

Marte Budal

Lønnsomhetsanalyse av Byhaven AS

Profitability analysis of Byhaven Ltd.

Semesteroppgave i økonomistyring

Veileder: Tor-Eirik Olsen

April 2021

Marte Budal

Lønnsomhetsanalyse av Byhaven AS

Profitability analysis of Byhaven Ltd.

Semesteroppgave i økonomistyring
Veileder: Tor-Eirik Olsen
April 2021

Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet
Fakultet for økonomi
NTNU Handelshøyskolen



Kunnskap for en bedre verden

Forord

I min bachelorgrad i Økonomi og Administrasjon valgte jeg økonomistyring som spesialisering, og denne semesteroppgaven som tilsvarer 7,5 studiepoeng er derfor den avsluttende delen av studiene. Oppgaven er skrevet av meg alene som student ved NTNU Handelshøyskolen i Trondheim.

I denne oppgaven har jeg gjort en lønnsomhetsanalyse av Byhaven AS, et lite sentrumsliggende kjøpesenter i Midtbyen i Trondheim. Jeg valgte denne bedriften på grunn av lett tilgjengelig informasjon. Det har vært en tidkrevende prosess, men det var interessant å få bruk for all teorien i en sammenheng, og lære hvordan den kan benyttes i praksis.

Jeg vil gjerne takke min veileder Tor-Eirik Olsen for hjelp og tilbakemeldinger i denne prosessen.

Trondheim, 2021

Marte Budal

NTNU har intet ansvar for synspunkter eller innhold i oppgaven. Framstillingen står utelukkende for studentenes regning og ansvar.

Sammendrag

Byhaven kjøpesenter ble åpnet i 1999 som det vi kjenner det som i dag, men Byhaven AS ble stiftet i 1989 da planleggingen av kjøpesenteret startet. Det er et lite kjøpesenter med 32 butikker og serveringssteder som ligger i en travel handelsgate i Midtbyen (sentrum) i Trondheim. I denne oppgaven har jeg sett på utviklingen av lønnsomheten til Byhaven AS i perioden 2016-2019.

Dette har blitt gjort gjennom en regnskaps- og nøkkelanalyse, hvor fokuset er lønnsomhet. Det er i tillegg med nøkkeltall som ser på likviditet, finansiering og soliditet, samt en strategisk analyse. Dette for å gi et helhetsbilde av utviklingen i denne perioden. Oppgaven er basert på regnskapstallene til bedriften som er funnet på proff.no, og informasjon fra bedriften egen hjemmeside.

Det er også gjort eksterne benchmarkinger for å kunne sammenligne Byhaven AS med konkurrerende kjøpesenter i oppgaven, men på grunn av så forskjellige utgangspunkt og utvidelser har det vært utfordrende. Analysene viser at Byhaven AS var mer lønnsomme enn Trondheim Torg AS og City Syd Kjøpesenter i perioden 2016-2018, til Trondheim Torg tok forbi Byhaven i 2019.

I perioden 2016-2019 har lønnsomheten vært god, men den er synkende. Men med tanke på dagens marked er tallene innenfor det man kan forvente av en bedrift. Den synkende lønnsomheten kan skyldes det økende behovet for vedlikehold, samtidig som leieinntektene eller butikkmassen ikke øker.

Abstract

Byhaven mall as we know it today opened in 1999, but Byhaven Ltd. was founded in 1989 when the planning of the mall started. It's a small mall with 32 different stores and restaurants, and it is located in a busy street in centrum of Trondheim. In this assignment I have been looking at the development of the profitability of Byhaven Ltd. in the period of 2016-2019.

The analysis has been done through an accounting perspective, and by looking at the key numbers with the profitability in focus. The assignment also draws key figures that look at liquidity, finance and solvency, as well as a strategic analysis. In order to give an overall picture of the development in this period. The assignment is based on the company's financial statements found on the website proff.no, along with information from the company's own website.

An external benchmarking has been done to compare Byhaven Ltd. with competing malls, but it has been challenging due to different starting points and investments. The analysis shows that Byhaven Ltd. was more profitable than Trondheim Torg Ltd. and City Syd Mall in the period 2016-2018, until Trondheim Torg outperformed Byhaven in 2019.

In the period 2016-2019 the profitability has been good, it is, however, declining. But considering today's market, the numbers are nonetheless at an acceptable level. The declining profitability may be attributable to an increasing need for maintenance, at the same time as the rental income or the number of stores does not increase.

Innholdsfortegnelse

1 – INNLEDNING	1
1.1 Presentasjon av bedriften	1
1.2 Tema og problemstilling	1
1.3 Oppgavens oppbygning	2
2 – TEORI	2
2.1 Årsregnskap	2
2.2 Regnskapsanalyse	3
2.3 Nøkkeltallsanalyse	4
2.3.1 - Lønnsomhet	4
2.3.2 – Likviditet	5
2.3.3 – Finansiering	6
2.3.4 – Soliditet	7
2.4 Strategisk analyse	9
2.4.1 – SWOT-analyse	9
3 – METODE	10
3.1 Problemstilling	10
3.2 Valg av undersøkelsesopplegg	10
4 – ANALYSE	12
4.1 Inntekter, kostnader og driftsresultat	12
4.2 Nøkkeltallsanalyse	15
4.2.1 – Lønnsomhet	15
4.2.2 – Likviditet	17
4.2.3 – Finansiering	18
4.2.4 – Soliditet	19
4.3 SWOT-analyse	20
4.3.1 – Styrker	20
4.3.2 – Svakheter	21
4.3.3 – Muligheter	21
4.3.4 – Trusler	21
5 – KONKLUSJON	23
6 – LITTERATURLISTE	24
7 – VEDLEGG 1 – Årsregnskapet	25
8 – VEDLEGG 2 – Lønnsomhet	27
8.2 Driftsmargin	27
8.3 Totalkapitalrentabilitet	27

9 – VEDLEGG 3 – Likviditet	29
9.1 Likviditetsgrad 1	29
10 – VEDLEGG 4 – Finansiering	29
10.1 Finansieringsgrad 1.....	29
11 – VEDLEGG 5 – Soliditet.....	30
11.1 Egenkapitalandel	30
11.2 Gjeldsgrad.....	30

Figur-, formel- og tabelloversikt

Figur 1 Driftsinntekt	12
Figur 2 Driftskostnad	13
Figur 3 Driftsresultat	14
Figur 4 Driftsmargin i prosent	15
Figur 5 Driftsmargin i prosent i forhold til City Syd og Trondheim Torg	15
Figur 6 Totalkapitalrentabilitet i prosent	16
Figur 7 Totalrentabilitet i prosent i forhold til City Syd og Trondheim Torg	16
Figur 8 Likviditetsgrad 1	17
Figur 9 Finansieringsgrad 1	18
Figur 10 Egenkapitalandel i prosent.....	19
Figur 11 Gjeldsgrad	19
Tabell 1 Likviditetsgrad 1	5
Tabell 2 Likviditetsgrad 2	6
Tabell 3 Soliditetsandel	7
Tabell 4 Gjeldsgrad	8
Tabell 5 SWOT-analyse	9
Tabell 6 SWOT-analyse – Byhaven AS.....	20
Tabell 7 Resultatregnskap 2016-2019, Byhaven AS	25
Tabell 8 Balanseregnskap 2016-2019, Byhaven AS	26
Tabell 9 Driftsresultat og driftsinntekter, Byhaven AS	27
Tabell 10 Driftsmargin i prosent, City Syd Kjøpesenter og Trondheim Torg AS	27
Tabell 11 Driftsresultat, finansinntekter og gjennomsnittlig totalkapital, Byhaven AS	27
Tabell 12 Totalkapitalrentabilitet i prosent, City Syd Kjøpesenter og Trondheim Torg AS	28
Tabell 13 Omløpsmidler og kortsiktig gjeld, Byhaven AS	29
Tabell 14 anleggsmidler og langsiktig gjeld, Byhaven AS	29
Tabell 15 Egenkapital og totalkapital, Byhaven AS	30
Tabell 16 Gjeld og egenkapital, Byhaven AS	30

1 – INNLEDNING

1.1 Presentasjon av bedriften

Byhaven AS er et kjøpesenter på 4 etasjer som ligger i Olav Tryggvassons gate 28 i Midtbyen (sentrum) i Trondheim, og huser per nå 32 forskjellige butikker og spisesteder.

Det som vi i dag kjenner som Byhaven Kjøpesenter ble åpnet i 1999, og består av flere bygninger som ble sammenslått. Den ene delen av bygget har vært et varehus siden 1933, da kalt Lysholgården. Det inneholdt da 10 butikker, inkl. frisør- og barbersalonger og et bakeri, i tillegg til kontorlokaler i de øverste etasjene. En annen del av dagens Byhaven, kalt EPA-bygget, ble i 1968 Trondheims første varehus med rulletrapp (byhaven.no). På taket av det som en gang var EPA-bygget ligger det nå i dag en egen liten landsby med leiligheter, også kalt «Bytaket», som ble ferdigstilt i år 2000 (ecde.no).

Kjøpesenterets slagord er «*Velkommen til Trondheims hyggeligste handelshus*», og de beskriver det på sin hjemmeside som «*...et stykke trøndersk byhistorie, et kvartal som rommer kultur og arkitekturhistoriske fortellinger og et aldri så lite industrieventyr*» (byhaven.no, Vår historie).

Arkitektens mål var å skape en pause i bybilde som ville bidra til ro i sjela, samtidig som det var en del av bylivet. Dette ble løst ved å lage naturlige ganglinjer fra bygatene og igjennom senteret, hvor man med en gang man kom inn i senteret ikke lenger ville høre bystøyen.

Imens kjøpesenterets senterleder i dag er Elisabeth H. Klæbo (ecde.no), så er det Svein Erik Nordbotten som er oppført som styreleder i Byhaven AS, som er eid av EC Dahls Eiendom (proff.no).

1.2 Tema og problemstilling

Jeg ønsker å gjøre en lønnsomhetsanalyse av et lokalt kjøpesenter, Byhaven, og se på bedriftens styrker, svakheter, muligheter og trusler ved hjelp av en strategisk analyse.

Hvordan er de påvirket av den økende netthandelen blant befolkningen? Og har de merket noe økonomisk til trenden ved å ikke lenger handle i sentrum, men heller bruke de større kjøpesentrene med enklere beliggenhet og gratis parkering.

Jeg vil bruke regnskaps- og nøkkeltall i samsvar med strategiske analyser til å se om dette har påvirket et lite kjøpesenter i midtbyen de siste årene.

Med dette til grunn er derfor problemstillingen:

Hvordan har lønnsomheten til Byhaven AS utviklet seg i perioden 2016 – 2019, og hva kan mulige årsaker til denne utviklingen være?

1.3 Oppgavens oppbygning

Denne oppgaven består av flere deler; teori, metode, analyse og konklusjon. Teoridelen består av relevant teori som er nødvendig for å gjennomføre analysedelen. I metodedelene vil det bli presentert hvilke metoder jeg har valgt å bruke videre i oppgaven. Etterfulgt av analysedelen som er todelt, hvor del 1 består av analyse av nøkkeltall fra regnskapet og del 2 tar for seg en strategisk analyse ved bruk av SWOT. Deretter vil jeg besvare problemstillingen om komme med en konklusjon.

2 – TEORI

Dette kapitlet inneholder teori som blir brukt senere under analysedelen av oppgaven, og viser til kilder som er benyttet til å innhente teorien og henviser til paragrafer i regnskapsloven. Dette er en viktig del av oppgaven for å kunne gjøre meg forstått ved analysedelen av oppgaven.

2.1 Årsregnskap

Årsregnskapet er det offisielle regnskapet som de fleste bedrifter i Norge er pålagt å utarbeide regulert etter regnskapsloven § 1-2. I tillegg til at årsregnskapet skal sendes inn til regnskapsregisteret for kontrollering og utregning av skatt og merverdiavgift, har det også mange andre bruksområder. Det er et offentlig dokument som alle kan få tilgang til, og som det er flere ulike instanser som har bruk for både innad i bedriften og utad. Innad i bedriften kan (*skal? bør?*) det brukes av ledelsen til å ta bedre økonomiske beslutninger om nødvendig. Utad kan det blant annet brukes av eiere og eventuelle investorer til å se om det er noe de fortsatt vil investere i eller begynne å investere i. Banker, andre lånekreditorer og leverandører kan bruke årsregnskapet til å beregne hvor stor risiko det er å gi bedriften lån og kreditt. Kunder kan bruke det for å undersøke om de kommer til å få varene sine levert om de bestiller noe, og ansatte kan ta stilling til om dette er en bedrift hvor de på lang sikt vil fortsette å ha en jobb å gå til. Også konkurrenter kan benytte det for å sammenligne det med sitt eget regnskap og eventuelt forbedre sin egen finansielle stilling (Kristoffersen, 2016).

Årsregnskapet som de regnskapspliktige årlig skal utarbeide må bestå av et resultatregnskap, en balanse, noter og en kontaktstrømoppstilling. Men små foretak kan velge å ikke utarbeide en kontaktstrømoppstilling, jf. rskl. § 3-2, og Byhaven AS faller under «små foretak», jf. rskl. § 1-6. Resultatregnskapet skal vise aktiviteten i bedriften og resultatet av det, med andre ord inntektene og kostnadene. Eiendelene, egenkapitalen og gjelden er oppført i balansen. Mens noteopplysningene er tilleggsinformasjon og kommentarer til postene i resultatregnskapet og balansen (Kristoffersen, 2016).

2.2 Regnskapsanalyse

En regnskapsanalyse er en systematisk utarbeidelse av regnskapsdata, og defineres slik; «alle teknikker som benyttes for å kartlegge og belyse en bedrifts økonomiske utvikling og stilling» (Kristoffersen, 2016 s. 437). Definisjonen beskriver altså godt formålet med en slik analyse; å si noe om bedriftens økonomiske utvikling og stilling, og skaffe seg et helhetsbilde av den økonomiske situasjonen til bedriften.

I denne oppgaven vil det bli gjort en ekstern regnskapsanalyse som bygger på den offentlig tilgjengelige regnskapsinformasjonen, og jeg vil bruke tidssammenligningsmetoden for å sammenligne regnskapet til bedriften med tidligere regnskapsperioder. Det finnes også to andre metoder å analysere og sammenligne regnskap på som kalles budsjettsammenligning og bedriftssammenligning. Budsjettsammenligningsmetoden går ut på at man sammenligner faktiske resultater med mål bedriften hadde satt seg tidligere, noe som passer best inn om man tar en intern analyse som ansatt eller innleid i bedriften. Ved bruk av bedriftssammenligningsmetoden bruker man regnskapstallene til å sammenligne dem med andre bedrifters tall i samme bransje. Disse sammenligningsmetodene er redskaper man kan bruke for å få et helhetsbilde på hvordan bedriften ligger an i forhold til tidligere år, de målene de har satt seg og andre bedrifter (Kristoffersen, 2016).

Når man har valgt hvilken sammenligningsmetode man vil benytte, må man se på hvilken metode man vil bruke for å analysere de valgte regnskapsdataene. De tre vanligste metodene er horisontal analyse, vertikal analyse og nøkkeltallsanalyse. I horisontale analyser, også kalt trendanalyser, forklarer man endringene fra år til år eller periode til periode, hvor formålet er å analysere økning eller nedgang, med andre ord den finansielle informasjonen, over en lengre periode. I en vertikal analyse blir det valgt en basisstørrelse som regnskapstallene blir målt opp imot i prosent.

Nøkkeltallsanalysen, også sett på som den grunnleggende regnskapsanalysen, går ut på å beregne forholdet mellom ulike poster i regnskapet og se på følgende forholdstall; lønnsomhet, finansiering, soliditet og likviditet (Kristoffersen, 2016). I denne oppgaven har jeg valgt å benytte meg av en nøkkeltallsanalyse med regnskapstall fra 2016-2019.

2.3 Nøkkeltallsanalyse

Som sagt så gjør man en vurdering av lønnsomheten, finansieringen, soliditeten og likviditeten i bedriften i en nøkkeltallsanalyse. Dette er fire sentrale forhold som er viktig for den økonomiske utviklingen til Byhaven AS, og jeg har valgt å se på tallene i fra perioden 2016-2019.

2.3.1 - Lønnsomhet

Lønnsomhet beskriver bedriftens evne til å skape overskudd, og må være tilstrekkelig for at eiere og investorer skal være interessert i å skyte inn ny egenkapital og for at bedriften skal overleve på sikt (Kristoffersen, 2016).

Selv om et overskudd på 9,88 millioner i 2016 er et informativt tall i seg selv, sier det ikke så mye for utenforstående. Så for å kunne sammenligne overskuddene fra år til år, og vurdere lønnsomheten og utviklingen til Byhaven AS de siste årene skal jeg i denne oppgaven regne ut og se på driftsmarginen og total kapitalrentabiliteten til bedriften.

2.3.1.1 – Driftsmargin

Driftsmarginen sier noe om driftsresultatet per krone solgt, og hvor mye bedriften har tjent før man ser på finansielle inntekter og kostnader, og kan brukes til å sammenlignes med tidligere års driftsmargin (Kristoffersen, 2016). Driftsmargin defineres, ifølge Kristoffersen (2016, s. 451), slik:

$$\text{Driftsmargin i \%} = \frac{\text{Driftsresultat} * 100 \%}{\text{Driftsinntekter}}$$

2.3.1.2 – Total kapitalrentabilitet

Total kapitalrentabiliteten måler avkastningen på den samlede kapitalen som er bundet i bedriften, og viser hvor godt bedriften har blitt drevet og hvor god inntjeningen i den valgte perioden har vært. Dette nøkkeltallet sier også noe om hvor effektiv bedriften har vært i forvaltning av ressurser uavhengig av finansiering (Kristoffersen, 2016). Kristoffersen (2016, s. 454) definerer total kapitalrentabiliteten slik:

$$\text{Total kapitalrentabilitet} = \frac{(\text{Driftsresultat} + \text{finansinntekter}) * 100\%}{\text{Gjennomsnittlig total kapital}}$$

Total kapital er, som nevnt tidligere, summen av eiendelene i balansen, men man kan også bruke summen av egenkapitalen og gjelden. Ved bruk av gjennomsnittlig total kapital legger man sammen den inngående- og utgående balansen og deler på to ($\frac{IB+UB}{2}$), dette kan være nyttig med tanke på at man da tar utgangspunkt i total kapitalen gjennom hele året og ikke bare ved årets slutt.

2.3.2 – Likviditet

Likviditet beskriver en bedrifts betalingsevne, og bedriftens evne til å betale sine forpliktelser ved forfall (Kristoffersen, 2016). I denne oppgaven tar jeg utgangspunkt i likviditetsgrad 1 og likviditetsgrad 2, so er de mest sentrale nøkkeltallene innenfor en likviditetsanalyse.

2.3.2.1 – Likviditetsgrad 1

Likviditetsgrad 1 er et mål på hvor mye omløpsmidler bedriften har i forhold til forpliktelsene de har på samme tidspunkt (forvalt.no). Likviditetsgrad 1, som er det samme som finansieringsgrad 2, er definert slik i Kristoffersen, 2016 (s. 470):

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

Likviditetsgrad 1 bør være større enn 2, men siden dette er vanskelig å oppnå i praksis kan det være lurt å sammenligne det med andre bedrifter i sammen bransje for å se om det er tilfredsstillende.

< 0,50	Ikke tilfredsstillende
0,50 – 0,99	Svak
1,00 – 1,49	Tilfredsstillende
1,50 – 2,00	God
> 2,00	Meget god

Tabell 1 Likviditetsgrad 1

Kilde: forvalt.no

2.3.2.2 – Likviditetsgrad 2

Likviditetsgrad 2 er et nøkkeltall som viser hvor mye av den kortsiktige gjelden som kan betales med lett tilgjengelige midler. Jo høyere tallet er jo bedre (forvalt.no), men normen er at det skal være større enn 1 (Kristoffersen, 2016). De mest likvide omløpsmidlene er de omløpsmidlene som enkelt kan gjøres om til likvider ved transaksjoner (Kristoffersen, 2016). Normalt sett gjelder dette alle omløpsmidler med unntak av varelager. Selv om det i praksis, også i dette tilfellet, er vanskelig å oppnå. Likviditetsgrad 2 blir i Kristoffersen, 2016 (s. 470) definert på følgende vis:

$$\text{Likviditetsgrad 2} = \frac{\text{Mest likvide omløpsmidler}}{\text{Kortsiktig gjeld}}$$

< 0,5	Ikke tilfredsstillende
0,5 – 0,7	Svak
0,8 – 1,0	Tilfredsstillende
1,1 – 1,4	God
> 1,4	Meget god

Tabell 2 Likviditetsgrad 2

Kilde: forvalt.no

2.3.3 – Finansiering

Finansiering omhandler anskaffelse og anvendelse av kapital, og en analyse av finansiering tar utgangspunkt i sammensetningen av bedriftens eiendeler.

2.3.3.1 – Finansieringsgrad 1

Finansieringsgrad 1 måler hvor stor andel av anleggsmidlene som er langsiktig finansiert, og måles med følgende formel fra Kristoffersen (2016, s. 462):

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

Langsiktig kapital er summen av egenkapital og langsiktig gjeld. Finansieringsgrad 1 bør være mindre enn 1 (< 100%). Dette fordi en sunn finansieringsstruktur krever at all kapital som er bundet i anleggsmidler bør være finansiert av egenkapital eller langsiktig gjeld, i tillegg til at en del av omløpsmidlene også bør være langsiktig finansiert (Kristoffersen, 2016).

2.3.3.2 – Finansieringsgrad 2

Finansieringsgrad 2 er det samme som likviditetsgrad 1, og viser i hvor stor grad omløpsmidlene er finansiert med kortsiktig gjeld. Dette nøkkeltallet bør helst være større enn 1, og nærmere 2 for å vise at ikke alle omløpsmidlene er finansiert med kortsiktig gjeld, men også at noe av det er langsiktig finansiert (Kristoffersen, 2016 s. 462).

$$\text{Finansieringsgrad 2} = \frac{\text{Omløpsmidler}}{\text{Kortsiktig gjeld}}$$

2.3.4 – Soliditet

Soliditet sier noe om en bedrifts evne til å tåle tap, og er knyttet til størrelsen på egenkapitalen i forhold til den samlede kapitalen i bedriften (Kristoffersen, 2016). Med andre ord er god inntjening sammen med høy egenkapitalandel indikatorer på om en bedrift har god eller dårlig soliditet. For å analysere soliditeten til Byhaven AS har jeg valgt å fokusere på egenkapitalandel og gjeldsgrad.

2.3.4.1 – Egenkapitalandel

Egenkapitalandelen viser prosenten av eiendelene som er finansiert med egenkapital, og sier noe om hvor mye en bedrift kan tape før de må dekke et eventuelt tap med gjeld (Kristoffersen, 2016).

Formelen defineres i Kristoffersen (2016, s. 465), og viser følgende:

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

Totalkapital er summen av eiendelene i balansen, men man kan også bruke summen av egenkapitalen og gjelden.

Under er en oversikt over kvaliteten på de forskjellige egenkapitalandelene, også kalt soliditetsandel:

< 3,00 %	Dårlig soliditet
3,00 – 9,99 %	Lav soliditet
10,00 – 17,99 %	Ok soliditet
18,00 – 40,00 %	God soliditet
> 40,00 %	Meget god soliditet

Tabell 3 Soliditetsandel

Kilde: monner.no

2.3.4.2 – Gjeldsgraden

Gjeldsgraden viser forholdet mellom hvor mye som er finansiert av utenforstående og hvor mye som er finansiert av eiere, og sier noe om i hvilken grad bedriften er rustet til å tåle eventuelle tap (Kristoffersen, 2016). Med andre ord så forteller gjeldsgraden oss hvor mye gjeld bedriften har i forhold til egenkapital. Det vil si at om bedriften har like mye egenkapital som gjeld er gjeldsgraden lik 1, og om de har dobbelt så mye gjeld som egenkapital så er gjeldsgraden lik 2 osv. (forvalt.no). For å finne gjeldsgraden bruker man følgende formel (Kristoffersen, 2016, s. 465):

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

Tabellen under viser tolkningen av de forskjellige gjeldsgradene:

> 20	Ikke tilfredsstillende
20 – 8	Svak
7 – 3	Tilfredsstillende
2 – 1	God
< 1	Meget god

Tabell 4 Gjeldsgrad

Kilde: forvalt.no

2.4 Strategisk analyse

I den strategiske analysen vil jeg fokusere på de faktorene som kan være med på å påvirke de nøkkeltallene som blir regnet ut i regnskapsanalysen. Dette er også de faktorene som er en stor del av den framtidige forbedringen for å kunne nå en eventuell sunnere finansieringstilstand om nødvendig.

2.4.1 – SWOT-analyse

En SWOT-analyse analyserer både det interne i bedriften de ansatte har en påvirkningskraft på, og det eksterne markedet rundt bedriften som man bare må tilpasse seg. Den interne delen av analysen fokuserer på bedriftens styrker og svakheter, og kan være nyttig for å identifisere forhold som kan videreutvikles for å skape varige konkurransefortrinn (Vikøren, 2020). Den eksterne analysen ser på mulighetene og truslene bedriften kan stå ovenfor, og kan analyseres både på makro- og aktørnivå. På makronivå ser man på økonomiske, teknologiske, juridiske, demografiske, politiske, sosiale og kulturelle forhold. Mens man på aktørnivå fokuserer på kunder, konkurrenter, leverandører og distributører (Vikøren, 2020).

Interne faktorer	Styrker	Svakheter
Eksterne faktorer	Muligheter	Trusler

Tabell 5 SWOT-analyse

Kilde: Vikøren, 2020

3 – METODE

Metode betyr å følge en bestemt vei mot et mål (Tranøy, 2019), og i dette kapitlet vil jeg presentere og forklare hvilke metodiske valg jeg har tatt for å svare på problemstillingen. Jeg vil også reflektere over undersøkelsenes validitet og reliabilitet, med andre ord gyldigheten, relevansen, påliteligheten og troverdigheten (Jacobsen, 2018).

3.1 Problemstilling

Valg av problemstilling innebærer at det tas et valg av hva man skal fokusere på og hvilke avgrensninger som er nødvendig for å kunne gjennomføre undersøkelsen. Dette er med på å styre hvilken metode som kan brukes i oppgaven (Jacobsen, 2018).

Problemstillingen som jeg har valgt for denne oppgaven er:

Hvordan har lønnsomheten til Byhaven AS utviklet seg i perioden 2016 – 2019, og hva kan mulige årsaker til denne utviklingen være?

Dette er i utgangspunktet en beskrivende problemstilling som begrenser oppgaven til å undersøke hvordan utviklingen av lønnsomheten har vært, men problemstillingen er også forklarende siden jeg også velger å se på mulige årsaker til denne utviklingen.

3.2 Valg av undersøkelsesopplegg

Problemstillingen er besvart gjennom en nøkkeltallsanalyse og en strategisk analyse, hvor hovedfokusert i begge analysene er lønnsomhet. Enheten som analyseres er Byhaven AS, som er kjent for de fleste som et kjøpesenter, men i hovedsak er det et eiendomsfirma som leier ut lokaler til ulike butikker. Med andre ord så er hovedinntekten til bedriften leieinntekter.

Siden det i denne oppgaven er valgt å gå i dybden på én bedrift, hvor jeg velger å innhente regnskapsdata fra bedriften som ligger tilgjengelig, så er dette et undersøkelsesdesign som er sterkt teoretisk generalisert og som blir sett på som et intensivt opplegg. Dette gir muligheter til høy intern gyldighet (Jacobsen, 2018). Variablene i disse analysene er bedriftens regnskapsdata og nøkkeltall. Det vil bli gjennomført en tidsseriestudie av data fra 2016-2019, noe som vil gi en god indikasjon på utviklingen av lønnsomheten til bedriften. Pga. høy gjeld/pant til kredittinstitusjoner som ble nedbetalt i 2015, så er det ikke tatt med eldre tall enn fra 2016, da det kan gi et feilaktig bilde av bedriftens lønnsomhet sett fra dagens perspektiv. Det er heller ikke tatt med regnskapstall fra 2020 da disse ikke vil være ferdig revidert før mai 2021.

I regnskapsanalysen har jeg valgt ut spesifikke nøkkeltall som vil si noe om lønnsomheten, men også som vil gi innsikt i bedriftens finansiering, soliditet og likviditet. Disse tre feltene er med på å gi et mer helhetlig bilde av bedriftens økonomiske situasjon og det er ikke mulig å gjøre en troverdig

lønnsomhetsanalyse uten å ta hensyn til de øvrige forholdene. I tillegg vil tallene for lønnsomhet sammenlignes med konkurrenter for å kunne gi en bedre forståelse.

Grunnen til at man kan si noe om bedriftens finansiering, soliditet og likviditet uten å behøve å sammenligne den med konkurrenter er fordi man i større grad kan si noe om tallenes nivå med bruk av de grenseverdiene som er vist i tabeller under teoridelen av oppgaven. Men samtidig kan det være nyttig også å sammenligne disse nøkkeltallene i tillegg til lønnsomhetstallene for å få et helhetlig bilde av hvordan Byhaven AS's utvikling har vært i forhold til konkurrentene. Derfor har jeg valgt å sammenligne nøkkeltallene med konkurrentene Trondheim Torg og City Syd som er to lignende konkurrenter, men med litt andre utgangspunkt. Trondheim Torg er et større kjøpesenter som ligger midt på torget i Midtbyen og har derfor mye mer gjennomferdsel enn Byhaven. I tillegg har de parkeringsgarasje og større muligheter for gateparkering, dog ikke gratis, men likevel et bedre tilbud enn Byhaven. City Syd er et stort kjøpesenter utenfor Midtbyen med gratis parkering og både små og store butikkjeder.

Oppgaven er bygget på både kvantitative og kvalitative tilnærminger. Jeg har valgt å bruke en kvantitativ tilnærming for innhenting av regnskapstall og utregning av nøkkeltall. Samtidig er utviklingen av den strategiske analysen basert på dokumentundersøkelser, og derfor av mer kvalitativ natur. Det blir derfor riktig å ta i bruk metodetriangulering for å teste gyldigheten. Regnskapstallene som er anvendt i oppgaven må anses som reliable da de er gjennomgått og godkjent av autorisert revisorfirmaet Ernst & Young AS (proff.no). Man kan derfor anta at regnskapet er i tråd med norske regnskapsstandarder og derfor har høy troverdighet og pålitelighet.

Når det kommer til validitet (gyldighet og relevans) skiller vi mellom intern og ekstern gyldighet, hvor den interne gyldigheten fokuserer på i hvor stor grad konklusjonene som trekkes i oppgaven er kausale, mens den eksterne gyldigheten forteller oss om undersøkelsen kan brukes i andre sammenhenger, f.eks. i andre bedrifter på et annet tidspunkt (Jacobsen, 2018).

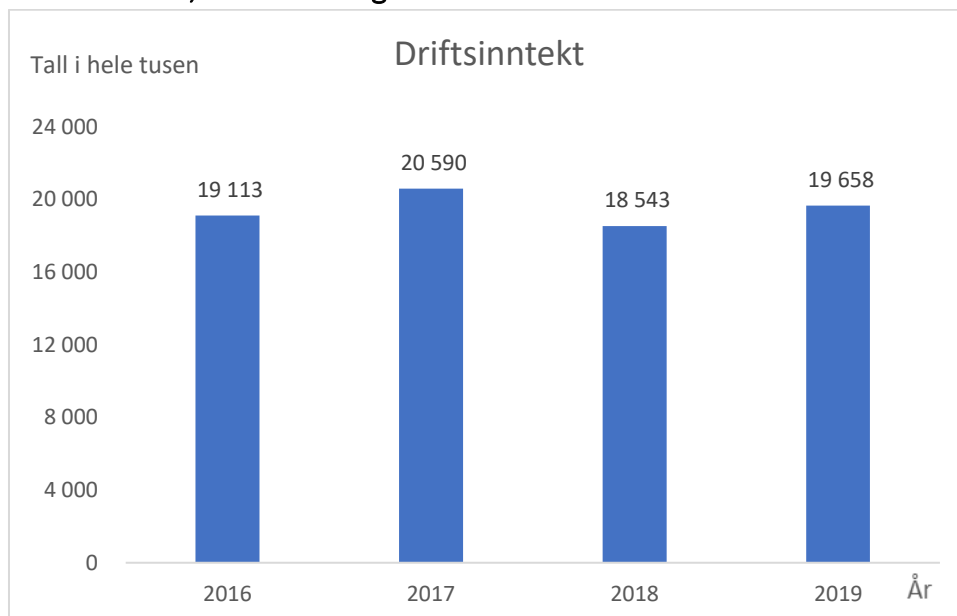
I tillegg til revidert regnskapsdata som er innhentet fra proff.no, er jeg også brukt Byhaven Kjøpesenter sin hjemme- og facebook-side for å gjennomføre den strategiske analysen og trekke mine konklusjoner. Denne sekundærkilden er styrt av de ansatte i Byhaven AS, og er derfor en gyldig og relevant kilde som gir intern kausalitet.

Når det gjelder den eksterne gyldigheten, så kan formlene og metoden benyttes på andre kjøpesenter i andre perioder, men undersøkelsen er tilpasset én bestemt bedrift for én bestemt tidsperiode, noe som gir lav ekstern gyldighet.

4 – ANALYSE

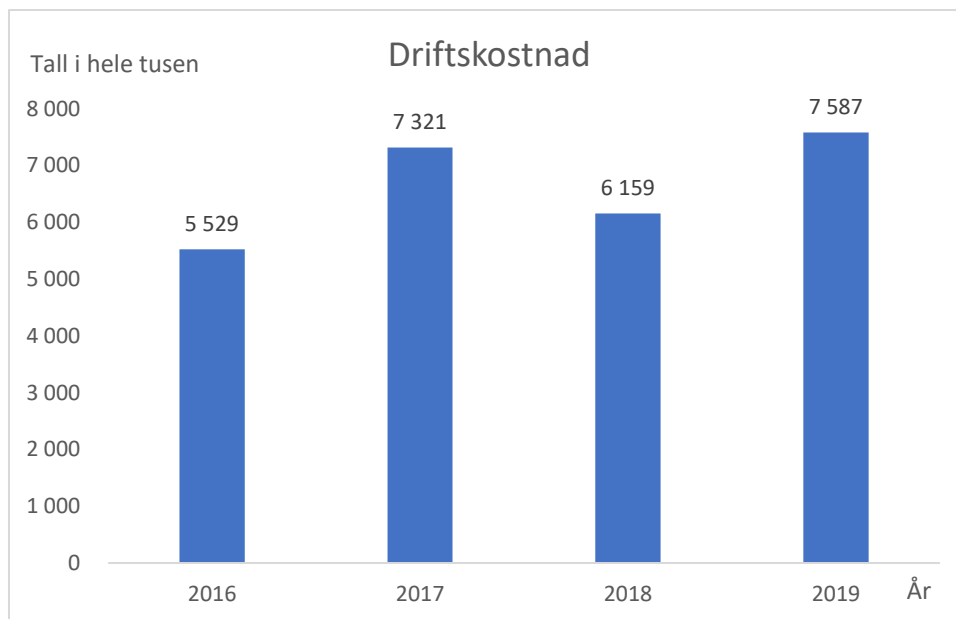
Analysen er basert på en regnskapsanalyse, nøkkeltallsanalyse og en strategisk analyse av Byhaven AS i perioden 2016-2019. Teorigrunnlaget for analysene er presentert i teorikapitlet.

4.1 Inntekter, kostnader og driftsresultat



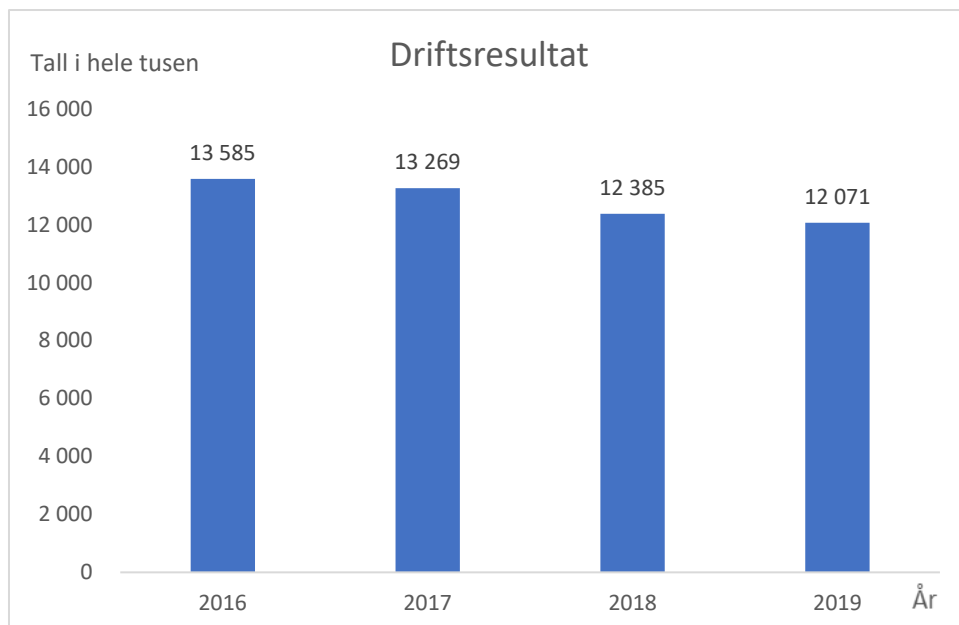
Figur 1 Driftsinntekt

Siden Byhaven AS ikke har noen salgsinntekt, har jeg valgt å presentere de totale driftsinntektene i denne figuren. Driftsinntektene er de totale inntektene som er knyttet til bedriftens ordinære aktivitet (Kristoffersen, 2016), og som i Byhaven AS sitt tilfelle i hovedsak består av leieinntekter. Inntektene har variert noe i perioden 2016-2019. Etter en vekst på 7,73% fra 2016 til 2017, så gikk inntektene ned i 2018 med 9,94% fra 2017. Men i 2019 gikk inntektene opp igjen, og totalt sett fra 2016 til 2019 så har de hatt en økning på 2,85%.



Figur 2 Driftskostnad

Driftskostnader er knyttet til den daglige driften av bedriften (Kristoffersen 2016), og siden hovedinntekten til Byhaven AS er leieinntekter er hovedkostnadene ikke overraskende avskrivninger og vedlikehold på bygningen. I likhet med inntektene har de variert noe i perioden 2016-2019, og man kan se at det har sammenheng med inntektene. Totalt sett har det vært en kostnadsøkning på 37,22% fra 2016 til 2019, noe som er mye høyere enn inntektsøkningen på 2,85%. Dette indikerer en negativ utvikling for lønnsomheten hos Byhaven AS.

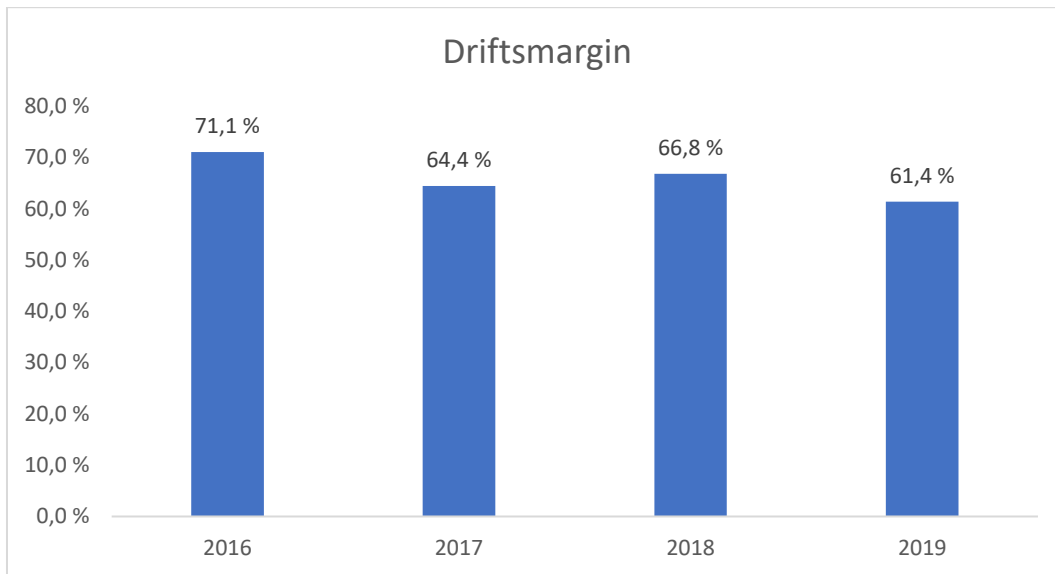


Figur 3 Driftsresultat

Driftsresultatet er differansen mellom driftsinntektene og driftskostnadene, og viser lønnsomheten av den ordinære driften av bedriften før det tas hensyn til finansiering og avkastning av finansielle plasseringer (Kristoffersen 2016). Mens inntektene og kostnadene har variert noe, har driftsresultatet kun hatt en jevn nedgang i lønnsomheten i perioden 2016-2019. Fra 2016 til 2019 har det totalt sett vært en nedgang i lønnsomheten på 11,14%. Dette er en negativ utvikling for Byhaven AS og en trend som må snues.

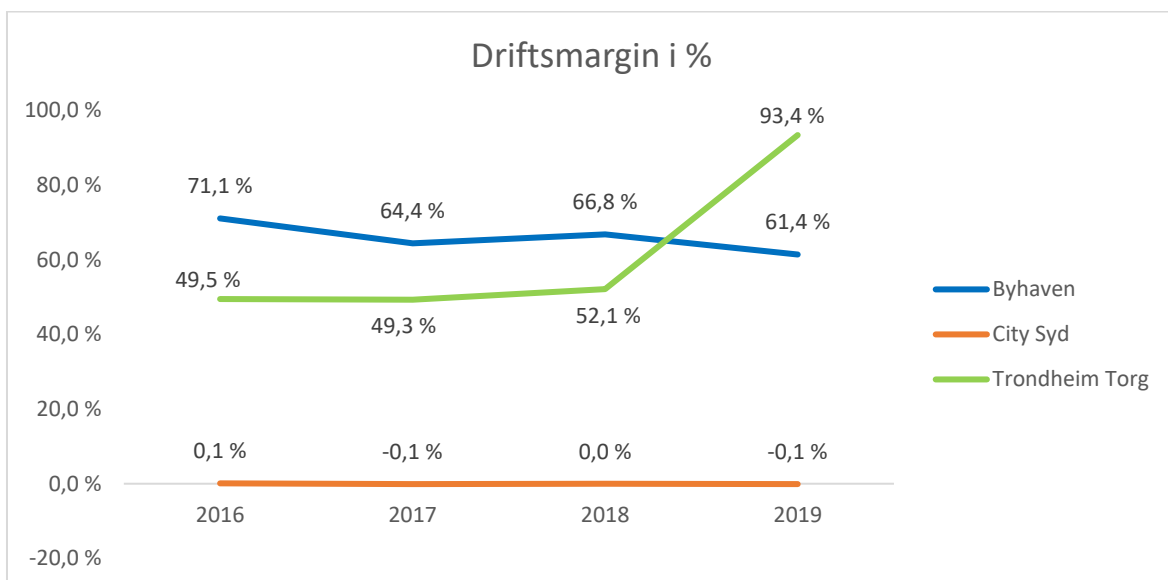
4.2 Nøkkeltallsanalyse

4.2.1 – Lønnsomhet



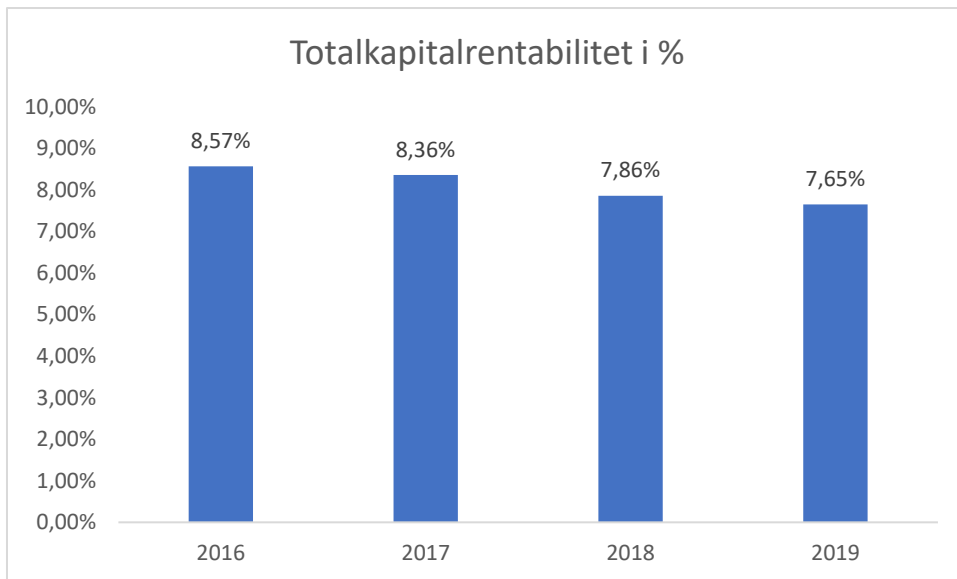
Figur 4 Driftsmargin i prosent

Figur 4 viser at Byhaven AS hadde høyest driftsmargin i 2016. Sett bort i fra finansielle kostnader og inntekter, viser det at de tjente mer på driften i 2016 enn de senere årene (2017-2019). Fra 2016 til 2019 har de hatt en nedgang på 9,7 %-poeng i driftsmarginen, som vil si at de tjener mindre og mindre på driften etter som tiden går, selv om de hadde en liten økning i 2018.



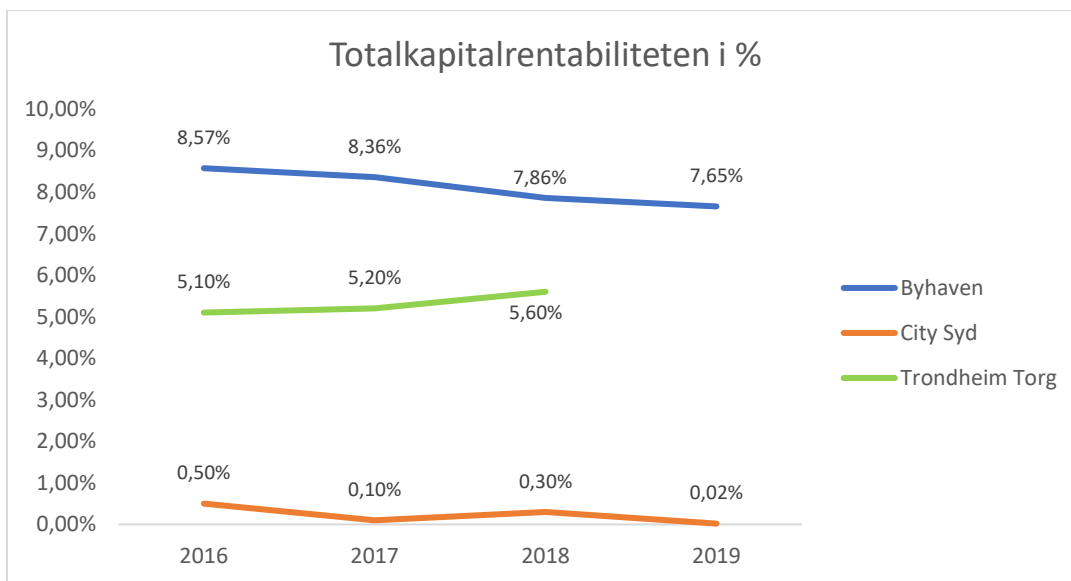
Figur 5 Driftsmargin i prosent i forhold til City Syd og Trondheim Torg

Hvis jeg sammenligner driftsmarginen til Byhaven AS med City Syd Kjøpesenter og Trondheim Torg AS, så ligger Byhaven AS bedre an enn konkurrentene i perioden 2016-2018, selv om utviklingen i driftsmarginen til Byhaven AS går både opp og ned. Samtidig som at Byhaven AS har en nedgang i 2019 med 5,4 %-poeng fra 2018, så har Trondheim Torg en kraftig økning med 41,3 %-poeng.



Figur 6 Totalkapitalrentabilitet i prosent

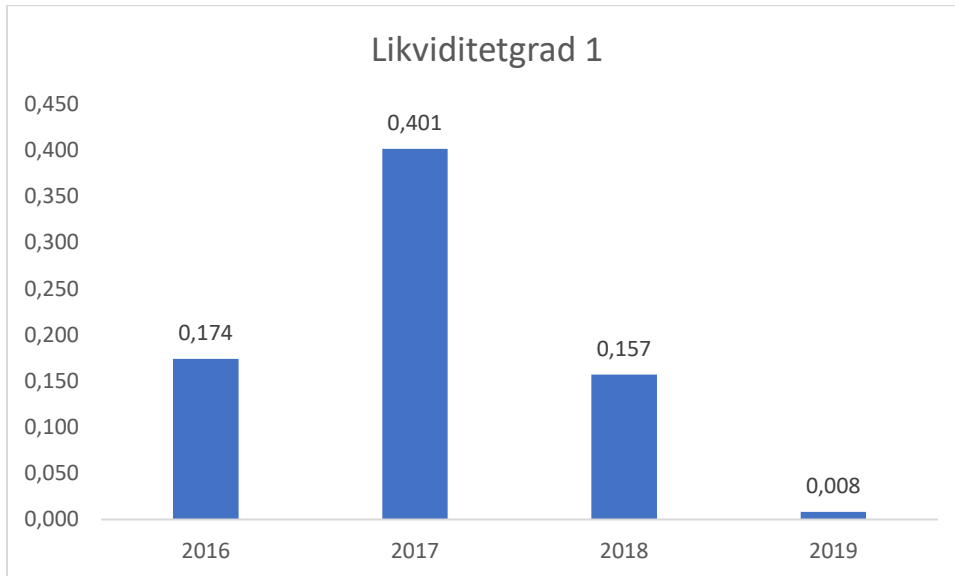
I 2014 var den gjennomsnittlige totalkapitalrentabiliteten for aksjeselskap i Norge på 6,3 %, men i perioder med lav prisstigning er en totalkapitalrentabilitet på 10 % regnet som god (Kristoffersen, 2016). Selv om totalkapitalrentabiliteten til Byhaven AS ikke overstiger 10 %, så er de likevel over gjennomsnittet for bedrifter i Norge i 2014, uten at jeg finner noe informasjon om hva gjennomsnittet er i perioden 2016-2019.



Figur 7 Totalkapitalrentabilitet i prosent i forhold til City Syd og Trondheim Torg

Selv om Byhaven AS har en negativ utvikling så ligger de over konkurrentene i perioden. Jeg har valgt å ikke ta med nøkkeltallene til Trondheim Torg for 2019, da de tallene var svært urealistiske og det er umulig for meg å si noe om hva som har skjedd med dem dette året, i tillegg til at det er vanskelig å finne ut av.

4.2.2 – Likviditet

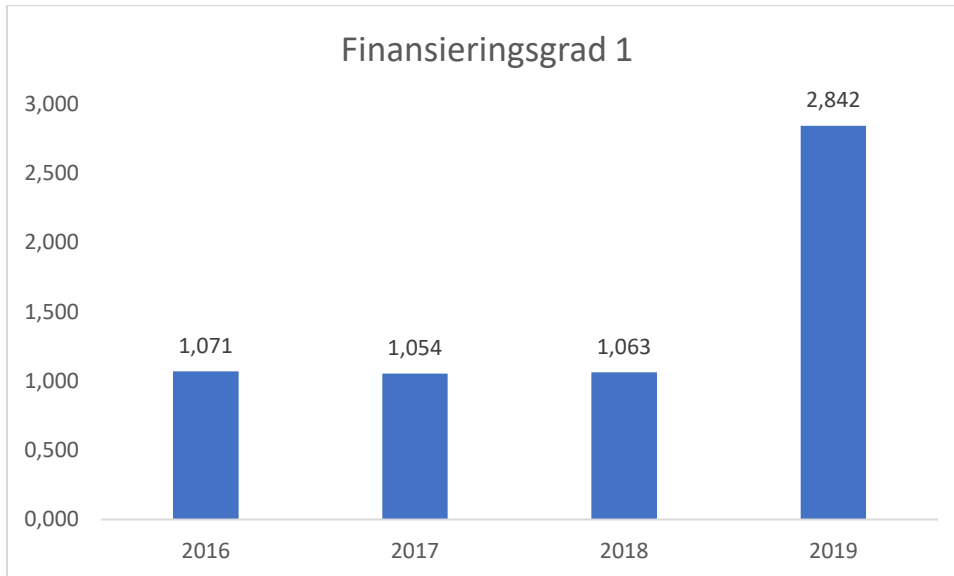


Figur 8 Likviditetsgrad 1

Selv om det er en økning i likviditeten fra 2016 til 2017, så er det en negativ utvikling fra 2017 til 2019. I tillegg er verken likviditetsgrad 1 eller 2 tilfredsstillende i henhold til tabellen som man kan se i teoridelen av oppgaven, da alle er under 0,5 som er kategorisert som «ikke tilfredsstillende». De er også langt under 2 som den helst skal være, men det er ikke nødvendigvis et realistisk mål i virkeligheten (forvalt.no).

Likviditetsgrad 2 vil være det samme som likviditetsgrad 1 i figuren over da Byhaven AS ikke har noe varelager, med andre ord vil mest likvide omløpsmiddel tilsvare sum omløpsmidler, og utregningen vil derfor gi samme tall som i figuren over. Selv om kravet til likviditetsgrad 2 er noe lavere enn for likviditetsgrad 1, så er tallene heller ikke tilfredsstillende i dette tilfellet. Også her er tall under 0,5 kategorisert som «ikke tilfredsstillende», og de er lagt unna 1,4 som er kategorisert som «meget godt» (forvalt.no).

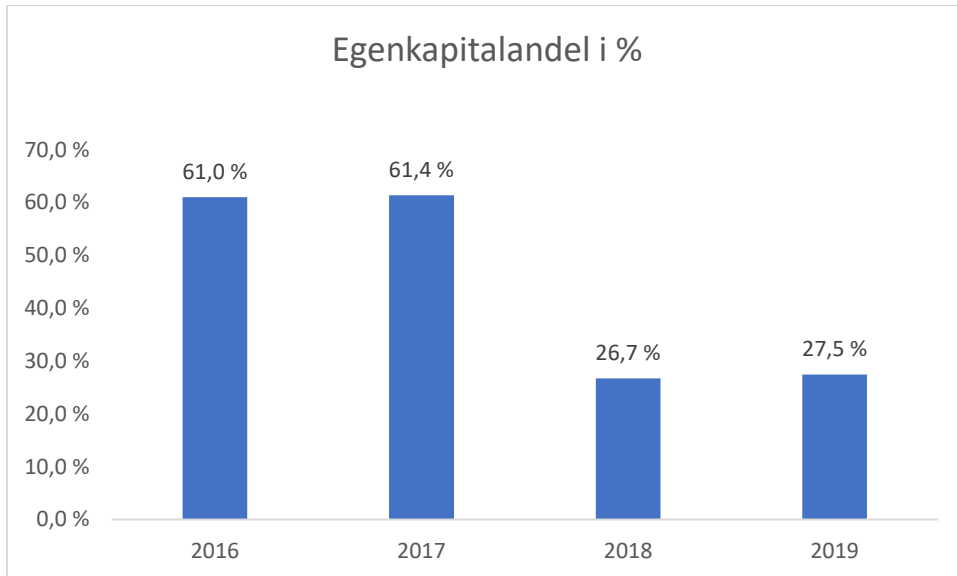
4.2.3 – Finansiering



Figur 9 Finansieringsgrad 1

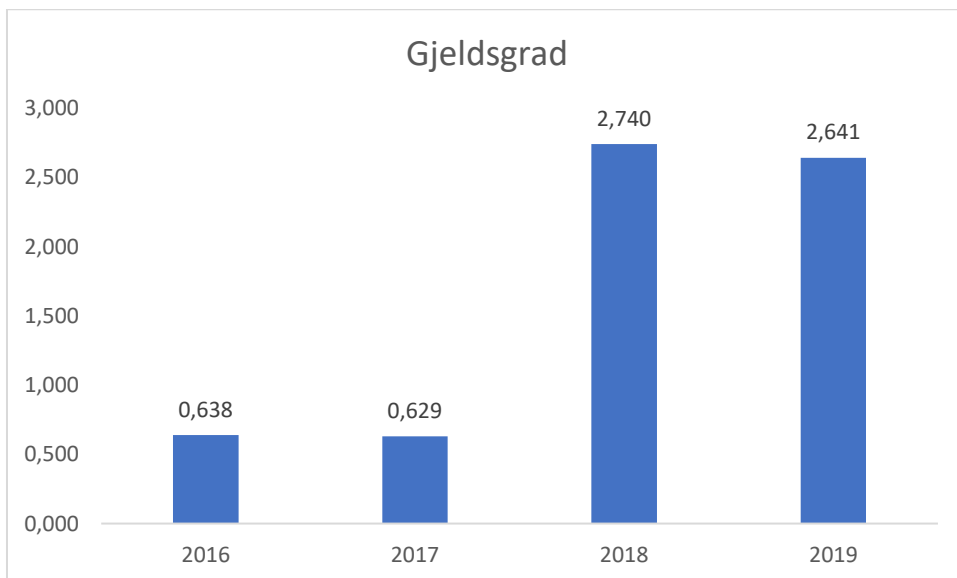
Fra små nedganger og økninger i perioden 2016-2018, så kommer det en større økning i 2019 til 2,842. Dette gir totalt sett en økning på 1,771 fra 2016 til 2019. Finansieringsgrad 1 bør være mindre enn 1, så siden figuren over viser at finansieringsgrad 1 er over dette, så forteller det oss at Byhaven AS har anleggsmidler som er finansiert med kortsiktig gjeld. Dette indikerer i utgangspunktet en usunn finansieringsstruktur.

4.2.4 – Soliditet



Figur 10 Egenkapitalandel i prosent

Egenkapitalandelen viser hvor stor andel av eiendelene i bedriften som er finansiert med egenkapital. Andelene i 2016 og 2017 er over 60 % og tyder på en meget god soliditet, og selv om det er en nedgang til rundt 26% og 27% i hhv 2018 og 2019 så er det fortsatt kategorisert som «god soliditet». Det forteller oss at Byhaven AS er i stand til å møte kreditorenes krav og er rustet til å møte dårlige tider.



Figur 11 Gjeldsgrad

I 2016 og 2017 er gjeldsgraden på 0,6 noe som tyder på en meget god soliditet. Og selv om den øker til rundt 2,6 i 2018 og 2019 så er det fortsatt kategorisert som en «tilfredsstillende» gjeldsgrad med tanke på soliditet. Det viser at Byhaven AS i 2016 og 2017 hadde mer egenkapital enn de hadde gjeld, men at de i 2018 har tatt opp mer lån eller tatt ut utbytte av egenkapitalen så de har over dobbelt så mye gjeld som egenkapital. Noe som vedvarer i 2019.

4.3 SWOT-analyse

For å få et klarer bilde av bedriftens interne og eksterne sider utover regnskap og nøkkeltall har jeg valgt å gjøre en strategisk analyse av Byhaven AS. Dette både på makro- og aktørnivå, med utgangspunkt i tilgjengelig informasjon på nett og egen erfaring rundt bruken av SWOT-analyser. En SWOT-analyse ser på bedriftens svake og sterke sider, og hvilke muligheter og trusler de har.

Interne faktorer	Styrker Unikt utvalg av butikker og serveringssteder Ikke-provisjonsbasert leieinntekt Eies av et større eiendomsfirma	Svakheter Usunn finansierungsstruktur Klesbutikker med kun merkeklær Ikke-provisjonsbasert leieinntekt
Eksterne faktorer	Muligheter Historisk kjente bygninger Sentral beliggenhet Hjemlevering av varer	Trusler Konkurrenter Få parkeringsmuligheter Nedgangstider Netthandel

Tabell 6 SWOT-analyse – Byhaven AS

4.3.1 – Styrker

Kjøpesenteret har et unikt utvalg av butikker og serveringssteder. De har klesbutikker med høy standard og kvalitet, dette er en styrke fordi det blir mer og mer populært å tenke på kvalitet foran kvantitet, spesielt fra et miljøperspektiv. I tillegg til at det gir kunder en mulighet til å tenke på bærekraft når de handler klær, er det også positivt med tanke på menneskerettigheter og barnearbeid. Butikker med litt dyrere klær betyr også, forhåpentligvis, at de som produserer klærne også får en rettferdig andel av fortjenesten og at de ikke er barn.

De har flere serveringssteder med mat for enhver smak, og inntil nylig hadde de også 1 av kun 2 vinmonopol i Trondheim Sentrum, før det kom et tredje på Trondheim Torg i 2020. De har også en egen butikk med et unikt utsalg av øl fra hele landet.

På grunn av at Byhaven AS kun er et utleiefirma, blir de ikke direkte påvirket om butikkene ikke når sine daglige budsjetter enkelte dager. Dette er sett på som en styrke for bedriften, da de har muligheten til å ha andre ordninger med butikkene med tanke på leieinntekter, men velger å kun ha fast leie som følgelig er uavhengig av den enkelte butikk sine inntekter. Dette gir forutsigbarhet.

Det faktum at Byhaven AS eies av et større eiendomsfirma er en trygghet for bedriften da de er bedre styrket om det skulle oppstå økonomisk problemer.

4.3.2 – Svakheter

Regnskapsanalysen viser indikasjoner på en usunn finansieringsstruktur i perioden 2016-2019.

Tallene forteller oss at Byhaven AS har anleggsmidler som er finansiert med kortsiktig gjeld. Med tanke på at de ikke har noe varelager er det kanskje ikke så overraskende, men det kan også bety at de kan unngå kortsiktig gjeld.

Klesbutikker med kun merkeklær kan bli sett på som en svakhet da det kan føre til at man ikke når alle målgrupper. Det kan være med på å «skremme bort» enkelt kunder, som f.eks. ungdommer som ikke har egen jobb eller foreldre med god råd, eller store familier med mange barn.

Ikke-provisjonsbasert leieinntekt kan også være en svakhet da det eventuelt kan føre til større inntekter i perioder med mye salg om det har blitt innført. Alternativet kan være å ta en prosent av omsetningen i tillegg til fast leie.

4.3.3 – Muligheter

Byhaven AS er lokalisert i flere bygg som har vært viktig for Trondheims historie opp gjennom tidene. Med dette har bedriften en mulighet til å benytte seg av denne historien for å promotere kjøpesenteret.

Byhaven er et sentrumsnært kjøpesenter og ligger i en travel handelsgate med flere butikker og restauranter i nærheten. Dette skaper gjennomfart og trafikk av mennesker som kan være potensielle kunder.

Hjemlevering av varer er en unik mulighet de har til å kompensere for de begrensede parkeringsmulighetene i nærheten. Det gir også kundene mulighet til å være mer spontane når de handler, og de trenger ikke å planlegge om de skal handle mye eller ikke med tanke på å ta med bil eller ikke.

4.3.4 – Trusler

Konkurrenter som større kjøpesenter med bedre parkeringsmuligheter, og kanskje også gratis parkering, flere butikker og større utvalg utgjør en betydelig trussel for bedriften. Mange kjøpesenter i Trondheim har hatt store utvidelser de siste årene, både når det gjelder butikkmasse og parkeringsplasser og -kjellere. Dette er ikke en mulighet Byhaven har med tanke på begrenset med ledig plass rundt det nåværende bygget. I tillegg er det også flere andre butikker og populære restauranter i umiddelbar nærhet som ikke er knyttet til kjøpesenteret.

Nedgangstider i økonomien som fører til større arbeidsledighet, som deretter fører til at folk har mindre penger å bruke på shopping, som igjen gjør at de ikke handler på butikkene, som fører til at

butikkene ikke tjener nok til å betale leie er en trussel for Byhaven AS. Det kan ende med at butikker må legge ned på senteret, og at Byhaven står med ledige lokaler uten noen butikker som vil/kan leie.

Netthandel er en trussel for hele butikknæringen, og da særlig kjøpesenter. Selv om mange fortsatt liker å gå i butikkene og se og prøve, blir det mer og mer vanlig å handle på nett, og det er en økende trend.

5 – KONKLUSJON

Analysene som er gjort av Byhaven AS viser at driften av bedriften blir mindre og mindre lønnsom. Dette kan skyldes at bygningen trenger mer og mer vedlikehold, jo eldre de blir. Samtidig som at leieinntektene ikke øker i takt med behovet. Fra 2016 til 2019 hadde de til sammen en inntektsøkning på kun 2,85 %, samtidig som at kostnadene økte med 37,22 %. Driftsresultatet har derfor gått ned med 11,14 % i denne perioden. Dette er noe de må ta tak i om de ikke skal ende med en ulønnsom drift. Leieinntektene kan eventuelt økes i samsvar med behovet for vedlikehold, men samtidig ikke så mye at butikkene ikke vil/har råd til å leie på senteret mere.

Ikke overraskende så går også driftsmarginen ned fra 2016 til 2019 for Byhaven AS, men om man sammenligner det med konkurrentene så ligger Byhaven AS bedre an enn dem i perioden. City Syd har hatt en kraftig utvidelse av senteret i denne perioden, og er nok ikke den beste konkurrenten å sammenligne med. Byhaven AS ligger også over det nasjonale gjennomsnittet for aksjeselskap målt i 2014 på totalkapitalrentabiliteten i perioden 2016-2019, noe som er et tegn som at de har hatt god inntjening og drives godt i denne perioden. Men samtidig har de en negativ utvikling disse årene, og inntjeningen må derfor forbedres om de ikke vil ende på minussiden.

Når det kommer til likviditet og finansiering holder ikke tallene den standarden som er satt. Likviditetsgrad 1 er under 0,5 i hele perioden og kategoriseres derfor som «ikke tilfredsstillende». Dette er noe overraskende da man skulle tro at et utleiefirma som Byhaven AS hadde faste, stabile inntekter hver måned, og derfor også har god betalingsevne. Finansieringsgrad 1 er heller ikke tilfredsstillende i perioden, da den helst skal være under 1 for å vise en sunn finansieringsstruktur, men analysen viser at denne graden er over 1 i hele perioden. Dette gjelder også finansieringsgrad 2. Den skal helst være over 1, og nærmere 2, men ligger under 1 fra 2016-2019. For å endre på dette bør Byhaven AS redusere den kortsiktige gjelden sin, og heller finansiere eiendelene sine med langsiktig kapital.

Men soliditeten forteller oss at finansieringen av eiendelene med egenkapital er innenfor det som er sett på som tilfredsstillende, men at gjelden økte noe i forhold til egenkapitalen i 2018 og 2019.

Strategisk sett så har Byhaven AS et bra utgangspunkt, både med tanke på sine styrker og muligheter. Beliggendeheten, utvalget av sine spesielle butikker og variasjonen i serveringssteder, i samspill med sin historiske bakgrunn gir Byhaven AS mulighet til utvikling og til å skaffe seg en sterkere og bedre markedsposisjon, som kan ha en positiv effekt på deres lønnsomhet.

6 – LITTERATURLISTE

Byhaven.no: *Vår historie*. Hentet 18. januar 2021 fra <https://byhaven.no/pages/var-historie>

Byhaven.no: *Butikkoversikt*. Hentet 10. mars 2021 fra <https://byhaven.no/pages/butikkoversikt>

E.C. Dahls Eiendom. *Byhaven*. Hentet 22. februar 2021 fra <https://ecde.no/eiendom/byhaven-olav-tryggvasons-gate-28>

Jacobsen, Dag I. (2018) *Hvordan gjennomføre undersøkelser? Innføring i samfunnsvitenskapelig metode*. 3. utgave. Oslo: Cappelen Damm AS.

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

Ordbok. *Likviditetsgrad 1 og 2*. Hentet 4. februar 2021 fra <http://forvalt.no/Om/Ordbok/L>

Ordbok. *Egenkapitalandel*. Hentet 4. februar 2021 fra <http://forvalt.no/Om/Ordbok/E>

Ordbok. *Gjeldsgrad*. Hentet 4. februar 2021 fra <http://forvalt.no/Om/Ordbok/G>

Strinda Historielag (2017). *Byhaven*. Hentet 18. januar 2021 fra <https://www.strindahistorielag.no/wiki/index.php/Byhaven> (Hentet 18.01.2021)

Tranøy, Knut Erik: *Metode* i *Store norske leksikon* på snl.no. Hentet 3. mars 2021 fra <https://snl.no/metode>

Vikøren, Birger M.: *SWOT-analyse* i *Store norske leksikon* på snl.no. Hentet 20. januar 2021 fra <https://snl.no/SWOT-analyse>

Ødegård, T.: *Regnskap og nøkkeltall, Byhaven AS*. Hentet 9. mars 2021 fra <https://proff.no/regnskap/byhaven-as/trondheim/eiendomshandel-og-utleie/IFQ7ZO310MV-1/>

Ødegård, T.: *Nøkkeltall, City Syd Kjøpesenter*. Hentet 9. mars 2021 fra <https://proff.no/nokkeltall/city-syd-kj%C3%B8pesenter/tiller/vaktmestertjenester/IFHW2FK01TI/>

Ødegård, T.: *Nøkkeltall, Trondheim Torg AS*. Hentet 9. mars 2021 fra <https://proff.no/nokkeltall/trondheim-torg/trondheim/eiendomshandel-og-utleie/IGF0DWS10MV-2/>

7 – VEDLEGG 1 – Årsregnskapet

REGNSKAPSPERIODE	2019	2018	2017	2016
Startdato	01.01.2019	01.01.2018	01.01.2017	01.01.2016
Sluttdato	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
RESULTATREGNSKAP i hele 1000	2019	2018	2017	2016
Valutakode	NOK	NOK	NOK	NOK
Sum salgsinntekter	-	-	-	-
Annen driftsinntekt	19 658	18 543	20 590	19 113
Sum driftsinntekter	19 658	18 543	20 590	19 113
Varekostnad	-	-	-	-
Ordinære avskrivninger	2 091	2 041	2 540	2 380
Nedskrivning	-	-	-	-
Andre driftskostnader	5 496	4 118	4 781	3 149
Driftsresultat	12 071	12 385	13 269	13 585
Sum annen renteinntekt	1	82	33	52
Sum finansinntekter	9	82	33	52
Sum annen rentekostnad	19	6	-1	744
Sum finanskostnader	3 726	1 614	1 054	1 110
Resultat før skatt	8 354	10 852	12 248	12 527
Sum skatt	1 838	1 977	2 438	2 645
Ordinært resultat	6 516	8 875	9 811	9 882
Årsresultat	6 516	8 875	9 811	9 882
Utbytte	-	-	-	-
Konsernbidrag	5 030	9 174	8 156	7 893

Tabell 7 Resultatregnskap 2016-2019, Byhaven AS

Kilde: proff.no

BALANSEREGNSKAP i hele 1000	2019	2018	2017	2016
Valutakode	NOK	NOK	NOK	NOK
Goodwill	-	-	-	-
Sum immaterielle midler	-	-	0	0
Sum anleggsmidler	157 584	155 460	154 697	156 041
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	156 794	155 284	154 481	155 642
Maskiner/anlegg/biler	-	-	-	-
Driftsløsøre/ inventar/ verktøy/ Biler	606	176	216	332
Sum varige driftsmidler	157 400	155 460	154 697	155 974
Andre fordringer	184	-	0	67
Sum finansielle anleggsmidler	184	-	0	67
Sum varelager	-	-	0	0
Kundefordringer	485	190	226	265
Sum fordringer	855	1 701	1 362	276
Kasse/Bank/Post	0	25	3 924	1 899
Sum Kasse/Bank/Post	0	25	3 924	1 899
Sum omløpsmidler	855	1 726	5 286	2 175
Sum eiendeler	158 439	157 186	159 983	158 216
Aksje/Selskapskapital	39 200	39 200	39 200	39 200
Annen innskutt egenkapital	20	20	31 608	31 608
Sum innskutt egenkapital	39 220	39 220	70 808	70 808
Sum opptjent egenkapital	4 296	2 811	27 412	25 757
Annen egenkapital	4 296	2 811	27 412	25 757
Sum egenkapital	43 515	42 030	98 220	96 565
Sum avsetninger til forpliktelser	11 925	11 511	11 541	11 679
Sum annen langsiktig gjeld	0	92 662	37 054	37 475
Annen langsiktig gjeld	0	92 662	37 054	37 475
Sum langsiktig gjeld	11 925	104 173	48 595	49 154
Leverandørgjeld	9	412	2 226	16
Skyldig offentlige avgifter	224	-	-	0
Annen kortsiktig gjeld	102 767	10 571	10 942	12 482
Sum kortsiktig gjeld	102 999	10 983	13 168	12 498
Sum gjeld	114 924	115 156	61 763	61 651
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	158 439	157 186	159 983	158 216

Tabell 8 Balanseregnskap 2016-2019, Byhaven AS

Kilde: proff.no

8 – VEDLEGG 2 – Lønnsomhet

Regnskapstall i hele tusen

8.2 Driftsmargin

$$\text{Driftsmargin i \%} = \frac{\text{Driftsresultat} * 100 \%}{\text{Driftsinntekter}}$$

	2016	2017	2018	2019
Driftsresultat	13 585	13 269	12 385	12 071
Driftsinntekter	19 113	20 590	18 543	19 658

Tabell 9 Driftsresultat og driftsinntekter, Byhaven AS

Kilde: proff.no

$$2016 = \frac{13\,585 * 100 \%}{19\,113} = 71,1\%$$

$$2017 = \frac{13\,269 * 100 \%}{20\,590} = 64,4\%$$

$$2018 = \frac{12\,385 * 100 \%}{18\,543} = 66,8\%$$

$$2019 = \frac{12\,071 * 100 \%}{19\,658} = 61,4\%$$

	2016	2017	2018	2019
City Syd	0,1 %	-0,1 %	0,0 %	-0,1 %
Trondheim Torg	49,5 %	49,3 %	52,1 %	93,4 %

Tabell 10 Driftsmargin i prosent, City Syd Kjøpesenter og Trondheim Torg AS

Kilde: proff.no

8.3 Totalkapitalrentabilitet

$$\text{Totalkapitalrentabilitet} = \frac{(\text{Driftsresultat} + \text{finansinntekter}) * 100\%}{\text{Gjennomsnittlig totalkapital}}$$

	2016	2017	2018	2019
Driftsresultat	13 585	13 269	12 385	12 071
Finansinntekter	52	33	82	9
Gjennomsnittlig totalkapital	159 050,5	159 099,5	158 584,5	157 812,5

Tabell 11 Driftsresultat, finansinntekter og gjennomsnittlig totalkapital, Byhaven AS

Kilde: proff.no

$$2016 = \frac{(13\,585 + 52) * 100\%}{159\,050,5} = 8,57 \%$$

$$2017 = \frac{(13\,296 + 33) * 100\%}{159\,099,5} = 8,36 \%$$

$$2018 = \frac{(12\,385 + 82) * 100\%}{158\,584,5} = 7,86 \%$$

$$2019 = \frac{(12\,071 + 9) * 100\%}{157\,812,5} = 7,65 \%$$

	2016	2017	2018	2019
City Syd	0,50 %	0,10 %	0,30 %	0,02 %
Trondheim Torg	5,10 %	5,20 %	5,60 %	87,97 %

Tabell 12 Totalkapitalrentabilitet i prosent, City Syd Kjøpesenter og Trondheim Torg AS

Kilde: proff.no

9 – VEDLEGG 3 – Likviditet

Regnskapstall i hele tusen

9.1 Likviditetsgrad 1

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

	2016	2017	2018	2019
Omløpsmidler	2 175	5 286	1 726	855
Kortsiktig gjeld	12 498	13 168	10 983	102 999

Tabell 13 Omløpsmidler og kortsiktig gjeld, Byhaven AS

Kilde: proff.no

$$2016 = \frac{2\,175}{12\,498} = 0,174$$

$$2017 = \frac{5\,286}{13\,168} = 0,401$$

$$2018 = \frac{1\,726}{10\,983} = 0,157$$

$$2019 = \frac{855}{102\,999} = 0,008$$

10 – VEDLEGG 4 – Finansiering

Regnskapstall i hele tusen

10.1 Finansieringsgrad 1

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

	2016	2017	2018	2019
Anleggsmidler	156 041	154 697	155 460	157 584
Langsiktig gjeld	145 719	146 815	146 203	55 440

Tabell 14 anleggsmidler og langsiktig gjeld, Byhaven AS

Kilde: proff.no

$$2016 = \frac{156\,041}{145\,719} = 1,071$$

$$2017 = \frac{154\,697}{146\,815} = 1,054$$

$$2018 = \frac{155\,460}{146\,203} = 1,063$$

$$2019 = \frac{157\,584}{55\,440} = 2,842$$

11 – VEDLEGG 5 – Soliditet

Regnskapstall i hele tusen

11.1 Egenkapitalandel

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

	2016	2017	2018	2019
Egenkapital	96 565	98 220	42 030	43 515
Totalkapital	158 216	159 983	157 186	158 429

Tabell 15 Egenkapital og totalkapital, Byhaven AS

Kilde: proff.no

$$2016 = \frac{96\,565 * 100\%}{158\,216} = 61,0 \%$$

$$2017 = \frac{98\,220 * 100\%}{159\,983} = 61,4 \%$$

$$2018 = \frac{42\,030 * 100\%}{157\,186} = 26,7 \%$$

$$2019 = \frac{43\,515 * 100\%}{158\,429} = 27,5 \%$$

11.2 Gjeldsgrad

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

	2016	2017	2018	2019
Gjeld	61 651	61 763	115 156	114 924
Egenkapital	96 565	98 220	42 030	43 515

Tabell 16 Gjeld og egenkapital, Byhaven AS

Kilde: proff.no

$$2016 = \frac{61\,651}{96\,565} = 0,638$$

$$2017 = \frac{61\,763}{98\,220} = 0,629$$

$$2018 = \frac{115\,156}{42\,030} = 2,740$$

$$2019 = \frac{114\,924}{43\,515} = 2,641$$

