

Petter Brønstad Frekhaug

Peter Øvstebø Furnes

Gisle Røe Åkra

## Lønnsomhetsanalyse av EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS

Profitability analysis of EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS

Semesteroppgave

Trondheim, april 2019

Spesialiseringsretning: økonomisk styring

Veileder: Tor-Eirik Olsen

# Forord

Dette er en avsluttende semesteroppgave utarbeidet av tre studenter ved NTNU Handelshøyskolen i Trondheim. Denne oppgaven er en del av studieretningen økonomistyring og vektet med 7,5 studiepoeng. Oppgaven vurderes som godkjent eller ikke godkjent.

Semesteroppgaven vil ta for seg en lønnsomhetsanalyse av EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS. Boligmarkedet er et godt diskutert tema i media, i hjemmet og i andre sosiale settinger. Eiendom og lånerente påvirker vår privatøkonomi i stor grad, men forholdene er blitt mer regulert etter finanskrisen i 2008 som hadde sitt utspring i det amerikanske boligmarkedet. På grunnlag av den interessen vi har for privatøkonomi og boligmarkedet valgte vi EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS som selskap for oppgaven. Det har vært en lang prosess å lage semesteroppgaven, men den har og vært lærerik, og vi sitter igjen med nyttig kunnskap og erfaringer som er relevant videre.

Vi ønsker å takke EiendomsMegler 1 Midt-Norge og økonomidirektør Evy Heia for å ha vært behjelpelig som sparringspartner ved arbeidet med oppgaven. Vi vil også sende en takk til vår veileder, Tor-Eirik Olsen, for god hjelp gjennom arbeidet med å skrive oppgaven.

Innholdet i denne semesteroppgaven står for forfatterens regning.

# Sammendrag

Vi har i denne oppgaven tatt for oss utviklingen i lønnsomheten for bedriften EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS i perioden 2014-2017. EiendomsMegler 1 er en norsk kjede av eiendomsmeglere med over 100 kontorer rundt om i Norge. EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS er et datterselskap av Sparebank 1 SMN AS og er lokalisert i Trøndelag og Møre og Romsdal. De har avdelinger på flere steder i Trøndelag og Møre og Romsdal, blant annet Ålesund, Kristiansund, flere steder i Trondheim, Steinkjer og så videre. For benchmarking har vi valgt Heimdal Eiendomsmegling AS, som også er et stort meglerforetak i Trøndelag med flere kontorer spredd utover fylket. Vi har brukt regnskapet til begge bedriftene for å beregne nøkkeltall og gjennomføre en lønnsomhetsanalyse basert på disse.

Gjennom regnskapsanalyse har vi svart på problemstillingen. Som nevnt ovenfor, er hovedfokus for oppgaven lønnsomheten i bedriften. Vi ser derfor på nøkkeltall innenfor likviditet, finansiering og soliditet. Det er brukt historiske data fra regnskapet til selskapet, hentet fra [www.proff.no](http://www.proff.no), for å besvare problemstillingen.

Lønnsomhetsanalysen viser solide nøkkeltall for EiendomsMegler 1 Midt-Norge innenfor de ulike kategoriene. Konklusjonen på problemstillingen er at gjennom den valgte perioden viser lønnsomhetsanalysen vår at lønnsomheten i selskapet har vært gjennomgående god i den analyserte perioden. Nøkkeltall innenfor finansiering, soliditet og likviditet er også bra i perioden 2014 til 2017.

## Abstract

In this term paper we have looked at the development of the profitability for the company EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS spanning from 2014 to 2017. EiendomsMegler 1 is a Norwegian chain of real estate agents with over 100 offices in Norway. EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS is a daughter company of Sparebank 1 SMN AS and is placed in Trøndelag and Møre & Romsdal. They have departments at several locations in Trøndelag and Møre & Romsdal, for example, Ålesund, Kristiansund, several places in Trondheim, Steinkjer and so on. For benchmarking purposes, we have chosen Heimdal EiendomsMegling AS, which also is a large real estate company in Trøndelag with offices spread over the region. We have used the financial statements of both companies to calculate key financial figures. The profitability analysis is based in these key financial figures.

By using financial analysis we have answered the research question for this term paper. As mentioned above, the main focus of this assignment is the company's profitability. The key figures in question are therefore within the categories solvency, finance and solidity. We have used historical data from the financial statements from EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS extracted from [www.proff.no](http://www.proff.no).

## Innholdsfortegnelse:

<b>1. Innledning</b> .....	<b>1</b>
1.1 Problemstilling.....	1
1.2 Presentasjon av bedriften .....	2
<b>2. Teori</b> .....	<b>3</b>
2.1 Regnskapsanalyse.....	3
2.2 Finansiering .....	4
2.2.1 Finansieringsgrad 1 .....	4
2.3 Likviditet.....	4
2.3.1 Likviditetsgrad 1.....	5
2.4 Soliditet.....	5
2.4.1 Egenkapitalandel.....	5
2.4.2 Gjeldsgrad.....	6
2.5 Lønnsomhet.....	6
2.5.1 Totalkapitalrentabilitet.....	6
2.5.2 Resultatgrad.....	7
2.5.3 Totalkapitalens omløpshastighet .....	7
2.5.4 Egenkapitalrentabilitet .....	7
2.6 Benchmarking .....	8
<b>3. Metode</b> .....	<b>9</b>
3.1 Problemstilling.....	9
3.2 Undersøkellesdesign .....	10
3.3 Datainnsamling .....	10
3.4 Validitet og reliabilitet .....	11
<b>4. Analyse</b> .....	<b>13</b>
4.1 Finansiering.....	13
4.1.1 Finansieringsgrad 1 .....	13
4.2 Likviditet.....	14
4.2.1 Likviditetsgrad 1.....	14
4.3 Soliditet.....	16
4.3.1 Egenkapitalandel.....	16
4.3.2 Gjeldsgrad.....	17
4.4 Lønnsomhet.....	17
4.4.1 Totalkapitalrentabilitet.....	18
4.4.2 Resultatgrad.....	19
4.4.3 Totalkapitalens omløpshastighet .....	20
4.4.4 Egenkapitalrentabilitet .....	21
4.5 Benchmarking .....	22
4.5.1 Totalkapitalrentabiliteten (ROI) .....	22
4.5.2 Resultatgrad.....	23
4.5.3 Totalkapitalens omløpshastighet .....	25
<b>5. Konklusjon</b> .....	<b>26</b>

<b>6. Litteraturliste .....</b>	<b>27</b>
<b>7. Vedlegg .....</b>	<b>29</b>
7.1 Resultatregnskap.....	29
7.2 Balanseregnskap .....	31

**Figurliste:**

Figur 1: Finansieringsgrad 1 .....	13
Figur 2: Likviditetsgrad 1.....	14
Figur 3: Egenkapitalandel.....	16
Figur 4: Gjeldsgrad.....	17
Figur 5: Totalkapitalrentabilitet .....	18
Figur 6: Resultatgrad i % .....	19
Figur 7: Totalkapitalens omløpshastighet .....	20
Figur 8: Egenkapitalrentabilitet.....	21
Figur 9: Totalkapitalrentabiliteten (ROI) for EM1 og HEM. ....	22
Figur 10: Resultatgrad i % for EM1 og HEM.....	23
Figur 11: Totalkapitalens omløpshastighet for EM1 og HEM. ....	25

**Tabelliste:**

Tabell 1: Finansieringsgrad 1, tall i hele 1000. ....	13
Tabell 2: Likviditetsgrad 1, tall i hele 1000. ....	15
Tabell 3: Egenkapitalandel, tall i hele 1000. ....	16
Tabell 4: Gjeldsgrad, tall i hele 1000. ....	17
Tabell 5: Totalkapitalrentabilitet, tall i hele 1000. ....	18
Tabell 6: Resultatgrad i %, tall i hele 1000. ....	19
Tabell 7: Totalkapitalens omløpshastighet, tall i hele 1000. ....	20
Tabell 8: Egenkapitalrentabilitet, tall i hele 1000. ....	21
Tabell 9: Totalkapitalrentabiliteten (ROI) for EM1 og HEM. ....	22
Tabell 10: Resultatgrad i % for EM1 og HEM. ....	24
Tabell 11: Totalkapitalens omløpshastighet for EM1 og HEM. ....	25

## 1. Innledning

Til tross for at det ikke er påkrevd, skjer mesteparten av eiendomstransaksjoner i Norge gjennom en eiendomsmegler (E24.no). Eiendom og bolig er noe de fleste av oss har et behov for. Dessuten regnes eiendom for å ha vært og fortsatt å være en svært gunstig investering. Eiendomsmeglerbransjen følger tett på boligmarkedet som i høyeste grad påvirkes av makroøkonomiske og mikroøkonomiske svingninger i markedet. Utvikling i boligmarkedet er høyst relevant for forbrukere og privatøkonomi og noe vi tenker er spennende å se hvordan har utviklet seg.

EiendomsMegler 1 Midt Norge AS (heretter EM1) er den definitive markedslederen innen eiendomsmegling i regionen Midt-Norge med en samlet markedsandel på rundt 40 %. Siden finanskrisen i 2008 har EM1 som er en del av SMN-konsernet hatt en betydelig vekst. Da andre meglerforetak måtte nedbemanne kraftig og tok store tap, hadde EM1 med morselskapet i ryggen ressurser til å opprettholde og øke aktivitetsnivået. Bedriften har målsetninger om en markedsandel på nærmere 70 % i fremtiden.

### 1.1 Problemstilling

I denne oppgaven ønsker vi å se på den økonomiske utviklingen til EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS. For å finne ut av dette har vi gjennomført en lønnsomhetsanalyse, og ved hjelp av denne kan vi se på hvordan tallene har vært, og hvorvidt det har vært en positiv eller negativ utvikling. Vi skal også ta en titt på en konkurrent til EM1, Heimdal Eiendomsmegling AS, for å sammenligne den økonomiske utviklingen. Det gjøres for å se om EM1 er alene om utviklingen, og hvordan lønnsomhetsutviklingen til EM1 har vært.

Problemstillingen er som følger:

*«Hvordan har lønnsomheten i bedriften EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS endret seg i perioden 2014-2017?».*

## 1.2 Presentasjon av bedriften

Majoritetseier til EM1 er Sparebank1 SMN, i tillegg har Sparebank1 Nordvest og Sparebank1 Søre Sunnmøre mindre eierandeler. Meglerfirmaet har omlag 290 ansatte i 2019. De holder til på 34 ulike lokasjoner i Trøndelag og Møre og Romsdal fordelt på 28 prestasjonsgrupper fra Søre Sunnmøre i sør, til Rørvik i nord. I tillegg har de siden 2016 utviklet virksomhet i datterselskapet BN Bolig siden som tilbyr megling i Oslo og Akershus (*Culture Audit*).

Meglerforetaket omsetter både fast eiendom, leiligheter, fritidseiendom og nye boliger, samt salg og utleie og næringseiendom og andre tjenester som har naturlig sammenheng med eiendomsmegling som for eksempel takst, foto presentasjoner og forsikringer (*Culture Audit*).

EM1 har som visjon å være Norges mest lønnsomme for kunder, ansatte og eiere. Som en videreføring av dette jobber de ansatte i bedriften mye med Lean, som innebærer en kontinuerlig forbedring av driften med kunden i fokus. Målet med dette er å eliminere all sløsing som ikke kommer kunden til gode (*Culture Audit*).



## 2. Teori

Teoridelen vil ta for seg relevant teori som benyttes for å analysere lønnsomheten til EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS, og for å forklare de ulike nøkkeltallene som brukes i nøkkeltallsanalysen. Først vil det redegjøres kort for hva regnskapsanalyse er, og hvorfor en slik analyse bør gjennomføres. Deretter vil det utdypes nærmere om lønnsomhet, soliditet, finansiering og likviditet, før det til slutt redegjøres for begrepet *benchmarking*.

### 2.1 Regnskapsanalyse

Regnskapsanalyse innebærer *alle teknikker som benyttes for å kartlegge og belyse en bedrifts økonomiske utvikling og stilling* (Kristoffersen, 2016, s. 437). Formålet med regnskapsanalysen er å skape et helhetsbilde av den økonomiske situasjonen i en bedrift. Utgangspunktet for analysen er regnskapsdata, som er offentlig tilgjengelig. Denne typen regnskapsanalyse kalles gjerne ekstern regnskapsanalyse.

Analysen gir kunnskap om bedriftens lønnsomhet, likviditet, finansiering og soliditet. Tre tilnærminger til regnskapsanalyse er horisontale analyser, vertikale analyser og nøkkeltallsanalyser. Den horisontale analysen innebærer en sammenligning av regnskapsposter over flere år for å kartlegge utviklingen i bedriften over tid. Vertikal analyse ser på sammensetningen av postene i resultat og balanse for hvert enkelt regnskapsår. I denne oppgaven vil hovedfokuset være på analyse av nøkkeltall. Nøkkeltall fungerer som økonomiske indikatorer og beregnes med utgangspunkt i ulike regnskapsposter og representerer forholdet mellom disse. Tallene egner seg også til sammenligning mellom ulike bedrifter.

Regnskapsanalyse basert på finansregnskapet vil være av interesse for flere aktører. For aksjonærer vil det kunne være en indikasjon på hvorvidt det kan forventes utbetaling av utbytte og “forfatningen” til investeringsobjektet. Disse vil derfor være mest interessert i lønnsomhet, da dette vil være avgjørende for eventuelle utbetalinger vil bli vedtatt. Kreditorer og potensielle långivere vil ha klar interesse av å kartlegge bedriftens betalingsevne.

Videre skal vi presentere ulike nøkkeltall for finansiering, likviditet, soliditet og lønnsomhet samt gi en kort forklaring av hva disse begrepene innebærer.

## 2.2 Finansiering

Finansiering tar for seg anskaffelse og anvendelse av kapital. En analyse av finansieringen tar utgangspunkt i bedriftens eiendeler og hvordan disse er sammensatt. Eiendeler kan være finansiert både med langsiktig og kortsiktig kapital.

### 2.2.1 Finansieringsgrad 1

$$\text{Finansieringsgrad 1} = \frac{\text{Anleggsmidler}}{\text{Langsiktig kapital}}$$

Finansieringsgrad 1 går på hvor stor grad anleggsmidlene er finansiert av langsiktig kapital, m.a.o. egenkapital eller langsiktig gjeld. Man ønsker at langsiktig kapital skal finansiere anleggsmidlene og deler av omløpsmidlene i bedriften, og derfor bør finansieringsgrad 1 være under 1 (Kristoffersen, 2016).

## 2.3 Likviditet

Likviditeten til en bedrift viser bedriftens betalingsevne. Analysen her innebærer en kartlegging av hvorvidt bedriften evner å betale sine forpliktelser til forfall (Kristoffersen, 2016). Det kan være utfordrende å skape et fullstendig rettviseende bilde av bedriftens betalingsevne ved å bare se på regnskapstall. Vi kan ikke se forfallsdatoer av balansen som er et bilde på et gitt tidspunkt. Betalingsforpliktelser skjer frem i tid, regnskapet er et stillbilde av den økonomiske situasjonen på et gitt tidspunkt.

### 2.3.1 Likviditetsgrad 1

$$\text{Likviditetsgrad 1} = \frac{\text{Omløpsmidler}}{\text{Kortsiktig gjeld}}$$

Likviditetsgrad 1 viser i hvor stor grad omløpsmidlene i bedriften er finansiert av kortsiktig gjeld. Kortsiktig gjeld er gjeld som er en del av bedriftens driftssyklus og skal betales tilbake innen ett år. Det generelle kravet er at likviditetsgrad 1 bør være større enn 2, men i praksis er det sjelden så høy (Kristoffersen, 2016). En ønsker å unngå en likviditetsgrad 1 lavere enn 1, ettersom det betyr at anleggsmidlene er delvis finansiert av kortsiktig kapital.

## 2.4 Soliditet

Soliditeten indikerer bedriftens evne til å tåle tap. Analysen ser på hvor stor andel utgjør egenkapital av totalkapitalen, og andel kapital finansiert internt av egenkapital eller gjennom lån (Kristoffersen, 2016). En høy soliditet innebærer lav økonomisk risiko for virksomheten, mens en lav soliditet gjerne indikerer stor risiko.

### 2.4.1 Egenkapitalandel

$$\text{Egenkapitalandel} = \frac{\text{Egenkapital}}{\text{Totalkapital}} * 100\%$$

Egenkapitalandelen viser hvor stor andel av eiendelene som er finansiert av egenkapitalen. Jo større prosentandelen er, desto bedre er soliditeten i bedriften. Den viser hvor mye bedriften kan tape, før gjelden vil begynne å øke (Kristoffersen, 2016). En bedrift med lav egenkapitalandel har mye gjeld, og vil være sårbare for tap og gjerne ha en større finansiell risiko. I de fleste tilfeller vil en egenkapital på 30-35% være tilfredsstillende (Kristoffersen, 2016).

## 2.4.2 Gjeldsgrad

$$\text{Gjeldsgrad} = \frac{\text{Gjeld}}{\text{Egenkapital}}$$

Gjeldsgraden viser forholdet mellom kapital som er finansiert av gjeld og egenkapital. Jo lavere forholdstall, desto mer solid kan man regne at bedriften er (Kristoffersen, 2016). En gjeldsgrad på 1, betyr at egenkapitalen og gjelden er like stor. Øker gjeldsgraden, vil egenkapitalandelen synke.

## 2.5 Lønnsomhet

Lønnsomhet vil si bedriftens evne til å generere overskudd. Dette vil på lengre sikt være avgjørende for bedriftens eksistens. Er ikke bedriften lønnsom vil det ikke være attraktivt for investorer og eiere å skyte inn kapital i bedriften. På et tidspunkt vil dette ende med at bedriften ikke vil kunne overholde sine forpliktelser og resultere i konkurs. Vi har valgt ut følgende nøkkeltall for lønnsomhet: totalkapitalrentabiliteten, resultatgrad, totalkapitalens omløpshastighet og egenkapitalrentabiliteten.

### 2.5.1 Totalkapitalrentabilitet

$$\text{Totalkapitalrentabiliteten (ROI)} = \frac{\text{Driftsresultat} + \text{Finansinntekter}}{\text{Gjennomsnittlig totalkapital}} * 100\%$$

Totalkapitalrentabiliteten er et godt nøkkeltall for å se på bedriften i sin helhet. Dette nøkkeltallet viser bedriften sin avkastning på kapitalen i bedriften, altså hvor flinke bedriften har vært til å utnytte kapitalen. “Return On Investment” er det mest brukte resultatmålet, ettersom det tar hensyn for de ulike elementene ved lønnsomhet: inntekter, kostnader og investeringer. Dersom man skal sammenligne flere bedrifter, bør man bruke ROI, siden det tar hensyn til størrelsen på totalkapitalen (Olsen, Tor-Eirik).

Ved å bruke gjennomsnittlig totalkapital får man et mer rettviseende bilde av lønnsomheten enn om en brukte kun UB. Bruker en kun UB, kan eksempelvis investeringer som enda ikke har gitt avkastning redusere lønnsomheten i større grad enn hva den i virkeligheten har vært. En bør ikke bli “straffet” i resultatmålingene for å gjennomføre nødvendige og fremtidsrettede investeringer.

Totalkapitalrentabiliteten kan dekomponeres til resultatgrad og totalkapitalens omløpshastighet ved hjelp av første steg i DuPont-metoden. Dette er nyttig for å finne mulige forklaringer til utviklingen i ROI.

#### 2.5.2 Resultatgrad

$$\text{Resultatgrad i \%} = \frac{\text{Driftsresultat} + \text{Finansinntekter}}{\text{Driftsinntekter}} * 100\%$$

Resultatgraden forteller hvor mye hver krone omsatt kaster av seg av resultat. Jo høyere dette tallet er, desto bedre (Olsen, Tor-Eirik). Dette nøkkeltallet må vurderes særskilt i hvert enkelt tilfelle, sett ut ifra bransje, konjunkturer og bedriftens livssyklus. Man må ta hensyn til disse faktorene for å vurdere om resultatgraden er god eller ikke.

#### 2.5.3 Totalkapitalens omløpshastighet

$$\text{Totalkapitalens omløpshastighet} = \frac{\text{Driftsinntekter}}{\text{Gjennomsnittlig totalkapital}}$$

Totalkapitalens omløpshastighet viser hvor effektivt bedriften utnytter kapitalen i bedriften. En høy verdi på omløpshastigheten viser at bedriften utnytter kapitalen effektivt (Olsen, Tor-Eirik). Dette nøkkeltallet varierer også fra bransje til bransje, og må vurderes med hensyn til det. En bedrift som har lav omløpshastighet, kan ha mye "død kapital". Det vil si at bedriften har bundet kapital som ikke klarer å skape omsetning. Dette kan være anleggsmidler som ikke blir brukt eller omløpsmidler som ikke er i sirkulasjon. Vanlig for omløpsmidlene er unødvendig store varelager eller omfattende kundefordringer grunnet lang kredittid til kunder.

#### 2.5.4 Egenkapitalrentabilitet

$$\text{Egenkapitalrentabilitet før skatt} = \frac{\text{Resultat før skatt}}{\text{Gjennomsnittlig egenkapital}} * 100\%$$

Egenkapitalrentabiliteten viser avkastningen på eiernes investering i bedriften. Dette nøkkeltallet vil i så måte være mest interessant for eierne og potensielle investorer. For eiere vil det være av interesse å se hvor mye av resultatet som tilfaller egenkapitalen. Dette

nøkkeltallet kan beregnes både før og etter skatt. Vi beregner før skatt. Selv om det for eiere vil være vel så interessant å få dette etter skatt.

## 2.6 Benchmarking

Et *benchmark* vil være det referansepunktet bedriften vil sammenligne seg selv, sine produkter, tjenester med mer, opp imot (Hoff, 2010). Benchmarking kan foregå på flere ulike nivåer. Internt, hvor man sammenligner f.eks. datterselskaper og divisjoner i eget konsern. Det kan foregå eksternt blant leverandører og kunder. Benchmarkingen kan være en sammenligning av egne funksjoner opp mot konkurrerende bedrifter, eventuelt liknende funksjoner mot helt andre bedrifter i andre bransjer. Mulighetene for sammenligning er med andre ord mange. I vårt tilfelle vil det være en sammenligning av nøkkeltall med konkurrerende virksomheter, en form for konkurrent-benchmarking.

### 3. Metode

I denne delen av oppgaven vil det sees nærmere på hvilken tilnærming som er benyttet for å besvare oppgavens problemstilling. Det vil også bli gått inn på hvordan data er samlet inn, samtidig som vi avslutningsvis vurderer studiens validitet og reliabilitet.

#### 3.1 Problemstilling

Problemstillingen er som nevnt i kapittel 1.2: *“Hvordan har lønnsomheten i bedriften EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS endret seg i perioden 2014-2017?”*.

Som nevnt tidligere er fokuset i oppgaven lønnsomheten til EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS, og hvordan den har utviklet seg over en fireårsperiode. Kapittel 2 har tatt for seg utvalgte nøkkeltall som er brukt for å forklare lønnsomheten, og som egner seg til det formålet. Ved hjelp av disse nøkkeltallene får en mulighet til å forklare hvorvidt lønnsomhetsutviklingen i selskapet er positiv eller negativ.

I følge Jacobsen (2015) foretas det en klar avgrensning i forhold til hva vi skal fokusere på, og dette er nødvendig for å gjennomføre en empirisk undersøkelse. Arbeidet med problemstillingen er en prosess hvor man stadig presiserer hva den skal omfatte og hva vi er interessert i. En god oppgave og undersøkelse krever en svært god problemstilling. I den anledning er det viktig at problemstillingen begrenser omfanget av oppgaven, da man har begrenset med tid og ressurser disponibelt.

Jacobsen peker på fire punkter som må være tilstede for å gjøre problemstillingen forskbar. Disse er hva, hvem, hvor og når. I tillegg til disse fire kravene har Jacobsen tre ytterligere krav til innholdet i en god problemstilling, og det er at den skal være enkel, spennende og fruktbar.

Enkle problemstillinger vil alltid gi de beste resultatene da den er snever og fokuserer på det som er viktig å besvare. Slik unngår man at problemstillingen er for bred, noe som kan føre til at man mister oversikten og fokuserer for mye på mindre, perifere resultater. Den skal og være spennende i den forstand at man ikke vet resultatet av problemstillingen, men avdekker ny informasjon forskeren ikke visste om fra før av. For det tredje skal den være fruktbar.

Dette vil si at problemstillingen genererer ny kunnskap. I denne oppgaven vil problemstillingen dekke alle disse tre kravene og vil gi et resultat vi ikke kan forutsi hva blir. Den er begrenset til én bedrift og et spesielt tidsrom, og vil føre til ny kunnskap for både kandidatene og andre interessenter av oppgaven. Det kan også sies at dette er en beskrivende problemstilling da den går ut på å se **hva** utviklingen har vært, og ikke **hvorfor**. Det vil redegjøres i mindre deler hvorfor utviklingen er som den er, men er ikke hoveddelen av oppgaven.

### 3.2 Undersøkellesdesign

For å besvare problemstillingen på en hensiktsmessig måte må det velges et undersøkelsesdesign som er egnet. Dette vil være essensielt for validiteten og reliabiliteten. Her skiller man mellom intensivt og ekstensivt design. I denne oppgaven er det brukt et intensivt undersøkelsesdesign. I et slikt design går man i dybden av én eller få enheter, for eksempel en bedrift, for å avdekke mest mulig om nettopp den ene enheten.

Videre under dette delkapittel kan det sies at arbeidet med Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS er en casestudie, da oppgaven undersøker kun to enheter. Den enkeltstående analysen av Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS og deres nøkkeltall vil være en enkeltcasestudie, der benchmarkingen opp mot Heimdal Eiendomsmegling vil være en sammenlignende casestudie, men i en mindre skala. Det kan også sies at oppgaven er en kohortstudie (samme utvalg av enheter over en tidsperiode), da vi ser på endringen i lønnsomheten til selskapet over en gitt tidsperiode.

### 3.3 Datainnsamling

I arbeidet med datainnsamlingen er det brukt både primær- og sekundærdata. Primærdata er opplysninger fra en førstehåndskilde, i denne oppgaven Evy Heia som er økonomidirektør i EM1 og materiell vi har fått tilsendt. Sekundærdataen som benyttes i oppgaven er data hentet ut fra [www.proff.no](http://www.proff.no), som regnskapstall og lignende.

I denne oppgaven er det i all hovedsak valgt en kvantitativ tilnærming til lønnsomhetsanalysen og datainnsamling. Dette kommer enkelt av at tall er den enkleste måten



å formidle nøkkeltall på i de analysene oppgaven vil ta for seg, og kvantitative data vil derfor være oppgavens hovedfokus. Dog poengteres det at kvalitativ metode vil også benyttes i samråd med Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS for å få et nøyere innblikk i **hvorfor** nøkkeltallene er slik de er. Disse kvantitative dataene det er brukt i oppgaven hentes direkte fra regnskapet til Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS via [www.proff.no](http://www.proff.no), og disse regnskapstallene er brukt for utredelse av nøkkeltall og figurer. Dette er sekundærdata, da det er opplysninger hentet fra en nettside og regnskap. Primærdataen, i form av *Culture audit* og månedsrapporten for januar 2019, har vi fått direkte fra EiendomsMegler 1 Midt-Norge. Det kan derfor sies at i oppgaven brukes det en kvalitativ tilnærming og primærdata i samarbeid med Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS, og kvantitativ tilnærming i lønnsomhetsanalysen og sekundærdata i ekstraksjon fra [www.proff.no](http://www.proff.no).

### 3.4 Validitet og reliabilitet

Etter det er samlet inn ulike typer data og bearbeidelsen av data er gjort det viktig å vurdere validiteten og reliabiliteten. Undersøkelsens validitet går på om hvor gyldige resultatene vi kommer frem til er. Her må en derfor se om det finnes eventuelle feilkilder som kan true gyldigheten til dataen som er funnet. Når det gjelder den eksterne gyldigheten har vi ikke stor interesse for å generalisere for alle eiendomsmeglere da vi kun ser på én bedrift (to om vi tar med benchmarking). Den interne gyldigheten derimot er svært relevant, da man ønsker å komme frem til et så korrekt og presist svar som mulig. Reliabiliteten går på hvor pålitelig resultatet vi oppnår er. Et godt resultat av undersøkelsen er et resultat som er lite, og minst mulig, påvirket av undersøkelsesopplegget, datainnsamlingen og analysen.

I oppgaven er det meste av informasjon sekundærdata og hentet fra [www.proff.no](http://www.proff.no). Proff er en seriøs aktør som leverer oppdatert dybdeinformasjon om norske bedrifter og brukes om beslutningsgrunnlag når profesjonelle aktører leter etter leverandører og samarbeidspartnere. Potensielle feilkilder med data hentet fra Proff vil være avlesningsfeil og feil bruk av nøkkeltall. Nøkkeltall er regnet over flere ganger, men det vil fortsatt være muligheter for personlige feil eller programfeil i Excel. Avrundinger kan også være en mulig feilkilde.

Primærdata benyttet i oppgaven er et personlig intervju med økonomidirektør i EiendomsMegler 1 Midt-Norge, Evy Heia. Intervju er kun gjort med én representant fra EiendomsMegler 1, og dette *kan* være en svakhet ved primærdataen. Til gjengjeld har

forfatterne av oppgaven fått tilgang til svært god informasjon og innsyn i tallene til selskapet. Avslutningsvis konkluderes det med at validiteten og reliabiliteten til dataen er sterk.

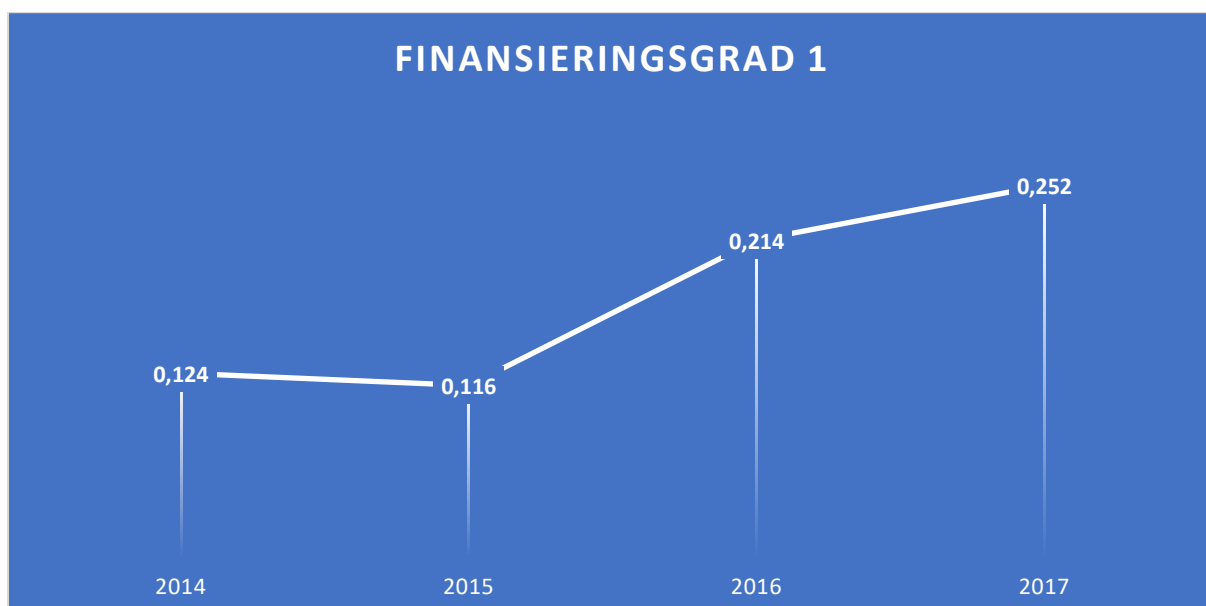
## 4. Analyse

Denne delen inneholder en presentasjon av de beregnede nøkkeltallene for henholdsvis finansiering, likviditet, soliditet og lønnsomhet. Videre vil vi kommentere utviklingen, samt bakenforliggende omstendigheter som et forsøk på å forklare tallene. Deretter følger en benchmarking analyse av lønnsomheten til meglerforetaket sammenlignet med et annet meglerforetak.

### 4.1 Finansiering

Under finansiering skal vi se på finansieringsgrad 1.

#### 4.1.1 Finansieringsgrad 1



Figur 1: Finansieringsgrad 1

	2014	2015	2016	2017
Anleggsmidler	24 467	22 466	45 059	47 733
Langsiktig kapital	197 481	194 470	210 240	189 639
<b>Finansieringsgrad 1</b>	<b>0,124</b>	<b>0,116</b>	<b>0,214</b>	<b>0,252</b>

Tabell 1: Finansieringsgrad 1, tall i hele 1000.

Verdien på anleggsmidlene har i perioden økt fra 24 467 000 til 47 733 000, mens den langsiktige kapitalen ble redusert fra 197 481 000 til 189 639 000. Grunnen til økningen i anleggsmidlene er investering i finansielle anleggsmidler. EM1 har hovedsakelig investert i datterselskap ved å kjøpe 50% av aksjene i BN Bolig AS i Oslo for 20 000 000, og 100% av aksjene i Brauten Eiendom i Trondheim for 7 000 000 (*Culture Audit*). I tillegg til dette har de investert en del i software som et ledd i digitaliseringen. Kjøpet av software går inn under immaterielle eiendeler.

Dette gjør at finansieringsgrad 1 har hatt en negativ utvikling i perioden, fra 0,124 til 0,252. Selv om utviklingen har vært negativ er finansieringsgrad 1 fortsatt godt under 1, som vil si at den har vært meget tilfredsstillende. Dette vil og si at anleggsmidlene er langsiktig finansiert samtidig som store deler av omløpsmidlene er langsiktig finansiert.

## 4.2 Likviditet

Vi vil se på likviditetsgrad 1 for å beskrive likviditeten til EM1. Likviditetsgrad 2 er ikke relevant ettersom omløpsmidlene ikke inneholder varelager eller andre «lite likvide omløpsmidler».

### 4.2.1 Likviditetsgrad 1



Figur 2: Likviditetsgrad 1

	2014	2015	2016	2017
Omløpsmidler	260 014	258 907	276 092	233 472
Kortsiktig gjeld	87 000	86 902	111 911	91 566
<b>Likviditetsgrad 1</b>	<b>2,99</b>	<b>2,98</b>	<b>2,47</b>	<b>2,55</b>

Tabell 2: Likviditetsgrad 1, tall i hele 1000.

Likviditetsgrad 1 har hatt en negativ utvikling i perioden, før den får et lite oppsving i 2017. Den største endringen finner en fra 2015 til 2016, hvor likviditetsgrad 1 synker fra 2,98 til 2,47. Kortsiktig gjeld øker med 25 009 000, mens omløpsmidlene øker med 17 185 000. Ettersom kortsiktig gjeld øker mer enn omløpsmidlene, synker likviditetsgraden. Økningen av kortsiktig gjeld i 2016 skyldes en relativt stor økning i både skyldige offentlige avgifter og annen kortsiktig gjeld, i tillegg til en økning i betalbar skatt som ikke er oppført i regnskapet på [www.proff.no](http://www.proff.no). Økningen av omløpsmidler skyldes en stor økning av kundefordringer, bestående av klientutlegg/klientgjeld, på 55 829 000, mens bankinnskuddet reduseres med 38 642 000 i løpet av 2016. Ut i fra kontantstrømanalysen kan vi se at i 2016 skiller seg ut i form av en netto kontantstrøm for investeringsaktiviteter på -32 093 122, noe som stammer fra investeringer i BN Bolig og Brauten Eiendom (*Culture Audit*). I tillegg var netto kontantstrøm fra drift/operasjonelle aktiviteter en god del lavere i 2016 enn tidligere, veldig påvirket av en kraftig økning i kundefordringer.

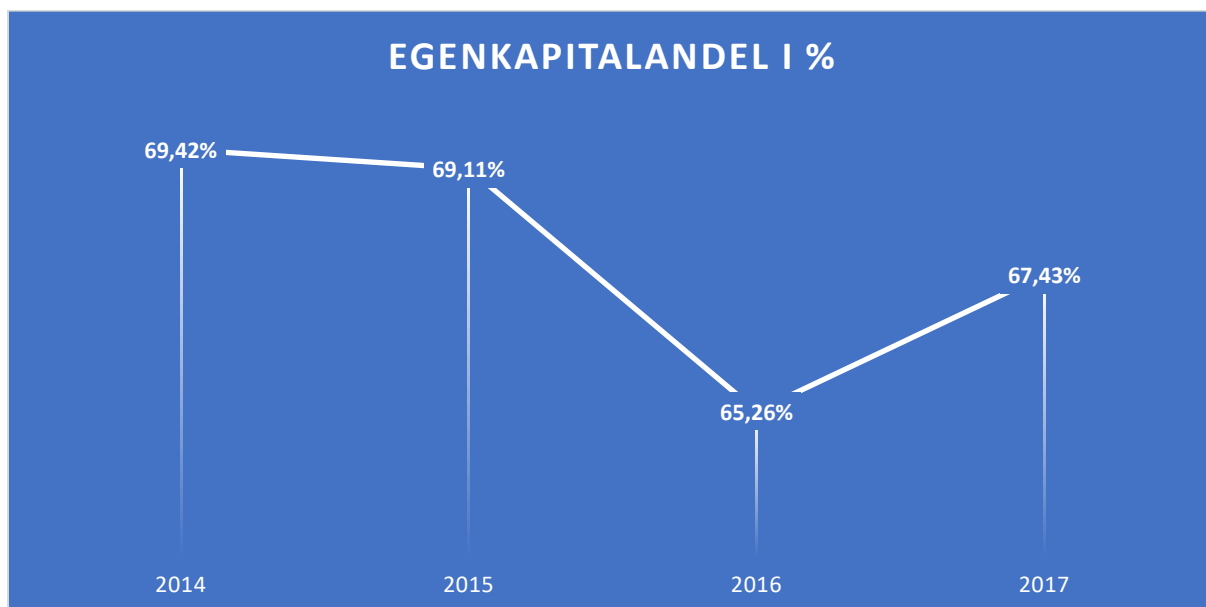
Likviditeten får igjen et lite oppsving fra 2016 til 2017, som følge av at omløpsmidler reduseres med 42 620 000 og kortsiktig gjeld reduseres med 20 345 000. Omløpsmidlene ble påvirket av en utbetaling av utbytte på 48 000 000, noe som er en del større enn tidligere år. Selv om omløpsmidlene ble redusert ganske mye, ble den kortsiktige gjelden redusert nok til at likviditetsgraden fikk et oppsving.

Likviditetsgraden er i hele perioden godt over 2, noe som tilfredsstiller kravet for god likviditet til tross for en negativ utvikling i perioden. Dette betyr at omløpsmidlene til dels er finansiert av langsiktig kapital.

### 4.3 Soliditet

Soliditeten til EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS vil vi analysere på bakgrunn av egenkapitalandelen og gjeldsgraden til selskapet.

#### 4.3.1 Egenkapitalandel



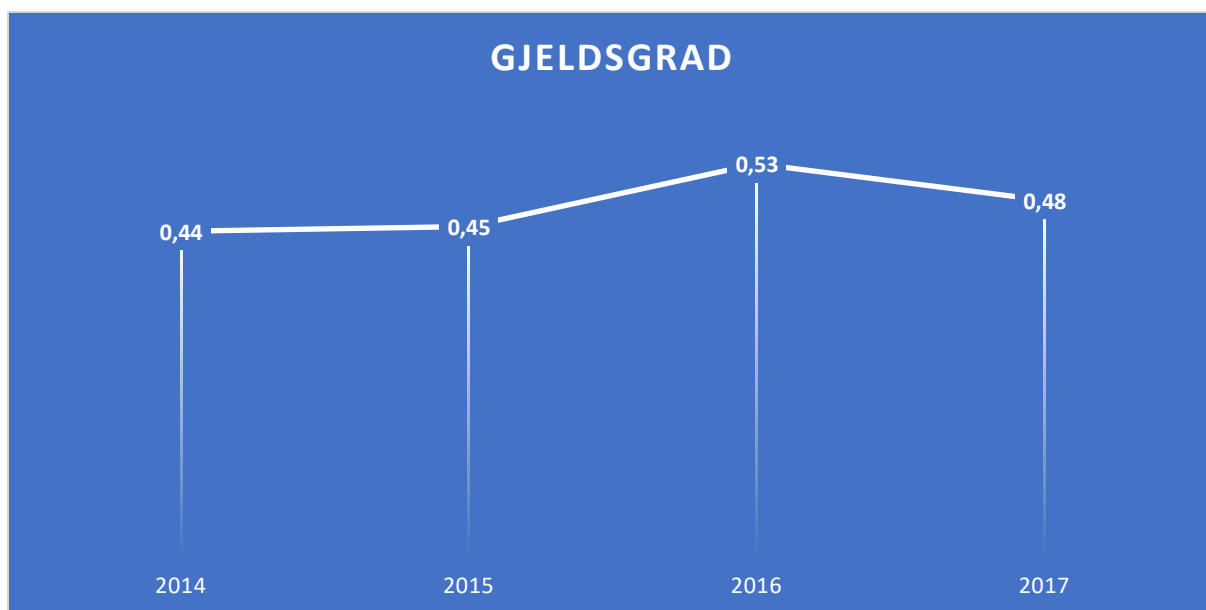
Figur 3: Egenkapitalandel

	2014	2015	2016	2017
Egenkapital	197 481	194 470	210 240	189 618
Totalkapital	284 481	281 373	322 151	281 205
<b>Egenkapitalandel</b>	<b>69,42%</b>	<b>69,11%</b>	<b>65,26%</b>	<b>67,43%</b>

Tabell 3: Egenkapitalandel, tall i hele 1000.

I den analyserte perioden har EM1 AS hatt gjennomgående høy egenkapitalandel, hvor den har vært på det laveste i 2016 med 65,26% og på det høyeste i 2014 med 69,42%. Som en ser av både tabell og graf har selskapet alltid hatt god soliditet mellom 2014 og 2017 og drives i stor grad av sin egenkapital. Som vi ser av balansen har selskapet svært lite til ingen langsiktig gjeld i perioden. Dette kan skyldes i at morselskapet er bærer av den langsiktige gjelden som tilhører datterselskapet, men er eliminert i konsernregnskapet. Den kortsiktige gjelden i selskapet består stort sett av skyldige offentlige avgifter og annen kortsiktig gjeld (avsatt lønn, feriepengar, styrehonorar og lignende.) Avslutningsvis er det ingen tvil om at egenkapitalandelen til EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS er svært sterk.

### 4.3.2 Gjeldsgrad



Figur 4: Gjeldsgrad

	2014	2015	2016	2017
Gjeld	87 000	86 902	111 911	91 588
Egenkapital	197 481	194 470	210 240	189 618
<b>Gjeldsgrad</b>	<b>0,44</b>	<b>0,45</b>	<b>0,53</b>	<b>0,48</b>

Tabell 4: Gjeldsgrad, tall i hele 1000.

Gjeldsgraden har økt frem til 2016 og nådde sitt toppunkt på 0,53, før den synker til 0,48 i 2017. Dette er naturlig om man ser på utviklingen av egenkapitalandelen i punkt 4.3.1. Gjeldsgraden er generelt lav i perioden 2014 til 2017 der gjelden stort sett er kortsiktig. Delkonklusjonen her blir lik som i punktet over da selskapet og på dette punktet viser god soliditet og lav gjeldsgrad. EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS er økonomisk solide og drives med lav risiko.

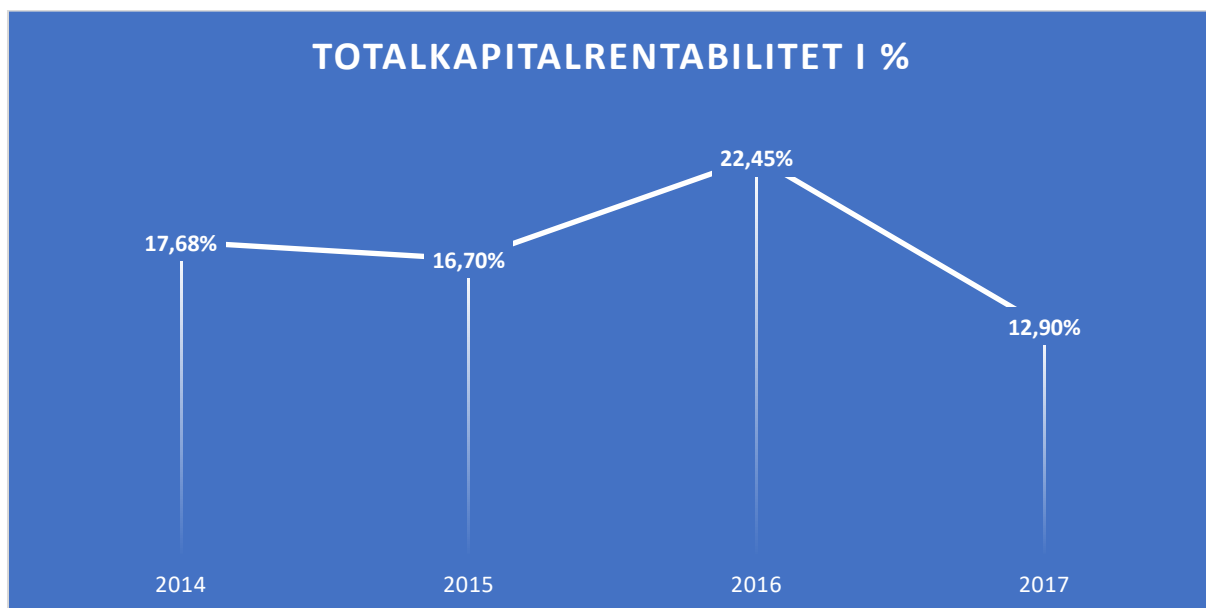
### 4.4 Lønnsomhet

Dette delkapitlet tar for seg en nøkkeltallsanalyse av total kapitalrentabilitet, resultatgrad, total kapitalens omløpshastighet og egenkapitalrentabilitet.

Her er det relevant å merke seg at EiendomsMegler 1 har mange kontorer rundt om i regionen. Med andre ord så opererer de i mange ulike markeder. Hvor omsetningshastigheten på boligene vil variere lokalt. Vi har ikke tilstrekkelig med opplysninger til å uttale oss presist

og nøyaktig om lokale forskjeller i lønnsomhet, men vet for eksempel at markedet på Nordmøre går vesentlig tregere enn markedet i Trondheim. Det er også lokalt store variasjoner i markedsandeler. I Trondheimsområdet ligger markedsandelen godt over 40 %, mens i Ålesund var markedsandelen bare 12,2 % i 2018 (Status-resultat-og-KF-per-31.12.19).

#### 4.4.1 Totalkapitalrentabilitet



Figur 5: Totalkapitalrentabilitet

	2014	2015	2016	2017
Driftsresultat	46 009	43 176	63 311	35 506
Finansinntekter	5 086	4 067	4 431	3 407
Gjennomsnittlig TK	289 026	282 979	301 762	301 678
<b>Totalkapitalrentabilitet</b>	<b>17,68 %</b>	<b>16,70 %</b>	<b>22,45 %</b>	<b>12,90 %</b>

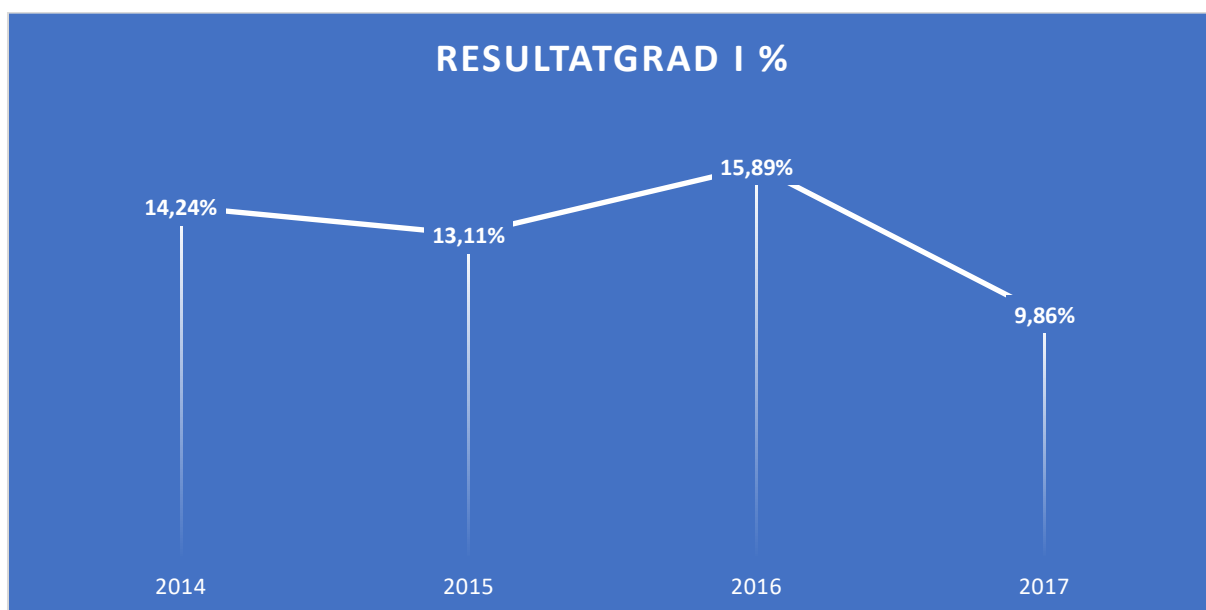
Tabell 5: Totalkapitalrentabilitet, tall i hele 1000.

Totalkapitalrentabiliteten ofte forkortet ROI viser som nevnt avkastningen på bedriftens total kapital. Vi ser at denne har utviklet seg noe negativt i perioden samlet sett. I 2016 hadde den en betydelig økning for senere å synke med 9,55 prosentpoeng i 2017. Total kapitalen har økt gjennom perioden, mens driftsresultatet har hatt en negativ utvikling for uten om i 2016 EiendomsMegler 1 forklarer selv at denne utviklingen skyldes satsning på digitalisering og trainees som de forventer skal gi avkastning i årene fremover. Fra 2014 har kostnadene til traineeløpet vært på omkring 20 millioner årlig.



Utover dette har tilbudet av eiendommer i markedet vært historisk høyt i perioden, noe som igjen har medført at det har tatt lenger tid å selge eiendommene som ligger ute. Selskapet omsatte 6 719 eiendommer i 2017 mot 7 434 året før (*Culture Audit*). Innunder her fremgår det at salget av nye boliger har falt betydelig, mens salget av brukte boliger gikk ned med et antall på 200 fra året før ifølge årsberetningen for 2017.

#### 4.4.2 Resultatgrad



Figur 6: Resultatgrad i %.

	2014	2015	2016	2017
Driftsresultat	46 009	43 176	63 311	35 506
Finansinntekter	5 086	4 067	4 431	3 407
Driftsinntekter	358 779	360 342	426 204	394 836
<b>Resultatgrad</b>	<b>14,24 %</b>	<b>13,11 %</b>	<b>15,89 %</b>	<b>9,86 %</b>

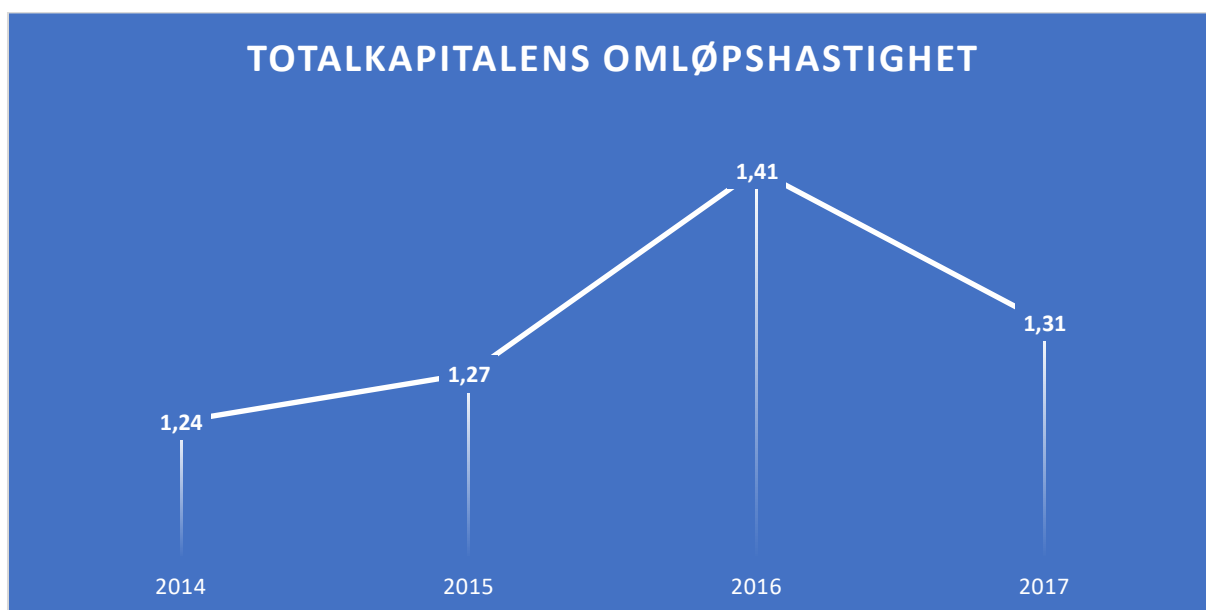
Tabell 6: Resultatgrad i %, tall i hele 1000.

Resultatgraden som videre er en dekomponering av ROI jf. DuPont-modellen har hatt en lignende utvikling i perioden. Driftsinntektene har økt gjennom perioden til tross for en til tross for en nedgang i 2017. Driftsresultatet har derimot utviklet seg negativt gjennom perioden, med unntak av i 2016, noe som skyldes forhold på kostnadssiden. Av resultatregnskapet ser vi at det er særlig kostnader til knyttet til lønn som har økt. Antall

årsverk har økt med 24 fra 2016 til 2017. Dette henføres som et ledd i en vekststrategi, hvor EM1 kan øke sine markedsandeler og ta seg bedre betalt i fremtiden.

At driftsresultatet i 2016 har hatt en oppgang kan forklares med høye driftsinntekter dette året.

#### 4.4.3 Totalkapitalens omløpshastighet



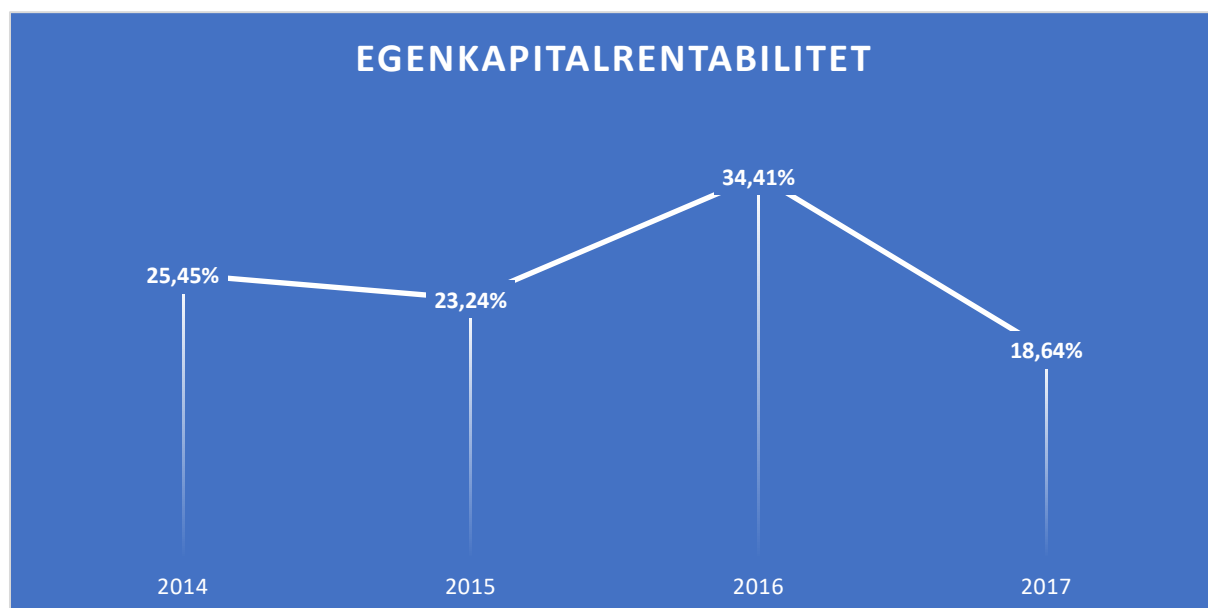
Figur 7: Totalkapitalens omløpshastighet

	2014	2015	2016	2017
Driftsinntekter	358 779	360 342	426 204	394 836
Gjennomsnittlig TK	289 026	282 979	301 762	301 678
<b>Totalkapitalens omløpshastighet</b>	<b>1,24</b>	<b>1,27</b>	<b>1,41</b>	<b>1,31</b>

Tabell 7: Totalkapitalens omløpshastighet, tall i hele 1000.

Totalkapitalens omløpshastighet har steget fra 2014 til 2016 for deretter å ha sunket noe i 2017. Årsaken til økning fra 2014 til 2015 skyldes både at driftsinntektene har økt i tillegg til at gjennomsnittlig total kapital har blitt lavere. Fra 2015 til 2016 har gjennomsnittlig total kapital økt, men siden driftsinntektene har steget forholdsvis mer enn økningen i gjennomsnittlig total kapital har omløpshastigheten økt. Fra 2016 til 2017 er gjennomsnittlig total kapital cirka lik, men driftsinntektene er lavere noe som har medført nedgang. Økning i total kapital skyldes som tidligere nevnt fordringer og investeringer.

#### 4.4.4 Egenkapitalrentabilitet



Figur 8: Egenkapitalrentabilitet

	2014	2015	2016	2017
Resultat før skatt	50 887	47 019	67 430	37 369
Gjennomsnittlig Egenkapital	199 928,5	202 355	195 975,5	200 461,5
<b>Egenkapitalrentabilitet</b>	<b>25,45 %</b>	<b>23,24 %</b>	<b>34,41 %</b>	<b>18,64 %</b>

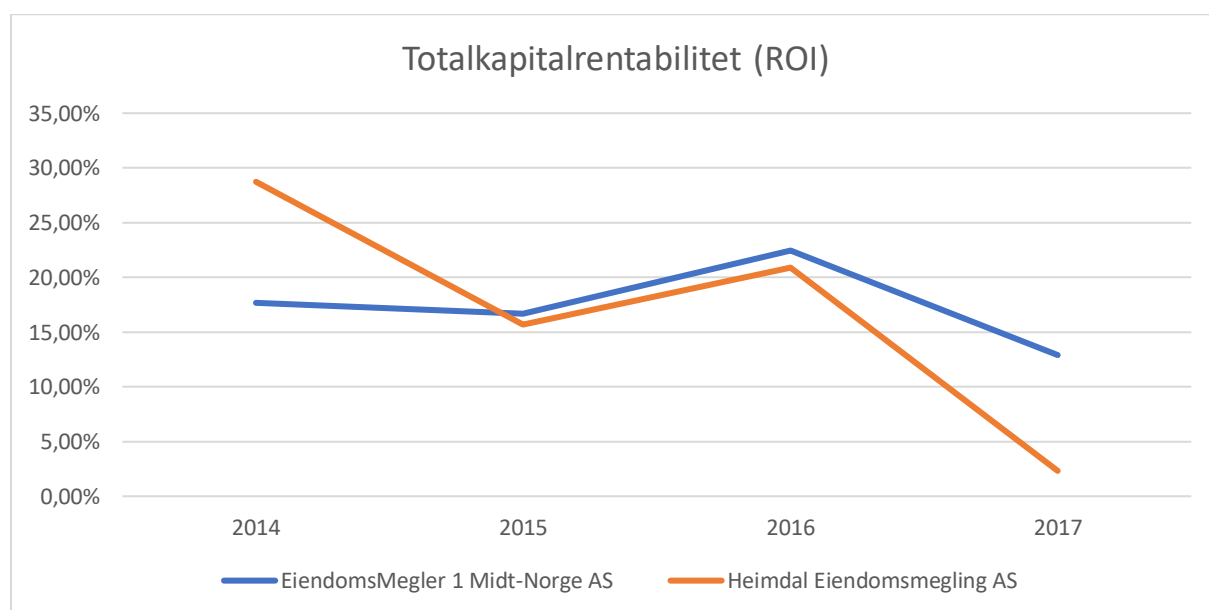
Tabell 8: Egenkapitalrentabilitet, tall i hele 1000.

Egenkapitalrentabiliteten har utviklet seg negativt fra 2014 til 2017, med unntak av et oppsving i 2016. Gjennomsnittlig egenkapital økte fra 2014 til 2015, gikk deretter ned i 2016 og opp igjen i 2017. Resultat før skatt har stort sett fulgt samme utvikling som driftsresultatet, men med en reduksjon i finansposter på én million mer i 2017 enn i 2016. Høy egenkapitalrentabilitet i 2016 skyldes høyt resultat før skatt og lavere gjennomsnittlig egenkapital. Nedgang i 2017 sammenlignet med 2014 og 2015 skyldes dårligere resultat, som er det som gir det største utslaget.

## 4.5 Benchmarking

Vi har valgt å sammenligne EM1 med Heimdal Eiendomsmegling AS (heretter HEM). Dette for å gi et bilde av lønnsomheten til EM1 sammenlignet med en annen bedrift i samme bransje. Grunnen til at vi valgte HEM er på grunn av at det er de som har høyest markedsandel etter EM1 i Midt-Norge. EM1 har, per 1. februar 2019, 38,1% markedsandel mot HEM sine 11,2% (Status-resultat-og-KF-per-31.01.2019). Derfor velger vi HEM, selv om de har sine geografiske områder i Trøndelag, og ikke hele Midt-Norge ([www.hem.no](http://www.hem.no)). I Trøndelag er HEM definitivt EM1 sin største konkurrent. Nøkkeltallene vi mener er mest relevante å sammenligne er totalkapitalrentabiliteten, resultatgraden og kapitalens omløpshastighet.

### 4.5.1 Totalkapitalrentabiliteten (ROI)



Figur 9: Totalkapitalrentabiliteten (ROI) for EM1 og HEM.

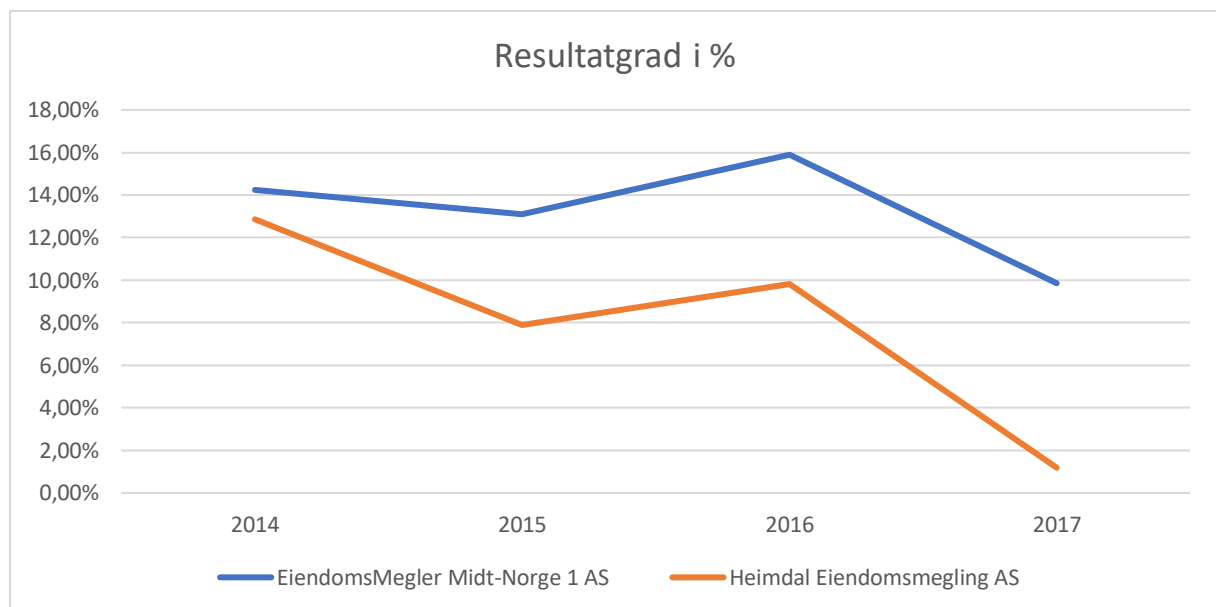
	2014	2015	2016	2017
EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS	17,68%	16,70%	22,45%	12,90%
Heimdal Eiendomsmegling AS	28,73%	15,69%	20,89%	2,32%

Tabell 9: Totalkapitalrentabiliteten (ROI) for EM1 og HEM.

Ut i fra figuren for total kapitalrentabiliteten ser vi at trenden har vært ganske lik for begge bedriftene. HEM hadde en svært høy ROI i 2014 sammenlignet med EM1, før de fulgte hverandre tett i 2015 og 2016, før en stor nedgang igjen i 2017. Begge bedriftene hadde et godt driftsresultat i 2016, samtidig som total kapitalen økte en god del. Ut i fra prisstigningen i boligmarkedet, ser det ut som om at 2016 var et godt år for meglerne, med en prisstigning på 10,3% i Trondheim ([www.aftenposten.no](http://www.aftenposten.no)). Som nevnt tidligere omsatte EM1 vesentlig flere eiendommer i 2016 enn i 2017, noe også driftsinntektene antyder. En lignende økning ser vi også hos driftsinntektene til HEM.

I 2017 ser vi at begge bedriftene får en vesentlig lavere ROI, EM1 på 12,90% og HEM på 2,32%. For EM1 var det hovedsakelig reduserte driftsinntekter som står for fallet i driftsresultat, mens for HEM så har driftsinntektene økt. Her er det derfor økte kostnader, hovedsakelig økte lønnskostnader, som har redusert driftsresultatet. Det kan tyde på at HEM sin ROI har falt på grunn av ekspansjon, mens EM1 sin ROI har falt på grunn av litt sviktende salg. Alt i alt kan en si at EM1 har vært hakket mer lønnsomme i perioden.

#### 4.5.2 Resultatgrad



Figur 10: Resultatgrad i % for EM1 og HEM.

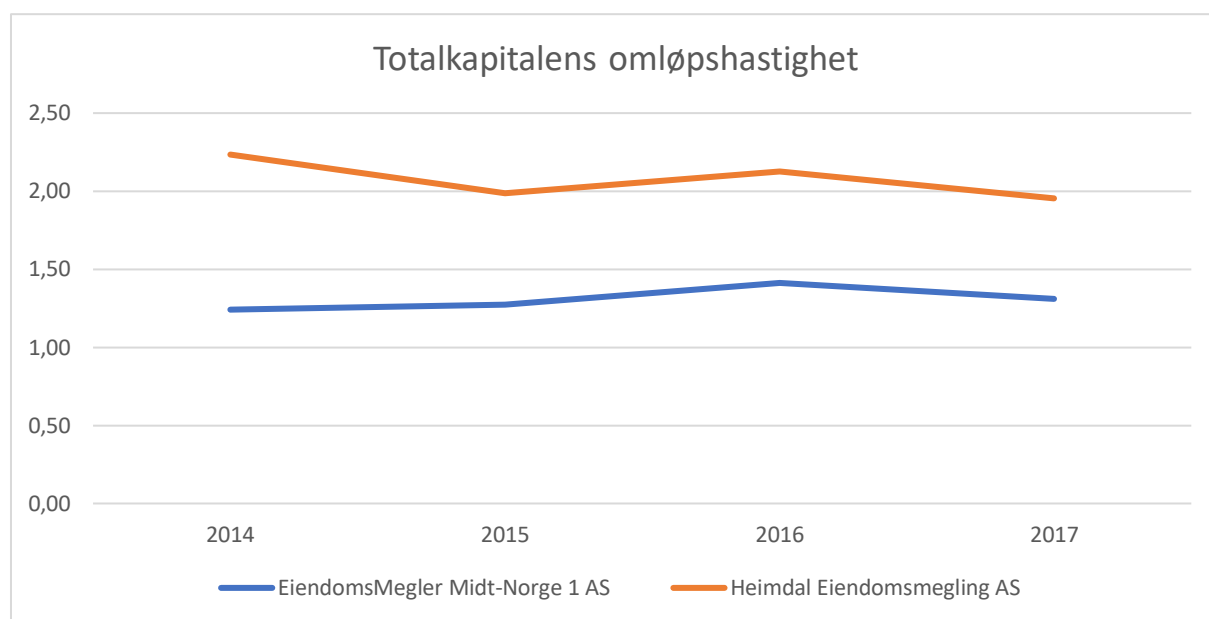
	2014	2015	2016	2017
EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS	14,24%	13,11%	15,89%	9,86%
Heimdals Eiendomsmegling AS	12,86%	7,90%	9,83%	1,19%

Tabell 10: Resultatgrad i % for EM1 og HEM.

Ut i fra figuren ser en at trenden er tilnærmet lik for de to bedriftene, med negativ utvikling i resultatgraden med unntak av 2016. For begge bedriftene har både driftsinntekter og driftskostnader variert en god del, så det er vanskelig å sette fingeren på spesifikke grunner til en negativ utvikling. En fellesnevner for begge bedriftene er økte lønnskostnader, noe som slo spesielt tungt ut på resultatgraden i 2017 for HEM.

Jevnt over ligger EM1 sin resultatgrad over HEM, noe som kan komme av stordriftsfordeler. EM1 har for eksempel en markedsandel i Trondheim på 38,5%, per 1. februar 2019, noe som gjør at de har muligheten til å opparbeide seg den beste kompetansen for de ulike stedene i Trondheim. I de fleste områdene i Trondheim selger EM1 nok eiendommer til at en megler kan spesialisere seg kun på det området. På grunn av dette har de opparbeidet seg god kompetanse, og derfor kan de ta seg bedre betalt for oppdragene. Størrelsen gir også muligheten til å være mer kostnadseffektive, noe de har jobbet med gjennom å lage et støtteapparat for meglere.

### 4.5.3 Totalkapitalens omløpshastighet



Figur 11: Totalkapitalens omløpshastighet for EM1 og HEM.

	2014	2015	2016	2017
EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS	1,24	1,27	1,41	1,31
Heimdal Eiendomsmegling AS	2,23	1,99	2,13	1,95

Tabell 11: Totalkapitalens omløpshastighet for EM1 og HEM.

Av figuren ser en at HEM har høyere omløpshastighet på totalkapitalen enn EM1 gjennom hele perioden. Dette kan forklares av at EM1 har en betydelig høyere totalkapital enn HEM. I 2017 hadde EM1 en gjennomsnittlig totalkapital på 301 678 000, mens HEM hadde en gj. TK på 72 803 000. EM1 har et bankinnskudd på 94 548 000 i 2017, som er betydelig lavere enn foregående år, i forhold til HEM som har et bankinnskudd på 4 100 000. Det er derfor naturlig at EM1 har en lavere omløpshastighet ettersom mye av totalkapitalen er bankinnskudd som ikke genererer inntekter. Begge bedriftene har også mye kapital bundet opp i kundefordringer, noe som er en naturlig i meglerbransjen, men som er med på å redusere omløpshastigheten på kapitalen. EM1 kan se på muligheten til å anvende bankinnskuddet på en annen måte for å øke omløpshastigheten på totalkapitalen.

## 5. Konklusjon

Her kommer en oppsummering av perioden, med de hovedfunnene vi har gjort som kan forklare utviklingen i bedriftens lønnsomhet.

Lønnsomheten for perioden sett under ett har utviklet seg negativt. Driftsinntektene har steget, men driftskostnader har relativt sett steget mer. Regnskapsåret 2016 var svært bra med svært høy omsetning. I 2017 omsatte imidlertid EM1 715 færre eiendommer. Dette kan forklares med forhold i markedet. Foretaket fokuserer mye på vekst, dette har blant annet medført en økning i antall årsverk som har gitt økte lønnskostnader. I tillegg satses det flittig på trainees og utviklingsprosjekter som også har gitt utslag på kostnadssiden.

Når det gjelder finansieringsgraden har den hatt en negativ utvikling, grunnet investeringer som har blitt gjennomført i perioden. Men denne er på et akseptabelt nivå. Soliditeten er gjennomgående svært god, med noen svingninger i perioden. Morselskapet bærer det meste av langsiktig gjeld og meglerforetaket driver således med lav risiko. Likviditeten er gjennomgående god i perioden, men har utviklet seg negativt. Den største nedgangen var fra 2015 til 2016. Her var det en veldig stor økning i kundefordringer i tillegg til investeringer i datterselskap.

Sammenlignet med Heimdal Eiendomsmegling har lønnsomheten totalt sett utviklet seg relativt likt. Heimdal Eiendomsmegling har lavere resultatgrad, men høyere omløpshastighet på totalkapitalen. Dette kan indikere at markedsmessige svingninger har hatt en innvirkning.

Det vi har avdekket i analysen er basert på offentlig publiserte regnskapstall og informasjon vi har fått tildelt fra EM1. Hvorvidt dette er tilstrekkelig for å gi en fullstendig beskrivelse som fanger opp alle omstendighetene kan ikke garanteres for. Det kan ikke utelukkes at det også foreligger andre faktorer som også ville forklart utviklingen i lønnsomhet i perioden.



## 6. Litteraturliste

Note til kildehenvisninger for *Culture Audit* og *Status-resultat-og-KF-per-31.12.19*: Grunnet konfidensialitet fikk vi ikke lov til å dele linken, da denne er kun til internt bruk og navngir selskapets eiendomsめglere.

### **Bøker:**

Hoff, Kjell Gunnar (2010) *Driftsregnskap og budsjettering*. 5. utgave.

Oslo: Universitetsforlaget AS.

Jacobsen, Dag Ingvar (2015) *Hvordan gjennomføre undersøkelser?* 3. utgave.

Kristiansand: Cappelen Damm AS.

Kristoffersen, Trond (2016) *Årsregnskapet – en grunnleggende innføring*. 5. utgave.

Bergen: Fagbokforlaget.

### **Nettsider:**

Aftenposten.no: Synne Hellum Marschhäuser. *Nå kommer fasiten – slik gikk det med boligprisene i 2016*. <https://www.aftenposten.no/bolig/Na-kommer-fasiten---slik-gikk-det-med-boligprisene-i-2016-9614b.html> Hentet: 14.03.2019.

E24.no: Wig, Karl. *Økt meglarbruk tross «bolig selvhjelp»*. <https://e24.no/privat/bolig/strid-om-nye-boligsalgstall-tolker-statistikk-som-fanden-leser-bibelen/24246345> Hentet: 13.03.2019.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS, Ukjent forfatter. *Culture audit – Generell informasjon*. Hentet: 07.03.2019.

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS, Ukjent forfatter. *Årsregnskap EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS 2017* Hentet: 13.03.2019.

Hem.no: Ukjent forfatter. *Om oss*. <https://hem.no/om-oss>. Hentet: 13.03.2019.

Proff.no: Ukjent forfatter. *EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS*.  
<https://www.proff.no/selskap/eiendomsmegler-1-midt-norge-as/trondheim/eiendomsmegling/IFHD58B00B1/> Hentet: 27.02.2019.

Proff.no-2: Ukjent forfatter. *Heimdal Eiendomsmegling AS*.  
<https://www.proff.no/regnskap/heimdal-eiendomsmegling-as/heimdal/eiendomsmegling/IG5824T00B1/> Hentet: 07.02.2019.

### **Presentasjoner:**

Olsen, Tor-Eirik, *Resultatmåling og evaluering*. Hentet: 24.01.2019.

Ukjent forfatter, *Status-resultat-og-KF-per-31.01.19*. Hentet: 13.03.2019.

## 7. Vedlegg

### 7.1 Resultatregnskap

	2017	2016	2015	2014
<b>Resultatregnskap i hele 1000</b>				
<b>Sum salgsinntekter</b>	223,065	259,350	212,883	223,784
<b>Annen driftsinntekt</b>	171,771	166,854	147,460	134,995
<b>Sum driftsinntekter</b>	394,836	426,204	360,342	358,779
<b>Varekostnad</b>	-	-	-	-
<b>Beholdningsendringer</b>	-	-	-	-
<b>Lønnskostnader</b>	241,726	244,020	211,103	191,144
<b>Herav kun lønn</b>	191,305	202,100	166,740	158,806
<b>Ordinære avskrivninger</b>	3,138	3,242	4,214	5,507
<b>Nedskrivning</b>	1,159	5,455	-	-
<b>Andre driftskostnader</b>	113,506	110,176	101,849	116,119
<b>Driftsresultat</b>	35,506	63,311	43,176	46,009
<b>Inntekt på invest. annet foretak i sm konsern</b>	-	-	-	-
<b>Inntekt på investering i datterselskap</b>	-	-	-	-
<b>Sum annen renteinntekt</b>	-	261	786	1,306

<b>Inntekt på invest i tilknyttet selskap</b>	-	-	-	-
<b>Sum annen finansinntekt</b>	294	-	-	-
<b>Sum finansinntekter</b>	3,407	4,431	4,067	5,086
<b>Nedskrivning finansielle anleggsmidler</b>	-	-	-	-
<b>Sum annen rentekostnad</b>	19	15	32	22
<b>Andre finanskostnader</b>	195	187	192	186
<b>Sum andre finanskostnader</b>	1,325	297	192	-
<b>Sum finanskostnader</b>	1,344	313	224	186
<b>Resultat før skatt</b>	37,369	67,430	47,019	50,887
<b>Sum skatt</b>	9,992	18,660	13,030	13,848
<b>Ordinært resultat</b>	27,377	48,770	33,989	37,040
<b>Ekstraordinære inntekter</b>	-	-	-	-
<b>Ekstraordinære kostnader</b>	-	-	-	-
<b>Skatt ekstraordinært</b>	-	-	-	-
<b>Årsresultat</b>	27,377	48,770	33,989	37,040
<b>Utbytte</b>	-	-	-	-
<b>Konsernbidrag</b>	-	-	-	-

## 7.2 Balanseregnskap

Balanseregnskap i hele 1000	2017	2016	2015	2014
Goodwill	6,412	7,571	12,807	12,807
<b>Sum immaterielle midler</b>	<b>10,345</b>	<b>8,595</b>	<b>14,434</b>	<b>14,797</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>47,733</b>	<b>46,059</b>	<b>22,466</b>	<b>24,467</b>
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	-	-	-	-
Maskiner/anlegg/biler	11	301	776	1,155
Driftsløsøre/inventar/verktøy/Biler	7,773	5,904	4,289	5,967
<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>7,784</b>	<b>6,205</b>	<b>5,065</b>	<b>7,123</b>
Aksjer/investeringer i datterselskap	27,000	7,000	-	-
Endr.behold. VIA/FV	-	-	-	-
Investeringer i aksjer og andeler	960	-	-	-
Andre fordringer	-	-	2,966	2,547
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>29,605</b>	<b>31,258</b>	<b>2,966</b>	<b>2,547</b>
<b>Sum varelager</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Kundefordringer	-	1,051	100,408	116,835
<b>Sum fordringer</b>	<b>138,924</b>	<b>156,237</b>	<b>100,408</b>	<b>116,835</b>
<b>Sum investeringer</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

<b>Kasse/Bank/Post</b>	94,548	119,856	158,498	143,179
<b>Sum Kasse/Bank/Post</b>	94,548	119,856	158,498	143,179
<b>Sum omløpsmidler</b>	233,472	276,092	258,907	260,014
<b>Sum eiendeler</b>	281,205	322,151	281,373	284,481
<b>Aksje/Selskapskapital</b>	57,803	57,803	57,803	57,803
<b>Annen innskutt egenkapital</b>	43,446	-	48,319	51,330
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	189,617	146,151	194,470	197,481
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	-	64,089	-	-
<b>Annen egenkapital</b>	-	64,089	-	-
<b>Sum egenkapital</b>	189,617	210,240	194,470	197,481
<b>Sum avsetninger til forpliktelser</b>	22	-	-	-
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	22	-	-	-
<b>Leverandørgjeld</b>	6,044	4,932	8,365	4,324
<b>Skyldig offentlige avgifter</b>	27,658	32,584	25,086	26,539
<b>Annen kortsiktig gjeld</b>	48,084	56,005	40,725	41,844
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	91,566	111,911	86,902	87,000
<b>Sum gjeld</b>	91,588	111,911	86,902	87,000
<b>Sum egenkapital og gjeld</b>	281,205	322,151	281,373	284,481