \$20,000 ($PVF-OA_{5,10\%}$) = \$20,000 (3.79079); Table 6-4 = \$75,816		
End of First Year		
Interest Expense	7,582	
Notes Payable	20,000	
Cash		20,000
Discount on Notes Payable		7,582

Biaya bunga pada tahun pertama berdasarkan pendekatan bunga efektif adalah \$ 7.582 [$(\$ 100.000 - \$ 24.184) \times 10\%$]. Entri pada akhir tahun kedua untuk mencatat pembayaran bunga dan pokok adalah sebagai berikut.

Present Value Factor for an Ordinary Annuity

(Interest rate = r, Number of periods = n)

n \ r	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%	11%	12%	13%	14%	15%	16%	17%
1	0.9901	0.9804	0.9709	0.9615	0.9524	0.9434	0.9346	0.9259	0.9174	0.9091	0.9009	0.8929	0.8850	0.8772	0.8696	0.8621	0.8547
2	1.9704	1.9416	1.9135	1.8861	1.8594	1.8334	1.8080	1.7833	1.7591	1.7355	1.7125	1.6901	1.6681	1.6467	1.6257	1.6052	1.5852
3	2.9410	2.8839	2.8286	2.7751	2.7232	2.6730	2.6243	2.5771	2.5313	2.4869	2.4437	2.4018	2.3612	2.3216	2.2832	2.2459	2.2096
4	3.9020	3.8077	3.7171	3.6299	3.5460	3.4651	3.3872	3.3121	3.2397	3.1699	3.1024	3.0373	2.9745	2.9137	2.8550	2.7982	2.7432
5	4.8534	4.7135	4.5797	4.4518	4.3295	4.2124	4.1002	3.9927	3.8897	3.7908	3.6959	3.6048	3.5172	3.4331	3.3522	3.2743	3.1993
6	5.7955	5.6014	5.4172	5.2421	5.0757	4.9173	4.7665	4.6229	4.4859	4.3553	4.2305	4.1114	3.9975	3.8887	3.7845	3.6847	3.5892
7	6.7282	6.4720	6.2303	6.0021	5.7864	5.5824	5.3893	5.2064	5.0330	4.8684	4.7122	4.5638	4.4226	4.2883	4.1604	4.0386	3.9224
8	7.6517	7.3255	7.0197	6.7327	6.4632	6.2098	5.9713	5.7466	5.5348	5.3349	5.1461	4.9676	4.7988	4.6389	4.4873	4.3436	4.2072
9	8.5660	8.1622	7.7861	7.4353	7.1078	6.8017	6.5152	6.2469	5.9952	5.7590	5.5370	5.3282	5.1317	4.9464	4.7716	4.6065	4.4506
10	9.4713	8.9826	8.5302	8.1109	7.7217	7.3601	7.0236	6.7101	6.4177	6.1446	5.8892	5.6502	5.4262	5.2161	5.0188	4.8332	4.6586
11	10.3676	9.7868	9.2526	8.7605	8.3064	7.8869	7.4987	7.1390	6.8052	6.4951	6.2065	5.9377	5.6869	5.4527	5.2337	5.0286	4.8364
12	11.2551	10.5753	9.9540	9.3851	8.8633	8.3838	7.9427	7.5361	7.1607	6.8137	6.4924	6.1944	5.9176	5.6603	5.4206	5.1971	4.9884
13	12.1337	11.3484	10.6350	9.9856	9.3936	8.8527	8.3577	7.9038	7.4869	7.1034	6.7499	6.4235	6.1218	5.8424	5.5831	5.3423	5.1183
14	13.0037	12.1062	11.2961	10.5631	9.8986	9.2950	8.7455	8.2442	7.7862	7.3667	6.9819	6.6282	6.3025	6.0021	5.7245	5.4675	5.2293
15	13.8651	12.8493	11.9379	11.1184	10.3797	9.7122	9.1079	8.5595	8.0607	7.6061	7.1909	6.8109	6.4624	6.1422	5.8474	5.5755	5.3242
16	14.7179	13.5777	12.5611	11.6523	10.8378	10.1059	9.4466	8.8514	8.3126	7.8237	7.3792	6.9740	6.6039	6.2651	5.9542	5.6685	5.4053
17	15.5623	14.2919	13.1661	12.1657	11.2741	10.4773	9.7632	9.1216	8.5436	8.0216	7.5488	7.1196	6.7291	6.3729	6.0472	5.7487	5.4746
18	16.3983	14.9920	13.7535	12.6593	11.6896	10.8276	10.0591	9.3719	8.7556	8.2014	7.7016	7.2497	6.8399	6.4674	6.1280	5.8178	5.5339
19	17.2260	15.6785	14.3238	13.1339	12.0853	11.1581	10.3356	9.6036	8.9501	8.3649	7.8393	7.3658	6.9380	6.5504	6.1982	5.8775	5.5845
20	18.0456	16.3514	14.8775	13.5903	12.4622	11.4699	10.5940	9.8181	9.1285	8.5136	7.9633	7.4694	7.0248	6.6231	6.2593	5.9288	5.6278

End of Second Year

Interest Expense	6,340
Notes Payable	20,000
Cash	20,000
Discount on Notes Payable	6,340

Biaya bunga pada tahun kedua berdasarkan pendekatan bunga efektif adalah \$ 6.340 [(\$ 100.000 - \$ 24.184) - (\$ 20.000 - \$ 7.582)] × 10%. Jika Sutter tidak menentukan tingkat bunga untuk kontrak pembayaran yang ditangguhkan, itu akan mencatat aset pada jumlah yang lebih besar dari nilai wajarnya dan melebihi-lebihkan biaya penyusutan. Selain itu, Sutter akan mengecilkan biaya bunga dalam laporan laba rugi untuk semua periode yang terlibat.

TAHUN	100.000	24.184	10%
1	20.000	7.582	10%
2	20.000	6.340	10%
3	20.000	4.974	10%
4	20.000	3.471	10%
5	20.000	1.818	10%

Pembelian Lump-Sum

Masalah khusus dalam menilai aset tetap muncul ketika perusahaan membeli sekelompok aset pabrik dengan harga lump-sum tunggal. Ketika situasi umum ini terjadi, perusahaan mengalokasikan total biaya di antara berbagai aset berdasarkan nilai wajar relatifnya. Asumsinya adalah bahwa biaya akan bervariasi dalam proporsi langsung dengan nilai wajar. Ini adalah prinsip yang sama yang diterapkan perusahaan untuk mengalokasikan biaya lump-sum di antara berbagai item inventaris. Untuk

menentukan nilai wajar, perusahaan harus menggunakan teknik penilaian yang sesuai dalam situasi tersebut. Dalam beberapa kasus, teknik penilaian tunggal akan sesuai. Dalam kasus lain, beberapa pendekatan penilaian mungkin harus digunakan. Sebagai gambaran, Norduct Homes, Inc. memutuskan untuk membeli beberapa aset dari masalah pemanasan kecil, Comfort Heating, sebesar \$ 80.000. Comfort Heating sedang dalam proses likuidasi. Aset yang dijual adalah sebagai berikut.

	<u>Book Value</u>	<u>Fair Value</u>
Inventory	\$30,000	\$ 25,000
Land	20,000	25,000
Building	35,000	50,000
	<u>\$85,000</u>	<u>\$100,000</u>

Norduct Homes mengalokasikan harga pembelian \$ 80.000 berdasarkan nilai wajar relatif (dengan asumsi identifikasi biaya tertentu tidak praktis) dengan cara sebagai berikut.

Inventory	$\frac{\$25,000}{\$100,000} \times \$80,000 = \$20,000$
Land	$\frac{\$25,000}{\$100,000} \times \$80,000 = \$20,000$
Building	$\frac{\$50,000}{\$100,000} \times \$80,000 = \$40,000$

ILLUSTRATION 10-9
Allocation of Purchase Price—Relative Fair Value Basis

Penerbitan Saham Ketika perusahaan mengakuisisi properti dengan menerbitkan sekuritas, seperti saham biasa, nilai nominal atau harga saham tersebut gagal mengukur biaya properti dengan tepat. Jika perdagangan saham aktif, harga pasar dari saham yang diterbitkan merupakan indikasi yang adil dari biaya properti yang diperoleh. Stok merupakan ukuran yang baik dari harga setara tunai saat ini. Sebagai contoh, Upgrade Living Co. memutuskan untuk membeli beberapa lahan yang berdekatan untuk perluasan operasi karpet dan kabinetnya. Sebagai pengganti membayar uang tunai untuk tanah, perusahaan menerbitkan kepada Deedland Company 5.000 saham biasa (nilai nominal \$ 10) yang memiliki nilai wajar \$ 12 per saham. Upgrade Living Co. mencatat entri berikut.

Land (5,000 × \$12)	60,000
Common Stock	50,000
Paid-in Capital in Excess of Par—Common Stock	10,000

Jika perusahaan tidak dapat menentukan harga pasar dari saham biasa yang ditukar, itu menetapkan nilai wajar properti. Kemudian menggunakan nilai properti sebagai dasar untuk merekam aset dan penerbitan saham biasa.

PEMBUANGAN PROPERTI, PABRIK, DAN ALAT

Sebuah perusahaan, seperti Intel, dapat pensiun aset pabrik secara sukarela atau membuangnya dengan penjualan, pertukaran, konversi tidak sukarela, atau pengabaian. Terlepas dari jenis pembuangannya, depresiasi harus diambil hingga tanggal disposisi. Kemudian, Intel harus menghapus semua akun yang terkait dengan aset pensiun. Secara umum, nilai buku aset pabrik tertentu tidak sama dengan nilai pembuangannya. Akibatnya, untung atau rugi berkembang. Alasannya: Depresiasi adalah perkiraan alokasi biaya dan bukan proses penilaian. Keuntungan atau kerugian sebenarnya merupakan koreksi dari laba bersih selama tahun-tahun di mana Intel menggunakan aset tetap. Intel harus menunjukkan keuntungan atau kerugian atas pelepasan aset pabrik dalam laporan laba rugi bersama dengan item-item lain dari aktivitas bisnis yang lazim. Namun, jika itu dijual, ditinggalkan, dipisahkan, atau dibuang dari "operasi komponen bisnis (dan dianggap sebagai perubahan strategis)," maka ia harus melaporkan hasilnya secara terpisah di bagian operasi yang dihentikan dari laporan laba rugi (seperti yang dibahas dalam Bab 4). Artinya, Intel harus melaporkan keuntungan atau kerugian dari pelepasan komponen bisnis dengan hasil terkait operasi yang dihentikan

Penjualan Aset

Perusahaan mencatat penyusutan untuk periode waktu antara tanggal entri penyusutan terakhir dan tanggal penjualan. **Sebagai ilustrasi, asumsikan bahwa Barret Company mencatat penyusutan pada mesin seharga \$ 18.000 selama sembilan tahun pada tingkat \$ 1.200 per tahun. Jika ia menjual mesin di pertengahan tahun kesepuluh seharga \$ 7.000, Barret mencatat penyusutan hingga tanggal penjualan sebagai:**

Depreciation Expense ($\$1,200 \times 1/2$)	600	
Accumulated Depreciation—Machinery		600
Cash	7,000	
Accumulated Depreciation—Machinery	11,400	
[($\$1,200 \times 9$) + \$600]		
Machinery		18,000
Gain on Disposal of Machinery		400

Nilai buku mesin pada saat penjualan adalah \$ 6.600 ($\$ 18.000 - \$ 11.400$). Karena mesin dijual seharga \$ 7.000, jumlah keuntungan yang dijual adalah \$ 400.

Konversi Tidak Sukarela

Terkadang layanan aset diakhiri melalui beberapa jenis konversi tidak disengaja seperti kebakaran, banjir, pencurian, atau penghukuman. Perusahaan melaporkan perbedaan antara jumlah yang dipulihkan (mis., Dari penghargaan kutukan atau pemulihan asuransi), jika ada, dan nilai buku aset sebagai keuntungan atau kerugian. Mereka memperlakukan keuntungan atau kerugian ini seperti jenis disposisi lainnya. Keuntungan atau kerugian ini dilaporkan sebagai pendapatan lain dan keuntungan atau beban dan kerugian lainnya dalam laporan laba rugi.

Sebagai ilustrasi, Camel Transport Corp. harus menjual pabrik yang berlokasi di properti perusahaan yang berdiri langsung di jalur jalan raya antar negara bagian. Selama beberapa tahun, negara berusaha membeli tanah tempat pabrik itu berdiri, tetapi perusahaan itu menolak. Negara pada akhirnya menggunakan haknya sebagai pemimpin, yang ditegakkan pengadilan. Dalam penyelesaian, Camel

menerima \$ 500.000, yang secara substansial melebihi nilai buku \$ 200.000 dari pabrik dan tanah (biaya \$ 400.000 dikurangi akumulasi penyusutan \$ 200.000). Camel membuat entri berikut.

Kas	500.000	
Akumulasi Depresiasi — Aset Pabrik	200.000	
Aset Pabrik		400.000
Keuntungan atas Pelepasan Aset Pabrik		300.000

Beberapa keberatan dengan pengakuan untung atau rugi dalam konversi paksa tertentu. Sebagai contoh, pemerintah federal sering mengutuk hutan untuk taman nasional. Perusahaan kertas yang memiliki hutan-hutan ini harus melaporkan untung atau rugi atas kutukan tersebut. Namun, perusahaan-perusahaan seperti Georgia-Pasifik berpendapat bahwa tidak ada untung atau rugi yang harus dilaporkan karena mereka harus segera mengganti lahan hutan yang dikutuk sehingga berada dalam posisi ekonomi yang sama seperti sebelumnya. Masalahnya adalah apakah kecaman dan pembelian selanjutnya harus dilihat sebagai satu atau dua transaksi. GAAP mensyaratkan "bahwa keuntungan atau kerugian diakui ketika aset nonmoneter dikonversi secara tidak sengaja ke aset moneter meskipun suatu perusahaan menginvestasikan kembali atau berkewajiban menginvestasikan kembali aset moneter dalam penggantian aset nonmoneter."

TUGAS

E10-7 (L03) (Kapitalisasi Bunga) Harrisburg Furniture Company memulai pembangunan kantor kombinasi dan bangunan gudang untuk penggunaannya sendiri dengan perkiraan biaya \$ 5.000.000 pada tanggal 1 Januari 2017. Harrisburg diharapkan akan menyelesaikan bangunan pada tanggal 31 Desember 2017. Harrisburg memiliki kewajiban hutang berikut yang belum dibayar selama masa konstruksi.

Pinjaman konstruksi — bunga 12%, dibayarkan setiap semester, diterbitkan pada tanggal 31 Desember 2016	\$
<u>2.000.000</u>	
Pinjaman jangka pendek — bunga 10%, dibayarkan setiap bulan, dan hutang pokok pada saat jatuh tempo pada tanggal 30 Mei 2018	<u>1.400.000</u>
Pinjaman jangka panjang — bunga 11%, dibayarkan pada 1 Januari setiap tahun. Hutang pokok pada tanggal 1 Januari 2021	<u>1.000.000</u>

Instruksi (Bawa semua perhitungan ke dua tempat desimal.)

(A) Asumsikan bahwa Harrisburg menyelesaikan gedung kantor dan gudang pada tanggal 31 Desember 2017, seperti yang direncanakan dengan biaya total \$ 5.200.000, dan jumlah rata-rata tertimbang dari akumulasi pengeluaran adalah \$ 3.600.000. Hitung buga yang dapat dihindari pada proyek ini.

(B) Hitung biaya penyusutan untuk tahun yang berakhir pada tanggal 31 Desember 2018. Harrisburg memilih untuk mendepresiasi bangunan berdasarkan garis lurus dan menetapkan bahwa aset tersebut memiliki masa manfaat 30 tahun dan nilai sisa sebesar \$300,000