

2020

UNIVERZA NA PRIMORSKEM
FAKULTETA ZA MANAGEMENT

DIPLOMSKA NALOGA

DIPLOMSKA NALOGA

ALEKS MIHAJLOVIĆ

ALEKS MIHAJLOVIĆ

KOPER, 2020

UNIVERZA NA PRIMORSKEM
FAKULTETA ZA MANAGEMENT

Diplomska naloga

RAČUNOVODSKA ANALIZA POSLOVANJA
NEPROFITNIH ORGANIZACIJ

Aleks Mihajlović

Koper, 2020

Mentor: izr. prof. dr. Franko Milost

POVZETEK

Namen diplomske naloge je predstaviti ključne računovodske kazalnike poslovanja dveh organizacij, ki oddajata neprofitna stanovanja, to sta Nepremičnine Celje, d. o. o., in Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper, za leti 2017 in 2018, ter ju primerjati med seboj. Diplomsko nalogo razdelimo na dva dela. V teoretičnem delu je opredeljena vloga in pomen računovodstva v poslovnih procesih organizacije, temeljne gospodarske kategorije, računovodsko spremljanje ter proučevanje temeljnih računovodskih izkazov. V empiričnem delu je opravljena analiza računovodskih izkazov organizacij Nepremičnine Celje, d. o. o., in Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper in prikazani kazalniki stanja financiranja, stanja investiranja, plačilne sposobnosti ter kazalniki gospodarnosti in kazalniki donosnosti.

Ključne besede: računovodska analiza, računovodski izkazi, gospodarske kategorije računovodstva, letno poročilo.

SUMMARY

The purpose of the diploma thesis is to present the key accounting indicators of the operations of two organizations that rent non-profit apartments, namely Real Estate Celje d. o. o. and the Public Housing Fund of the Municipality of Koper, for the years 2017 and 2018, and to compare them with each other. The thesis was divided into two parts. The theoretical part defines the role and importance of accounting in the organization's business processes, basic economic categories, accounting monitoring, and the examination of basic financial statements. The empirical part analyzes the financial statements of Real Estate Celje organizations d. o. o. and the Public Housing Fund of the Municipality of Koper, and presented indicators of financing status, investment status, solvency, and economy and profitability indicators.

Keywords: accounting analysis, financial statements, economic accounting categories, annual report.

UDK:

VSEBINA

1	Uvod	1
1.1	Opredelitev obravnavanega problema in teoretičnih izhodišč.....	1
1.2	Namen in cilji raziskave.....	1
1.3	Uporabljene metode za doseganje ciljev.....	2
1.4	Predpostavke in omejitve pri obravnavanju problema.....	2
2	vloga in pomen računovodstva v poslovnih procesih organizacije	3
2.1	Osnovne opredelitve	3
2.2	Prvine poslovnega procesa.....	4
2.3	Vrste računovodstva	5
2.4	Omejitve glede računovodskih informacij.....	5
3	Temeljne gospodarske kategorije računovodskega spremljanja in proučevanja	7
3.1	Stroški	7
3.2	Odhodki.....	7
3.3	Prihodki.....	8
3.4	Poslovni izid.....	8
3.5	Sredstva.....	9
3.6	Obveznosti do virov sredstev	10
4	Temeljni računovodski izkazi	12
4.1	Bilanca stanja	12
4.2	Izkaz poslovnega izida	13
4.3	Izkaz denarnih tokov	13
4.4	Izkaz gibanja kapitala.....	14
5	Računovodsko analiziranje s kazalniki poslovanja	16
6	Predstavitev proučevanih organizacij	17
6.1	Nepremičnine Celje, d. o. o.....	17
6.1.1	Dejavnost organizacije Nepremičnine Celje, d. o. o.	17
6.1.2	Organi upravljanja organizacije Nepremičnine Celje, d. o. o.....	18
6.2	Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper	18
6.2.1	Dejavnost organizacije JSS MOK	18
6.2.2	Organi upravljanja organizacije JSS MOK	19
7	Računovodski izkazi proučevanih organizacij	21
7.1	Bilanca stanja	21
7.1.1	Nepremičnine Celje, d. o. o.	21
7.1.2	Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper	21
7.2	Izkaz poslovnega izida	24
7.2.1	Nepremičnine Celje, d. o. o.	24
7.2.2	Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper	25
8	Računovodska analiza poslovanja organizacij v letih 2017 in 2018	26

8.1	Kazalniki stanja financiranja.....	26
8.2	Kazalniki stanja investiranja	28
8.3	Kazalniki obračanja.....	30
8.4	Kazalniki donosnosti.....	32
8.5	Kazalniki gospodarnosti.....	34
8.6	Ugotovitve in predlogi izboljšav.....	35
9	Sklep.....	38
10	Literatura	41

SLIKE

Slika 1: Shema dokumentov za letno poročilo	12
Slika 2: Organigram JSS MOK, december 2018	19

PREGLEDNICE

Preglednica 1: Bilanca stanja	12
Preglednica 2: Izkaz poslovnega izida (uspeha) - uspeh dobiček	13
Preglednica 3: Izkaz poslovnega izida (uspeha) - uspeh izguba	13
Preglednica 4: Izkaz denarnih tokov, sestavljen po neposredni metodi.....	14
Preglednica 5: Izkaz denarnih tokov, sestavljen po posredni metodi	14
Preglednica 6: Bilanca stanja na dan 31.12. 2017 in na dan 31.12. 2018 Nep. Celje d. o. o.	21
Preglednica 7: Bilanca stanja na dan 31.12. 2017 in na dan 31.12. 2018 JSS MOK.....	23
Preglednica 8: Izkaz poslovnega izida za leto 2017 in 2018 za Nepremičnine Celje d. o. o.	24
Preglednica 9: Izkaz poslovnega izida za leto 2017 in 2018 za JSS MOK.....	25
Preglednica 10: Delež kapitala v financiranju za Nepremičnine Celje d. o. o.....	26
Preglednica 11: Delež kapitala v financiranju za Javni stanovanjski sklad MOK.....	26
Preglednica 12: Delež dolgov v financiranju za Nepremičnine Celje d. o. o.	27
Preglednica 13: Delež dolgov v financiranju za Javni stanovanjski sklad MOK	27
Preglednica 14: Kazalnik finančnega vzvoda za Nepremičnine Celje d. o. o.....	28
Preglednica 15: Kazalnik finančnega vzvoda za Javni stanovanjski sklad MOK.....	28
Preglednica 16: Kazalnik deleža stalnih sredstev za Nepremičnine Celje d. o. o.....	29
Preglednica 17: Kazalnik deleža stalnih sredstev za Javni stanovanjski sklad MOK.....	29
Preglednica 18: Kazalnik deleža gibljivih sredstev za Nepremičnine Celje d. o. o.....	29
Preglednica 19: Kazalnik deleža gibljivih sredstev za Javni stanovanjski sklad MOK.....	30
Preglednica 20: Koeficient obračanja terjatev do kupcev za Nepremičnine Celje d. o. o.	31
Preglednica 21: Koeficient obračanja terjatev do kupcev za Javni stanovanjski sklad MOK .	31
Preglednica 22: Koeficient obračanja zalog proizvodov za Nepremičnine Celje d. o. o.	32
Preglednica 23: Koeficient obračanja zalog proizvodov za Javni stanovanjski sklad MOK...	32
Preglednica 24: Donosnost sredstev za Nepremičnine Celje d. o. o.	32
Preglednica 25: Donosnost sredstev za Javni stanovanjski sklad MOK	33
Preglednica 26: Donosnost kapitala za Nepremičnine Celje d. o. o.	33
Preglednica 27: Donosnost kapitala za Javni stanovanjski sklad MOK	34
Preglednica 28: Gospodarnost poslovanja za Nepremičnine Celje d. o. o.....	34
Preglednica 29: Gospodarnost poslovanja za Javni stanovanjski sklad MOK.....	34
Preglednica 30: Kazalnik celotne gospodarnosti za Nepremičnine Celje d. o. o.....	35
Preglednica 31: Kazalnik celotne gospodarnosti za JSS MOK.....	35

KRAJŠAVE

FM	Fakulteta za management
JSS	Javni stanovanjski sklad
MOC	Mestne občine Celje
MOK	Mestne občine Koper
UP	Univerza na Primorskem
Ur. l. RS	Uradni list Republike Slovenije

1 UVOD

V uvodnem delu predstavljamo opredelitev obravnavanega problema in tehničnih izhodišč, poleg tega še namen in cilje diplomske naloge, metode za doseganje ciljev, ter predpostavke in omejitve pri obravnavanju problema.

1.1 Opredelitev obravnavanega problema in teoretičnih izhodišč

Računovodsko analiziranje poslovanja poslovnih subjektov (podjetij, zavodov, organizacij), izvajamo na podlagi analize vsebine njihovih računovodskih izkazov (bilance stanja, izkaza poslovnega izida in izkaza denarnih tokov). Analiza obsega zlasti kazalnike stanja financiranja, stanja investiranja, gospodarnosti, donosnosti, plačilne sposobnosti in obračanja.

Z analizo kazalnikov poslovanja poslovnih subjektov v okviru računovodskega analiziranja ugotavljamo stanje dosežkov pri poslovanju in presojava njegove ugodnosti in možnosti za izboljšanje ugotovljenega. Ciljno se osredotočamo, na proučevanje poslovnih procesov in stanj, da bi spoznali razloge, ki so privedli do določenega stanja.

Na osnovi analitičnih podatkov lahko odgovorni sprejmejo učinkovit poslovni načrt za prihodnje poslovanje. Raziskava je namenjena analizi računovodskih izkazov tako zasebni, kot javni neprofitni organizaciji. Problem, ki se v praksi pojavlja, je ta, da javna neprofitna organizacija v svojih poslovnih procesih in pri poslovanju ni tako učinkovita in uspešna, kot je to lahko zasebna neprofitna organizacija. Po podatkih iz poslovnih poročil ima proučevana zasebna neprofitna organizacija na dan 31. 12. 2018 v lasti 1963 stanovanj in posameznih enot, javna neprofitna organizacija pa 577 stanovanj. Zato se v nadaljevanju, odločamo za primerjavo kazalnikov poslovanja med javno in zasebno neprofitno organizacijo, ki delujeta v dejavnosti oddajanja neprofitnih stanovanj. Z analizo želimo ugotoviti, katera od obravnavanih organizacij je učinkoviteje in uspešneje poslovala glede na obliko poslovanja, ali je to zasebna neprofitna organizacija ali javna neprofitna organizacija, in kateri razlogi so za to.

1.2 Namen in cilji raziskave

Namen diplomske naloge je predstaviti ključne računovodske kazalnike poslovanja dveh proučevanih organizacij, ki oddajata neprofitna stanovanja in jih primerjati med seboj z vidika doseganja učinkovitosti in uspešnosti poslovanja v izbranih dveh letih (2017 in 2018), ter podati predloge za izboljšave poslovanja glede na zaznane odmike. Rezultati analize kazalnikov poslovanja so zanimivi za oba proučevana poslovna subjekta, ki delujeta v dejavnosti oddaje neprofitnih stanovanj. V obeh poslovnih subjektih je ustanovitelj in lastnik mestna občina.

Cilj diplomske naloge je v teoretičnem delu predstaviti vlogo in pomen računovodstva v

poslovnem sistemu organizacije in gospodarske kategorije, ki jih računovodstvo spremlja in proučuje. Prav tako je cilj predstaviti temeljne računovodske izkaze, ter opredeliti posamezne vrste kazalnikov poslovanja. V empiričnem delu je cilj analizirati sekundarne podatke, to je podatke računovodskih izkazov poslovnega subjekta Nepremičnine Celje, d. o. o., in Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper. Gre za kazalnike stanja financiranja, stanja investiranja, plačilne sposobnosti, gospodarnosti in donosnosti. Na ta način bomo ugotavljali dejansko stanje in razloge zanj. Temu sledijo predlogi izboljšav.

1.3 Uporabljene metode za doseganje ciljev

V teoretičnem delu uporabljamo opisno metodo, s pomočjo katere spoznavamo teoretične osnove obravnavanega problema.

V empiričnem delu uporabljamo metodo analize računovodskih podatkov, ki jih prikažemo s pomočjo grafov in tabel in jih interpretiramo.

1.4 Predpostavke in omejitve pri obravnavanju problema

Analizo računovodskih izkazov izvajamo ob predpostavki, da računovodski izkazi proučevanih organizacij kažejo realno in objektivno sliko o njihovem preteklem poslovanju. Predpostavljamo tudi, da je zasebna neprofitna organizacija v svojih poslovnih procesih in pri poslovanju učinkovita in uspešnejša, kot je javna neprofitna organizacija v dejavnosti oddajanja neprofitnih stanovanj.

V raziskavi se omejujemo na proučevanje dveh podjetij iz dejavnosti oddajanja neprofitnih stanovanj. Do internih podatkov podjetja nismo imeli dostopa. Omejitev pri izvedbi analize je v tem, da so podatki pridobljeni, le iz javno dostopnih evidenc. Omejujemo se na analizo poslovanja organizacij v zadnjih dveh letih. Omejitev rezultatov raziskave je v tem, da obsega le dve neprofitni organizaciji in zato njenih rezultatov ne moremo posplošiti.

2 VLOGA IN POMEN RAČUNOVODSTVA V POSLOVNIH PROCESIH ORGANIZACIJE

Poslovanje organizacije in z njo povezane poslovne procese spremlja računovodstvo na podlagi izraženih denarnih vrednosti v evidentiranih poslovnih dogodkih. Vloga računovodstva je zagotoviti informacije o poslovnem življenju podjetja vsem zainteresiranim uporabnikom računovodskih informacij v dogovorjenem času in na razumljiv način (Milost 2009).

2.1 Osnovne opredelitve

Računovodstvo je dejavnost, ki se po standardni klasifikaciji dejavnosti opredeljuje pod šifro SKD 69.200 in izvaja knjiženje poslovnih transakcij organizacij. Prav tako je naloga računovodstva sestavljanje finančnih obračunov, kontrola pravilnosti izdanih finančnih obračunov in izdajanje potrdil o njihovi točnosti. Računovodstvo v organizaciji skrbi tudi za sestavljanje davčnih poročil in jo zastopa pred davčnimi oblastmi (Turk in Melavc 2001; e-VEM 2015).

Računovodstvo je dejavnost spremljanja in proučevanja denarno izraženih pojavov, ki so povezani s poslovanjem organizacije kot sistema. Za spremljanje poslovanja organizacije je treba izraziti dogodke na primerljiv način, to je vrednostno izkazovanje. Cilj računovodstva je, da uporabnikom računovodskih informacij na razumljiv način nudi informacije o tem, kar se je v poslovnem ciklu podjetja oz. organizacije zgodilo (v preteklosti) in da pripravi informacije, ki so potrebne za odločanje podjetja oz. organizacije za bodoče poslovanje (informacije o prihodnosti) (Milost 2009).

Že leta 1972 so poklicne organizacije računovodskih strokovnjakov sprejele Kodeks računovodskih načel, s katerim računovodstvo opredeljujejo, kot (Turk in Melavc 2001):

- *knjigovodstvo*, ki obravnava podatke iz preteklosti, evidentira in opravi razvid preteklega poslovanja;
- *računovodsko predračunavanje*, ki je usmerjeno naprej v proučevanje sedanjega poslovanja od proučevanega trenutka dalje. Temelji na popolnem ali reprezentativnem zbiranju in ustaljenem vsebinskem urejanju podatkov, izraženih v denarni merski enoti, zasnovanem na evidentiranju procesov in stanj, ki omogočajo prikaz slike o celotnem prihodnjem poslovanju organizacije;
- *računovodsko nadziranje*, dejavnost, ki se ukvarja s presojanjem pravilnosti in odpravljanjem nepravilnosti. Pri izvajanju računovodskega nadziranja je pomembno, da poznamo merila, ali je stanje v skladu z notranjimi in zunanji predpisi, s smernicami, z dobro prakso poslovanja organizacij;
- *računovodsko analiziranje*, posebna vrsta presojanja, ki se ukvarja s presojanjem bonitete

organizacije. Vključeno je v način obdelovanja knjigovodskih podatkov z namenom ugotavljanja razlogov za morebitno nastali odmik tistega, kar je bilo v organizaciji načrtovano, od tistega, kar je bilo realizirano v tekočem ali preteklem obdobju. Rezultat računovodskega analiziranja je viden v računovodskih poročilih.

2.2 Prvine poslovnega procesa

Za proizvodnjo ali izvajanje storitev proizvodov so v poslovnem procesu organizacije neizogibno potrebne prvine (Čadež 2013; Milost 2009; Turk in Melavc 2001). Prvine poslovnega procesa pojmuje, kot proizvodne vire poslovnega procesa (Rebernik 1999).

Delovna sredstva so prvine poslovnega procesa, med katere uvrščamo stroje, orodja, inventar, zgradbe, dolgoletne nasade in osnovna sredstva ter zemljišča. Za delovna sredstva je značilno, da v poslovnem procesu ne spreminjajo oblike, se pa obrabljajo. Fizična obraba je odvisna od obsega poslovanja organizacije (Čadež 2013; Milost 2009; Rebernik 1999).

Prvine poslovnega procesa so tudi predmeti dela, to so material, energija, surovine, nedokončani proizvodi in polproizvodi. Za predmete dela je v primerjavi z delovnimi sredstvi značilno, da se v poslovnem procesu porabijo (prenehajo obstajati v svoji prvotni samostojni obliki (Čadež 2013; Milost 2009; Rebernik 1999). Za predmete dela je značilno, da pri njihovi uporabi lahko nastane odpadki, ko predmetov dela ne uporabljamo stoodstotno. O izmetu predmetov dela govorimo takrat, ko v proizvodnem procesu nastanejo izdelki z napako. Prav tako je za predmete dela značilno, da jih med samim proizvodnim procesom lahko izgubimo v določeni količini zaradi presipavanja, prenosa, razlitja (Rebernik 1999).

Med prvine poslovnega procesa uvrščamo tudi storitve. Za storitve je značilno, da nimajo lastne materialne oblike. Praviloma del storitve v organizaciji opravijo zaposleni in del storitev zunanji izvajalci (na primer storitve računovodenja pri majhnem podjetju). Med zunanje storitve uvrščamo tudi prevozne, poštno storitve, storitve plačilnega prometa. V organizaciji so potrebne tudi dolgoročne storitve, kot so raziskovalne storitve, patenti, licence v zvezi z uvajanjem novega proizvoda na trg (Milost 2009).

Četrta prvina poslovnega procesa je delo, to je smotrno in premišljeno trošenje umskih in fizičnih sposobnosti zaposlenega. Delo delimo na umsko in fizično, pretežno se v praksi v zadnjem času pojavlja bolj umsko, kot fizično, ni pa nikoli samo fizično (Loborec in Gajič 2011). Zaradi vse bolj spremenljivega okolja in zunanjih pritiskov okolja postaja zelo pomembna sestavina umskih in fizičnih sposobnosti. To je podjetnost, sposobnost lotevanja se novih nalog, ustvarjalnost zaposlenega s ciljem odgovoriti na pritiske iz okolja (Rebernik 1999).

2.3 Vrste računovodstva

Računovodstvo skladno s Slovenskimi računovodskimi standardi (Uradni list RS, št. 95/2015, 74/16 – popr., 23/17, 57/18 in 81/18) delimo na finančno in stroškovno računovodstvo, ki spremljata poslovne dogodke, izražene v denarju.

Za finančno računovodstvo so pomembne ekonomske kategorije, ki kažejo finančno stanje podjetja (to je stanje denarnih sredstev, stanje terjatev in obveznosti ter poslovni izid). Finančno računovodstvo sporoča zunanjim uporabnikom, to je bankam, državnim institucijam, lastnikom organizacij podatke o poslovanju organizacije. Naloga finančnega računovodstva je, da pripravi podatke o sredstvih in obveznostih podjetja, njihovih virih za pokrivanje obveznosti, prav tako pa tudi podatke o dobičkonosnosti poslovanja in finančnem izidu poslovanja organizacije (Hočevar in Igljučar 1998).

Stroškovno računovodstvo podrobneje spremlja stroške prvin (virov poslovnih procesov), to je so stroški osnovnih sredstev, materiala, plač, storitev in drugih. Stroške spremlja po mestih, kjer so nastali, to je po stroškovnih mestih organizacije (Hočevar in Igljučar 1998). Stroškovno računovodstvo je pomembna opora pri vodenju in upravljanju organizacij (Rebernik 1999; Ivankovič in Jerman 2013). Obvladovanje stroškov postaja vse bolj sestavni del strategije podjetja in ciljno usmerjenega stroškovnega računovodstva (Ivankovič in Jerman 2013).

2.4 Omejitve glede računovodskih informacij

Za prikaz poslovnega izida organizacije (finančnega in premoženjskega stanja) in za poslovno odločanje so ključnega pomena računovodske informacije. Brez njih ne moremo ugotoviti pomembnih dejstev, potrebnih za sprejemanje pomembnih poslovnih odločitev (Milost 2009).

Navkljub pomembnosti računovodskih informacij se je treba zavedati tudi nekaterih omejitev s poslovnega vidika organizacije (Hočevar in Igljučar 1998; Milost 2009):

- prva omejitev računovodskih informacij je v tem, da so le del informacij, ki jih organizacija potrebuje za uspešno odločanje pri poslovanju. Tak primer je primer naložb v novo opremo, za katero je nemogoče dobiti ceno opreme v računovodskih informacijah, saj je cena opreme odvisna od sprememb tehnologije, inovacij;
- druga omejitev računovodskih informacij je v tem, da računovodstvo ni znanstveno natančna veda, saj praviloma računovodske informacije temeljijo na ocenah, sodbah. Presojanje dobe koristnosti in amortiziranja opreme je na primer s poslovnega vidika stvar organizacije;
- tretja omejitev računovodskih informacij je v njihovih lastnostih, saj pri oblikovanju informacij ne upošteva vpliva inflacije;
- četrta omejitev računovodskih informacij je v tem, da lahko neugodno vplivajo na

uspešno poslovanje organizacije. Računovodske informacije dajejo sliko o poslovanju celotne organizacije, ni pa mogoče iz njih razbrati, kateri oddelek ali oddelki slabo deluje/jo.

Kljub omejitvam računovodskih informacij te predstavljajo temelj informacijskega sistema organizacije in so edine, ki zunanjim uporabnikom zagotavljajo vrednostno izražene informacije o poslovanju organizacije.

3 TEMELJNE GOSPODARSKE KATEGORIJE RAČUNOVODSKEGA SPREMLJANJA IN PROUČEVANJA

3.1 Stroški

Strošek je cenovno (vrednostno) izraženi potrošek, ki predstavlja količino porabljenih ali obrabljenih prvin poslovnega procesa (Čadež 2013). Vsako podjetje ima drugačno strukturo stroškov, ki se razlikujejo med sabo glede na vrsto in velikost podjetja oz. organizacije, območje na katerem podjetje oz. organizacija deluje, število zaposlenih.

Stroške delimo po različnih merilih (Ivankovič in Jerman 2013):

- po naravnih vrstah stroškov, to so: stroški delovnih sredstev, delovnih storitev, stroški dela in stroški materiala;
- po izvornih vrstah stroškov, to so: stroški materiala in storitev, amortizacije, davkov, obresti, stroški odpisa zalog in terjatev, stroški dajatev.

3.2 Odhodki

Odhodki so tisti stroški, ki tvorijo poslovni izid v določenem obračunskem obdobju (Hočevar, Igličar in Zaman 2001). Ni nujno, da je vsak odhodek povezan s stroški. Odhodke delimo med redne in druge vrste odhodkov.

Med odhodke spadajo:

- *poslovni odhodki* so stroški, ki nastanejo, kot posledica prodanih poslovnih učinkov (merjeni v nabavni vrednosti prodanega blaga, proizvodov ali materiala). So odhodki, ki nastanejo pri poslovanju podjetja oz. organizacije in prispevajo k ustvarjanju koristi torej dohodka. Nastanejo neodvisno od porabe denarja, torej plačila;

- *finančni odhodki* v organizaciji nastanejo zaradi financiranja, med te odhodke spadajo praviloma stroški obresti od najetih posojil in prevrednotovalni finančni odhodki, kot posledica oslabitve dolgoročnih in kratkoročnih finančnih naložb (Milost 2009);

- *med druge odhodke*, to so izredni odhodki, uvrščamo odhodke, ki niso neposredno povezani z ustvarjanjem poslovnih učinkov ampak so posledica izrednih zmanjšanj sredstev ali izrednega povečanja dolgov. To so neobičajne postavke, ki zmanjšujejo celotni poslovni izid v tekočem poslovanju, v preteklem poslovanju, prav tako pa tudi zneski izgub iz preteklih let in oblikovane rezervacije za poravnavanje možnih izgub (na primer škode zaradi poplav) (Milost 2009).

3.3 Prihodki

Prihodki predstavljajo povečanje gospodarske koristi organizacije. Praviloma nastanejo v poslovnem procesu s prodajo proizvodov ali storitev kupcem in se zrcalijo, kot normalen pojav pri poslovanju (redni prihodki). Med izredne prihodke uvrščamo na primer presežke pri popisu (Čadež 2013; Turk in Melavc 2001).

Med prihodke spadajo:

- *poslovni prihodki*, za katere se šteje, da so doseženi v trenutku prodaje (Turk in Melavc 2001). Za ustvarjanje poslovnih prihodkov v organizaciji je torej pogoj proizvajati ali opravljati storitve, ki so jih kupci pripravljani kupiti. Poslovni prihodki se evidentirajo po načelu zaračunane (fakturirane) realizacije prodaje. Izračunamo jih po formuli (Čadež 2012): $\text{prihodki} = \text{količina prodanih proizvodov} * \text{prodajna cena}$. Med poslovne prihodke uvrščamo tudi prejete subvencije, dotacije, premije in druge poslovne prihodke, ki nastanejo, kot posledica prodanih količin (Milost 2009);
- *finančni prihodki*, kamor uvrščamo prihodke od prejetih udeležb v poslovnem izidu, prihodke od prejetih udeležb v poslovnem izidu drugih poslovnih sistemov, prav tako pa tudi prihodke od prejetih obresti za posojila in kredite (Turk in Melavc 2001). Med finančne prihodke uvrščamo tudi prevrednotovalne finančne prihodke, ki nastanejo zaradi povečanja vrednosti finančnih naložb (Milost 2009);
- *drugi prihodki*: to so prihodki, ki lahko v organizaciji nastanejo zaradi kasnejšega povečanja sredstev ali neobičajnega povečanja sredstev, lahko pa nastanejo tudi zaradi kasnejšega ali neobičajnega zmanjšanja obveznosti do virov sredstev (Turk in Melavc 2001).

3.4 Poslovni izid

Poslovni izid organizacije predstavlja razliko med prihodki in odhodki v določenem obračunskem obdobju, praviloma enem koledarskem letu. Pri pridobitnih organizacijah je dobiček presežek prihodkov, ki so višji kot odhodki, presežek odhodkov nad prihodki pa predstavlja za organizacijo izgubo. Pri nepridobitnih organizacijah poslovni izid predstavlja razlika med prihodki in odhodki, kot presežek prihodkov oziroma odhodkov (Slovenski inštitut za revizijo 2016).

Med temeljne vrste poslovnega izida uvrščamo:

- dobiček, ki predstavlja pozitivno razliko med prihodki in odhodki organizacije v obračunskem obdobju (Hočevar, Igljčar in Zaman 2001);

- čisti dobiček, to je dobiček, ki je zmanjšan za davek od dobička in za deleže, ki pripadajo zaposlenim, kot lastnikom organizacije (Hočevar, Igličar in Zaman 2001);
- izguba, ki se pojavi, če je vsota vseh odhodkov v kakšnem obdobju večja od celotnega prihodka (Turk in Melavc 2001).

3.5 Sredstva

Sredstva so ekonomska kategorija, ki v poslovanju organizacije spreminja svojo pojavno obliko. Na primer zaloge, kot sredstvo podjetja se s prodajo spremenijo v terjatve. S plačilom računa se terjatve spremenijo v denar. Sredstva imajo obliko stvari, pravic in denarja (Milost 2009).

Osnovna sredstva vključujejo poslovna sredstva, materialna in nematerialna, ki se v poslovnem procesu uporabljajo (porabijo) več kot eno leto. Čeprav se sredstva v celoti vložijo v delovni proces, se ta sredstva ne porabijo takoj, ampak prinašajo gospodarske koristi (proizvodi in storitve) za daljše časovno obdobje. Njihova vrednost se postopoma zmanjšuje, dokler ne postanejo neuporabni za delo, ne glede na to, ali so fizično dotrajani ali tehnološko zastareli. To so koncesije, patenti, licence, blagovne znamke, programska oprema s pravico do uporabe več kot eno leto (nematerialna osnovna sredstva), nato zemljišča, zgradbe, naprave in oprema (materialna osnovna sredstva).

Obratna sredstva so sredstva, ki jih podjetje nabavi z namenom, da jih takoj porabi v procesu reprodukcije. Osnovna sredstva ne bi mogla delovati, če podjetje oz. organizacija nima obratnih sredstev. Glavna značilnost obratnih sredstev je njihova enkratna poraba. Obratna sredstva prenesejo vso svojo vrednost na končne izdelke ali storitve naenkrat, kar je razlika glede na osnovna sredstva. Obratna sredstva so zelo raznolika in po strukturi zelo različna, odvisno od vrste dejavnosti podjetja oz. organizacije, vrste proizvodnje, velikosti podjetja (organizacije) in podobnega. Obratna sredstva v procesu reprodukcije trajno spreminjajo svojo obliko, torej sprva so v obliki denarja in prehajajo v surovine, nato nove izdelke, nato pa namesto realiziranih izdelkov obstajajo terjatve in spet v denar, ki kaže krožno gibanje kapitala.

Finančne naložbe in umestitve so del dolgoročnih oziroma stalnih sredstev podjetja oz. organizacije za katero je značilno naslednje delovanje: To so sredstva, ki se dajo v obliki dolgoročnih posojil (kredita), kupljenih obveznic oz. kupljenih delnic ali deleže. Dolgoročne finančne naložbe so kapitalske naložbe drugih družb in vseh umestitev z zapadlostjo več kot eno leto od nastanka finančnih naložb. To so dolgoročno mobilizirana sredstva. Gre za naložbe, ki so finančna sredstva, ki jih ima organizacija naložbenica, da bi z donosi, ki izhajajo iz njih, povečevala svoje finančne prihodke. (Slovenski računovodski standardi 3 2016).

Glede na hitrost preoblikovanja sredstev jih razdelimo na dolgoročna in kratkoročna (Milost 2009; Hočevar, Igličar in Zaman 2001):

- dolgoročna sredstva se uporabljajo daljši čas (več kot 1 leto) in ohranjajo obliko ter se obrabljajo;

- kratkoročna sredstva se uporabljajo krajši čas (manj kot 1 leto) in v proizvodnem procesu spreminjajo obliko, se porabljajo.

3.6 Obveznosti do virov sredstev

Organizacija ima obveznosti do virov sredstev, to je do pravnih in fizičnih oseb, ki so s svojimi dobavami omogočile sredstva, potrebna za poslovni proces. Torej s pomočjo obveznosti do virov sredstev ugotavljamo iz katerih virov so sredstva financirana. Kapital organizacije tako predstavlja lastni vir, vse ostalo pa tuje vire financiranja. (Slovenski računovodski standardi 24 2016).

S pojmom obveznosti do virov sredstev opredeljujemo financiranje organizacije v celoti, to je lastniško in dolžniško financiranje poslovnega sistema. Temeljna razvrstitev obveznosti do virov sredstev je (Milost 2009):

- *kapital*: denar in druga sredstva, ki jih lastniki vložijo v poslovni sistem in ustvarijo čisto premoženje od poslovanja (čisti dobiček) v določenem časovnem obdobju;
- *pasivne časovne razmejitve*: to so kratkoročno vnaprej vračunani stroški (odhodki), ki še niso nastali. Med pasivne časovne razmejitve uvrščamo tudi kratkoročno odložene prihodke, ki jih organizacija zaračuna vnaprej za storitve, ki jih še ni opravila (plačilo računa na primer za sklenitev zavarovanja za eno leto vnaprej);
- *dolgovi*: so obveznosti do upnikov, ki so lahko kratkoročni (do enega leta) ali dolgoročni.

Viri sredstev so torej obveznosti in so lahko:

- *podjetje oz. organizacija*, z ustvarjeno akumulacijo, ki je nerazdeljeni del dobička,
- *zaposleni (delavci)*, z neizplačanimi plačami in bonitetami,
- *država*, podjetje oz. organizacija ima (še) neplačane davke in prispevke, ki jih dolguje državi
- *lastniki*, ki v podjetje oz. organizacijo vložijo lastna sredstva,
- *banke*, ki je podjetju oz. organizaciji dala posojilo, iz tega sledi obveznost vrnitve s posojilom dobljenih sredstev,
- *dobavitelji*, ki mu organizacija še ni poravnala računa za prejeta blago ali material,
- *predujem*, ki ga podjetju oz. organizaciji nakažejo kupci z namenom, da jim le-ta nekaj dobavi (npr. blago) ali opravi storitev.

Za vsa sredstva, ki jih ima organizacija, je dolžna izkazati, od kod izvirajo in kdaj obveznosti iz posameznih virov zapadejo.

Viri sredstev podjetja oz. organizacije so razdeljeni glede na rok, glede na izvor virov in glede na lastništvo vira.

a) Glede na rok:

- kratkoročno financiranje - sredstva se porabijo v kratkem času, do 12 mesecev, primerno za financiranje naložb v obratna sredstva,

- srednjeročno financiranje - sredstva se porabijo v 1 do 5 letih, če je to primerno za financiranje naložb v opremo, trajna obratna sredstva itd.,
- dolgoročno financiranje - sredstva se uporabljajo za obdobje, daljše od 5 let. Nekatere vrste posojil se odobrijo za obdobje do 30 let in se uporabljajo za financiranje naložb v osnovna sredstva podjetja in za financiranje razvoja podjetja.

b) Glede na izvor virov:

- notranji ali interni viri financiranja - amortizacija, zadržani dobički, rezerve, osnovni kapital družbe, kapitalska posojila,
- zunanji ali eksterni viri financiranja - sredstva, pridobljena na finančnih trgih in od finančnih institucij (banke, hranilnice, zavarovalnice, podjetja, leasing) in izdajo lastnih dolgoročnih ali kratkoročnih vrednostnih papirjev.

c) Glede na lastništvo vira:

- lastni viri sredstev - vsi viri, za katere ni obveznosti vračila sredstev in plačila pristojbin za uporabo sredstev (vplačani osnovni kapital, amortizacija, zadržani dobiček, rezerve),
- drugi viri sredstev - vsa sredstva, uporabljena v poslovnem procesu, in za katera obstaja obveznost poplačila ali obveznost plačila pristojbine za uporabo (bančna posojila, dolgovi do dobaviteljev, leasing, lastna izdaja vrednostnih papirjev itd.).

4 TEMELJNI RAČUNOVODSKI IZKAZI

Med temeljne računovodske izkaze uvrščamo izkaz stanja (bilanca stanja izkaz finančnega položaja), izkaz poslovnega izida, izkaz denarnih tokov in izkaz gibanja kapitala, ki predstavljajo »ogledalo« organizacije (Ivankovič in Jerman 2013).

Organizacije so dolžne sestaviti takšne računovodske izkaze in poslovna poročila (letno poročilo), ki so odraz dejanskega stanja premoženja in poslovnega izida (Ivankovič in Jerman 2013). Na sliki 1 predstavljamo shemo strukture dokumentov, ki jih zajema letno poročilo.



Slika 1: Shema dokumentov za letno poročilo

Vir: Ivankovič in Jerman 2012, str. 99.

4.1 Bilanca stanja

Bilanca stanja je temeljni računovodski izkaz, ki obsega ekonomske kategorije (sredstva in obveznosti do virov sredstev), (Ivankovič in Jerman 2013). Je poročilo o stanju sredstev in obveznosti do virov sredstev v določenem trenutku. S podatki v bilanci stanja organizacija utemeljuje temeljno načelo gospodarjenja, da lahko razpolaga le s tolikšnimi sredstvi, kot so obveznosti zanje. To pomeni, da mora biti vsota sredstev v bilanci stanja (aktiva) enaka vsoti obveznosti do virov sredstev (pasiva), (Turk in Melavc 2001).

Beseda bilanca izhaja iz italijanske besede »bilancia«, ki pomeni tehtnica. V preglednici 1 ponazarjamo uravnoteženost bilance stanja.

Preglednica 1: Bilanca stanja

Sredstva (aktiva)	Bilanca stanja na dan...	Viri sredstev (pasiva)
1. Osnovna sredstva		1. Kapital
2. Obratna sredstva		2. Pasivne časovne razmejitev
3. Finančne naložbe		3. Dolgovi

Vir: Milost 2009, 77.

4.2 Izkaz poslovnega izida

Izkaz poslovnega izida je temeljni računovodski izkaz, ki zajema dinamično opredeljene ekonomske kategorije (odhodke, prihodke in poslovni izid) (Hočevar, Igličar in Zaman 2001; Ivankovič in Jerman 2013).

Iz izkaza poslovnega izida, ki je dinamičen računovodski izkaz, razberemo uspešnost poslovanja organizacije v določenem obdobju (Hočevar, Igličar in Zaman 2001). V preglednici 2 predstavljamo osnovno shemo izkaza poslovnega izida, ko ustvarjamo dobiček (so prihodki višji od odhodkov) in v preglednici 3, ko ustvarjamo višje odhodke od prihodkov in dobimo izgubo.

Preglednica 2: Izkaz poslovnega izida (uspeha) – uspeh dobiček

Odhodki	Prihodki
Dobiček	

Vir: Milost 2009, 207.

Preglednica 3: Izkaz poslovnega izida (uspeha) – uspeh izguba

Odhodki	Prihodki
	Izguba

Vir: Milost 2009, 207.

4.3 Izkaz denarnih tokov

Je tretji temeljni računovodski izkaz. Izkaz denarnih tokov (včasih imenovan tudi izkaz gibanja sredstev) pokaže prejemke in izdatke v določenem obračunskem obdobju ter pritoke in odtokove sredstev (spremembe vrednosti sredstev in obveznosti do virov sredstev) (Milost 2009). Praviloma se izkaz denarnih tokov sestavlja za krajše obdobje, za teden, mesec, trimesečje (Hočevar, Igličar in Zaman 2001).

Izkaz denarnih tokov je lahko predračunski ali obračunski, sestavljen po neposredni ali posredni metodi. Uravnoteženost izkaza denarnih tokov po neposredni metodi je predstavljena v preglednici 4.

Preglednica 4: Izkaz denarnih tokov, sestavljen po neposredni metodi

Prejemki	Izdatki
1. Začetno stanje denarnih sredstev	1. Izdatki pri poslovni dejavnosti
2. Prejemki pri poslovni dejavnosti (od prodaje poslovnih učinkov)	2. Izdatki pri investicijski dejavnosti
3. Prejemki od investiranja (od prodaje osnovnih sredstev)	3. Izdatki pri dejavnosti financiranja
4. Prejemki pri dejavnosti financiranja (od vplačanega kapitala, prejetih posojil)	4. Izdatki iz drugih vplivov
5. Prejemki iz drugih vplivov	5. Končno stanje denarnih sredstev

Vir: Milost 2009, 87.

V preglednici 5 predstavljamo uravnoteženost izkaza denarnih tokov, sestavljenega po posredni metodi z izhodiščem v denarju.

Preglednica 5: Izkaz denarnih tokov, sestavljen po posredni metodi

Pritoki	Odtoki
1. Začetno stanje denarnih sredstev	1. Povečanje nedenarnih oblik sredstev
2. Zmanjšanje nedenarnih oblik sredstev	2. Zmanjšanje obveznosti do virov sredstev
3. Povečanje obveznosti do virov sredstev	3. Končno stanje denarnih sredstev

Vir: Milost 2009, 87.

Z izkazom denarnih tokov organizacija ugotavlja, kakšna bo njena plačilna sposobnost (izdatki, prejemki) v določenem obdobju. Če izkaz denarnih tokov pokaže, da bodo prejemki močno presegli izdatke, je smotrno sprejeti odločitev o naložbi presežka denarja in s tem ustvarjati prihodke od financiranja (Hočevar, Iglčar in Zaman 2001).

4.4 Izkaz gibanja kapitala

Izkaz gibanja kapitala je četrti temeljni računovodski izkaz, ki poda informacijo o spremembah posameznih sestavin kapitala v obračunskem obdobju. Spremembe kapitala lahko nastanejo zaradi premika kapitala (na primeru dodatnih vplačil kapitala, poravnave izgube preteklih let, izplačila dividend, vračila kapitala, prevrednotenja vrednosti sredstev organizacije) (Milost 2009).

Skladno s SRS 23 (Slovenski inštitut za revizijo 2016) je pri pripravi izkaza gibanja kapitala treba slediti standardu, ki določa, da:

- so v izkazu gibanja kapitala prikazane resnične in poštene spremembe sestavin kapitala (23.1.);
- je sestavljen tako, da prikazuje spremembe vseh sestavin kapitala, ki so zajete v bilanci

stanja (23.2.);

- ima obliko sestavljene razpredelnice sprememb vseh sestavin kapitala.

5 RAČUNOVODSKO ANALIZIRANJE S KAZALNIKI POSLOVANJA

Organizacije uporabljajo podatke iz računovodskih izkazov za analiziranje uspešnosti poslovanja, in sicer na način, da jih primerjajo na primer s podatki o poslovanju organizacij v isti gospodarski panogi in/ali s podatki o načrtovanem poslovanju (Hočevar, Igljučar in Zaman 2001).

Z vodoravnim analiziranjem računovodskih izkazov organizacija pridobi informacije o zmanjšanju/ povečanju prihodkov, odhodkov, dobička in % spremembe v določenem obračunskem obdobju glede na preteklo obračunsko obdobje. Pri navpičnem analiziranju se postavke v računovodskih izkazih prikazujejo kot relativni deleži glede na izbrano celoto. Na primer neopredmetena dolgoročna sredstva znašajo v letu 1999 4,6 % sredstev, v letu 1998 pa 5,9 % sredstev skupaj (Hočevar, Igljučar in Zaman 2001).

Kazalniki za presojanje uspešnosti poslovanja so (Rebernik 1999):

- *donosnost ali rentabilnost*: izraža temeljno razmerje med donosom – dobičkom in za to potrebnimi vlaganji;
- *gospodarnost ali ekonomičnost*: izraža razmerje med proizvedeno (in prodano) vrednostjo količine učinkov in potrebnimi stroški za ustvarjanje prodajne vrednosti;
- *proizvodnost ali produktivnost*: kaže na učinkovitost pretvorbe inputov v outpute z vrednostnega vidika;
- *plačilna sposobnost ali solventnost*: je sposobnost organizacije, da v roku poravnava svoje obveznosti. To pomeni, da ima na voljo dovolj denarnih sredstev za poravnavo obveznosti v roku;
- *različni kazalniki financiranja*: to so kazalniki deleža kapitala v financiranju, deleža dolgov v financiranju.

Za proučevani organizaciji Nepremičnine Celje, d. o. o., in Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper predstavljamo računovodsko analiziranje s kazalniki za presojanje uspešnosti poslovanja v poglavju 8.

6 PREDSTAVITEV PROUČEVANIH ORGANIZACIJ

V točkah, ki sledijo, opisujemo ustanovitev in dejavnost organizacij ter organe upravljanja izbranih organizacij.

6.1 Nepremičnine Celje, d. o. o.

Organizacija Nepremičnine Celje, d. o. o. (v nadaljevanju Nepremičnine Celje), s sedežem na Miklošičevi ulici 1, v Celju, je ustanovila Mestna občina Celje (MOC). Omenjena organizacija je bila ustanovljena za opravljanje nalog na področju upravljanja, gospodarjenja in trgovanja z nepremičninami. Organizacija je bila ustanovljena 30.01. 2001 in začela poslovanje 01.04. 2001 (Nepremičnine Celje, d. o. o. 2019).

6.1.1 Dejavnost organizacije Nepremičnine Celje, d. o. o.

Primarna dejavnost Nepremičnin Celje je zadovoljevanje potreb po stanovanjih in izboljševanje standarda bivanja na območju Mestne občine Celje. V upravljanju imajo 1963 (leto 2018) stanovanj in bivalnih enot (prostorov s souporabo kuhinje in sanitarij). Organizacija na podlagi sklenjene pogodbe o gospodarjenju s stanovanji v lasti občine razpolaga še z 52 stanovanji in posameznimi enotami v lasti MOC ter 21 stanovanji v lasti Občine Štore (Nepremičnine Celje, d. o. o. 2019).

V okviru svoje primarne dejavnosti zagotavljajo neprofitna stanovanja za najem upravičencem, ki izpolnjujejo ustrezne pogoje, s katerimi praviloma sklepajo pogodbe za nedoločen čas. Izvajanje dodelitve najema neprofitnih stanovanj poteka izključno po pogojih Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10 – ZUPJS, 79/15 in 91/15).

Prav tako Nepremičnine Celje zagotavljajo najem bivalnih enot za osebe, ki začasno potrebujejo umik iz obstoječega življenjskega okolja zaradi socialne ogroženosti. Te bivalne enote imajo skupne prostore – souporaba kuhinje in sanitarij. Podeljujejo se skladno z 88. členom Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17 in 59/19)).

V dejavnosti najema stanovanj so tudi stanovanja po tržni ceni in se dodelijo najemniku v skladu s Pravilnikom o oddaji tržnih stanovanj in stanovanj, namenjenih posebnim prednostnim kategorijam upravičencev (Nepremičnine Celje, d. o. o. 2014). Prav tako razpolagajo tudi z oskrbovanimi stanovanji, prilagojenimi potrebam in željam starostnikov ter zdravstvenemu stanju posameznika. Mladim družinam podeljujejo namenska stanovanja v

skladu s Pravilnikom o oddaji tržnih stanovanj in stanovanj, namenjenih posebnim kategorijam upravičencev (Nepremičnine Celje, d. o. o. 2014). Poskrbeli so tudi za možnost najema službenih stanovanj tistim, ki so poslovno in ustvarjalno vpeti v razvoj Mestne občine Celje. Stanovanja podeljujejo v skladu s Pravilnikom o oddaji službenih stanovanj v najem.

V okviru svoje dejavnosti Nepremičnine Celje nenehno skrbijo za razvoj stanovanjske ponudbe. V letu 2020 so položili temeljni kamen za izgradnjo nove soseske Dečkovo naselje v Mestni občini Celje. Prav tako skrbijo za nenehno energetska obnovo in prenavo stanovanj v javni lasti v Mestni občini Celje (Nepremičnine Celje, d. o. o. 2020).

6.1.2 Organi upravljanja organizacije Nepremičnine Celje, d. o. o.

Nepremičnine Celje imajo naslednjo strukturo upravljanja (Nepremičnine Celje, d. o. o. 2019):

- ustanoviteljica Mestna občina Celje, ki ima pravico izvrševanja ustanoviteljske pravice;
- organizacija ima nadzorni svet in direktorja;
- Mestni svet Mestne občine Celje sprejema letno poročilo organizacije, se seznani z njenim poslovnim načrtom, daje soglasje k statusnim spremembam, imenuje nadzorni svet organizacije in odloča o drugih zadevah, ki so po zakonu v njeni pristojnosti;
- nadzor nad poslovanjem izvaja nadzorni svet, ki ima tudi pristojnost izbire in razrešitve direktorja;
- Nepremičnine Celje vodi direktor, njegove pristojnosti ter naloge so določene v aktu o ustanovitvi.

6.2 Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper

Organizacija Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper (v nadaljevanju JSS MOK) s sedežem na Ulici Zore Perello Godina 2, v Kopru je 15.06.1995 ustanovila Mestna občina Koper z Odlokom o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (Uradne objave, št. 42/00 in 29/02 ter Uradni list RS, št. 75/04 in 49/05). JSS MOK je bil ustanovljen za izvajanje upravnih nalog, doseganje ciljev na stanovanjskem področju ter za opravljanje strokovnih nalog v zvezi s pridobivanjem in upravljanjem s stanovanji in reševanjem stanovanjske politike (JSS MOK 2020).

6.2.1 Dejavnost organizacije JSS MOK

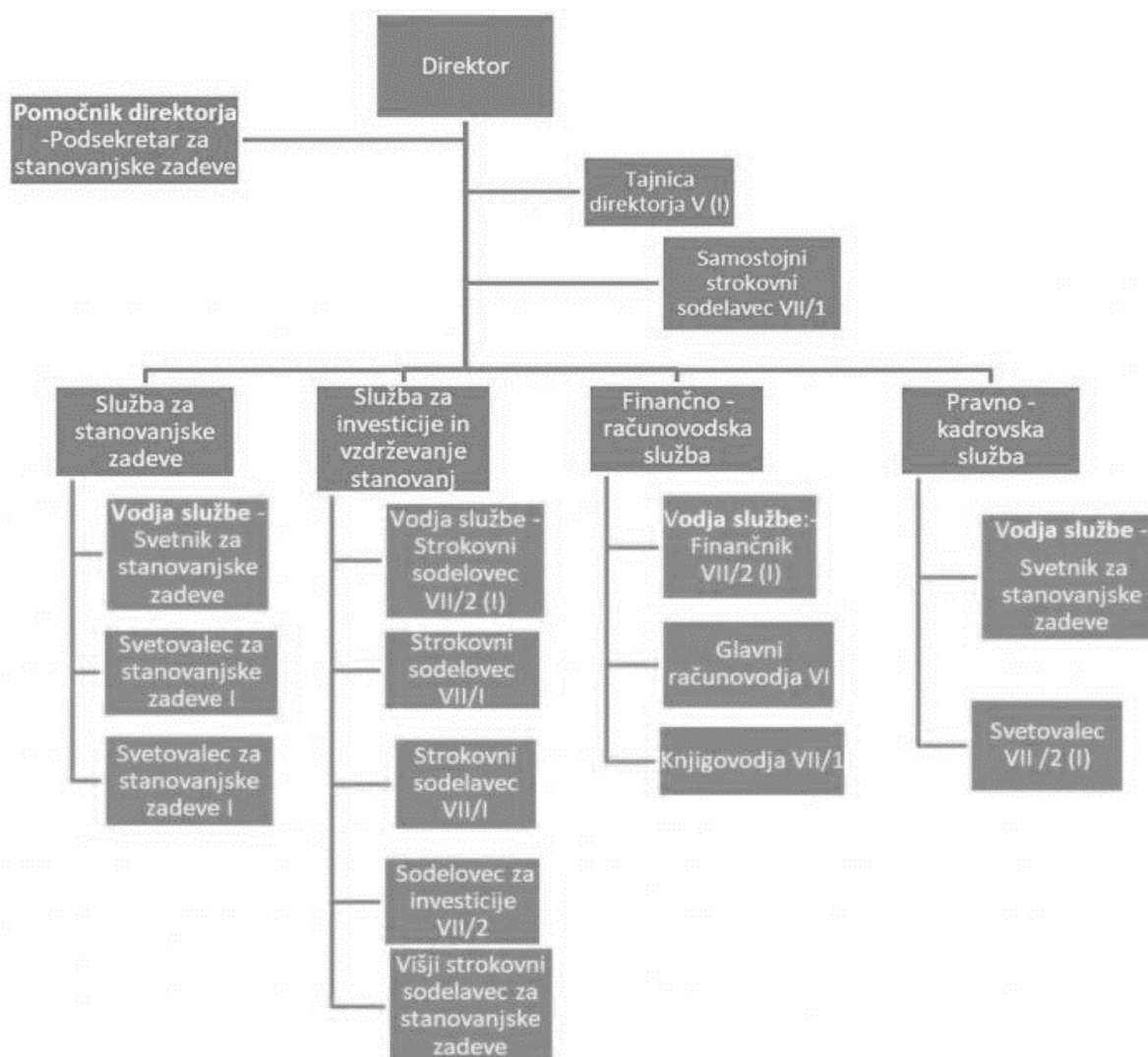
Osnovne dejavnosti JSS MOK so oddaja stanovanj, ki so jih ob koncu leta 2018 imeli v lasti 557, poleg tega JSS MOK upravlja tudi z 89 neprofitnimi stanovanji, ki so v lasti Stanovanjskega sklada Republike (JSS MOK 2020).

Med bistvene naloge JSS MOK uvrščamo pripravo in izvajanje stanovanjskega programa Mestne občine Koper in investiranje v gradnjo nepremičnin. Prav tako je dejavnost tudi pridobivati stanovanja in stanovanjske hiše za potrebe neprofitnih najemnih stanovanj in gospodarjenje s stanovanji v lasti JSS MOK. V okviru oddajanja stanovanj v celoti poskrbijo tudi za obnavljanje stanovanj. V letu 2018 so obnovili 61 stanovanj, od tega 14 stanovanj celovito (JSS MOK 2019).

JSS MOK izvaja tudi dejavnosti podeljevanja finančnih ugodnosti občanov pri reševanju stanovanjske problematike. Prav tako izvaja JSS MOK prodajo stanovanj in javno-zasebno partnerstvo pri upravljanju stanovanj (JSS MOK 2020).

6.2.2 Organi upravljanja organizacije JSS MOK

Na sliki 2 predstavljamo, organigram upravljanja organizacije JSS MOK.



Slika 2: Organigram JSS MOK, december 2018

Vir: JSS MOK 2019, 9.

Iz organizacijske struktura JSS MOK je razvidno, da ima organizacija službo za stanovanjske zadeve, službo za investicije in vzdrževanje stanovanj, pravno-kadrovsko službo in finančno računovodsko službo, ki skrbi za knjigovodstvo, računovodstvo in pripravo računovodskih izkazov.

7 RAČUNOVODSKI IZKAZI PROUČEVANIH ORGANIZACIJ

V tem poglavju predstavljamo računovodske izkaze Nepremičnin Celje in JSS MOK (bilanco stanja in izkaz poslovnega izida) za leti 2017 in 2018. Vsi podatki so izraženi v evrih.

7.1 Bilanca stanja

V podpoglavju 7.1.1 je predstavljena bilanca stanja za Nepremičnine Celje, v podpoglavju 7.1.2 pa bilanca JSS MOK.

7.1.1 Nepremičnine Celje, d. o. o.

Bilanca stanja v preglednici 6 pokaže, da so se na aktivni strani bilance v letu 2018 glede na leto 2017 povečala kratkoročna sredstva za 22 %. Dolgoročna sredstva so se v letu 2018 zmanjšala za 2 %. Največji padec, to je 45 %, predstavljajo v letu 2018 kratkoročne časovne razmejitve.

Na pasivni strani bilance se kapital v letu 2018 glede na leto 2017 ni niti povečal niti zmanjšal. Rezervacije in pasivne časovne razmejitve so se v letu 2018 zmanjšale za 3 %. Dolgoročne obveznosti so se v letu 2018 zmanjšale za 15 %, kratkoročne pa za 4 %.

7.1.2 Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper

V preglednici 7 predstavljamo bilanco stanja za JSS MOK. Na aktivni strani so se v letu 2018 glede na leto 2017 kratkoročna sredstva (razen zalog in aktivne časovne razmejitve) zmanjšala za 51 %. Prav tako so se v letu 2018 za 1 % zmanjšala dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju.

Na pasivni strani bilance so se v letu 2018 glede na leto 2017 za 33 % povečale kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve. Lastni viri in dolgoročne obveznosti so se v letu 2018 zmanjšale za 5 %.

**Preglednica 6: Bilanca stanja na dan 31.12. 2017 in na dan 31.12. 2018 Nepremičnine
Celje, d. o. o.**

Postavke	31. 12. 2017	31. 12. 2018	Indeks
Sredstva	51.702.150	51.084.326	99
A. Dolgoročna sredstva	49.920.344	48.906.437	98
I. Neopredmetena sredstva in dolgoroč. AČR	54.167	47.854	88
II. Opredmetena osnovna sredstva	578.768	568.468	98
III. Naložbene nepremičnine	48.887.452	47.915.331	98
IV. Dolgoročne finančne naložbe	117.753	117.753	100
V. Dolgoročne poslovne terjatve	245.928	222.522	90
VI. Odložene terjatve za davek	36.276	34.509	95
B. Kratkoročna sredstva	1.776.612	2.175.056	122
I. Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo	53.227	15.846	30
II. Zaloge (stanovanja)	0	0	/
III. Kratkoročne finančne naložbe	385.000	0	/
IV. Kratkoročne poslovne terjatve	370.768	493.920	133
V. Denarna sredstva	967.617	1.665.290	172
C. Kratkoročne aktivne časovne razmejitve	5.194	2.833	55
Zunajbilančna sredstva	10.854.464	9.371.104	86
Obveznosti do virov sredstev	51.084.326	51.702.150	99
A. Kapital	45.054.369	45.058.175	100
I. Vpoklicani kapital	41.717.079	41.717.079	100
II. Kapitalske rezerve	1.589.136	1.589.136	100
III. Rezerve iz dobička	45.686	45.932	101
IV. Rezerve nastale zaradi vrednotenja po pošteni vrednosti	-776	-1.896	244
V. Preneseni čisti poslovni izid	1.687.686	1.703.244	101
VI. Čisti poslovni izid poslovnega leta	15.558	4.680	30
B. Rezervacije in dolgoročne PČR	1.544.134	1.499.013	97
C. Dolgoročne obveznosti	3.208.339	2.715.360	85
I. Dolgoročne finančne obveznosti	2.694.254	2.196.057	82
II. Dolgoročne poslovne obveznosti	375.125	375.204	100
III. Odložene obveznosti za davek	138.961	144.099	104
Č. Kratkoročne obveznosti	1.895.307	1.811.778	96
I. Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev	560.894	492.875	88
II. Kratkoročne finančne obveznosti	1.334.414	1.318.902	99
III. Kratkoročne poslovne obveznosti	0	0	/
D. Kratkoročne pasivne časovne razmejitve			
skupaj obveznosti do virov sredstev (A+B+C+D)	51.702.150	51.084.326	99
Zunajbilančne obveznosti	10.854.464	9.371.104	86

Vir: Nepremičnine Celje, d. o. o., 2018 in 2019.

Preglednica 7: Bilanca stanja na dan 31. 12. 2017 in na dan 31. 12. 2018 Javni stanovanjski sklad MOK

Sredstva	31.12. 2017	31.12. 2018	Indeks
A) Dolgoročna sredstva in sredstva v upravljanju	46.408.610	46.053.348	99
Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve	164.101	165.772	101
Nepremičnine	77.761.767	79.615.118	102
Oprema in druga opredmetena sredstva	198.524	275.159	139
Dolgoročne finančne naložbe	3.010	3.010	100
Dolgoročne terjatve iz poslovanja	1.014	4.605	454
B) Kratkoročna sredstva, razen zalog in aktivne časovne razmejitve	3.999.075	1.949.275	49
Dobroimetje pri bankah in drugih finančnih ustanovah	1.864.361	90.604	5
Kratkoročne terjatve do kupcev	198.606	157.675	79
B) kratkoročne terjatve do uporabnikov enotnega kontnega načrta	278.397	349.675	126
Kratkoročne finančne naložbe	1.500.000	1.000.000	67
Kratkoročne terjatve iz financiranja	1.279	130	10
Druge kratkoročne terjatve	23.461	16.980	72
Neplačani odhodki	132.971	333.211	250
Aktivne časovne razmejitve	0	1.000	/
C) Zaloge	0	0	/
D) kratkoročne obveznosti in pasivne časovne razmejitve	643.039	853.107	133
Kratkoročne obveznosti za prejete predujme in varščine	0	1.000	/
Kratkoročne obveznosti do zaposlenih	32.435	34.409	106
Kratkoročne obveznosti do dobaviteljev	60.905	255.689	420
Druge kratkoročne obveznosti iz poslovanja	19.866	10.496	53
Kratkoročne obveznosti do uporabnikov enotnega kontnega načrta	32.904	29.057	88
Neplačani prihodki	474.074	506.993	107
Pasivne časovne razmejitve	22.855	15.463	68
E) lastni viri in dolgoročne obveznosti	49.764.646	47.149.516	95
Sklad namenskega premoženja v javnih skladih	48.167.209	45.502.796	94
Dolgoročne finančne obveznosti	899.259	817.639	91
Druge dolgoročne obveznosti	70.956	76.643	108
I. Pasiva skupaj	48.002.623	48.002.623	95
Pasivni konti izvenbilančne evidence	833.161	597.975	72
Rezervni sklad	627.222	752.438	120

Vir: JSS MOK 2018 in 2019.

7.2 Izkaz poslovnega izida

Izkaz poslovnega izida za Nepremičnine Celje prikazuje preglednica 8, za JSS MOK pa preglednica 9.

Preglednica 8: Izkaz poslovnega izida za leto 2017 in 2018 za Nepremičnine Celje, d.o.o.

Postavke	Znesek v €		
	Leto 2017	Leto 2018	Indeks
1. Čisti prihodki iz prodaje	3.765.359	3.680.526	98
2. Sprememba vred. zalog proiz. in nedokončane proiz.	0	0	/
3. Usredstveni lastni proizvodi in lastne storitve	0	0	/
4. Drugi poslovni prihodki (s prevrednotenimi poslovnimi prihodki)	598.552	734.119	123
5. Stroški blaga, materiala in storitev	2.083.766	2.044.279	98
6. Stroški dela	704.641	706.995	100
7. Odpisi vrednosti	1.502.764	1.538.734	102
8. Drugi poslovni odhodki	40.998	51.722	126
9. Finančni prihodki iz deležev	0	0	/
10. Finančni prihodki iz danih posojil	0	0	/
11. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev	10.946	11.685	107
12. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov fin. naložb	0	0	/
13. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti	83.109	70.620	85
14. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti	2.122	2.311	109
15. Drugi prihodki	68.534	18.872	28
16. Drugi odhodki	2.633	18.710	710
17. Celotni dobiček	23.358	11.831	51
18. Davek iz dobička	0	0	/
19. Odloženi davki	6.982	6.905	99
20. Čisti poslovni izid obračunskega obdobja	16.377	4.926	30

Vir: Nepremičnine Celje, d. o. o. 2018 in 2019.

7.2.1 Nepremičnine Celje, d. o. o.

Iz preglednice ugotavljamo 8 da, se je leta 2018, glede na leto 2017 za 2 % zmanjšali čisti prihodki od prodaje, prav tako pa tudi stroški blaga, materiala in storitev. Drugi poslovni prihodki so se v letu 2018 povečali za 23 % in finančni prihodki iz poslovnih terjatev za 7 %. Stroški dela se v letu 2018 niso spremenili, so se pa v letu 2018 povečali odpisi vrednosti za 2 % in drugi poslovni odhodki za 26 %. Prav tako so se za 9 % povečali finančni odhodki iz poslovnih obveznosti in drugi odhodki so se povečali za 610 %. V letu 2018 so se za 15 % zmanjšali finančni odhodki iz finančnih obveznosti.

Celoten dobiček se je v letu 2018 zmanjšal za 49 % glede na leto 2017. Podjetje ni plačalo

davka od dobička. Čisti poslovni izid je bil leta 2018 za 70 % nižji glede na leto 2017.

7.2.2 Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper

Izkaz poslovnega izida JSS MOK za leti 2017 in 2018 prikazuje preglednica 9. V letu 2018 so se prihodki skupaj (tekoči davčni, nedavčni, kapitalski, prejeti donacije in transferni prihodki, prejeta sredstva iz občinskih proračunov) zmanjšali za 47 % glede na leto 2017. Tekoči prihodki so se v letu 2018 zmanjšali za 5 % in transferni prihodki za 47 %. Kapitalski prihodki so se leta 2018 zmanjšali za 98 %. V letu 2018 so se povečali odhodki skupaj za 57 %, od tega so se za 9 % povečali tekoči odhodki in za 112 % investicijski odhodki.

Preglednica 9: Izkaz poslovnega izida za leto 2017 in 2018 za JSS MOK

Postavke	Znesek v €		
	Leto 2017	Leto 2018	Indeks
I. Skupaj prihodki	2.412.027	1.273.708	53
Tekoči prihodki	1.203.249	1.147.169	95
Davčni prihodki	0	0	/
Nedavčni prihodki	1.203.249	1.147.169	95
Kapitalski prihodki	1.004.562	18.648	1,9
Prejete donacije	0	0	/
Transferni prihodki	204.216	107.891	53
Prejeta sredstva iz občinskih proračunov	204.216	107.891	53
II. Skupaj odhodki	2.286.542	3.579.267	157
Tekoči odhodki	1.233.525	1.341.138	109
Tekoči transferi	0	0	/
Investicijski odhodki	1.052.728	2.238.129	212
Investicijski transferi	289	0	/
Plačila sredstev v proračun evropske unije	0	0	/
III/1 Presežek prihodkov nad odhodki	125.485	0	/
III/2 Presežek odhodkov nad prihodki	0	2.305.559	/

Vir: JSS MOK 2018 in 2019.

8 RAČUNOVODSKA ANALIZA POSLOVANJA ORGANIZACIJ V LETIH 2017 IN 2018

8.1 Kazalniki stanja financiranja

S kazalniki financiranja želimo ugotoviti, koliko se podjetje financira iz kapitala in koliko dolžniških virov (pasivna stran bilance stanja). Te vrste kazalnikov so zelo pomembne za posojilodajalce, saj pokažejo tveganje glede vračila posojila in obresti (Hočevar in Igličar 1998).

Kazalnik financiranja iz kapitala izračunamo po formuli 1 (Hočevar in Igličar 1998):

$$\text{delež kapitala v financiranju} = \frac{\text{kapital}}{\text{obveznosti do virov sredstev}} \quad (1).$$

Kazalnik deleža kapitala v financiranju predstavljamo za proučevani podjetji v preglednici 10 in 11.

Preglednica 10: Delež kapitala v financiranju za Nepremičnine Celje d. o. o.

Gospodarska kategorija	31.12. 2017	31.12. 2018
Kapital	45.054.369	45.058.175
Obveznosti do virov sredstev	51.702.150	51.084.326
Delež	87,14	88,20

Vir: Nepremičnine Celje, d. o. o. 2018 in 2019.

Večji kot je delež kapitala, manjše je tveganje, da bi podjetje imelo težave s plačilno sposobnostjo in vračanjem obveznosti do dobaviteljev. Vrednost 1 oziroma 100 pomeni, da podjetje nima dolgov, kar pomeni, da so sredstva financirana s kapitalom podjetja (Hočevar in Igličar 2001). Iz izračuna kazalnika deleža kapitala v financiranju vidimo, da so imele Nepremičnine Celje konec leta 2017 87,14 odstotka deleža kapitala v okviru obveznosti do virov sredstev in konec leta 2018 88,20 %. Razlika deleža v kapitalu se med proučevanimi leti razlikuje za 1,06 odstotne točke.

Preglednica 11: Delež kapitala v financiranju za Javni stanovanjski sklad MOK

Gospodarska kategorija	31.12. 2017	31.12. 2018
Kapital	48.167.209	45.502.796
Obveznosti do virov sredstev	51.213.484	48.002.623
Delež	94,05	94,79

Vir: JSS MOK 2018 in 2019.

Iz izračuna kazalnika deleža kapitala v financiranju vidimo, da je imel JSS MOK konec leta 2017 94,05 odstotka deleža kapitala v okviru obveznosti do virov sredstev in konec leta 2018 94,79 % delež. Delež kapitala se v dveh letih razlikuje za 0,74 odstotne točke.

Naslednji kazalnik (formula 2), ki kaže na stanje financiranja, je kazalnik deleža dolgov v financiranju, ki ga za proučevani podjetji predstavljamo v preglednicah 12 in 13. Kazalnik deleža dolgov v financiranju pokaže, kakšen delež sredstev podjetja je financiran s tujimi viri. Posojilojemalci si prizadevajo za čim manjšo vrednost tega kazalnika (Hočevar in Igličar 1998).

$$\text{Delež dolgov v financiranju} = \frac{\text{dolgovi}}{\text{obveznosti do virov sredstev}} \quad (2)$$

Preglednica 12: Delež dolgov v financiranju za Nepremičnine Celje, d. o. o.

Gospodarska kategorija	31.12. 2017	31.12. 2018
Dolgovi	5.103.646	4.527.138
Obveznosti do virov sredstev	51.702.150	51.084.326
Delež v %	9,87	8,86

Vir: Nepremičnine Celje, d. o. o. 2018 in 2019.

V Nepremičninah Celje se kazalnika ob koncu leta 2017 in 2018 bistveno ne razlikujeta. Ob koncu leta 2018 je delež dolgov nižji za 1,01 odstotne točke glede na prejšnje leto 2017, ker so se znižale dolgoročne in kratkoročne obveznosti. Delež dolgov med celotnimi obveznostmi do virov sredstev je konec leta 2017 znašal 9,87 % in konec leta 2018 pa 8,86 %.

Preglednica 13: Delež dolgov v financiranju za Javni stanovanjski sklad MOK

Gospodarska kategorija	31.12. 2017	31.12. 2018
Dolgovi	1.590.399	1.731.926
Obveznosti do virov sredstev	50.407.685	48.002.623
Delež v %	3,16	3,61

Vir: JSS MOK 2018 in 2019.

Iz izračuna kazalnika deleža dolgov v financiranju za JSS MOK vidimo, da se kazalnika bistveno ne razlikujeta. Konec leta 2018 je delež dolgov višji za 0,45 odstotne točke glede na konec leta 2017, ker so se povečale druge dolgoročne obveznosti in kratkoročne obveznosti do dobaviteljev in do zaposlenih. Delež dolgov med celotnimi obveznostmi do virov sredstev je ob koncu leta 2017 znašal 3,16 % in konec leta 2018 pa 3,61 %.

Naslednji kazalnik, s katerim pokažemo stanje financiranja v podjetju, je tudi kazalnik finančnega vzvoda. Izračunamo ga po formuli 3 (Hočevar in Igličar 2001):

$$\text{kazalnik finančnega vzvoda} = \frac{\text{dolgovi}}{\text{kapital}} \quad (3).$$

S tem kazalnikom prikazujemo razmerje med dolgovi in kapitalom. Večji kot je kazalnik finančnega vzvoda, večja je vrednost dolgov med viri financiranja (Hočevar in Igličar 1998).

Kazalnik finančnega vzvoda za proučevani podjetji predstavljamo v preglednicah 14 in 15.

Preglednica 14: Kazalnik finančnega vzvoda za Nepremičnine Celje, d. o. o.

Gospodarska kategorija	31.12. 2017	31.12. 2018
Dolgovi	5.103.646	4.527.138
Kapital	45.054.369	45.058.175
Kazalnik	0,11	0,10

Vir: Nepremičnine Celje, d. o. o. 2018 in 2019.

Za Nepremičnine Celje znaša kazalnik finančnega vzvoda 0,11 konec leta 2017 in konec leta 2018 0,10, kar pomeni, da je imelo podjetje manj dolgov, kot kapitala.

Preglednica 15: Kazalnik finančnega vzvoda za Javni stanovanjski sklad MOK

Gospodarska kategorija	31.12. 2017	31.12. 2018
Dolgovi	1.590.399	1.731.926
Kapital – sklad namenskega premoženja v javnih skladih	48.167.209	45.502.796
Kazalnik	0,03	0,04

Vir: JSS MOK 2018 in 2019.

Iz izračuna za podjetje JSS MOK je razvidno, da znaša kazalnik finančnega vzvoda 0,03 konec leta 2017 in 0,04 konec leta 2018, kar pomeni, da je imelo podjetje manj dolgov, kot kapitala.

8.2 Kazalniki stanja investiranja

Kazalniki stanja investiranja kažejo strukturo sredstev v organizaciji. Pri analizi stanja investiranja se opremo na delež stalnih sredstev, ki ga izračunamo po formuli 4:

$$\text{delež stalnih sredstev} = \frac{\text{stalna sredstva}}{\text{sredstva}} \quad (4).$$

Ta kazalnik nam pove koeficient oziroma delež stalnih sredstev v sredstvih podjetja (celotni aktivni). V tehnološko intenzivnih panogah (metalurgija, kemija, elektronika) je vrednost tega kazalnika praviloma večja kot pri delovno intenzivnih panogah (trgovina, storitve). Zmanjšanje kazalnika kaže na to, da se je povečalo poslovanje podjetja, lahko pa pomeni, da so se v podjetju povečala gibljiva sredstva (terjatve, zaloge). Zmanjšanje kazalnika lahko nakazuje tudi na to, da podjetje ne obnavlja osnovnih sredstev. Povečanje kazalnika pa daje nasprotno ugotovitve (Hočevar in Igličar 1998). V preglednicah 16 in 17 predstavljamo delež stalnih sredstev za proučevani podjetji.

Preglednica 16: Kazalnik deleža stalnih sredstev za Nepremičnine Celje, d. o. o.

Gospodarska kategorija	31.12. 2017	31.12. 2018
Stalna sredstva (dolgoročna)	49.920.344	48.906.437
Sredstva	51.702.150	51.084.326
Delež	96,55	95,74

Vir: Nepremičnine Celje, d. o. o. 2018 in 2019.

Za Nepremičnine Celje znaša delež stalnih sredstev v sredstvih konec leta 2017 96,55 %, konec leta 2018 pa 95,74 %. Velik odstotek dolgoročnih sredstev predstavljajo naložbene nepremičnine.

Preglednica 17: Kazalnik deleža stalnih sredstev za Javni stanovanjski sklad MOK

Gospodarska kategorija	31.12. 2017	31.12. 2018
Stalna sredstva (dolgoročna)	46.408.610	46.053.348
Sredstva	50.407.685	48.002.623
Delež	92,07	95,94

Vir: JSS MOK 2018 in 2019.

V JSS MOK znaša delež stalnih sredstev v sredstvih konec leta 2017 92,07 %, konec leta 2018, pa 95,94 %. Največji odstotek dolgoročnih sredstev predstavljajo nepremičnine.

Kazalnik stanja investiranja je tudi kazalnik deleža gibljivih (kratkoročnih) sredstev. Izračunamo ga po formuli 5:

$$\text{delež gibljivih sredstev} = \frac{\text{gibljiva sredstva}}{\text{Sredstva}} \quad (5).$$

Ta kazalnik pokaže na odstotek (%) gibljivih sredstev v vseh sredstvih organizacije. Povečanje vrednosti kazalnika pomeni izboljšanje poslovanja, to je takrat, ko se povečajo gibljiva sredstva organizacije (Hočevar in Igličar 1998). V preglednicah 18 in 19 predstavljamo delež gibljivih (kratkoročnih) sredstev za proučevani organizaciji.

Preglednica 18: Kazalnik deleža gibljivih sredstev za Nepremičnine Celje, d. o. o.

Gospodarska kategorija	31.12. 2017	31.12. 2018
Gibljiva sredstva (kratkoročna)	1.776.612	2.175.056
Sredstva	51.702.150	51.084.326
Delež v %	3,44	4,26

Vir: Nepremičnine Celje, d. o. o. 2018 in 2019.

Kazalnik deleža gibljivih sredstev (kratkoročnih sredstev) za Nepremičnine Celje znaša 4,26 % za leto 2018 in za leto prej (2017) pa 3,44 %. Glede na podatke vidimo, da se je

poslovanje organizacije, konec leta 2018 glede na konec prejšnjega leta 2017 izboljšalo.

Preglednica 19: Kazalnik deleža gibljevih sredstev za Javni stanovanjski sklad MOK

Gospodarska kategorija	31.12. 2017	31.12. 2018
Gibljiva sredstva (kratkoročna)	3.999.075	1.949.275
Sredstva	50.407.685	48.002.623
Delež v %	7,93	4,06

Vir: JSS MOK 2018 in 2019.

V JSS MOK je kazalnik deleža gibljevih sredstev (kratkoročnih sredstev) konec leta 2018 znašal 4,06 %, konec leta 2017 pa 7,93 %. Iz podatkov lahko razberemo, da se je poslovanje JSS MOK za leto 2018, glede na leto 2017 poslabšalo.

8.3 Kazalniki obračanja

Med kazalnike obračanja uvrščamo koeficient obračanja terjatev do kupcev, povprečno dobo vezave terjatev do kupcev, koeficient obračanja zalog proizvodov. Pri kazalnikih obračanja želimo izvedeti hitrost obračanja posameznih vrst sredstev. Ti kazalniki nam kažejo na sposobnost vodstva organizacije za učinkovito poslovanje s sredstvi (izterjavo). Najpomembnejša kazalnika z vidika analiziranja organizacije sta kazalnik obračanja terjatev in zalog (Hočevar in Igličar 1998). Kazalnik obračanja terjatev do kupcev se izračuna po formuli 6:

$$\text{koeficient obračanja terjatev do kupcev} = \frac{\text{prihodki (prejemki) od prodaje}}{\text{povprečno stanje terjatev do kupcev}} \quad (6).$$

Ta kazalnik pokaže število obratov terjatev do kupcev v denarna sredstva v enem letu (formula 7).

$$\text{Povprečna doba vezave terjatev do kupcev} = \frac{365}{\text{koeficient obračanja terjatev do kupcev}} \quad (7).$$

V preglednicah 20 in 21 predstavljamo koeficient obračanja terjatev do kupcev za proučevani organizaciji.

Koeficient obračanja terjatev do kupcev v preglednici 20 kaže, da so se terjatve v letu 2017 obračale hitreje v denarna sredstva, kot v letu 2018, kar pomeni, da so imeli v letu 2017 krajše plačilne roke do kupcev, kot so jih imeli v letu 2018.

Preglednica 20: Koeficient obračanja terjatev do kupcev za Nepremičnine Celje, d. o. o.

Gospodarska kategorija	Leto 2017	Leto 2018
Prejemki od kupcev v letu dni	3.765.359	3.680.526
Povprečno stanje terjatev do kupcev	212.252	219.820
Koeficient	17,74	16,74
Obdobje (eno leto)	365 (dni)	365 (dni)
Koeficient obračanja terjatev do kupcev	17,74	16,74
Delež dni v letu	20,57	21,80

Vir: Nepremičnine Celje, d. o. o. 2018 in 2019.

Iz izračuna je razvidno, da so kupce v letu 2017 kreditirali v povprečju 21 dni in v letu 2018 22 dni, kar kaže na to, da se je izterjava poslabšala za 1 dan.

Preglednica 21: Koeficient obračanja terjatev do kupcev za Javni stanovanjski sklad MOK

Gospodarska kategorija	Leto 2017	Leto 2018
Prejemki od kupcev v letu dni	1.203.249	1.147.169
Povprečno stanje terjatev do kupcev	99.810	81.140
Koeficient	12,06	14,14
Obdobje (eno leto)	365 (dni)	365 (dni)
Koeficient obračanja terjatev do kupcev	12,06	14,14
Delež dni v letu (dnevi vezave)	30,26	25,81

Vir: JSS MOK 2018 in 2019.

Koeficient obračanja terjatev do kupcev v preglednici 21 kaže, da so se terjatve v letu 2018 obračale hitreje v denarna sredstva, kot leta 2017, kar pomeni, da so imeli v letu 2018 krajše plačilne roke do kupcev, kot so jih imeli v letu 2017. Podatki kažejo, da so v letu 2017 kreditirali kupce v povprečju 30 dni, v letu 2018 pa skoraj 26 dni.

Naslednji kazalnik obračanja je koeficient obračanja zalog proizvodov, ki pokaže število obratov zalog proizvodov podjetja v 1 letu. Visoki koeficient pokaže na dobro poslovanje z zalogami in hitro prodajo zalog. Izračunamo ga po formuli 8 (Hočevar in Igličar 1998):

$$\text{koeficient obračanja zalog proizvodov} = \frac{\text{stroški prodanih proizvodov}}{\text{povprečno stanje zalog proizvodov}} \quad (8).$$

V preglednici 22 in 23 predstavljamo koeficient obračanja zalog proizvodov za proučevani organizaciji.

Za leti 2017 in 2018 organizacija Nepremičnine Celje d.o.o. ni imela zaloge proizvodov, stroški prodanega blaga se nanašajo na vzdrževanje in sanacijo, zato kazalnika obračanja zalog v preglednici 22, ne moremo prikazali.

Preglednica 22: Koeficient obračanja zalog proizvodov za Nepremičnine Celje, d. o. o.

Gospodarska kategorija	Leto 2017	Leto 2018
Stroški prodanih proizvodov	61.261	73.004
Povprečno stanje zalog proizvodov	0	0
Koeficient	/	/

Vir: Nepremičnine Celje, d. o. o. 2018 in 2019.

Preglednica 23: Koeficient obračanja zalog proizvodov za Javni stanovanjski sklad MOK

Gospodarska kategorija	Leto 2017	Leto 2018
Stroški prodanih proizvodov	0	0
Povprečno stanje zalog proizvodov	0	0
Koeficient	/	/

Vir: JSS MOK 2018 in 2019.

Iz preglednice 23 je razvidno, da organizacija JSS MOK za leti 2017 in 2018 ni imela zaloge proizvodov in stroškov prodanih proizvodov, zato kazalnika obračanja zalog ne moremo prikazati.

8.4 Kazalniki donosnosti

S kazalniki donosnosti opazujemo donosnost oziroma rentabilnost sredstev ali kapitala.

V praksi se za ugotavljanje donosnosti uporabljata dva kazalnika, to je kazalnik donosnost sredstev in kazalnik donosnost kapitala (Hočevar in Igljčar 1998).

Kazalnik donosnosti sredstev kaže na uspešnost porabe sredstev podjetja glede na to, s kakšnimi stroški so bila sredstva porabljena. Izračunamo ga po formuli 9:

$$\text{donosnost sredstev} = \frac{\text{čisti dobiček}}{\text{povprečno stanje sredstev}} \quad (9).$$

V preglednicah 24 in 25 predstavljamo donosnost sredstev za proučevani podjetji.

Preglednica 24: Donosnost sredstev za Nepremičnine Celje, d. o. o.

Gospodarska kategorija	Leto 2017	Leto 2018
Čisti dobiček	16.377	4.926
Povprečno stanje sredstev	52.194.515	51.393.238
Koeficient	0,03	0,01

Vir: Nepremičnine Celje, d. o. o. 2018 in 2019.

Čista donosnost sredstev Nepremičnin Celje je za leto 2017 znašala 0,03 %, leta 2018 pa

0,01 %.

Preglednica 25: Donosnost sredstev za Javni stanovanjski sklad MOK

Gospodarska kategorija	Leto 2017	Leto 2018
Čisti dobiček	125.485	-2.305.559
Povprečno stanje sredstev	50.810.585	49.205.154
Koeficient	0,25	-4,68

Vir: JSS MOK 2018 in 2019.

Čista donosnost sredstev organizacije JSS MOK je za leto 2017 znašala 0,25 %, leta 2018 pa - 4,68 %.

Naslednji kazalnik, ki kaže na donosnost, je kazalnik donosnosti kapitala. Ta kazalnik je zanimiv za lastnike kapitala, saj pokaže, koliko enot so ustvarili z eno enoto kapitala. Izračunano vrednost primerjajo z donosnostjo obresti od denarnih vlog, vrednostnih papirjev in ugotovijo, ali je njihova naložba kapitala uspešna (Hočevar in Igličar 1998). Kazalnik donosnost kapitala izračunamo po formuli 10:

$$\text{donosnost kapitala} = \frac{\text{čisti dobiček}}{\text{povprečno stanje kapitala}} \quad (10).$$

V preglednicah 26 in 27 predstavljamo donosnost kapitala za proučevani organizaciji.

Preglednica 26: Donosnost kapitala za Nepremičnine Celje, d. o. o.

Gospodarska kategorija	Leto 2017	Leto 2018
Čisti dobiček	16.377	4.926
Povprečno stanje kapitala	45.046.569	45.056.272
Koeficient	0,04	0,01

Vir: Nepremičnine Celje, d. o. o. 2018 in 2019.

Čista donosnost kapitala Nepremičnin Celje je za leto 2017 znašala 0,04, kar pomeni, da je ena enota kapitala ustvarila 0,04 denarne enote. Leta 2018 je čista donosnost kapitala znašala 0,01, kar pomeni, da je ena enota kapitala ustvarila 0,01 denarne enote, kar je za 0,03 manj, kot leta 2017.

Čista donosnost kapitala JSS MOK je za leto 2017 znašala 0,26, leta 2018 pa - 4,92, kar pomeni, da je ena enota kapitala ustvarila - 4,92 denarne enote, torej izgubo.

Preglednica 27: Donosnost kapitala za Javni stanovanjski sklad MOK

Gospodarska kategorija	Leto 2017	Leto 2018
Čisti dobiček	125.485	-2.305.559
Povprečno stanje kapitala (vrednost namenskega premoženja oz. kapitala)	48.496.279	46.835.003
Koeficient	0,26	- 4,92

Vir: JSS MOK 2018 in 2019.

8.5 Kazalniki gospodarnosti

S kazalniki gospodarnosti pokažemo na učinkovitost poslovanja v organizaciji oz. na razmerje med prihodki in odhodki. Večji kot so prihodki v razmerju do odhodkov, večja je gospodarnost (Hočevar in Igličar 1998).

Gospodarnost poslovanja izračunamo po formuli 11:

$$\text{gospodarnost poslovanja} = \frac{\text{poslovni prihodki}}{\text{poslovni odhodki}} \quad (11).$$

Preglednica 28: Gospodarnost poslovanja za Nepremičnine Celje, d. o. o.

Gospodarska kategorija	Leto 2017	Leto 2018
Poslovni prihodki	4.363.911	4.414.645
Poslovni odhodki	4.332.169	4.341.730
Kazalnik	1,007	1,016

Vir: Nepremičnine Celje, d. o. o. 2018 in 2019.

Kazalnik gospodarnosti za Nepremičnine Celje je v obeh proučevanih letih, torej 2017 in 2018, pozitiven, kar pomeni, da je organizacija poslovala z dobičkom.

Preglednica 29: Gospodarnost poslovanja za Javni stanovanjski sklad MOK

Gospodarska kategorija	Leto 2017	Leto 2018
Poslovni prihodki	1.203.249	1.147.169
Poslovni odhodki	1.233.525	1.341.138
Kazalnik	0,98	0,86

Vir: JSS MOK 2018 in 2019.

Kazalnik gospodarnosti poslovanja JSS MOK je za leto 2017 negativen, kar kaže na to, da je organizacija poslovala z izgubo. Leta 2018 je kazalnik 0,86, kar prav tako pomeni, da je organizacija poslovala z izgubo.

Kazalnik celotne gospodarnosti je podoben predhodnemu kazalniku, razlika pri tem kazalniku

je, da primerjamo vse prihodke z vsemi odhodki. Kazalnik celotne gospodarnosti izračunamo po formuli 12 (Hočevar in Igličar 1998):

$$\text{celotna gospodarnost} = \frac{\text{prihodki}}{\text{odhodki}} \quad (12).$$

Preglednica 30: Kazalnik celotne gospodarnosti za Nepremičnine Celje, d. o. o.

Gospodarska kategorija	Leto 2017	Leto 2018
Prihodki	4.450.373	4.452.107
Odhodki	4.420.032	4.433.371
Kazalnik	1,01	1,00

Vir: Nepremičnine Celje, d. o. o. 2018 in 2019.

Kazalnik celotne gospodarnosti je za organizacijo Nepremičninah Celje d.o.o. za leto 2017 znašal 1,01 in leta 2018 1,00, kar pomeni, da so Nepremičnine Celje d.o.o. obe leti poslovale z dobičkom.

Preglednica 31: Kazalnik celotne gospodarnosti za JSS MOK

Gospodarska kategorija	Leto 2017	Leto 2018
Prihodki	2.412.027	1.273.708
Odhodki	2.286.542	3.579.267
Kazalnik	1,05	0,36

Vir: JSS MOK 2018 in 2019.

Za organizacijo JSS MOK je kazalnik celotne gospodarnosti za leto 2017 znašal 1,05, kar kaže, da je organizacija poslovala z dobičkom. Leta 2018 pa je kazalnik celotne gospodarnosti znašal pod 1, in sicer 0,36, kar kaže, da je JSS MOK leta 2018 posloval z izgubo.

8.6 Ugotovitve in predlogi izboljšav

Na podlagi kazalnika stanja financiranja, ki je višji pri JSS MOK, kot pri Nepremičnina Celje ugotavljamo, da se JSS MOK bolj financira iz kapitala, kot iz dolžniških virov v primerjavi z Nepremičninami Celje. To pomeni, da ima JSS MOK manjše tveganje, da bi imela organizacija težave s plačilno sposobnostjo do dobaviteljev, kot Nepremičnine Celje.

Predlog 1: Za Nepremičnine Celje predlagamo, da prouči možnosti za doseganje večjega deleža kapitala.

Primerjava kazalnikov deleža dolgov v financiranju pokaže, da se JSS MOK manj financira s tujimi viri (ima nižjo vrednost kazalnika), kot Nepremičnine Celje, ki imajo bistveno večjo vrednost tega kazalnika.

Tudi kazalnik stanja financiranja, to je kazalnik finančnega vzvoda, pokaže, da imajo Nepremičnine Celje večjo vrednost dolgov med viri financiranja, kot JSS MOK.

Predlog 2: Za Nepremičnine Celje predlagamo, da proučijo možnosti za hitrejše obračanje terjatev do kupcev in se na ta način manj financirajo s tujimi viri.

Na osnovi izračuna deleža stalnih sredstev, ki je v Nepremičninah Celje nekoliko v upadanju v letu 2018 glede na leto 2017, v JSS MOK pa v porastu, podajamo predlog za Nepremičnine Celje.

Predlog 3: Za Nepremičnine Celje predlagamo, da prouči možnosti za povečanje investiranja v osnovna sredstva – nepremičnine, še posebej ob dejstvu, da teh v okolju primanjkuje in je povpraševanje večje od ponudbe.

Kazalnik deleža gibljivih sredstev (obratnih sredstev) v sredstvih je v Nepremičninah Celje leta 2018 glede na leto 2017 v porastu, v JSS MOK pa v upadanju.

Predlog 4: Za JSS MOK predlagamo, da prouči možnosti za hitrejše obračanje obratnih sredstev (zalog, terjatev, kratkoročnih finančnih naložb, stroškov, ki so bili kratkoročno odloženi) in na način poveča kazalnik, ki pomeni izboljšanje poslovanja.

Kazalnik obračanja terjatev do kupcev za Nepremičnine Celje kaže, da so se terjatve obračale hitreje v denarna sredstva, kot pri JSS MOK.

Predlog 5: Za JSS MOK predlagamo, da vodstvo sprejme dodatne ukrepe za učinkovito poslovanje – izterjavo terjatev do kupcev in zagotovi hitreje razpoložljivost denarnih – likvidnih sredstev.

Kazalnik donosnosti sredstev je v letu 2017 višji v organizaciji JSS MOK, kot v Nepremičninah Celje, v letu 2018 pa je ravno obratno. Na negativni kazalnik donosnosti sredstev v letu 2018 pri JSS MOK vpliva znižanje lastnih virov in dolgoročnih obveznosti za 5 % glede na leto 2017, kar je posledica obračunane amortizacije ter izločitve osnovnih sredstev (JSS MOK 2019, 19).

Predlog 6: Za JSS MOK in Nepremičnine Celje predlagamo, da proučijo možnosti za uspešnejšo uporabo sredstev organizacije tako, da bo vrednost kazalnika večja, s tem pa poslovanje uspešnejše.

Kazalnik gospodarnosti poslovanja je v Nepremičnine Celje večji, kot v JSS MOK. Prav tako je kazalnik gospodarnosti poslovanja v Nepremičnin Celje v porastu (se je povečal v letu 2018 glede na leto 2017), kar kaže na to, da je organizaciji uspelo z manjšimi odhodki ustvariti enak prihodek. Pri organizaciji JSS MOK je kazalnik gospodarnosti poslovanja v letu 2018 glede na leto 2017 v upadanju, kar pomeni, da je JSS MOK z več odhodki uspelo

ustvariti večji prihodek v letu 2018 glede na leto 2017.

Predlog 7: JSS MOK predlagamo, da prouči možnosti za povečanje in porast kazalnika gospodarnosti poslovanja, katere odhodke bi lahko optimizirali oz. katere prihodke povečali.

Kazalnik celotne gospodarnosti Nepremičnin Celje je v letu 2017 in 2018 pozitiven, prav tako je pozitiven pri JSS MOK za leto 2017, kar kaže na učinkovitost poslovanja, v letu 2018 pa je kazalnik negativen.

S temi ugotovitvami, na podlagi kazalnikov potrdimo predpostavko, da je zasebna neprofitna organizacija pri poslovanju uspešnejša, kot javna neprofitna organizacija. Ampak upoštevamo, da gre za primerjavo samo dveh let. Če bi imeli primerjavo za vsa leta poslovanja obeh organizacij ter ju primerjali med sabo, bi dobili natančnejše podatke in tako tudi posledično laže trdili, katera organizacija posluje bolje oz. bolj uspešno.

9 SKLEP

Računovodsko analiziranje poslovanja poslovnih subjektov (organizacij, zavodov, podjetij) je pomemben del računovodstva in pokaže na to, kako učinkovito in uspešno organizacija posluje v določenem časovnem obdobju.

Za računovodsko analiziranje praviloma uporabljamo podatke iz temeljnih računovodskih izkazov, kot so bilanca stanja, izkaz poslovnega izida, izkaz denarnih tokov in izkaz gibanja kapitala.

V empiričnem delu analiziramo sekundarne podatke računovodskih izkazov poslovnega subjekta Nepremičnine Celje, d. o. o., in Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper, in sicer kazalnike stanja financiranja, stanja investiranja, plačilne sposobnosti, gospodarnosti in kazalnike donosnosti.

Ocena obeh podjetij je pokazala, da so Nepremičnine Celje poslovale uspešno, a nekoliko manj v letu 2018 glede na leto 2017. JSS MOK je za izbrani leti posloval manj uspešno, kot Nepremičnine Celje.

V letu 2018 so Nepremičnine Celje ustvarile za 70 % manj dobička, kot v letu 2017. JSS MOK pa je leta 2017 ustvaril pozitiven, leta 2018 pa negativni čisti dobiček.

Z analizo kazalnika stanja financiranja ugotavljamo odstotek deleža kapitala v obveznostih do virov sredstev, pri organizaciji Nepremičnine Celje za leto 2017, ki znaša 87,14 %, za leto 2018 pa znaša 88,20 %, JSS MOK pa ima za leto 2017 94,05 odstotka deleža kapitala v obveznostih do virov sredstev, leta 2018 pa 94,79 %. S kazalnikom finančnega vzvoda pa ugotavljamo stanje in sicer, da imata obe organizaciji v obeh proučevanih obdobjih manj dolgov, kot kapitala.

Kazalnik stanja investiranja kaže za Nepremičnine Celje, da se je delež stalnih (dolgoročnih) sredstev leta 2018 znižal za 0,81 %, delež kratkoročnih sredstev pa glede na leto 2017 povečal za 0,82 %. Pri JSS MOK se je delež stalnih (dolgoročnih) sredstev v letu 2018 glede na leto 2017 povečal za 3,87 %, delež gibljivih sredstev pa v letu 2018 glede na leto 2017 zmanjšal za 3,87 %.

Koeficient obračanja terjatev do kupcev se pri obeh organizacijah giblje med 20 do 30 dni, to plačilno sposobnost oz. obračanje terjatev bi lahko v obeh organizacijah znižali tako, da bi kupci svoje obveznosti poravnali prej, kot v tem obdobju.

Kazalnik gospodarnosti je glavni kazalnik učinkovitosti poslovanja, ki je bil v Nepremičninah Celje v obeh letih nad 1 in kaže na pozitiven rezultat. Pri JSS MOK je pod 1 in kaže negativni rezultat.

Na osnovi analize rezultatov podajamo predloge za izboljšanje uspešnosti poslovanja v obeh organizacijah, na osnovi katerih bi lahko v prihodnosti poslovali uspešneje in s tem zagotovili več dodane vrednosti za družbo.

10 LITERATURA

- Čadež, S. 2013. *Temelji poslovnega računovodstva*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
- Dvoršak Bugarija, J. 2009. *Analiza bilanc z revizijo*. Ljubljana: Zavod IRC.
- e-VEM. 2015. *Računovodske, knjigovodske in revizijske dejavnosti, davčno svetovanje (69.200)*. [Http://evem.gov.si/info/dejavnosti/dejavnost/13742/prikaziDejavnost/](http://evem.gov.si/info/dejavnosti/dejavnost/13742/prikaziDejavnost/) (24. 5. 2020).
- Hočevar, M., in A. Igličar. 1998. *Osnove računovodstva*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
- Hočevar, M., S. Igličar in M. Zaman. 2001. *Osnove računovodstva*. Ljubljana: Ekonomska fakulteta.
- https://www.ajpes.si/Letna_porocila/Predlozitev
- Ivankovič, G., in M. Jerman. 2013. *Osnove računovodstva v turizmu*. Koper: Univerza na Primorskem.
- JSS MOK (Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper). 2018. *Poslovno in finančno poročilo JSS MOK za leto 2017*. Interno gradivo, Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper.
- JSS MOK (Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper). 2019. *Poslovno in finančno poročilo JSS MOK za leto 2018*. Interno gradivo, Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper.
- JSS MOK (Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper). 2020. Vstopna stran. [Https://www.jss-mok.si/](https://www.jss-mok.si/) (24. 5. 2020).
- Loborec, V., in M. Gajič. 2011. *Ekonomika podjetja*. Ljubljana: Biotehniški izobraževalni center, Višja strokovna šola.
- Milost, F. 2002. *Prihodnost je neopredmetena*. Koper: Visoka šola za management.
- Milost, F. 2009. *Osnove računovodstva*. Koper: Fakulteta za management.
- Nepremičnine Celje, d. o. o. 2014. *Pravilnik o oddaji tržnih stanovanj in stanovanj namenjenih posebnim prednostnim kategorijam upravičencev*. [Http://cms.siel.si/documents/170/docs/pravilnik-trzna-stanovanja5d887c0930616.pdf](http://cms.siel.si/documents/170/docs/pravilnik-trzna-stanovanja5d887c0930616.pdf) (23. 5. 2020).
- Nepremičnine Celje d. o. o. 2018. *Letno poročilo Celje 2017*. Interno gradivo, Nepremičnine Celje d. o. o..
- Nepremičnine Celje d. o. o. 2019. *Letno poročilo Celje 2018*. Interno gradivo, Nepremičnine Celje d. o. o..
- Nepremičnine Celje d. o. o., 2020. Vstopna stran. [Https://www.nepremicnine-celje.si/predstavitev/hj/](https://www.nepremicnine-celje.si/predstavitev/hj/) (24. 5. 2020).
- Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper. *Uradne objave*, št. 42/00 in 29/02 ter *Uradni list RS*, št. 75/04 in 49/05.
- Rebernik, M. 1999. *Ekonomika podjetja*. 3.dop. izd. Ljubljana: Gospodarski vestnik.
- Slovenski inštitut za revizijo. 2016. *Slovenski računovodski standardi*. [Https://si-revizija.si/datoteke/standardi/1533/srs-2016-www.pdf](https://si-revizija.si/datoteke/standardi/1533/srs-2016-www.pdf) (24. 5. 2020).
- Slovenski računovodski standardi. *Uradni list RS*, št. 95/2015, 74/16 – popr., 23/17, 57/18 in 81/18.

Stanovanjski zakon. *Uradni list RS*, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17 in 59/19.

Turk, I. in D. Melavc. 2001. *Računovodstvo*. Kranj: Moderna organizacija.

Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin. *Uradni list RS*, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10 – ZUPJS, 79/15 in 91/15.

Vrankar, M., V. Hribar, M. Šribar in M. Hauptman. 2005. *Letni računovodski izkazi podjetja*. Ljubljana: GV Založba.