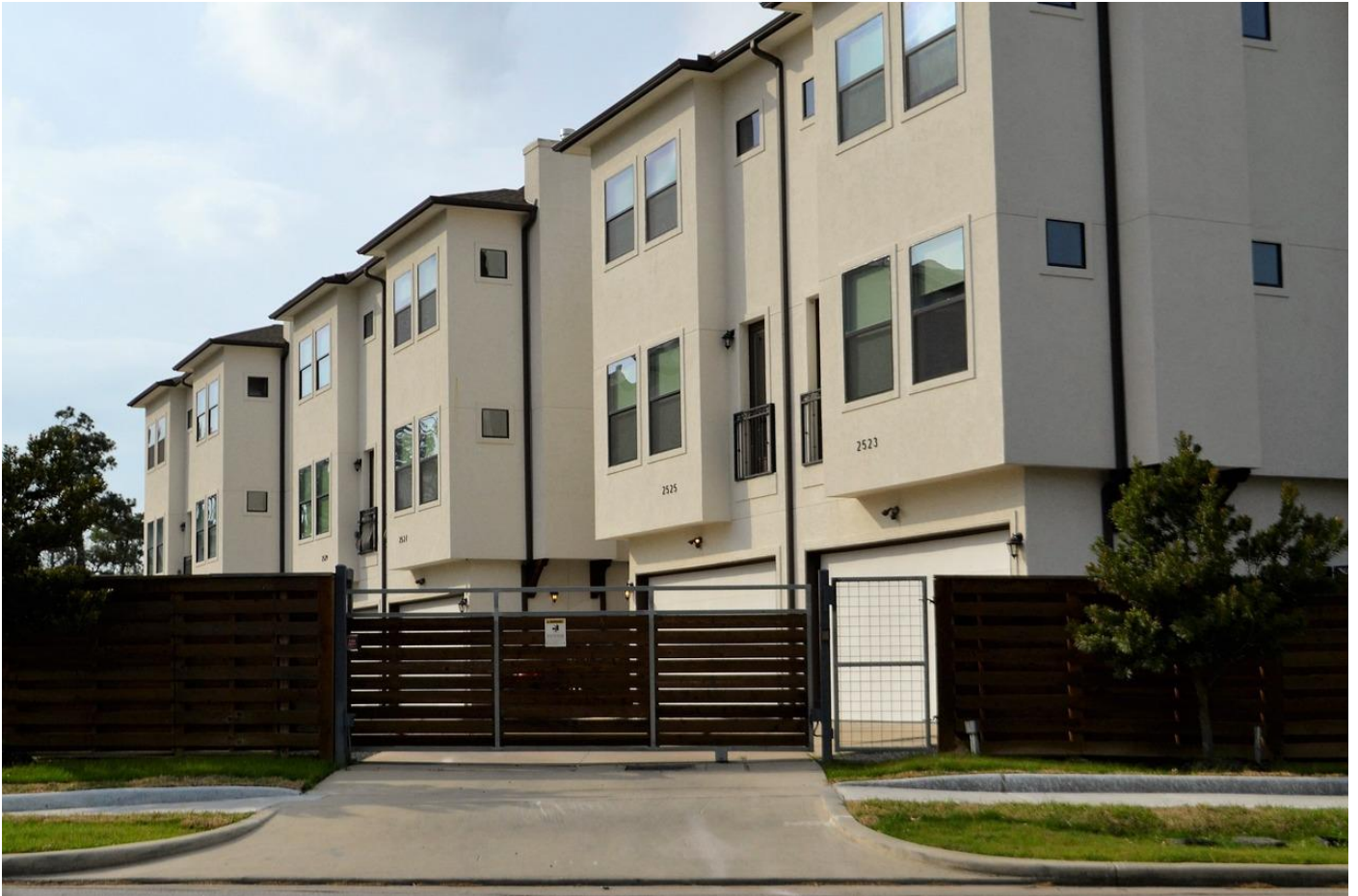




PROPOSAL USAHA



KOS-KOSAN

by Akoontan
AKOONTAN COMPANY

DAFTAR ISI

**DO
MORE
+
WORRY
LESS.**

@REALLYGREATSITE

PENDAHULUAN	2
LATAR BELAKANG	2
RINGKASAN KEUANGAN	2
GAMBARAN USAHA	3
VISI DAN MISI	3
DESKRIPSI USAHA	3
ANALISIS PASAR	4
TARGET PASAR	4
LOKASI STRATEGIS	4
PERSAINGAN	4
STRATEGI PEMASARAN	5
RENCANA OPERASIONAL	6
FASILITAS KOS-KOSAN	6
SUMBER DAYA MANUSIA (SDM)	6
RENCANA KEUANGAN	7
TARGET PENJUALAN	7
KEBUTUHAN INVESTASI	8
PROYEKSI LABA RUGI	9
PROYEKSI NERACA	11
PROYEKSI ARUS KAS	12
PROYEKSI EKUITAS	14
PENAWARAN INVESTASI	15

Proposal usaha ini adalah **versi singkat** dari proposal usaha siap pakai di akoontan.com

PENDAHULUAN

Nama Usaha	: Angkasa Residence
Lokasi Usaha	: Bandung
Jenis Usaha	: Properti (Kos-Kosan)
Tujuan Proposal	: Pengajuan Investasi untuk Pengembangan Usaha Kos-Kosan

LATAR BELAKANG

Kebutuhan akan tempat tinggal sementara seperti kos-kosan terus meningkat, terutama di daerah-daerah yang berdekatan dengan kampus, perkantoran, atau kawasan industri. Angkasa Residence hadir untuk menyediakan hunian yang nyaman, aman, dan modern dengan fasilitas yang memadai untuk memenuhi kebutuhan target pasar, seperti mahasiswa dan karyawan. Investasi dalam usaha kos-kosan memiliki potensi yang stabil dengan arus pendapatan bulanan yang terjamin.

RINGKASAN KEUANGAN

KEBUTUHAN MODAL		2,200,000,000	PERMODALAN		2,200,000,000
Investasi Biaya Awal 94%		2,077,000,000	Modal Sendiri 36%		800,000,000
Biaya Operasional & Cadangan 6%		123,000,000	Modal Investor 55%		1,200,000,000
			Modal Pinjaman 9%		200,000,000
ARUS KAS	TAHUN 1	TAHUN 5	LABA RUGI	TAHUN 1	TAHUN 5
Arus Kas Masuk	3,882,316,634	1,776,436,683	Pendapatan	1,433,836,000	1,630,357,000
Arus Kas Keluar	2,969,977,612	1,122,518,779	HPP	137,349,600	156,280,200
			Beban Operasional	254,688,729	250,200,000
Saldo Kas	912,339,022	3,084,781,951	Net Profit	1,041,797,671	1,223,876,800
LABA RUGI /BULAN TAHUN 1		86,816,473	LABA RUGI /BULAN 5 TAHUN		98,606,794
TOTAL INVESTASI YANG DIBUTUHKAN					2,200,000,000
TOTAL INVESTASI YANG DIBUTUHKAN DARI INVESTOR					1,200,000,000
PROYEKSI BALIK MODAL					31 Bulan

GAMBARAN USAHA

VISI DAN MISI

- **Visi:** Menjadi pilihan utama hunian kos yang nyaman dan modern dengan pelayanan terbaik di area strategis.
- **Misi:** Menyediakan hunian kos yang aman, nyaman, dan terjangkau dengan fasilitas lengkap yang mampu memenuhi kebutuhan penghuni.

DESKRIPSI USAHA

Angkasa Residence berencana membangun dan mengoperasikan properti kos-kosan dengan fasilitas lengkap, yang dirancang untuk memberikan kenyamanan maksimal bagi penghuninya. Properti ini akan terdiri dari [jumlah] kamar, dilengkapi dengan fasilitas seperti kamar mandi dalam, AC, Wi-Fi, dapur bersama, area parkir, dan keamanan 24 jam.

ANALISIS PASAR

TARGET PASAR

- **Mahasiswa:** Berlokasi dekat dengan universitas atau kampus, mahasiswa menjadi target pasar utama karena permintaan mereka yang tinggi akan hunian sementara.
- **Karyawan dan Profesional Muda:** Di kawasan perkantoran atau industri, karyawan membutuhkan tempat tinggal yang dekat dengan tempat kerja mereka untuk efisiensi waktu dan biaya.
- **Perantau dan Karyawan Kontrak:** Banyak pekerja kontrak yang membutuhkan tempat tinggal sementara selama bekerja di luar kota.

LOKASI STRATEGIS

Angkasa Residence akan dibangun di lokasi yang strategis, seperti dekat kampus, kawasan industri, atau perkantoran. Pemilihan lokasi yang dekat dengan fasilitas umum seperti pusat perbelanjaan, rumah makan, dan akses transportasi publik merupakan poin penting untuk menarik calon penghuni.

PERSAINGAN

Pasar kos-kosan di area target cukup kompetitif, namun Angkasa Residence akan bersaing melalui penawaran fasilitas yang lebih modern, desain yang lebih nyaman, dan harga yang kompetitif dibandingkan kos-kosan lain di sekitar area tersebut.

STRATEGI PEMASARAN

- 1. Kerjasama dengan Universitas dan Perusahaan:**
Menjalin kemitraan dengan universitas dan perusahaan di sekitar lokasi untuk menawarkan hunian bagi mahasiswa dan karyawan mereka.
- 2. Promosi melalui Media Sosial dan Platform Properti:**
Menyebarkan informasi mengenai Angkasa Residence melalui media sosial dan platform listing properti seperti OLX, Rumah123, dan marketplace properti lainnya.
- 3. Penawaran Diskon untuk Penghuni Awal:**
Memberikan diskon sewa khusus untuk penghuni pertama sebagai strategi awal menarik penghuni.
- 4. Referral Program:**
Memberikan insentif bagi penghuni lama yang merekomendasikan Angkasa Residence kepada teman atau rekan mereka.

RENCANA OPERASIONAL

FASILITAS KOS-KOSAN

Angkasa Residence akan menawarkan kamar-kamar kos yang dilengkapi dengan:

- Kamar mandi dalam setiap kamar.
- Air Conditioner (AC).
- Akses Wi-Fi gratis.
- Area parkir untuk kendaraan penghuni.
- Dapur bersama yang dilengkapi dengan peralatan dasar memasak.
- Laundry area untuk penghuni.
- Sistem keamanan 24 jam (CCTV dan security).

SUMBER DAYA MANUSIA (SDM)

Untuk operasional sehari-hari, Angkasa Residence akan mempekerjakan:

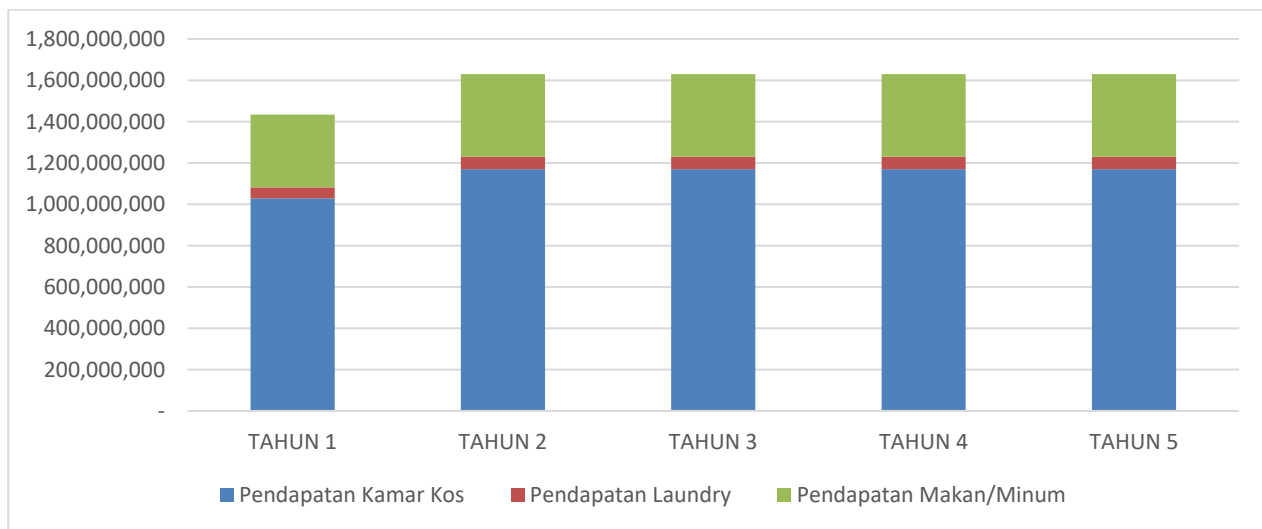
- **Pengelola Kos:** Bertanggung jawab atas administrasi dan kebutuhan penghuni.
- **Petugas Keamanan:** Untuk menjaga keamanan kos-kosan selama 24 jam.
- **Petugas Kebersihan:** Untuk membersihkan area umum dan memastikan properti selalu dalam kondisi bersih dan rapi.
- **Teknisi:** Untuk perawatan dan perbaikan fasilitas jika ada kerusakan.

RENCANA KEUANGAN

• Rencana keuangan ini dihasilkan oleh [Akoontan.com](https://akoontan.com) dan akan berubah secara otomatis berdasarkan asumsi usaha yang diisikan •

TARGET PENJUALAN

Kategori Kamar		Jumlah	Tarif/Bulan	Tarif/Malam
1	Kamar Standard	0	4,000,000	300,000
2	Kamar Deluxe	45	3,000,000	250,000
3	Kamar Superior	0	2,000,000	150,000



	TAHUN 1	TAHUN 2	TAHUN 3	TAHUN 4	TAHUN 5
Pendapatan Kamar	1,029,000,000	1,169,750,000	1,169,750,000	1,169,750,000	1,169,750,000
Pendapatan Non Kamar	404,836,000	460,607,000	460,607,000	460,607,000	460,607,000

	TAHUN 1	TAHUN 2	TAHUN 3	TAHUN 4	TAHUN 5
Pendapatan Kamar Kos	1,029,000,000	1,169,750,000	1,169,750,000	1,169,750,000	1,169,750,000
Pendapatan Laundry	52,996,000	60,327,000	60,327,000	60,327,000	60,327,000
Pendapatan Makan/Minum	351,840,000	400,280,000	400,280,000	400,280,000	400,280,000

KEBUTUHAN INVESTASI

INVESTASI | ASET

Pembelian Lahan Kos-Kosan	500,000,000
Pembangunan Kos-Kosan 40 Kamar	1,500,000,000
Lisensi dan Perizinan	10,000,000
Meja Resepsionis	3,000,000
Dispenser	2,000,000
AC	9,000,000
Perlengkapan Dapur	1,000,000
Kursi dan Meja	2,000,000
Komputer	10,000,000
Televisi	5,000,000
CCTV	10,000,000

INVESTASI | NON ASET

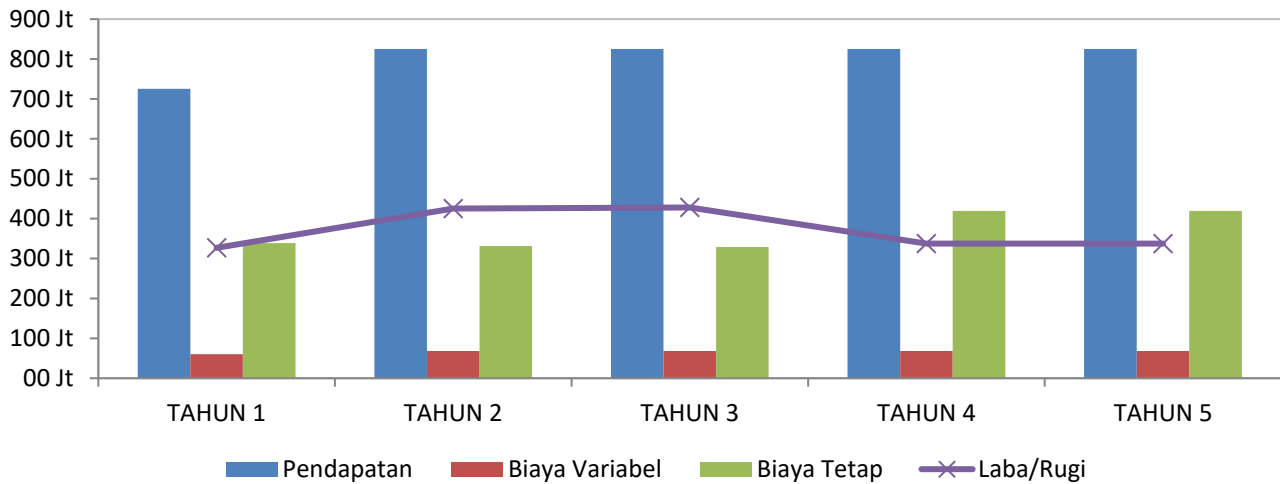
Branding - Promosi	25,000,000
--------------------	------------

BEBAN OPERASIONAL

Beban Gaji Karyawan	16,500,000
Beban Air, Listrik dan Telepon	2,250,000
Beban Administrasi	1,500,000
Beban Renovasi dan Perbaikan	3,000,000
Beban Transportasi	3,000,000
Beban Promosi dan Pemasaran	3,000,000
Dana Cadangan	93,750,000

TOTAL	2,200,000,000
--------------	----------------------

PROYEKSI LABA RUGI

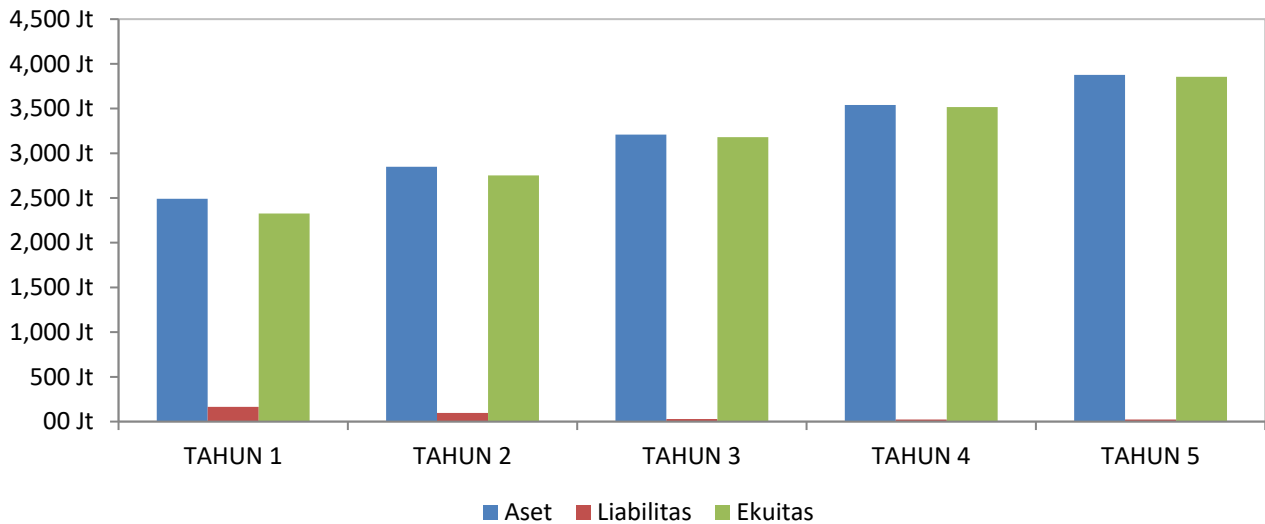


	TAHUN 1	TAHUN 2	TAHUN 3	TAHUN 4	TAHUN 5
Pendapatan	1,433,836,000	1,630,357,000	1,630,357,000	1,630,357,000	1,630,357,000
Biaya Variabel	137,349,600	156,280,200	156,280,200	156,280,200	156,280,200
Biaya Tetap	254,688,729	261,991,637	259,285,996	250,219,617	250,200,000
Laba/Rugi	1,041,797,671	1,212,085,163	1,214,790,804	1,223,857,183	1,223,876,800

	TAHUN 1	TAHUN 2	TAHUN 3	TAHUN 4	TAHUN 5
Pendapatan					
Pendapatan Kamar Kos	1,029,000,000	1,169,750,000	1,169,750,000	1,169,750,000	1,169,750,000
Pendapatan Laundry	52,996,000	60,327,000	60,327,000	60,327,000	60,327,000
Pendapatan Makan/Minum	351,840,000	400,280,000	400,280,000	400,280,000	400,280,000
Total Pendapatan	1,433,836,000	1,630,357,000	1,630,357,000	1,630,357,000	1,630,357,000
Harga Pokok Penjualan/Biaya Variabel					
HPP Laundry	31,797,600	36,196,200	36,196,200	36,196,200	36,196,200
HPP Restoran	105,552,000	120,084,000	120,084,000	120,084,000	120,084,000
Total Harga Pokok Penjualan	137,349,600	156,280,200	156,280,200	156,280,200	156,280,200
Laba/Rugi Kotor	1,296,486,400	1,474,076,800	1,474,076,800	1,474,076,800	1,474,076,800
Pengeluaran Operasional					
Beban Gaji Karyawan	55,000,000	66,000,000	66,000,000	66,000,000	66,000,000
Beban Administrasi	5,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000
Beban Air, Listrik dan Telepon	9,250,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000
Beban Transportasi	10,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000
Beban Promosi dan Pemasar	10,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000
Beban Renovasi dan Perbai	10,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000
Beban Pengembangan Usaha	25,000,000	-	-	-	-
Total Pengeluaran Operasional	124,250,000	120,000,000	120,000,000	120,000,000	120,000,000
Laba/Rugi Sebelum Bunga dan Pajak	1,172,236,400	1,354,076,800	1,354,076,800	1,354,076,800	1,354,076,800
Beban Bunga Bank	6,363,342	4,447,687	1,742,046	19,617	-
Beban Pajak	6,458,721	7,343,950	7,343,950	-	-
Total Bunga dan Pajak	12,822,063	11,791,637	9,085,996	19,617	-
Laba/Rugi Sebelum Bunga dan Pajak	1,159,414,337	1,342,285,163	1,344,990,804	1,354,057,183	1,354,076,800

Beban Penyusutan Elektron	2,100,000	3,600,000	3,600,000	3,600,000	3,600,000
Beban Penyusutan Furnitur	350,000	600,000	600,000	600,000	600,000
Beban Penyusutan Lisensi	583,333	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000

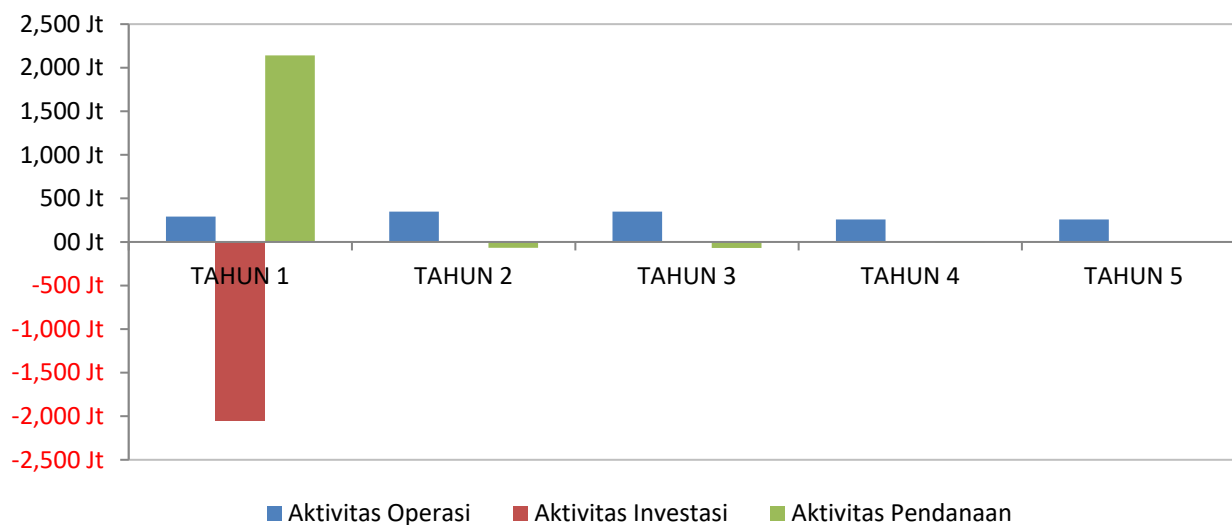
PROYEKSI NERACA



	TAHUN 1	TAHUN 2	TAHUN 3	TAHUN 4	TAHUN 5
Aset	3,273,208,246	4,368,883,531	5,514,558,817	6,732,530,820	7,956,407,620
Liabilitas	231,410,575	115,000,698	45,885,180	40,000,000	40,000,000
Ekuitas	3,041,797,671	4,253,882,833	5,468,673,637	6,692,530,820	7,916,407,620

	TAHUN 1	TAHUN 2	TAHUN 3	TAHUN 4	TAHUN 5
ASET					
Aset Lancar					
Rekening Kas & Bank	1,338,824,912	2,564,700,198	3,840,575,483	5,188,747,486	6,542,824,286
Aset Tetap					
Elektronik dan Mesin Oper	36,000,000	36,000,000	36,000,000	36,000,000	36,000,000
Furnitur dan Kelengkapan	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000
Lisensi dan Merek Dagang	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
Tanah dan Bangunan	2,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000
TOTAL ASET	3,273,208,246	4,368,883,531	5,514,558,817	6,732,530,820	7,956,407,620
LIABILITAS & EKUITAS					
Liabilitas Lancar					
Uang Jaminan	90,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000	40,000,000
Liabilitas Jangka Pendek/Panjang					
Utang Bank 1	141,410,575	75,000,698	5,885,180	-0	-0
TOTAL LIABILITAS	231,410,575	115,000,698	45,885,180	40,000,000	40,000,000
EKUITAS					
Modal Founder 1	400,000,000	400,000,000	400,000,000	400,000,000	400,000,000
Modal Founder 2	400,000,000	400,000,000	400,000,000	400,000,000	400,000,000
Modal Investor 1	1,200,000,000	1,200,000,000	1,200,000,000	1,200,000,000	1,200,000,000
Laba Ditahan	-	1,041,797,671	2,253,882,833	3,468,673,637	4,692,530,820
Laba Tahun Berjalan	1,041,797,671	1,212,085,163	1,214,790,804	1,223,857,183	1,223,876,800
TOTAL EKUITAS	3,041,797,671	4,253,882,833	5,468,673,637	6,692,530,820	7,916,407,620
TOTAL LIABILITAS & EKUITAS	3,273,208,246	4,368,883,531	5,514,558,817	6,732,530,820	7,956,407,620

PROYEKSI ARUS KAS

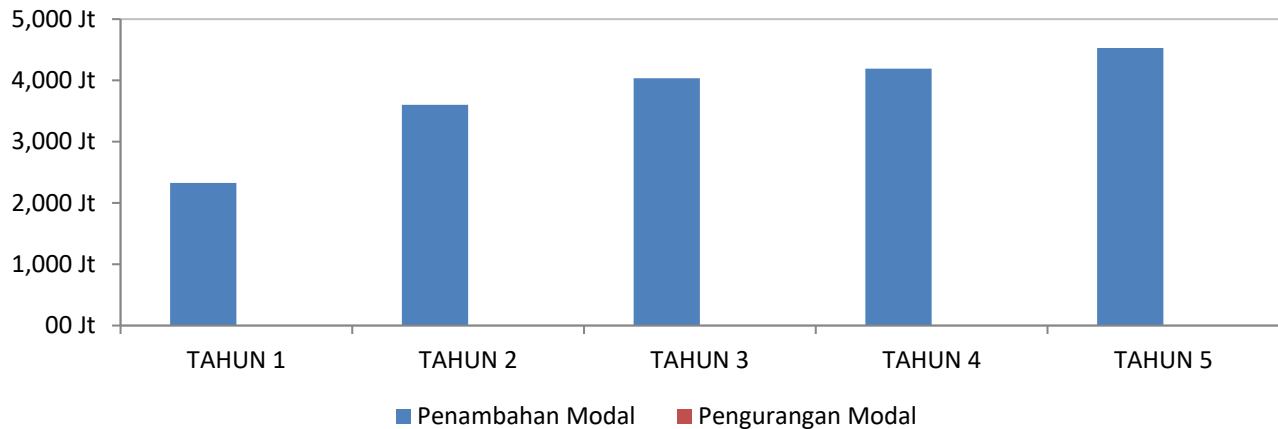


	TAHUN 1	TAHUN 2	TAHUN 3	TAHUN 4	TAHUN 5
Aktivitas Operasi	822,928,447	801,213,517	852,836,902	653,910,450	653,917,904
Aktivitas Investasi	-2,052,000,000	-	-	-	-
Aktivitas Pendanaan	2,141,410,575	-66,409,877	-69,115,518	-5,885,180	-

	TAHUN 1	TAHUN 2	TAHUN 3	TAHUN 4	TAHUN 5
AKTIVITAS OPERASI					
Arus Kas Masuk					
Pendapatan Kamar Kos	1,029,000,000	1,169,750,000	1,169,750,000	1,169,750,000	1,169,750,000
Pendapatan Laundry	52,996,000	60,327,000	60,327,000	60,327,000	60,327,000
Pendapatan Makan/Minum	351,840,000	400,280,000	400,280,000	400,280,000	400,280,000
Utang Pajak	128,480,634	146,079,683	146,079,683	146,079,683	146,079,683
Uang Jaminan	120,000,000	-	-	-	-
Total Arus Kas Masuk	1,682,316,634	1,776,436,683	1,776,436,683	1,776,436,683	1,776,436,683
Arus Kas Keluar					
HPP Laundry	31,797,600	36,196,200	36,196,200	36,196,200	36,196,200
HPP Restoran	105,552,000	120,084,000	120,084,000	120,084,000	120,084,000
Pengeluaran dibayar di Muka	25,000,000	-	-	-	-
Utang Bagi Hasil	423,735,890	487,771,645	488,853,902	489,542,873	489,550,720
Utang Pajak	131,230,634	149,379,683	149,379,683	356,683,543	356,687,859
Uang Jaminan	30,000,000	50,000,000	-	-	-
Beban Gaji Karyawan	55,000,000	66,000,000	66,000,000	66,000,000	66,000,000
Beban Administrasi	5,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000	6,000,000
Beban Air, Listrik dan Telepon	9,250,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000
Beban Transportasi	10,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000
Beban Promosi dan Pemasar	10,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000
Beban Renovasi dan Perbai	10,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000
Beban Bunga Bank	6,363,342	4,447,687	1,742,046	19,617	-
Beban Pajak	6,458,721	7,343,950	7,343,950	-	-
Total Arus Kas Keluar	859,388,187	975,223,165	923,599,781	1,122,526,233	1,122,518,779

ARUS KAS DARI AKTIVITAS O	822,928,447	801,213,517	852,836,902	653,910,450	653,917,904
AKTIVITAS INVESTASI					
Penjualan Aset					
Pembelian Aset					
Elektronik dan Mesin Oper	36,000,000	-	-	-	-
Furnitur dan Kelengkapan	6,000,000	-	-	-	-
Lisensi dan Merek Dagang	10,000,000	-	-	-	-
Tanah dan Bangunan	2,000,000,000	-	-	-	-
Total Pembelian Aset	2,052,000,000	-	-	-	-
AKTIVITAS PENDANAAN					
Penambahan Dana					
Utang Bank 1	200,000,000	-	-	-	-
Modal Founder 1	400,000,000	-	-	-	-
Modal Founder 2	400,000,000	-	-	-	-
Modal Investor 1	1,200,000,000	-	-	-	-
Total Penambahan Dana	2,200,000,000	-	-	-	-
Pengurangan Dana					
Utang Bank 1	58,589,425	66,409,877	69,115,518	5,885,180	-
Total Pengurangan Dana	58,589,425	66,409,877	69,115,518	5,885,180	-
ARUS KAS DARI AKTIVITAS P	2,141,410,575	-66,409,877	-69,115,518	-5,885,180	-
Kenaikan/Penurunan Kas	912,339,022	734,803,640	783,721,384	648,025,270	653,917,904

PROYEKSI EKUITAS



	TAHUN 1	TAHUN 2	TAHUN 3	TAHUN 4	TAHUN 5
Penambahan Modal	3,041,797,671	6,678,053,159	7,898,255,244	9,140,245,185	10,364,161,220
Pengurangan Modal	-	-	-	-	-

	TAHUN 1	TAHUN 2	TAHUN 3	TAHUN 4	TAHUN 5
MODAL PEMILIK di AWAL					
Modal Founder 1	-	400,000,000	400,000,000	400,000,000	400,000,000
Modal Founder 2	-	400,000,000	400,000,000	400,000,000	400,000,000
Modal Investor 1	-	1,200,000,000	1,200,000,000	1,200,000,000	1,200,000,000
Laba Ditahan	-	1,041,797,671	2,253,882,833	3,468,673,637	4,692,530,820
TOTAL MODAL AWAL	-	3,041,797,671	4,253,882,833	5,468,673,637	6,692,530,820
PENAMBAHAN MODAL					
Modal Founder 1	400,000,000	-	-	-	-
Modal Founder 2	400,000,000	-	-	-	-
Modal Investor 1	1,200,000,000	-	-	-	-
Laba Tahun Berjalan	1,041,797,671	1,212,085,163	1,214,790,804	1,223,857,183	1,223,876,800
PENGURANGAN MODAL					
PENAMBAHAN/PENGURANGAN MO	3,041,797,671	1,212,085,163	1,214,790,804	1,223,857,183	1,223,876,800
MODAL PEMILIK DI AKHIR	3,041,797,671	4,253,882,833	5,468,673,637	6,692,530,820	7,916,407,620

PENAWARAN INVESTASI

Kami menawarkan kesempatan untuk berinvestasi dengan pertimbangan potensi usaha berikut

1. Arus Pendapatan yang Stabil:

Sektor properti kos-kosan memiliki arus pendapatan yang stabil karena pembayaran sewa dilakukan secara bulanan. Tingkat hunian yang tinggi terutama di lokasi strategis akan menjamin pendapatan yang terus mengalir.

2. Potensi Kenaikan Nilai Properti:

Investasi di sektor properti, terutama di lokasi yang berkembang pesat, memiliki potensi peningkatan nilai properti dari tahun ke tahun.

3. Minim Risiko:

Bisnis kos-kosan termasuk usaha yang berisiko rendah karena kebutuhan akan hunian selalu ada, terutama di area dekat kampus atau perkantoran.

4. Potensi Ekspansi:

Jika berhasil di satu lokasi, model bisnis kos-kosan ini bisa diekspansi ke lokasi-lokasi lain dengan target pasar yang sama.

Angkasa Residence adalah peluang investasi yang menjanjikan dengan potensi arus pendapatan stabil dari sewa bulanan dan risiko yang relatif rendah. Kami mengundang Anda untuk bergabung dan berinvestasi dalam usaha ini, yang tidak hanya menawarkan keuntungan finansial, tetapi juga memberikan kontribusi dalam penyediaan hunian yang nyaman dan aman bagi mahasiswa dan profesional muda.

TOTAL INVESTASI YANG DIBUTUHKAN	2,200,000,000
TOTAL INVESTASI YANG DIBUTUHKAN DARI INVESTOR	1,200,000,000
PROYEKSI BALIK MODAL	31 Bulan

Kami siap untuk mendiskusikan lebih lanjut tentang detail kerja sama ini dan menyesuaikan kesepakatan agar menguntungkan kedua belah pihak.

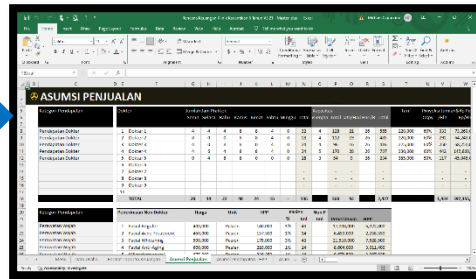
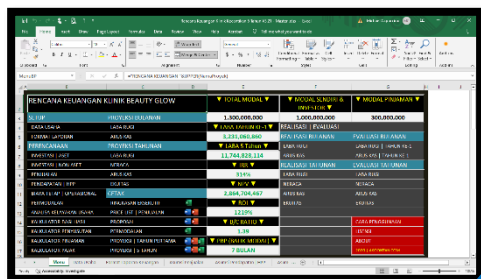
APLIKASI PROPOSAL & RENCANA USAHA SIAP PAKAI

MUDAH MEMBUAT PROPOSAL & RENCANA USAHA ANDA

EDIT ASUMSI USAHA ► PROYEKSI KEUANGAN OTOMATIS FILE TERPADU WORD POWERPOINT EXCEL

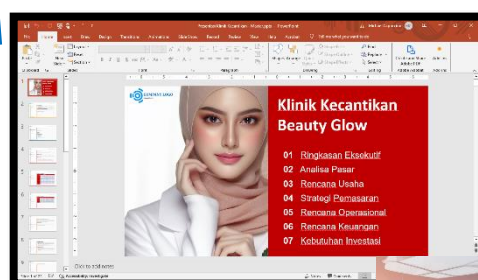
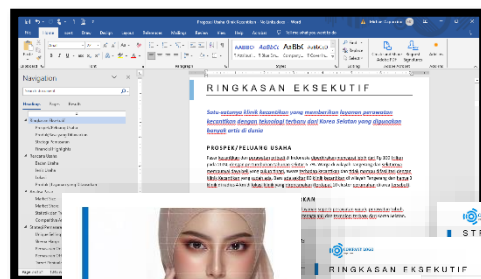
- Update data di Excel akan merubah data keuangan di Word dan Powerpoint secara otomatis
- **WORD & POWERPOINT** ► Edit contoh yang ada untuk keperluan proposal dan presentasi
- **EXCEL** ► Edit asumsi yang ada dan proyeksi keuangan akan berubah secara otomatis

KUNJUNGI [HTTPS://AKOONTAN.COM](https://akoontan.com) untuk info lebih lanjut



Edit asumsi usaha di Excel untuk menyesuaikan dengan asumsi usaha yang direncanakan

Update file Excel, proyeksi keuangan di Word & Powerpoint berubah otomatis



Edit contoh di Powerpoint untuk menyesuaikan dengan presentasi yang direncanakan



Edit contoh di Word untuk menyesuaikan dengan usaha yang direncanakan

