

Analiza obima i strukture stalne imovine

VII predavanje

Korišćeni izvori:

Avelini Holjevac, I. (2007). *Kontroling - Upravljanje poslovnim rezultatom*. Opatija: Fakultet za turistički i hotelski menadžment

ANALIZA OBIMA STALNE IMOVINE

- ✘ Velika vrijednost stalne imovine koja je angažovana u poslovanju hotelskog preduzeća nameće potrebu za kontinuiranim praćenjem i ocjenjivanjem ekonomije korišćenja i ocjenjivanja te imovine.
- ✘ **Zadatak analize stalne imovine** jeste da ocijeni da li postoji primjeren, uravnotežen ili optimalan odnos poslovnog rezultata hotela i vrijednosti angažovane imovine.
- ✘ Ukoliko postoje negativna odstupanja od optimalnog odnosa rezultata i angažovane stalne imovine, neophodno je utvrditi uzroke i predložiti mjere za otklanjanje neželjenih odstupanja.

-
- ✘ Analiza stalne imovine počinje analizom obima imovine i po potrebi se nastavlja analizom strukture imovine.
 - ✘ Analiza obima i strukture stalne imovine može se obavljati za kratko vremensko razdoblje (u toku poslovne godine i na kraju poslovne godine) ili za duži vremenski period (tri, pet ili više godina), zavisno od zadatka analize.

- 1) *Analiza stalne imovine u toku poslovne godine* ima za zadatak da utvrdi i ocijeni da li je korišćenje imovine kao i njena ekonomska efikasnost u skladu sa planiranim i izvršenim poslovnim rezultatom. Cilj ove analize jeste optimalno usklađivanje rezultata i korišćenja stalne imovine.

- 2) *Analiza stalne imovine na kraju poslovne godine* ima korektivnu ulogu. Cilj ove analize jeste da utvrdi faktore koju su uticali na efikasnost korišćenja stalne imovine u protekloj godini kako bi se otklonile negativnosti i povećala efikasnost korišćenja imovine u narednoj godini.

-
- ✘ *Analiza stalne imovine za duže proteklo vrijeme* ima za zadatak da utvrdi kakva je bila tendencija korišćenja i efikasnosti te imovine u odnosu na zacrtane planove odnosno da identifikuje faktore koji su negativno ili pozitivno uticali na ostvarenu efikasnost imovine.
 - ✘ Rezultati ove analize koriste se prilikom planiranja stalne imovine za buduće dugoročno razdoblje.

-
- ✘ **Analiza obima stalne imovine** upućuje na ekonomiju korišćenja ukupne stalne imovine koja ima svoj vrijednosni i fizički izraz.
 - ✘ *Vrijednosni izraz* stalne imovine predstavlja sumu ukupne vrijednosti angažovane stalne imovine u procesu poslovanja hotela.
 - ✘ *Fizički izraz* stalne imovine predstavlja ukupan kapacitet imovine izražen u fizičkim jedinicama. Npr. smještajni kapacitet izražava se brojem soba ili kreveta, kapacitet kuhinje brojem obroka, kapacitet parkiranja brojem automobila i sl.

U analizi i ocjenjivanju obima stalne imovine koriste se sljedeći pokazatelji:

- ✘ **Pokazatelj dinamike** – odnos vrijednosti stalne imovine u tekućoj godini u odnosu na prethodnu godinu ili plan
- ✘ **Randman** - odnos ukupnog prihoda i vrijednosti angažovane stalne imovine (Up/S)
- ✘ **Snaga rada** - odnos vrijednosti stalne imovine po nabavnoj vrijednosti i broja radnika (Sn/R)
- ✘ **Pokazatelj tehničke opremljenosti rada** - odnos broja kreveta i broja radnika (K/R)
- ✘ **Pokazatelji korišćenja kapaciteta**
 - odnos iskorišćenog i mogućeg kapaciteta (Ks/Km) x 100
 - odnos iskorišćenog i planiranog kapaciteta (Ks/Kp) x 100
 - odnos planiranog i mogućeg kapaciteta (Kp/Km) x 100
- ✘ **Pokazatelj funkcionalnosti** – odnos sadašnje vrijednosti i nabavne vrijednosti stalne imovine (Ss/Sn) x 100
- ✘ **Pokazatelj otpisanosti imovine** – odnos otpisane i nabavne vrijednosti imovine

-
- ✘ Pokazatelj dinamike rasta, stagnacije ili pada imovine u odnosu na prethodno razdoblje ili plan upućuje na potrebu za utvrđivanjem uzroka i posljedica te pojave.
 - ✘ Pokazatelj randman (pokazatelj obrtaja stalne imovine) bazični je pokazatelj efikasnosti jer upućuje na podatak koliko se ta imovina pokriva kroz ostvareni prihod hotela odnosno pokazuje koliko se vrijednosti prihoda ostvaruje na jedinicu angažovane vrijednosti stalne imovine.

-
- ✘ Pokazatelj odnosa kapaciteta (broja kreveta) i broja zaposlenih upućuje na potencijalnu snagu hotela i istovremeno na to kolika je pretpostavljena produktivnost rada.

 - ✘ Korišćenje kapaciteta utiče na racionalnost poslovanja na dva načina:
 - ❑ kroz obim poslovanja odnosno veličinu poslovnog rezultata
 - ❑ kroz strukturu i veličinu troškova

-
- ✘ Veća iskorišćenost mogućeg kapaciteta hotela podrazumijeva veći obim poslovanja odnosno veću količinu učinka (broj noćenja, broj obroka i sl.). Povećanje količine učinaka dovodi do smanjenja vrijednosti fiksnih troškova po jedinici učinka (prosječnih fiksnih troškova), što je veoma značajno za ekonomiju i profitabilnost hotela.

 - ✘ Na korišćenje kapaciteta utiču :
 - ❑ interni faktori
 - ❑ eksterni faktori

-
- ✘ **Interni faktori** obuhvataju aktivnosti menadžera i kadrova hotela, i to kod izgradnje objekta i eksploatacije objekta u toku poslovanja hotelskog preduzeća.

 - ✘ **Eksterni faktori** od kojih zavisi korišćenje kapaciteta su brojni i mogu se klasifikovati na sljedeći način:
 - faktor tržišta (ponuda i tražnja)
 - geografski položaj, klima i prirodne ljepote
 - ekologija
 - bogatstvo kulturno-istorijskih spomenika i kulturno nasljeđe
 - stepen razvijenosti privrednih i izvanprivrednih djelatnosti (promet trgovine, tzv.“industrija slobodnog vremena” i dr.)
 - institucionalni uslovi (politički sistem, sigurnost zemlje, zakoni i propisi, razni porezi i davanja i dr.)

 - ✘ Interni i eksterni faktori su međusobno povezani i međuzavisni.

-
- ✘ U analizi korišćenja obima stalne imovine neophodno je analizirati i troškovni aspekt stalne imovine tj. otpis imovine.
 - ✘ Razlikuju se tri vrste trošenja stalne imovine:
 - ✘ *prirodno trošenje* – nastaje kada se imovina ne koristi usled atmosferskih uticaja
 - ✘ *ekonomsko trošenje* – nastaje zastarijevanjem imovine usled tehničkih i tehnoloških otkrića
 - ✘ *tehničko trošenje* – nastaje stvarnim korišćenjem imovine

-
- ✘ **Analiza otpisa imovine** treba da ocijeni da li je izabran odgovarajući obračun amortizacije i deprecijacije tj. Vrijednost stalne imovine koja se smanjuje i prenosi u cijenu koštanja proizvoda i usluga.
 - ✘ Cilj analize je da osigura obračun realne amortizacije i deprecijacije, koja će omogućiti pravovremenu akumulaciju sredstava i pravovremenu zamjenu dotrajale stalne imovine, zatim stalan i nesmetan razvoj poslovanja i poslovne uspješnosti hotela održavanjem imovine optimalne veličine, strukture i funkcionalnosti.

ANALIZA STRUKTURE STALNE IMOVINE

- ✘ **Analiza strukture stalne imovine** dopunjuje analizu obima imovine, jer otkriva uzroke i posljedice niske efikasnosti korišćenja stalne imovine dijagnostifikovane analizom obima.
- ✘ Zadatak analize strukture stalne imovine jeste da utvrdi kakav je kvalitet strukture stalne imovine i gdje je uzrok niske efikasnosti stalne imovine.

-
- ✘ Analiza strukture stalne imovine vrši se na način da se ukupna vrijednost stalne imovine raščlani na sastavne djelove, pri čemu se, zavisno od zadatka analize raščlanjivanje može vršiti prema sljedećim kriterijumima:
 - ❑ prema oblicima i vrstama stalne imovine
 - ❑ prema organizaciji (odjeljenjima u kojima se koristi)
 - ❑ prema funkcionalnosti (u upotrebi, u pripremi)
 - ❑ prema korišćenju (koristi se, nedovoljno se koristi, ne koristi se)
 - ❑ ostali kriterijumi

Hvala na pažnji !