

Anders Bråthen

Frank Henrik Ringen Hofseth

Bacheloroppgave
ved Handelshøyskolen BI

Investeringsanalyse for
Mint Renhold AS

**BTH9503 – Bacheloroppgave økonomistyring og
investeringsanalyse**

Innleveringsdato:

06.06.2013

BI Trondheim

Forord

Oppgaven er skrevet som en avsluttende bacheloroppgave ved Handelshøyskolen BI, avdeling Trondheim, innen retningen Økonomi og Administrasjon. Oppgaven tar utgangspunkt i spesialisering av økonomistyring og investeringsanalyse. Vi innledet ett samarbeid med Mint Renhold og ut ifra ett felles mål kom vi frem til disposisjon og mål med oppgaven. Formålet med oppgaven ble en investeringsanalyse av en ekspansjon i form av en ny avdeling i Oslo. I lyset at det teamet skal vi analysere ulike alternativer og komme med en redegjørelse både om prosjektet er lønnsom, men også om noen av valgmulighetene i forhold til utvidelsen.

Vi har gjennom 3år opparbeidet oss endel kunnskap om de aktuelle emnene, og oppgaven skal sammensette mye av det vi har hatt tidligere og vise hvordan det anvendes i virkeligheten.

Vi har brukt mye tid på datainnsamling, og har hatt god kontakt med ulike ressurspersoner hele veien. Dette har ført til at vi har fått en utdypende kunnskap både innen for de faglige emnene, men også om renholdsbransjen. Den sammensatte kunnskapen er det som har lagt grunnlaget for våre beslutninger og anbefalinger.

Sammendrag

Bacheloroppgaven dreier seg om ekspansjon av Mint Renhold, og da opprettelsen av en avdeling i Oslo. Vi har valgt å løse oppgaven som en investeringsanalyse som går over en femårig tidsperiode. Formålet med oppgaven er å estimere inntekter og kostnader for å så ta en lønnsomhetsvurdering av investeringen. Oppgaven starter med en presentasjon av bedriften og prosjektet. Deretter følger en metodedel som tar for seg innsamling og bearbeiding av data. I teoridelen har vi beskrevet det teoretiske grunnlaget vi har basert analysene på.

Videre har vi hatt stor fokus på marked, konkurranse- og situasjonsanalyser for å kunne sette opp en så reell kontantstrøm som mulig. Analysene bidrar hjelper oss også til å få et grunnlag for følsomhet- og scenarioanalysene, som kommer senere i oppgaven.

Vi har i tillegg tatt for oss en analyse av alternativinvestering når det kommer til spørsmålet om bilparken skal leases eller kjøpes. Her har vi konkludert med at selv om det er økonomisk riktig å kjøpe, har vi valgt leasing for å kunne utelukke noen usikkerhetsmomenter, og siden differansen i nåverdiene var relativt ubetydelige.

Inntekter er ikke budsjettert som kontrakter, men som månedlig inntjening pr. ansatt. Dette er grunnet den store muligheten for feilkilder ved mange variabler, og vi mener at vår metoden gir et realistisk bilde, men uten alle feilkildene. Gjennom samarbeidet med Mint kom vi frem til ett sikkerhetsjustert avkastningskrav på 10 %. Det er dette vi har brukt videre i nåverdianalysen. Som nevnt budsjetterer vi med inntekt pr. ansatt, og da 780 000kr i årlig, så inntekt øker proporsjonalt med antall ansatte renholdere. Vi kom frem til en nåverdi på 9 502 664kr. Dette er relativt høyt, men er et resultat av den lave investeringssummen. Resultatet av den høye nåverdien gjør at Mint har en stor sikkerhetsmargin når det kommer til økte lønnskostnader og ved nedgang i kontraktspriser.

I konklusjonen av oppgaven kommer det frem at avdelingen i Oslo er svært lønnsom og vi vil anbefale Mint å gjennomføre investeringen.

Vi avslutter oppgaven med kritikk til oppgaven i form av reliabilitet og svakheter ved metodene.

Innholdsfortegnelse

Forord	i
Sammendrag	ii
Innholdsfortegnelse	1
1 Innledning	5
1.1 Bakgrunn.....	5
1.2 Om bedriften.....	5
1.3 Beskrivelse av prosjektet.....	5
1.4 Formål.....	6
2 Metode	7
2.1 Innledning.....	7
2.2 Induktiv metode.....	7
2.3 Deduktiv metode.....	7
2.4 Kvalitative og kvantitative metoder.....	7
2.5 Valg av metode.....	9
2.6 Innhenting av data.....	9
2.6.1 Innledning.....	9
2.6.2 Sekundærdata.....	9
2.6.3 Primærdata.....	10
3 Teoretisk forankring	11
3.1 Innledning.....	11
3.2 Investeringsmetoder.....	11
3.2.1 Nåverdimetoden.....	11
3.2.2 Annuitetsmetoden.....	12
3.2.3 Internrentemetoden.....	13
3.3 Situasjonsanalyse.....	14
3.3.1 Interne forhold.....	14
3.3.2 Eksterne forhold.....	15
3.4 Beregning av kontantstrøm.....	16
3.4.1 Direkte og indirekte metode.....	16
3.4.2 Egenkapitalmetoden.....	17
3.4.3 Totalkapitalmetoden.....	17
3.4.4 Avskrivninger.....	18
3.4.5 Inflasjon.....	18
3.4.6 Sunk kost.....	18

3.4.7	Arbeidskapital.....	18
3.4.8	Alternativkostnad.....	19
3.4.9	Skatt.....	19
3.4.10	Merverdiavgift.....	19
3.5	Risiko.....	19
3.5.1	Usystematisk og systematisk risiko.....	20
3.5.2	Risikoholdning.....	20
3.5.3	Risikopremie.....	20
3.5.4	Standardavvik.....	21
3.6	Avkastningskrav.....	21
3.6.1	Kapitalverdimodellen (CAPM).....	22
3.6.2	Beta.....	22
3.6.3	Risikofri rente.....	23
3.6.4	Markedsporteføljens avkastning.....	23
3.6.5	Egenkapitalkostnad.....	23
3.6.6	Totalkapitalkostnad.....	23
3.7	Finansiering.....	24
3.7.1	Serielån.....	24
3.7.2	Annuitetslån.....	24
3.7.3	Leasing.....	24
3.8	Følsomhets- og scenarioanalyse.....	25
3.8.1	Følsomhetsanalyse.....	25
3.8.2	Scenarioanalyse.....	25
4	Intern og ekstern analyse.....	26
4.1	Situasjonsanalyse.....	26
4.1.1	Innledning.....	26
4.1.2	Intern analyse.....	26
4.1.3	Eksternanalyse.....	28
4.2	PESTEL.....	30
4.2.1	Innledning.....	30
4.2.2	Politiske forhold.....	30
4.2.3	Økonomiske forhold.....	31
4.2.4	Sosiokulturelle forhold.....	31
4.2.5	Teknologiske forhold.....	31
4.2.6	Samfunnmessige forhold.....	32

4.2.7	Legale forhold.....	32
4.2.8	Konklusjon av PESTEL-analyse.....	32
5	Konkurransanalyser.....	33
5.1	Innledning.....	33
5.2	Konkurransarena.....	33
5.3	Trussel fra inntrengere.....	34
5.4	Trussel fra substitutter.....	34
5.5	Leverandørens- og kundenes maktposisjon.....	35
5.7	Oppsummering.....	35
6	Estimering av kontantstrøm.....	36
6.1	Innledning.....	36
6.2	Økonomisk levetid.....	36
6.3	Investering.....	36
6.4	Inntekt.....	37
6.4.1	Driftsinntekter.....	37
6.4.2	Andre inntekter.....	38
6.5	Kostnader.....	38
6.5.1	Varekostnader.....	38
6.5.2	Lønn.....	38
6.5.3	Honorarer.....	39
6.5.4	Markedsføring.....	39
6.5.5	Inventar.....	39
6.5.6	Lokalkostnader.....	39
6.5.7	Biler.....	40
6.5.8	Avkastningskrav.....	40
6.6	Avskrivninger.....	40
6.7	Rentenivå og inflasjon.....	41
6.8	Skatt.....	41
6.9	Nåverdiberegning.....	41
7	Leasing vs. Buy.....	42
7.1	Innledning.....	42
7.2	Økonomiske forhold.....	42
7.3	Valg.....	43
8	Følsomhetsanalyse.....	43
8.1	Innledning.....	43

8.2	Bortfall av kontrakter.....	43
8.3	Økning i lønnsutgifter.....	44
8.4	Endring i inntjening pr ansatt.....	45
9	Scenarioanalyse.....	46
9.1	Innledning.....	46
9.2	Sykefravær.....	46
9.3	Konjunktursvingninger.....	47
9.4	Konklusjon scenarioanalysen.....	47
10	Konklusjon og Anbefaling.....	47
10.1	Våre funn.....	47
10.1.2	Følsomhet og scenario.....	48
10.1.3	Leie eller kjøp.....	48
10.1.4	Interne og eksterne analyser.....	48
10.1.5	Våre anbefalinger.....	49
11	Kritikk til oppgaven.....	49
12	Kildehenvisning.....	51
13	Vedleggsoversikt.....	53

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

Bakgrunnen for oppgaven er at Mint Renhold, som til dags dato har hatt Trondheimsområde som sitt marked, har opplevd en metning av markedet og slakere etterspørselskurve. Det har vært en kraftig vekst innenfor bransjen i de siste årene, som Mint har vært med på. For å kunne opprettholde den økningen Mint har hatt de siste årene, er man nødt til å se til andre regioner hvor det er mulig å få markedsandeler. Oslo ble vurdert som det beste alternativet, og det ble satt i gang ett utredningsarbeid for å se på de ulike mulighetene. Markedet i Oslo domineres hovedsakelig av tre store aktører, og en rekke små og middelsstore. Nye regler innenfor renholdsbransjen gjør at de aller minste og useriøse renholdsbedriftene faller bort, noe som åpner muligheter for Mint Renhold. Årsaken til at vi valgte investeringsanalyse som fordypningsområde kom naturlig da vi i møte med Mint fikk forklart hvilke ulike utfordringer de hadde foran seg.

1.2 Om bedriften

Mint Renhold AS ble etablert i 1999 og har norsk eierskap. Forretningsområde er innen daglig renhold, hovedrengjøring (temporært renhold) og kantinetjenester. Kontorlokale holder til i Tempevegen 35, 7037 Trondheim. I 2012 skiftet Trøndelag Renhold Service AS foretaksnavn til Mint Renhold AS. De har totalt 226 ansatte fordelt på administrasjon og vaskehjelp.

De fleste som er ansatt i Mint Renhold har lang og allsidig erfaring innen renhold. Rundt 30 % av de ansatte har fagbrev innenfor renhold, samt alle i administrasjonen. Mint Renhold er opptatt av å være miljøbevisst, og arbeider for at det skal være minst mulig forurensing fra bedriften. Visjonen deres er: «Rent helt enkelt» og forretningsidéen går ut på «Renhold og enkel bespisning til næringslivet». Mint Renhold har 4 hovedaksjonærer som er oppdelt forholdsvis inn i 55, 30, 10 og 5 prosent. Omsetningen i 2012 var på 57,5 millioner kroner og et årsresultat på 8,5 millioner kroner.

1.3 Beskrivelse av prosjektet

Investeringen går som nevnt ut på å starte opp en ny avdeling i Oslo. Det er mange muligheter Mint Renhold står ovenfor. De må først avgjøre om de skal kjøpe opp en eksisterende bedrift eller starte opp en helt ny avdeling. I samtale

med daglig leder kom det frem at det ikke var noen attraktive bedrifter å kjøpe opp, og de starter med å opprette en ny avdeling. Prosjektet starter med å kartlegge markedet og anskaffe seg et kontorlokale hvor det skal ansettes en driftsleder, en serviceleder og renholdere i forhold til kontrakter. Det kommer videre opp andre muligheter om hvorvidt maskiner, biler og lokalet skal kjøpes eller leies, noe vi har tatt i betraktning senere i oppgaven. Hvis alle store utgiftene henhold til investeringen skal leies i staden for å kjøpes, er det ingen store direkte investeringer som kommer ved prosjektet, men en rekke merkostnader i henhold til oppstartsfasen.

1.4 Formål og beskrivelse av oppgaven

Formålet med denne oppgaven er å utarbeide en investeringsanalyse for Mint Renhold. Objektet med investeringsanalysen er en utvidelse av driften, og da oppstart av en ny avdeling i Oslo. Markedssituasjonen i Trondheimsregionen har utviklet seg slikt at Mint må se til nye områder for ytterligere å vokse, og Oslo er da et naturlig steg. Både med henhold til størrelsen på markedet, men også tilgangen på arbeidskraft. Vi vil gjennom ulike analyser vurdere de strategiske utfordringer som spiller en rolle i en ekspansjon. Ved bruk av kontantstrømsanalyser, nåverdianalyse og ytterligere økonomiske teorier, sammenstilt med markedsanalyser, kommer vi med redegjørelser og anbefalinger når det gjelder ulike valg de står ovenfor. Vi vil vurdere følsomheten i markedet, og kartlegge hva som kan komme av utfordringer. Det er gjennom sammenstilling av de økonomiske teorier og utvidete markedsanalyser vi vil få ett mest realistisk og faglig begrunnet alternativ og hvorvidt en slik investering er lønnsom.

I henhold til formålet om investeringsanalysen har vi formulert følgende

problemstilling:

- Er det lønnsomt for Mint Renhold å investere i en ny avdeling i Oslo?

2. Metode

2.1 Innledning

Hvordan man går frem for å løse en spesifikk oppgave eller ett problem avhenger av hvordan informasjon man besitter, og hva som skal løses.

Under er ulike metoder for informasjonsbehandling og problemløsning. I vår oppgave har det mest vært brukt en deduktiv metode, vet at vi setter lært teori opp mot virkelige problemstillinger. Vi har kombinert den deduktive metoden med kvantitativ metode for tallanalyse.

2.2 Induktiv metode:

Induktiv fremgangsmåte går ut på at man ønsker å komme frem til en teori om observerte fenomener. Med denne metoden går fra empiri til teori. Man går i dybden og ser på detaljer og nyanser som kan ha ulike påvirkningsgrader for å beskrive ett fenomen. Hentet fra Solkoset, Olsson, Gripsrud: Metode og dataanalyse(2010)

2.3 Deduktiv metode.

Deduktiv fremgangsmåte er hypotesetesting. Man går fra teori til empiri. Det vil si at man beviser eller motbeviser antakelser på området. Mens induktiv design går i dybden, går deduktivt i bredden og prøver å finne det typiske og forklarende for en teori. Metoden har som regel ett mer generelt syn og mindre detaljrikt enn induktivt design. De fleste undersøkelser har et deduktivt design. Man vet hva man skal studere og færre usikkerhetsmomenter og man kan fremstille empiriske data. Hentet fra Solkoset, Olsson, Gripsrud: Metode og dataanalyse(2010)

2.4 Kvalitative metoder og kvantitative metoder:

De to viktigste metodene for å framskaffe informasjon er kvalitative og kvantitative metoder i følge Tjora(2011).

Man har ulike fremgangsmåter knyttet til de ulike formene for undersøkelsesdesign man velger. Derfor er det viktig å identifisere hva slags informasjon man trenger og hvordan den skal innhentes. Kvalitativ metode baserer seg på å genere kunnskap basert på erfaringer og meninger, der man bruker observasjoner og intervjuer for å genere data. Ulempene med denne metoden er at man ofte får ett veldig objektive resultat, og det er vanskelig å generalisere resultatene. Kvantitativ metode tar for seg det som er målbart. Her innhenter man tall og statistikker og

handler om nøyaktighet. Man har ett fastlagt opplegg og strukturert informasjonsbehandler og man er får ofte ett mer presist og falsifiserbart uttrykk, enn ved kvalitativ metode.

Man har i utgangspunktet tre forskjellige undersøkelsesdesigner, deskriptiv, eksplorativt og kausalt design.

Deskriptivt design tar utgangspunkt i å beskrive en gitt situasjon man allerede har grunnleggende kunnskaper innen for emne. Man hypotesetester med mål om å kartlegge og finne en sammenheng mellom forskjellige variabler. Man har oftest et stort datasett hvor man har innhentet kvantitative data gjennom spørreundersøkelser, observasjoner og andre strukturerte metoder. Hentet fra Solkoset, Olsson, Gripsrud: Metode og dataanalyse(2010)

Eksplorativt design brukes når man ikke sitter på den nødvendige kunnskapen og forståelsen om emnet. Man starter ofte med innhenting av relevant data. Dette kan gjøres ved bruk av primær og sekundær data. Sekundærdata er tidligere publisert litteratur, både primær og sekundær data. Man har som formål å skape en forståelse som skal kartlegge temaet i en startfase. Man henter som regel kvalitativ data ved hjelp av dybdeintervjuer av nøkkelpersoner og fokusgrupper innen for område. Hentet fra Solkoset, Olsson, Gripsrud: Metode og dataanalyse(2010)

Kausalt design skal forklare en årsak – virkning sammenheng. Her er formålet å undersøke om en hendelse er en årsak til en annen hendelse, innenfor en viss ramme. Man eksperimenterer ved å endre og manipulere variablene for å se utgående effekter. Eksperimentene deles inn i to kategorier: Ekte- og kvasieksperiment. I et ekte eksperiment blir gjennomført ved andre variabler gjennom randomisering. Motsetning av ekte er kvasieksperiment, der man benytter man ikke randomisering. Utfordringen til eksperimentene er kontroll av andre variabler som kan ha en påvirkning på resultatet, som endringer på makronivå eller andre variabler som kan gi en endring på utslaget. For å kunne kontrollere pålitelighet og gyldighet er det nødvendig med validitets- og reliabilitetsundersøkelser. Validitetsundersøk viser gyldigheten til undersøkelsen. Her tolker man dataene som fremkommer og ikke selve metoden. Mens reliabilitet måler selve undersøkelsen, og viser i hvilke grad resultatene som fremkommer er

valide. Ved høy reliabilitet skal man kunne gjennomføre undersøkelsen flere ganger uavhengig av metode, og få tilnærmet like resultat. Hentet fra Solkoset, Olsson, Gripsrud: Metode og dataanalyse(2010)

2.5 Valg av metode

Vi har brukt valgt å bruke kvalitativ metode. Vi har kommet tett inn på prosjektet og brukt intervjuer fra erfarne kontakter i bedriften. Man kan oppleve at det må gjennomføres justeringer av prosjektet, handlinger og ideer når man er fersk i bransjen. Derfor har vi valgt å samle inn data relativt tidlig i oppgaven for å kunne justere eventuelle endringer som oppstår fortløpende. Tjora(2011)

2.6 Innhenting av data

2.6.1 Innledning

For å kunne gjennomføre en robust investeringsanalyse og lønnsomhetsvurdering av prosjektet, er datainnsamling viktig for å få en oversikt over hvilke faktorer som må hentes inn for å finne en løsning av problemstillingen. For å få informasjon ifra selve bedriften og hente markedsundersøkelser om renholdsmarkedet i Oslo, har vi hatt møter som har fungert som et kvalitativt intervju.

2.6.2 Sekundærdata

Vi har vært i kontakt med Mint Renhold og hentet opplysninger i henhold til oppstart av avdelingen i Oslo. Det er for det meste prosess- og bokholderidata vi har samlet inn. Prosessdata har vi hentet fra artikler og nettsider som omhandler renhold og markedet rundt temaet. Bokholderdata er informasjonen vi har fått fra Mint Renhold, det vil si data de har samlet og lagret på grunn av økonomisk verdi. Vi har både hentet regnskapsmessige dokumenter og vært i møter hvor vi har fått muntlig informasjon (primærdata) om forskjellige kostnader og inntekter.

Sekundærdata som vi har hentet fra Mint Renhold er:

- Regnskap 2012 etter bonus, Mint Renhold Trondheim.
- Balanse 2012, Mint Renhold Trondheim.
- Leasingavtaler til biler, Mint Renhold Trondheim.
- Lønnskjemata for renholdere i 2012.
- Selvkostkalkyle for renholder.

- Budsjett for 2013, Mint Renhold Oslo.

Vi har tatt budsjettet i Oslo som forutsetning henhold til kostnad og inntekter som kommer løpende i årene fremover. Det vil si at vi har brukt ulike poster som er viktige fra deres budsjett og estimert eventuelle økninger og nedganger i årene fra 2013 til 2017.

Innsamling av andre sekundære data:

- Renter av billån, hentet DnB ved bruk av mail.
- Kostnad for rengjøring, kvadratmeterpris, Renholdsportalen
- Inflasjonsrente, Norges Bank, SSB
- Resultatregnskap for Mint Renhold fra 1999-2011, hentet fra Proff-forvalt

Kostnad for rengjøring blir skrevet opp som kilder da vi har hentet ulike fakta fra www.renholdsportalen.no

2.6.3 Primærdata

Alle utregningene og estimeringene vi har gjort er primærdata. Det vil si selve nåverdiberegningen, lønnsomhet- og følsomhetsanalyser og dataen vi har samlet inn for vurdering av beregningene.

Vi har brukt ulike modeller i Microsoft Excel til å regne ut nåverdi, følsomhet og Leasing vs. Buy. Vi har brukt data som lar seg kvantifisere i tallstørrelser, altså kvantitativ informasjon, og laget våre egne modeller for nåverdi, internrente, nåverdiprofil og følsomhetsanalyse. I tillegg har vi brukt et program som heter «Leas vs. Buy», som er et Excel som regner ut om det lønner seg med å lease eller kjøpe når vi har satt inn kostnader og renter ved de ulike alternativene. Vi har vært i kontakt med økonomiansvarlig i Mint Renhold, Geir Helmertsen, og kontrollert våre beregninger i budsjettet. I møte med vedkommende får vi bekreftet om tallene vi har brukt blir relatert til en sannsynlighetsprosedyre. Dette er essensielt i henhold til kvaliteten på beregningene vi gjør. Informasjon som vi hentet i møtet er:

- Omprofileringskostnad av navnebytte.
- Hvor mye driftsinntekt det er for en renholder pr måned i Oslo.
- Markedsføringskostnader
- Kartlegging av reisekostnader
- Avkastningskrav

Resultatet av dette gjør våres beregninger mer komplette og vi fikk avklart hva merkostnadene for oppstart i Oslo, noe som gjør at vi får et investeringsbeløp.

3. Teoretisk forankring

3.1 Innledning

Vi skal i dette kapitlet gå igjennom og presentere teori som legger til grunn for våres analyse av prosjektet. Vi går inn på lønnsomhet, risiko og strategiske analyser internt og eksternt. Før vi starter en beregning av investeringslønnsomhet og beslutninger som kommer ved prosjektet, lager vi en oppstilling for å få en liten oversikt i hvilke faktorer som må gjennomgås. Dette er hentet fra «Finansielle emner», som hjelper oss til å kartlegge følgende trinn:

1. Generalisering av investeringsforslag
2. Estimering av kontantoverskudd
3. Evaluering og valg av investeringer som anses å være interessante for bedriften
4. Kontroll

3.2 Investeringsmetoder

3.2.1 Nåverdimetoden

Når vi skal ta for oss en lønnsomhetsvurdering av en investering sammensetter man en oversikt over nåverdien (NV) av alle inn- og utbetalinger på investeringstidspunktet. Det vil si at man tar summen av kontantstrømmen og deler den på diskonteringsrenten, også kallet avkastningskrav, og til slutt trekker fra investeringsbeløpet i år null. Dersom netto nåverdi er større enn null, altså positiv, bør prosjektet gjennomføres. Ikke gjennomfør dersom nåverdien er negativ (Ivar Berdesen 2005). Selve utregningen er ikke avansert når man har tilrettelagt bedriftens kontantstrøm og diskonteringsrente. Da kan man bruke følgende formel:

$$NPV = -CF_0 + \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+i)^t}$$

Formel: Nåverdimetoden, Ivar Berdesen, Investering og finansiering, 2005, s.118)

NPV: Netto nåverdi

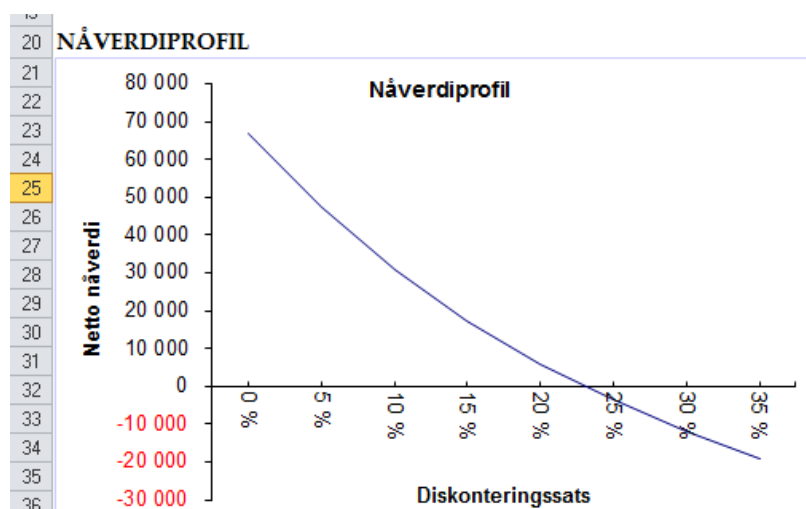
CF₀: Investeringsbeløp

CF_t: Netto kontantstrøm

i: Diskonteringsrente

Ved hjelp av denne metoden kan vi beregne dagens verdi eller *nåverdien* av et beløp som utbetales en gang i fremtiden. Altså hvorvidt en investering eller et prosjekt er lønnsomt eller ikke i forhold til en alternativ risikoinvestering. Kort sagt gir nåverdien et uttrykk av formuesverdi av en fordring på nåtidspunktet. Den sier noe om hva gjelden er verdt i dag, av en gjeldspost som forfaller en gang i fremtiden. Rentesatsen som brukes ved diskonteringen, skal vise hvilken avkastning vi kan oppnå. Renten blir en alternativbetragtning. Nåverdien av investeringen eller prosjektet blir lavere om rentekravet stiger. (Ivar Berdesen 2005).

Nåverdiprofil er et grafisk hjelpemiddel som framstiller en sammenheng mellom netto nåverdi av kontantstrømmen og avkastningskrav. Skjæringspunktet for x-aksen viser hvilket avkastningskrav som må til for at prosjektet skal ha en positiv eller negativ nåverdi. Skjæringspunktet, hvor diskonteringsrenten gir prosjektet nåverdi på null, er prosjektets internrente. (Ivar Berdesen 2005)



Nåverdiprofil Excel

3.2.2 Annuitetsmetoden

Annuitetsmetoden blir brukt når man skal beregne resultatet per år av en investering. I motsetning til nåverdimetoden, som forklarer lønnsomheten til et prosjekt over hele levetiden, fordeler annuitetsmetoden nåverdien på de enkelte årene i investeringens levetid. Den er forholdsvis lite brukt og vi legger vekt på nåverdimetoden i denne oppgaven, men metoden er nevnt som et alternativ. For at det skal være nyttig å bruke denne metoden må man ta forutsetning at levetiden er lik og kontantstrømmene er like fra år til år. Det man først må beregne er hvor stor

utgiften er årlig av investeringen, og så legge til renter av den investerte kapital per år. Etter det kan man sammenligne differansen mellom utgiftene og kontantoverskuddet årlig. Dekker kontantoverskuddet utgiftene er investeringen lønnsom, og prosjektet blir akseptert. Prosjekter med negativ differanse er ulønnsom og forkastes. (Knut Boye 2007). Det kan settes opp slik:

Årlig investeringsutgift (kapitalforbruk) + renter av investert kapital per år \leq Årlig kontantoverskudd.

Ulempen med denne metoden er at den ikke kan anvendes for prosjekter som har ulik kontantstrøm for hvert år, og som har ulik levetid. Det kan også være et problem med prosjekter som har «evig» levetid med tanke på hvor relatert er beregningene fra år til år. (Knut Boye 2007).

3.2.3 Internrentemetoden (IRR)

Internrentemetoden er en kalkylemetode som beregner lønnsomheten av en investering til enhver tid. Det blir brukt en diskonteringsrente som gjør en investerings netto nåverdi lik null. Hvis internrenten blir brukt i forhold om en investering er lønnsom eller ikke, er investeringen lønnsom dersom internrenten er høyere enn avkastningskravet. Er avkastningskravet høyere enn internrenten bør investeringen forkastes. Kort sagt gir internrenten et bilde av hvor stort avkastningskravet kan være før netto nåverdi blir null. Formelen er lik nåverdimetoden, men man bytter ut diskonteringsrenten med internrenten og setter beløpet lik null, som man ser under:

$$-CF_0 + \sum_{t=1}^n \frac{CF_t}{(1+p)^t} = 0$$

Formel 2: *Internrentemetoden*

CF_0 : Investeringsbeløp

t : tid (år, måned)

p : Internrenten

- En ulempe med internrentemetoden er at man må anta diskonteringsrenten eller kapitalkostnaden. Noe som kan variere fra år til år i takt med markedet.
- Annen ulempe er at metoden sammenligner prosenter og ikke penger, noe som gjør at vi ikke får noen informasjon om størrelsen på investeringen.
- Metoden egner seg dårlig om kontantstrømmene varierer fra positiv til negativ

flere ganger, for dette fører til at vi får flere internrenter.

- Selv om nåverdien øker/synker, kan internrenten bli uendret. (Knut Boye 2007).

3.2.4 Uavhengige og gjensidig utelukkende prosjekter

Lønnsomhetsmessig sett velger man det prosjektet som gir høyest nåverdi, altså størst fremtidig avkastning, dersom man ikke har kapital til å gjennomføre alle prosjektene. Et slikt tilfelle blir kallet gjensidig utelukkende prosjekter. Det vil si at man må velge mellom ulike prosjekter, beregne lønnsomheten, og trekke ut det prosjektet som er mest lønnsom økonomisk sett for bedriften. I motsetning har vi uavhengige prosjekter. Tanken bak uavhengige prosjekter er at de ikke er avhengig av andre prosjekt for å bli gjennomført. Så hovedregelen er gjennomfør alle lønnsomme prosjekter så lenge man har tilgang på kapital. (Knut Boye 2007).

3.3 Situasjonsanalyse

3.3.1 Interne forhold

For å se på bedriftens sterke og svake sider er det nødvendig å kartlegge den økonomiske situasjonen. Dette gjøres via nøkkeltall for bedriften, som via tommelfingerregler viser hvor godt bedriften yter i de aktuelle kategoriene. Vi har valgt å hovedsakelig fokusere på tre nøkkeltall, et for lønnsomhet, ett for likviditeten og ett effektivitetsmål. For lønnsomheten har vi valgt å fokusere på totalkapitalens rentabilitet (TKR), som er ett mål på avkastningen selskapet har hatt på totalkapitalen. Tommelfingerregelen i henhold til Proff Forvalt er at TKR burde ligge mellom 10 og 15 %.

$$TKR = \frac{(\text{Resultat før skatt} + \text{renekostnader}) * 100}{\text{Gjennomsnittlig total kapital}}$$

For likviditeten har vi valgt å fokusere på likviditetsgrad 1, som måler andelen av omløpsmidler som er finansiert via kortsiktig gjeld (Ivar Bredesen 2009). Her er tommelfingerregelen i henhold til Proff Forvalt at det burde ligge mellom 1,5 og 2.

$$\text{Likviditetsgrad 1} = \frac{\text{omløpsmidler}}{\text{kortsiktig gjel}}$$

Siden de største kostnadene til Min Renhold er personalkostnader vi har også valgt å bruke ett nøkkeltall for fordeling av omsetning pr. ansatt. Omsetning per lønnskroner er effektivitetsmål for driften.

$$\text{Omsetning pr. lønnskroner: } \frac{\text{Sum driftsinntekter}}{\text{Lønnskostnader}}$$

3.3.1.1 Rentabilitet

Rentabiliteten måler avkastningen på en investering i en periode. Tallene som blir brukt i målingen er regnskapsmessige i forhold til bedriftens regnskap.

Rentabilitetstallene blir brukt som beslutningsfaktor og kontrollform for bedriftene. Den tar utgangspunkt i kapitalstørrelser både i balansesiden og på gjeldssiden hos en bedrift. De vanligste rentabilitetsbegrepene er totalrentabilitet, avkastning på sysselsatt kapital, driftsrentabilitet og egenkapitalrentabilitet. (Ivar Bredesen 2009)

$$\text{Totalrentabilitet} = \frac{\text{Resultat før rentekostnader}}{\text{Totalkapital}}$$

$$\text{Avkastning på sysselsatt kapital} = \frac{\text{Driftsresultat} + \text{finansinntekter}}{\text{Totalkapital} - \text{Rentefri gjeld}}$$

$$\text{Driftsrentabilitet} = \frac{\text{Driftsresultat}}{\text{Totalkapital} - (\text{Driftsremmede eiendeler} + \text{Rentefri gjeld})}$$

$$\text{Egenkapitalrentabilitet} = \frac{\text{Årsoverskudd}}{\text{Egenkapital}}$$

For investorer som skal kjøpe eller selge aksjer er fremtidig avkastning på investeringer en sentral parameter. Eierne vil kunne bruke tallene til å se hvordan selskapet gjør det, som for eksempel se om avkastningen overstiger avkastningskravet og få en innsikt av hvordan prestasjonene til ledelsen har vært. Ulempene med disse utrekningene er at ledelsen for ensidig fokusering på rentabilitetstallene og fokuserer bare på maksimering av avkastningen. Dette kan føre til at lønnsomme prosjekter forkastes og ulønnsomme godtas. (Ivar Bredesen 2009).

3.3.2 Eksterne forhold

: Det er viktig å se på hva som kan påvirke beslutninger og driften til en virksomhet utenfra. Man må kartlegge trusler og muligheter fra utenforstående faktorer som kan ha en innflytelse på driften. På den måten kan man kartlegge

ulike scenarioer og akkumulere usikkerheter og risikoer forbundet med driften.

Her vil vi i stor grad bruke SWOT og PESTEL-analyser for å gi ett innblikk i de eksterne faktorene.

SWOT-analyse er en metode for å vurdere styrker, svakheteter, muligheter og trusler involvert ved ett nytt prosjekt. Det å identifisere interne og eksterne faktorer som kan ha en påvirkning på prosjektet eller planen.

Styrker defineres som bedriftens fordeler som vil ha en positiv effekt mot konkurrenten. Svakheter er bedriftens ulemper i forhold til andre.

Muligheter er hvilke elementer bedriften kan utnytte til sin fordel.

Trusler er ting man ikke nødvendigvis har kontroll over som kan ha en negativ virkning. (Www.Regjeringen.no)

3.4 Beregning av kontantstrøm

3.4.1 Direkte og indirekte metode

Direkte og indirekte metode er de to metodene som er best brukt til beregning av kontantstrøm. Direkte metoden går inn på kostnadene og inntektene som kommer ved salg, varekjøp og andre poster i resultatregnskapet.

A.	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	Innbetaling og utbetaling for varer og tjenester
B.	+Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	Kjøp og salg av varige driftsmidler
C.	+Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	Innbetaling og utbetaling ved nedbetaling og opptak av gjeld
A+B+C	= Netto endring av kontantbeholdningen i perioden	

Indirekte metoden tar føre seg resultat etter skatt og korrigerer deretter poster som avskrivinger, anleggsmidler og lån. Altså poster som ikke påvirker likviditeten til bedriften.

Resultat etter skatt
+Avskrivinger
+/- Salg/kjøp anleggsmidler
- Avdrag lån
= Netto kontantstrøm

Forskjellen på de to metodene ligger altså under oppsettet på de operasjonelle aktivitetene. Vi har valgt å bruke den Indirekte metoden, selv om vi ikke har med noen avskrivninger, anleggsmidler og lån i hovedoppgaven. Men vi har derimot en alternativ investering av kjøp av biler i oppgaven, og har derfor valgt denne metoden. (Www.fagbokforlaget.no/filarkiv/kontantstrøm)

3.4.2 Egenkapitalmetoden:

Ved egenkapitalmetoden inkluderer man finansieringen inn i en investeringsanalyse. Utgangspunktet med metoden er å estimere kontantstrømmen til eiere etter selskapskatt, som deretter blir justert for renter, avdrag og gjeldsopptak. Hele gjeldsfinansieringen blir trukket inn i kontantstrømmen. Kontantstrømmen blir diskontert med egenkapitalkostnaden for å ta høyde for finansieringsrisikoen. Anskaffelseskost vurdert kostnad av selve investeringsbeløpet, og merverdien kommer inn i beregningen av resultatandelen. Kort sagt diskonterer modellen kontantstrømmen til egenkapitalen, aksjonærene (Ivar Bredesen 2009) :

	Resultat etter skatt
+	avskrivninger
-	investeringer
+/-	Endring i arbeidskapital
+	økning i rentebærende gjeld
<hr/>	
=	kontantstrøm til egenkapitalen

3.4.3 Totalkapitalmetoden:

Totalkapitalmetoden forutsetter at prosjektet er 100 % egenkapitalfinansiert. Investeringsrisikoen vil alltid være den samme som med egenkapitalmetoden, men finansieringsrisikoen er ulik.

Ved totalkapitalmetoden utelukkes gjeldseffekter i kontantsstrømsoppstillingen, men blir tatt hensyn til i avkastningskravet til totalkapitalen. (Ivar Bredesen 2009)

	Driftsresultat
-	Skatt
+	Avskrivninger
-	Investering

+/-	<u>Endring i arbeidskapital</u>
=	Kontantstrøm til totalkapitalen

3.4.4 Avskrivninger:

Anleggsmidler og driftsmidler skal kostnadsføres over tid. Ett anleggsmiddel er en eiendel som er bestemt til varig bruk eller eie i henhold til regnskapsloven. Ett driftsmiddel som har begrenset levetid avskrives etter antatt økonomiske levetid og avskrives som regel lineært. Driftsmidler som taper verdi via slit og aldring og som beregnes som varige og betydelige (minimum brukstid på 3år og kostpris på 15.000 eller høyere) skal avskrives etter saldometoden.

3.4.5 Inflasjon

Inflasjon er en økning av det generelle prisnivået i Norge. Inflasjonen måles som regel ved veksten av konsumprisindeksen (KPI), og regjeringen av har fastsatt ett inflasjonsmål på 2,5 % årlig for pengepolitikken. (Statistisk sentralbyrå)

3.4.6 Sunk kost

Sunk kost er ett uttrykk for tidligere ikke-reversible kostnader. I investeringsanalyse er det viktig å ta hensyn til hva som er sunk kost for å få ett riktig bilde av investeringen. Kostander man har hatt, som for eksempel utredningskostnader, skal ikke tas hensyn til når det kommer til investerings-spørsmålet, da dette er kostander man har hatt og uansett utfall (investering eller ikke) vil disse kostandene være der, og har ingen videre påvirkning på avgjørelsen.

3.4.7 Arbeidskapital

Bedriftens arbeidskapital er omløpsmidler minus kortsiktig gjeld. Omløpsmidler er verdier som kontanter, bankinnskudd og kundefordringer. Dette er verdier som kan bli likvide på kort tid. Kortsiktig gjeld er gjeld som forfaller innen en kort periode, maksimalt ett år fra regnskapsavslutningen. Dømer på det er leverandørgjeld. Arbeidskapitalen forteller noe om bedriftens handlefrihet, og bør derfor ikke være negativ. Er særlig viktig i henhold til oppstart av et nytt prosjekt eller investering.

3.4.8 Alternativkostnad

Alternativkostnad i henhold til bedriftsøkonomiske forutsetninger går ut på hvordan bedriften utnytter sine ressurser på en mest økonomisk måte. Altså blir alternativkostnaden det beløpet bedriften kunne ha tjent på å velge det beste alternativet i bruken av ressursene. Den verdien bedriften sparer på å velge bort et alternativ mot det beste prosjektet. Man beregner med andre ord fortjenesten i forhold til den mest økonomiske bruken av midlene. (Ivar Bredesen 2009)

3.4.9 Skatt

Skatteloven kan delenes inn i to inntektsbegreper, alminnelig -og personinntekt. Forskjellen mellom de to er at alminneligs inntektskatten tilsvarer nettoinntekt, og personinntektskatten tilsvarer bruttoinntekt. Av alminnelig inntekt betaler man 28 %. Dette prosjektet er direkte knyttet til inntekt fra tjenesteytende formål og har ikke fritak av skatt, med andre ord det blir brukt 28 % skatt. (www.Skatteetaten.no)

3.4.10 Merverdiavgift

Merverdiavgift er en avgift som beregnes og betales ved salg av varer og tjenester, så lenge det ikke finnes unntak. For at det skal være avgiftspliktig, må salget være av en viss størrelse. Bedriftsøkonomisk sett deler vi merverdiavgiften i inngående og utgående. Utgående er det bedriften skal kreve i henhold til salg av tjenester eller varer, mens inngående er den merverdiavgiften som er sett fra kjøperens ståsted. I vårt tilfelle gjelder det på all alle varekjøp som Mint Renhold gjør i henhold til inventar og arbeidsutstyr. (www.Skatteetaten.no)

3.5. Risiko

En investering av et prosjekt vil ha en risiko i en liten eller større grad. Med tanke på et økonomisk perspektiv vil en investor ta en risiko for å få en gevinst. Det vil si at en investor vil ha en kompensasjon for å ta risikoen. Prosjekter har ulike risikoer og må derfor analyseres og vurderes ulikt. Altså et prosjekt med stor usikkerhet må ha større risikopåslag enn for eksempel å sette pengene i banken. Det finnes to ulike typer risikoer, usystematisk og systematisk risiko. Summen av disse viser totalrisikoen. (Knut Boye og Steen Koekebakker, 2006)

Total risiko=systematisk risiko + usystematisk risiko

3.5.1 Usystematisk og systematisk risiko

Når en risiko blir knyttet til et enkelt prosjekt som ikke er avhengig av andre prosjekter, får vi usystematisk risiko. Da vil for eksempel aksjekursen på prosjektet variere i forhold til inntjening og aktivitet. Hvis prosjektet går dårlig kan det for veies opp hvis et annet prosjekt går bra. I motsetning til usystematisk risiko er systematisk risiko felles for flere eller alle prosjekter. Systematisk risiko er noe som de fleste bedrifter er utsatt for, som for eksempel konjunkturer og rentenivå. Usystematisk risiko i markedet tar for seg risikoen til en investering vil variere i forhold til det aktuelle markedet. Dette er en risiko som må tas på langsiktig perspektiv på grunn av den ikke kan diversifiseres bort.

3.5.2 Risikoholdning

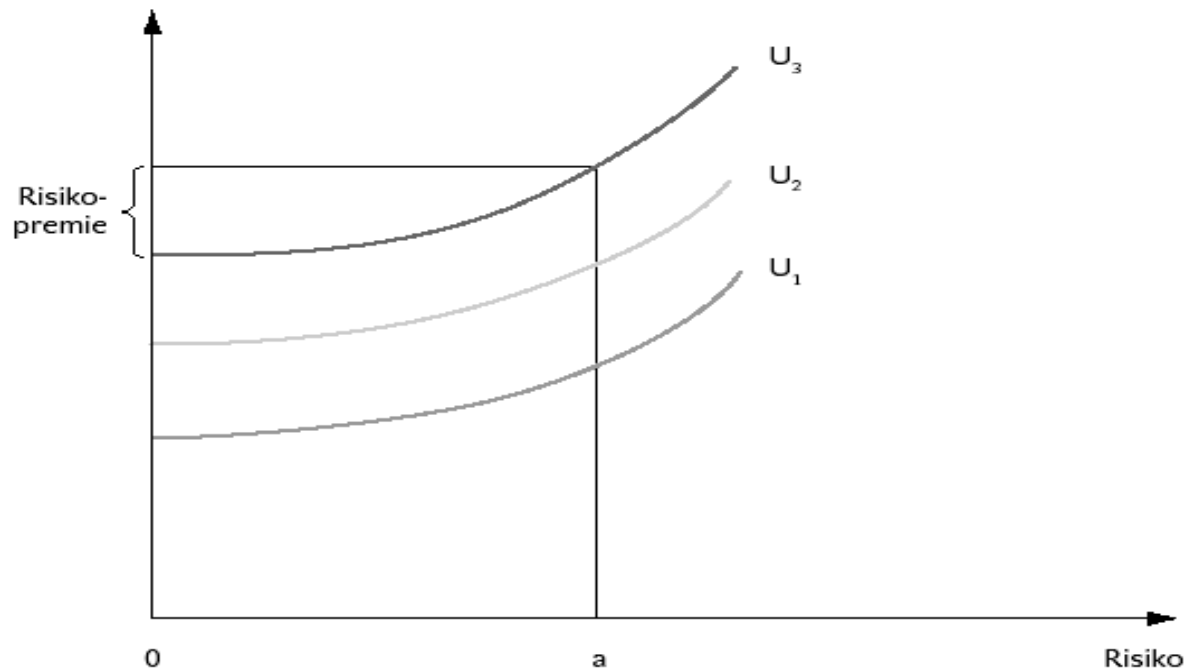
Hvor risikable investeringene er avhengig av holdningene til investorene. De bestemmer hvor stor risikokompensasjon som må til for å gjennomføre prosjektet. Investorene blir delt inn i tre hovedtyper av risikoholdning:

(Boye og Koekebakker 2006, s.231)

- *Risikoaversjon* – Ønsker å minimere risiko for en gitt forventet avkastning. De har en motvilje å pådra seg risiko.
- *Risikonøytral* – Ønsker å få størst mulig forventet avkastning. Og graden av risiko har ikke mye å si.
- *Risikopreferanse* – Maksimere risikoen for en gitt forventet avkastning.

3.5.3 Risikopremie

Risikopremie er sammensatt av forventet avkastnings i markedsporteføljen minus risikofrirente multiplisert med betaverdi. Risikopremie i markedet er differansen mellom avkastningen for porteføljen og den risikofrie renten. Man kan se sammenhengen mellom risikopremie og en investor med risikoaversjon i modellen under.



Modell hentet fra finansielle emner, Knut Boye og Steen Koekebakker

3.5.4 Standardavvik

Standardavviket er variabiliteten i en avkastning, og den benyttes som et risikomål. Den sier noe om hvor stor variasjon det er i datainnsamlingen. For å finne standardavviket må man ta differansen mellom hvert enkelt utfall og ta gjennomsnittlig avkastning. Så må vi kvadrere og summere differansene, etterpå deler vi det på antall observasjoner. Da er variansen utregnet. Til slutt tar beregner man roten av variansen og finner standardavviket.

$$S = \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n}$$

Lavt standardavvik → Liten spredning → Respondentene er stort sett enige
 Stort standardavvik → Stor spredning → Respondentene gir ikke entydige svar/uenighet. (Ivar Bredesen 2009)

3.6 Avkastningskrav

For å vurdere lønnsomheten av investeringer er det naturlig å ta stilling til hvilket avkastningskrav som skal brukes i analysen. «Avkastningskravet skal fremheve hvilken avkastning eiere og kapitalleverandører vil oppnå ved alternativ plassering av kapitalen med samme risiko.» (Boye og Koekebakker 2006, s.230)

Med avkastningskrav får man en oppfatning av hva det vil koste å skaffe ny kapital, altså en alternativbetragtning. Kravet for avkastning av egenkapitalen vil være høyere enn totalavkastning, da risikoen til egenkapitalavkastningen er

høyere enn risiko for totalavkastningen. Vi vil i dette prosjektet bruke 10 % avkastningskrav. Dette tallet har vi brukt i samtale med økonomiansvarlig i Mint Renhold.

3.6.1 Kapitalverdimodellen (CAPM)

Kapitalverdimodellen er en modell som blir brukt til å beregne avkastningskrav eller kapitalkrav på investeringer. Forventet avkastning i kapitalverdimodellen står av risikofrirente og risikopremie (Ivar Bredesen 2009):

Forventet avkastning = risikofrirente + risikopremie

Formel: $E(R_i) = R_f + (E(R_m) - R_f) * \beta$

$E(R_i)$: Forventet avkastningskrav

R_f : Risikofri rente

$E(R_m)$: Forventet avkastningskrav i markedsporteføljen

β : Betaverdi

Man finner risikojustert forventet avkastningskrav ved å addere risikofri rente med markedets risikopremie. Det er denne risikojusterte avkastningen som blir brukt i nåverdimetoden. Kapitalverdimodellen er kun gjeldende om vi forutsetter at det er et perfekt marked. Det betyr at alle eiendeler er tilgjengelige og handelbare, og at det ikke finnes skatt eller transaksjonskostnader.

3.6.2 Beta

Beta (β) er selskapets sammensatte driftsrisiko og finansrisiko. Det er den systematiske risikoen i forhold til markedsporteføljen. Det blir regnet ut en beta til hver investering for å finne ut hvor stor risiko det er bundet til investeringen. Når Betaverdien er 1 vil systematiske risiko være lik markedets risiko. Er betaverdien høy, vil driftsrisikoen være høy. Det vil si at betaverdien er høyere enn 1, og risikoen vil svinge mer enn markedet. Er betaverdien lavere enn 1, vil risikoen være lav og svinger mindre enn markedet. Om det er en risikofri investering vil betaven være lik null. Betaverdiene for de børsnoterte selskapene kan hentes på Oslo børs og de fleste tidsskrifter fra næringslivet (Na24, Hegnar og Dagens Næringsliv).

3.6.3 Risikofri rente

Risikofri rente utgir den forventet avkastningen av kapital som er plassert risikofritt. Renten på statspapirer blir ofte brukt som en indikasjon på risikofri rente. Når vi ser på utviklingen av renten på norske statsobligasjoner fra 2000-2010 tiåret, ser man at den ligger på pluss minus 5 prosent (SSB). Den har de siste årene vært noe lavere grunnet tygg økonomisk vekst i Norge. Risikofri renten er minimumsavkastningen en privatperson eller næringsdrivende kunne forvente å få ved å låne bort penger (sette penger i banken eller i statsobligasjoner og liknende), hvor med sikkerhet kunne få igjen beløpet. (Boye og Koekebakker 2006)

3.6.4 Markedsporteføljens avkastning

Avkastning på markedsporteføljen forklarer hva det forventes at markedsporteføljen utover risikofri rente. Markedsporteføljen er sammensatt av usikre investeringsmuligheter en står ovenfor, som har med avkastning og realaktiva. Ut ifra tall fra statistisk sentralbyrå ligger avkastningen på markedsporteføljen på 3-4 % høyere enn risikofri rente.

3.6.2 Egenkapitalkostnad

Egenkapitalkostnaden består av risikofri rente, risikopremie på markedsporteføljen og den systematiske risikoen for investeringsobjektet målt i betaverdi. Det er bare betaverdien som varierer fra prosjekt til prosjekt, da risikofri rente og risikopremie på markedsporteføljen blir bestemt av markedet. Hvis gjelden til prosjektet øker, vil betaen bli større, som fører til at egenkapitalkostnaden blir høyere. (Boye og Koekebakker 2006)

Formel: Kapitalverdimodellen for egenkapital

$$K_{Ek} = R_f + \beta_{EK} * [E(r_m) - R_f]$$

3.6.3 Totalkapitalkostnad

Den engelske forkortelsen er WACC, som står for Weighted Average Cost of Capital. Modellen summerer kostnadene for egenkapital og den rentebærende gjelden, hvor gjeld og egenkapital er regnet i markedsverdi. Altså et snitt av egenkapitalkostnaden og gjeldskostnaden. (Boye og Koekebakker 2006)

Formel: Kapitalkostnad - WACC

$$K_{TK} = K_{Ek} * W_{EK} + K_G * W_G$$

Modellen tar hensyn til både aksjonere og långivere. Egenkapitalkostnaden blir regnet ut som i formelen: kapitalverdimodellen for egenkapital. Ved å bruke kapitalverdimodellen for gjeld kan vi finne ut gjeldskostnaden. Å bruke gjeldsrenten på finansieringen er også et alternativt. (Boye og Koekebakker 2006)

Formel: Kapitalverdimodellen for gjeld

$$K_G = R_f + \beta_G * [E(r_m) - R_f]$$

3.7 Finansiering

3.7.1 Serielån

Ett serielån er et lån med variable terminbeløp. Avdraget holdes likt, mens rentedelen er variabel. Dette fører til at ved lånes start vil beløpet være høyere enn ved mot slutten av perioden ettersom rentedelen tar en stor del av beløpet i starten, men mindre mot slutten. (Boye og Koekebakker 2006)

3.7.2 Annuitetslån

Ett annuitetslån har like store terminbeløp hele perioden. I likhet med serielånet er avdragsdelen liten i starten, mot en stor rentedel, dette endrer seg utover i perioder, da avdragsdelen blir større, og rentedelen lavere.

I forhold til ett serielån vil annuitetslånet kreve lavere innbetalinger i starten, men høyere mot slutten. (Boye og Koekebakker 2006)

3.7.3 Leasing

Ordet leasing er godt utbredt i Norge som finansieringsform, og betyr leie på norsk. Gjennom leasing får bedrifter muligheten til å få tilgang på driftsmidler som maskin, transportmidler og datautstyr, uten å belaste egenkapitalen.

Leasingen går kort ut på at leietakeren betaler en månedlig leie på driftsmiddelet de leaser til leasingselskapet. Leien skal dekke kostnader som avskrivning og renter som hører leasing gjenstanden til. De som leier/leaser ut driftsmidler har eiendomsretten på gjenstanden hele perioden.

Alternativet til leasing er å investere/finansiere i driftsmidler ved å kjøpe. Dette kan en gjøre enten ved å bruke egenkapital, eller ta opp lån. Leasing er som sagt en finansieringsform, og blir sammen med kjøp, et gjensidig utelukkende alternativ. Det vil si at man kan bare bruke én av betalingsformene om gangen på et prosjekt. For eksempel kjøper eller leaser man en bil, ikke begge samtidig.

Positive sider med leasing er at man får hurtig tilgang på nye driftsmidler, enkelt å skrive det opp i regnskapet og slipper å føre saldoavskrivninger. Ikke minst slipper næringsdrivende og bedrifter å belaste egenkapitalen. Negative sider er at man taper skattefordel på avskrivning. Skader og unormal slitasje kan føre til store ekstrakostnader. Man går også glipp av en salgssum, og man kan ikke avbryte en leasingavtale uten økonomiske kostnader. (Flø og Hasund 2005)

3.8 Følsomhets- og scenarioanalyse

3.8.1 Følsomhetsanalyse

Følsomhetsanalysen blir ofte kalt hvis-hva-analyse, og skal være med på å vise en forståelse av usikkerheten og risikoen til en investering eller et prosjekt.

Hensikten ved å utføre en følsomhetsanalyse er at den skal vise hva som skjer med kontantstrømmen og lønnsomheten dersom basisforutsetningene ikke slår til som planlagt. Ved å endre én basisforutsetning, kan man undersøke hvilken endringseffekt den får for resten av prosjektet. Analysen kan bli utført i et stjernediagram som viser endringer i nåverdi og internrente i forhold til kapitalkostnaden. Stjernediagrammet viser også nullpunktet i følsomhetskurven, som gjør at man får en oversikt av hvor følsom verdiene i diagrammet er.

Negative sider om metoden er at den bare viser én usikker variable om gangen, partiell. Reelt sett vil flere variabler variere på en gang, noe som vi kommer mer inn på i scenarioanalysen. Følsomhetsanalysen beregner heller ikke hva sannsynligheten for at avviket inntreffer eller ikke, altså det konkrete tallet for risikoen. Analysen er også rigid, som vil si at den tar ikke hensyn til at prosjektet kan være fleksibelt. Følsomhetsanalysen er godt utbredt blant de fleste bedrifter, og er en av det minst kompliserte verktøyet for analyse av usikkerhet. (Bøhren og Gjærum 2009)

3.8.2 Scenarioanalyse

Scenarioanalyse eller scenarioplanlegging er en kvalitativ og strukturert måte å beskrive mulige framtidige utfall (Schoemaker 1995). Analyseprosessen har som mål å kartlegge hvordan endringer i variablene for driften vil kunne bli påvirket ved ulike hendelser. Med utgangspunkt i dagens drift lager man bilder av hvordan driften vil bli påvirket viss man endre en eller flere variabler, som pris, markedsutvikling og lignende. Ved å lage, som oftest, tre ulike scenarioer, ett optimistisk, ett pessimistisk, og ett realistisk, kan man kartlegge risiko og få ett

blikk av mulige nedsider og oppsider. Man deler gjerne prosessen opp i fire ulike kategorier: Scenariofokus → Drivkrefter → Struktur → Scenarioer.

Scenariofokuset er det man velger å bygge analysen etter, for eksempel hvordan driften vil utvikle seg i de neste fem årene. Drivkreftene er de parameterne som kan skape endringer, mens strukturdelen tegner rammen og retningslinjene for analysen. Kombinert ender man da opp med ulike scenarioer om hvordan fremtiden vil se ut. (Bøhren og Gjørnum 2009)

4. Intern og ekstern analyse

4.1 *Situasjonsanalyse*

4.1.1 *Innledning*

For å få en større oversikt over renholdsbransjen og markedet til Mint Renhold, har vi valgt å gjennomføre en situasjonsanalyse. Dette for å få en innsikt av hvilke faktorer som er sentrale i henhold til investeringsanalysen som vi skal utarbeide. Analysen skal hjelpe oss å kartlegge Mints styrker, svakheter, muligheter og trusler ovenfor markedet. Vi begynner først med den interne analysen, så eksterne hvor vi avslutter med en Swot-matrise.

4.1.2 *Intern analyse*

Kort om Mint Renholds spesifikke mål for 2013.

Salgsmål 2013 i Trondheim:	66 millioner kroner
Salgsmål 2013 i Oslo:	6 millioner kroner
Sykefravær skal ned til:	7 % (fra 10 % 2012)

4.1.1.1 *Økonomiske forhold*

Mint Renholds omsetning og årsresultat har hatt en god og stabil vekst siden oppstart i 1999. Resultatgraden i 2012 ligger på 14,8 %, noe som er det høyeste de har oppnådd. Totalkapitalrentabilitet som viser lønnsomheten til bedriften, er meget god, noe som kan komme av forholdsvis lite gjeld og egenkapital. TKR har ligget mellom 40-50 % de siste årene, og i 2012 lå den på 40,8 %. Likviditetsgrad 1 har de siste årene har ligget mellom 1 og 1,1 noe som er litt svakt, men tilfredsstillende. Likviditetsgrad 1 i 2012 var på 1,54, noe som er mer tilfredsstillende. Egenkapitalen for 2012 er meget god og er på 49,3 %, noe som

gir bedriften mer trygghet i forhold til midlertidige nedgangskonjunkturer. Dette gjør at Mint Renhold ligger godt til rette med tanke på gjennomføring av prosjektet. Utrekninger av tallene ligger i vedlegg 1 nøkkeltall.

4.1.1.2 Ressurser

Synlige ressurser

Mint Renhold har finansielle ressursers, som er med på å opprettholde og utvide virksomheten. Andre synlige ressurser er kontorlokale, kjøpte transportmiddel og diverse maskiner. Med tanke på årsrapporten fra 2012 kan vi konkludere at de har et solid overskudd, som gjør at de kan trygt fortsette driften og gjennomføre prosjektet i Oslo.

Usynlige ressurser

De menneskelige ressursene i bedriften er svært viktig for at bedriften skal lykkes. Alle ansatte i administrasjonen er faglærte og har erfaring og kunnskap innenfor bransjen. Negative side for Mint renhold er et stort sykefravær, som ligger på rundt 10 %. Sykefravær er kritisk i denne bransjen siden resultatet er avhengig av inntekt fra utførelsen til de ansatte og kostnaden som kommer med. Andre ressurser er Mints merkenavn og rennommé, samt godt lederskap og kultur.

4.1.1.3 Rennommé

Et godt rennommé er en viktig ressurs innen renholdsbransjen. Ressursen går ut på at man skal holde på de kundemassene de har fra før, skape positivt forhold til dem, og få gode tilbakemeldinger tilbake. I henhold til møte med daglig leder i Mint Renhold fikk vi en forståelse at de hadde godt rennommé, og hadde kontakter i Oslo området. Konklusjonen blir da at et godt rennommé hjelper Mint Renhold å etablere seg i Oslo, og skaffe viktige kunder og kontakter.

4.1.1.4 Konklusjon av intern analyse

Økonomisk sett har Mint Renhold tilstrekkelig sikkerhet og firmaet vil kunne betjene kreditt på kort sikt. Det vil si at likviditeten er bra og de har nesten ikke kortsiktig gjeld. Med tanke på investeringen de skal gjøre i Oslo, vil prosjektet gi en mulighet til å øke omsetningen på lang sikt. Markedet i Oslo er enormt, og det ligger mye ressurser i området. Svakheten må være arbeidskraft i henhold til anskaffelse og sykefravær.

4.1.2 Eksternanalyse

4.1.2.1 Sykdom

Renhold er en bransje som hovedsakelig har kostnader knyttet til personell. I Mint er nå ett sykefravær på 10 %, noe som tilsier at av de 126 ansatte, er 12-13 borte til enhver tid. Dette fører til store ekstrakostnader, og er et stort uromoment når det kommer til estimering av kostnader. Det meste av fraværet er langtids, noe som fører til at man stadig må lære opp vikarer og gjøre endring på jobbmønsteret til andre ansatte. Renholdere er også ekstra utsatt for lett spredlige sykdommer, og ved en større epidemi er faren for økt fravær og dermed økte kostnader stor. Ser man i tillegg på markedet for arbeidskraft vet man at rekruttering er problematisk, og det å finne de rette personene til rett tid vil by på problemer. Ser man internt på dette kan man gjennom gode rutiner og god HMS kunne redusere faren for store fravær grunnet sykdom.

4.1.2.2 Substitutter

Renhold er noe alle bedrifter trenger, og man kan ikke bytte ut renhold direkte med noe annet. Det man kan derimot, er å velge om man skal sette ut renhold til profesjonelle renholdsbedrifter, eller om man skal gjøre det «in-house», at man direkte ansetter personer som har renholdet som sin oppgave i bedriften. Ved å velge en «in-house» løsning, vil bedrifter som regel få et litt mer oversiktlig bilde av de ulike kostnader og arbeidsoppgaver. Det kan igjen komme problemer med rekruttering da det er enda vanskeligere for bedrifter som ikke har renhold som sin hovedgeskjeft å ansette de riktige menneskene og riktig oppfølging. I tillegg flytter man all risikoen renholdsbedriftene har når det kommer til fravær over på seg selv.

Så de fleste bedrifter av relevant størrelse velger å bruke ekstern hjelp til å ta seg av renholdet, men ved finanskriser og andre faktorer som har en negativ påvirkning på bedriften, vil man som regel prøve å kutte kostnader. Da er det ofte kostnader som rengjøring som er første man ser på. Så selv om det ikke er andre substitutter som utgjør en nevneverdige trusler, kan man oppleve en nedgang ved økonomisk ustabile tider hvor bedrifter må kutte kostnader.

4.1.2.3 Forskrifter

Renholdsbransjen har lenge vært utsatt for mange mer eller mindre useriøse aktører. Dette har ført til nå at bedrifter som driver med renhold må være registrert hos Arbeidstilsynet. Resultatet av dette er et lite kutt av mindre direkte konkurrerende bedrifter, som vil være med på øke ordremengden til Mint og andre aktører. <http://renholdsnytt.no/Nyheter/Siste-nytt/Mars-2013/520-bedrifter-godkjent>. Dette er også klare forskrifter man må følge, og man har en offentlig godkjent standard for renhold, NS-INSTA 800, for alle de nordiske landene.

<http://www.renholdsplan.no/ns-insta>

I tillegg er det flere lover og forskrifter man må følge.

<http://www.renholdsplan.no/hms>. Ved innføring av nye forskrifter og reglement for bransjen er det viktig å forholde seg til dette, og prøve å minimere kostnadene knyttet til en eventuell endring i arbeidsmåte og andre strukturer. Kostnader knyttet til eventuelle endringer vil alltid være der, men kan minimeres ved å være klar over hva som planlegges, og vær tidlig ute med å legge ting klart for endringer.

4.1.2.4 Arbeidsmarked:

Renhold er ikke en bransje som virker relativt tiltrekkende for flertallet. Derfor har renholdsbedrifter problemer med å skaffe nok og kvalifisert arbeidskraft. Ved lav arbeidsledighet vil man merke det ekstra godt. Man ser at når individer har mulighet til å søke seg til flere forskjellige yrker, får man en drastisk nedgang av de som søker innenfor renhold. Man ender ofte opp med arbeidskraft isteden for å kunne velge arbeidstaker, med andre ord må de ta det som kommer inn. Dette er ofte personer som er litt mer belastet enn den vanlige arbeidstaker, enten via tidligere arbeidsforhold, personlige forhold, eller relativt nyankommet til landet, med liten eller ingen erfaring og ofte med dårlige norskkunnskaper.

Ser man på det prosentvise antallet renholdere i Norge, og da spesielt i Oslo, ser man ett klart flertall av utenlandske arbeidere. Dette kan føre til flere problemer, både språklig og kulturelt, som gir utslag på kostnadssiden. Man er avhengig av gode ledere som klarer å kommunisere godt med et stort spekter av kulturer, og i tillegg klarer å gjøre seg forstått på en enkel og konsis måte.

4.1.3 SWOT-analyse

Vi har utarbeidet en sammenstilling av stikkord som tar for seg de positive og negative faktorer for Mint Renhold. Vi har skrevet faktorene inn i en SOFT-datamatrixe, med bakgrunn av intern- og eksternanalysen.

<p>Styrker:</p> <ul style="list-style-type: none"> - God likviditet - God tilgang på kapital og ressurser - Godt renommé 	<p>Svakheter:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Utsatt for stort sykefravær - Stor konkurranse i markedet - Språkproblemer med ansatte fra forskjellige kulturer
<p>Muligheter:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ekspansjon - Fusjonering - Større markedsandeler 	<p>Trusler:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ugunstige regler og forskrifter

Modell 1, SWOT-analyse

4.2 PESTEL

4.2.1 Innledning

Vi bruker en PESTEL-analyse for å kartlegge de makroøkonomiske forholdene som kan ha en påvirkning på Mint Renhold. Vi analyserer med utgangspunkt i å finne kritiske faktorer, og hva som kan forandre seg i årene fremover.

4.2.2 Politiske forhold:

I offentlig sektor er kun 13 % av renholdsarealet konkurranseutsatt. Dette er en vesentlig forskjell fra privat sektor hvor 74 % er konkurranseutsatt.

Dette er ett hinder for aktører som Mint siden man ikke har tilgang til en vesentlig del av markedet. Helseforetak og statlige virksomheter har ikke fradrag eller refusjon for merverdiavgift, noen som gjør at eksterne tjenester blir 20-25 % dyrere. Dette er nok hovedfaktoren for liten konkurranseutsetning i det offentlige. Kommunene har en refusjonsordning for merverdiavgift, men det er også her man ser klart minst andel av areal som er konkurranseutsatt. Dette tyder på klare politiske linjer som gjør det vanskelig å konkurranseutsette renholdet. Ser vi på dagens politiske bilde med en sosialistisk regjering kan ett skifte til i retning mer borgerlig fører til mer konkurranseutsettelse. På en annen side kan et veiskifte

politisk også endre innvandring, og med en innvandringsnedgang kan dette i et langt perspektiv slå negativt ut på rekrutteringsmuligheten til Mint.

4.2.3 Økonomiske forhold:

Norge har mye inntekter fra olje- og gassindustrien som bidrar til et høyt økonomisk nivå og høy aktivitet. Det er også et område som ikke bare trekker landets ingeniører vekk fra fastlandet, men påvirker til en grad også renholdere. Ved å kunne tilby et lønnsnivå som er langt over det som fastlandsbedrifter kan tilby, gjør man seg attraktiv for de beste også i denne bransjen. Ett høyt aktivtetsnivå i norsk økonomi med tilhørende lav arbeidsledighet kan være en negativ faktor for renholdsbransjen når det kommer til rekruttering. Kort sagt minsker andelen som har lyst på en jobb innen renhold i takt med oppgangen i andre muligheter. På den andre siden vil en økonomisk nedgang påvirke renholdsbransjens kunder. I nedgangstider hvor man er ute etter å kutte kostander er renholdet utsatt. Bedrifter vil se på andre løsninger, som "in-house" renhold, og spesielt etter billigere aktører. Pris kan bli viktigere enn kvalitet, og da kommer de kanskje litt mindre seriøse aktørene inn i bildet. I renholdsbransjen er det endel aktører som benytter alle tilgjengelige verktøy for å kunne prise seg til markedsandeler, som å bruke underleverandører som kan lønne sine ansatte langt under tariff.

4.2.4 Sosiokulturelle forhold:

Renholdsbransjen tiltrekker seg hovedsakelig personer med liten eller ingen utdanning, dersom man i hovedsak ser på renholder og ikke administrativ personell. De siste årene har man sett en relativt stor økning av antallet som velger å ta en høyere utdanning etter videregående og det er ingen ting som tyder på at andelen ikke vil fortsette å stige i årene fremover.

<http://www.ssb.no/a/kortnavn/utniv/tab-2012-06-19-01.html>

Dette kan ha en påvirkning på rekrutteringen til bransjen.

En ting som foreløpig demmer opp for utdanningsnivået er innvandring. Yrket tiltrekker seg mye innvandrere og med en jevn eller økt innvandringsstrøm de neste årene kan det øke rekrutteringen av renholdere.

<http://www.ssb.no/befolkning/statistikker/innvutv/aar/2013-05-02>

4.2.5 Teknologiske forhold:

Teknologisk sett er det ikke mange forhold som vil ha en direkte påvirkning på bransjen, men en faktor er verdt å ta med, hjemmekontor. Statistikk fra Manpower viser at hver 3. normann jobber hjemmefra minst en gang i måneden.

<http://www.nhoservice.no/article.php?articleID=3314&categoryID=163>

Det er i tillegg er fleksibilitet i arbeidslivet, og da muligheten til å jobbe fra andre steder et av de mest ettertraktete frynsegodene. <http://ledernet.no/Nyheter/Sistenytt/Arkiv/2012/Januar-2012/De-10-beste-frynsegodene>

Tilgang på infrastruktur som stabilt og raskt nettverk og telefoni muliggjør andre arbeidsplasser enn kontorer. For renholdsbransjen som er knyttet mot næringslivet kan dette ha en påvirkning på arealet kundene besitter. En bedrift med ansatte som benytter seg av muligheten for hjemmekontor til en viss grad vil ikke trenge like store arealer som tidligere. Man ser også at areal blir brukt mer effektivt i åpne kontorlandskap og behovet for areal er ikke like stort som viss det hadde vært kontorbasert.

4.2.5 Samfunnsmessige forhold:

Samfunnet i dag har større fokus og oppmerksomhet på miljøet i forhold til bærekraftig utvikling. Dette har Mint tatt i betraktning med tanke på at de skriver på hjemmesiden: «bidragsyter til at minst mulig forurensing fra vår bedrift». Det er stilt miljøkrav og kriterier innenfor bransjen som går ut på dokumentasjon av produktene som blir brukt. Det er i tillegg klassifisering av renholdskjemikalier som blir utført av Teknologiske Institutt (TI).

4.2.5 Legale forhold:

For å luke ut useriøse aktører er det en del retningslinjer og regler bedrifter må følge. Den viktigste forutsetningen er en ny forskrift som sier at alle renholdsbedrifter nå må være registrert hos arbeidstilsynet og ha godkjente ID-kort. Denne ordningen tredde i kraft 1. september 2012 og har som formål å luke ut aktører som ikke driver på en forsvarlig måte. Det at det nå er en spesifikk forskrift som sier at det ikke er lov å kjøpe renholdstjenester fra bedrifter som ikke er godkjent hos Arbeidstilsynet bidrar til en økt kundestrøm til de seriøse bedriftene.

4.2.6 Konklusjon av PESTEL-analysen

I de sosiale forholdene ser vi at bransjen står ovenfor en negativ trend i form av sosial dumping. Bransjen er på vei i riktig retning med tanke på å minske useriøse og illegale renholdsvirksomheter. Dette blir gjort ved å opprette forskrifter og regler. Ved godkjenning bidrar arbeidstilsynet en økt økonomi for de seriøse bedriftene.

5. Konkurransanalyse

5.1 Innledning

Med konkurranseanalysen skal vi analysere hvilke faktorer og omgivelser som er med på å skape renholdsmarkedet, og oppnå konkurransefortrinn i forhold til konkurrenten. Siden dette er en investeringsanalyse er det viktig å legge til vekt at investorer i Mint Renhold vil ha klart konkurransefortrinn vis a vis konkurrenter i Oslo. Porters «five force» modell legger vekt på å posisjonere seg i forhold til de fem ulike konkurransekrefter, som er med å skape konkurransefortrinn i markedet. De følgende trinnene i modellen:

- Konkurransarena, eksisterende konkurrenter
- Trusler fra inntrengere og nyetableringer
- Trusler fra substitutter
- Leverandørens maktposisjons
- Kundernes maktposisjon

5.2 Konkurransarena

Renholdsmarkedet i Norge har en omsetning på 18,9 milliarder kroner i 2011-2012. Tall hentet fra NHO. Av det markedet er omtrent halvparten konkurranseutsatt. Konkurrentene for Mint Renhold i Oslo er så å si alle som driver med renhold av næringsbygg og liknende. Vi har listet opp de største aktørene innenfor renholdsmarkedet i Oslo:

Status	Juridisk selskapsnavn	Kommune	Salgsinntekter	Driftsinntekt	Driftsres.	Årsresultat
Aktivt	ISS FACILITY SERVICES AS	Oslo	4 578 466	4 609 758	128 537	117 066
Aktivt	ISS SKADESERVICE AS	Oslo	622 153	622 153	23 806	16 985
Aktivt	ROYAL RENHOLD AS	Oslo	155 397	155 397	10 697	7 953
Aktivt	REN PLUSS AS	Oslo	97 128	97 293	4 298	3 171
Aktivt	ABSOLUTIONS ØST AS	Oslo	78 206	78 206	5 630	3 765
Aktivt	RESCO AS	Oslo	62 388	62 388	5 650	4 184
Aktivt	ANKER RENHOLD AS	Oslo	52 190	52 339	3 050	2 144
Aktivt	CLEANIT AS	Oslo	50 381	50 533	5 876	4 258
Aktivt	2CLEAN AS	Oslo	46 350	46 351	3 122	2 345
Aktivt	TRYGG RENHOLD AS	Oslo	42 209	42 319	3 568	2 653
Aktivt	MINT RENHOLD AS	Trondheim	51 936	51 936	7 594	5 697

Modell 2: selvlaget, tall hentet fra proff forvalt.

Vi ser at ISS Services AS har en stor markedsandel og solid driftsresultat. ISS og Royal Renhold AS blir sett på Mint Renholds største konkurrent da ISS og Royal er et kjent merkenavn innenfor bransjen, og begge har en solid omsetning samt resultat.

5.3 Trusler fra inntrengere

Informasjon om inntrengere og nyetableringer i markedet er viktig når vi skal vurderer utviklingen av prosjektet i Oslo. Man får en oversikt over konkurransevnen og hvilke fortrinn andre virksomheter innenfor renhold i Oslo. Dette er med på å legge strategier til å oppnå konkurransefortrinn i den fremtidige utviklingen for Mint Renhold.

Markedet har vært plaget av mange useriøse renholdsvirksomheter og private aktører som jobber svart. I tillegg har det ikke vært store utfordringer å etablere seg i markedet. I 2012 kom det forskrifter om offentlig godkjenning av renholdsvirksomheter, som omhandler godkjenning, ID-kort til ansatte, kjøp av renholdstjenester med tilsyn og sanksjoner. Dette fører til et etableringshinder og at mange små virksomheter faller bort eller fusjonerer seg med hverandre og blir større. Tilgangen på arbeidskraft i Oslo er svært høy, noe som kommer ved at arbeidsinnvandringen har doblet seg de siste årene. Det er polakker som er størstedelen av denne massen. Den store arbeidsinnvandringen gjør at virksomheter innenfor renhold kan vokse seg store siden det ikke kommer store kapitalbehov med tanke på at kostnadene som kommer ved ansettelse. Lønn blir betalt i forhold til inntekt i form av renholds kontrakter med kundene. Arbeidsinnvandringen fører også til stor vekst i falske foretak, som gjør tjenestene sine svart og billigere en godkjente virksomheter. Truslene som Mint Renhold i Oslo står ovenfor vil blant annet være store konkurrenter med stordriftsfordeler i form av kostnadsbesparelser, som igjen kan føre til at de blir utkonkurrert på pris.

5.4 Trusler fra substitutter

Innenfor markedet er det ikke mange substitutter som kan true Mint Renhold. Den største trusselen fra substitutter er at Næringsdrivende bedrifter velger å ansette egne renholdere i staden for å kjøpe det fra renholdsvirksomheter. Tilfellet av

dette er sterkest ved dårlig økonomisk vekst i Norge, der bedrifter må kutte kostnader.

5.6 Leverandørens- og kundenes maktposisjon

Leverandørens maktposisjon er minimal. Her velger renholdsvirksomhetene de produktene som gir best effekt til rimeligste pris. Det finnes utallige leverandører, noe som gjør at de har svært liten maktposisjon i forhold til å endre priser, kredittid og liknende. Trusselen kan være at prisen stiger kraftig for produkter i hele markedet eller kvaliteten på produktene blir redusert.

Kundenes maktposisjon i er stor i markedet. Siden en gjennomsnittskontrakt varer fra 1-3 år og markedet stort, kan kundene finne nye renhold-samarbeidspartnere hyppig. Det vil si at kunden kan si opp samarbeidet etter kontraktslutt hvis han ikke er fornøgd med resultatet, eller er på utkikk etter rimeligere konkurrenter. Kundene, som stort sett er næringsdrivende, har også påvirkningskraft når det gjelder å komme med tilbakemeldinger på offentlige forum, av arbeidet som blir utført. I tillegg snakker bedrifter sammen og kommer med anbefalinger om hvem som gjør en bra jobb og ikke. Her gjelder det for Mint å skape et godt merkenavn og omdømme.

5.7 Oppsummering

Når vi har drøftet de fem kreftene ser vi at markedet og konkurransearenaen stor i Oslo. Med tanke på eksisterende konkurrenter og trusler fra nye inntrengere ser man at Mint Renhold har gjort noe riktig med tanke på konkurrentstrategi i Trondheim. Selv om driftsinntekten ikke er like stor som de største konkurrentene har de likevel forholdsvis godt driftsresultat. Det vil si at de klarer å kutte ned på kostnader i de tilfeller hvor konkurrentene bruker mer. Siden de har god erfaring og kunnskap innenfor markedet, samt kontakter og omdømme fra Trondheim, er vårt synspunkt at mint vil stå sterkt blant sine konkurrenter. Det er rivaliseringen hos de største konkurrentene og kundenes makt som er de største truslene for Mint Renhold.

6. Estimering av Kontantstrøm

6.1 Innledning

Vi har lagt til grunn den indirekte metoden i våres estimering av fremtidige kontantstrømmer til prosjektet. Kontantstrømmene er direkte knyttet til resultat etter skatt, altså inntekt minus lønn og andre driftskostnader i resultatregnskapet. Vi har brukt nåverdimetoden som verktøy til å få fram lønnsomheten til prosjektet, samt regnet ut internrenten. Vi skal først begynne med å beskrive økonomisk levetid og hva investeringskostnaden går ut på, og hvilket utgangspunkt det gir for de fremtidige kontantstrømmene. Så kommer vi inn på inntekten og kostnadene som er følge av investeringen. Våre beregninger tar hensyn til at prosjektet starter 1. januar 2013, som er år 1 i regnskapet. Det vil være noen investeringskostnader, merkostnader, som kommer inn i år 0.

6.2 Økonomisk levetid

Estimeringen av investeringen til Mint Renholds oppstart i Oslo vil ha en økonomisk levetid på 5 år. Levetiden til selve avdelingen i Oslo er selvsagt mye lenger da avdelingen ikke vil legges ned med økonomisk overskudd, altså positiv nåverdi etter 5 år. Levetiden til prosjektet er tatt i betraktning at hvis nåverdien ikke er positiv innen 5 år, blir investeringen ansett som ulønnsom.

6.3 Investering

6.3.1 Oppstart Oslo

Investeringen som vi har lagt til grunn for Mint Renhold er estimerte kostnader henhold til oppstart i Oslo. På basis vil det si at det ikke er noen direkte investering av kapital i form av kjøp av lokale og anleggsmidler, men vi har brukt de kostnadene som bare kommer i det første året ved oppstarten av prosjektet, altså merkostnadene. Honorar, reiseutgift, omprofileringskostnad og markedsføring er kostnader som er knyttet til investeringen. Til sammen ble investeringskostnadene på 760 000kr.

Honorarkostnader	195 000kr	Kostnader henhold til bemanningsselskap for rekruttering av ansatte, og revisjonskostnader før
------------------	--------------	--

		oppstart av prosjektet.
Omprofilerings- kostnader	350 000kr	Kostnader som kom ved navnebytte da de het Trøndelag Renhold Service AS. Kostnad på 700 000kr delt på to grunnet to avdelinger.
Markedsførings- kostnader	150 000kr	Profilering på gule sider kom med en kostnad på 150 000kr.
Reisekostnader	65 000kr	Reisekostnader som kommer ved at daglig leder reiser ekstra mye fra Trondheim til Oslo det første året, samt andre personell i administrasjonen.

Investeringskostnadene pådrar seg ikke noen kostnader i form av gjeld og rentekostnader. Og når det kommer til avskrivinger blir ikke noen anleggsmidler eller inventar avskrevet på grunn av at de leaser i stedet for å kjøpe. Med tanke på at det er ikke en stor investering, antar vi at det ikke tar lang tid før de har tjent inn igjen beløpet og å opparbeide seg en positiv nåverdi. Siden de ikke har gjort noen store investeringer eller pådratt seg lånebeløp, brukte vi denne investeringskostnaden for å få en kontantstrømoppstilling med en investeringskostnad.

6.3.2 Kjøretøy

Vi har tatt for oss en alternativ investering med tanke på spørsmålet om kjøp eller leasing av bilparken. Vi har sett på fordeler og ulemper med begge alternativene, og har kostnadsført de i resultatregnskapet for å kunne ta en best mulig beslutning. Vi har sett på de ulike alternativene både i form av nåverdiprofil av kontantstrømmen og i en Lease vs. Buy modell i Excel. Investeringen tar for seg fire biler, to Skoda Roomster og to VW Caddy, som kommer på et investeringsbeløp på 673 824 kroner. De blir kjøpt gradvis i henhold til økte ansatte i administrasjonen. Det vil si at de har to biler ved oppstart, en bil i 2015 og en i 2017. Vi har valgt å kostnadsføre Skoda og VW siden de er mest brukt i form av renhold i Trondheim, og prisen er hentet fra billeverandørene.

6.4 Inntekt

6.4.1 Driftsinntekter

Hovedinntektene til Mint kommer fra renholdskontrakter med løpetid fra ett til tre år. Ettersom det er endel variabler (kvadratmeter, gulvbelegg, osv.) i kontraktene som gjør det vanskelig å sette en pris på før man har en reell kontaktmulighet har vi valgt å helle fokusere på inntekt som en funksjon av antall ansatte. I Trondheim fant vi ut at i gjennomsnitt bidrar hver renholder til ca. 50.000 kr i månedlig inntekt til bedriften, men gjennom samtaler med økonomiansvarlig har vi økt dette til 65.000 i Oslo. Dette begrunnes med ett større marked og litt annet lønns- og prisforhold i Oslo. Vi valgte derfor å estimere inntekt ved 65.000 ganget med antall renholdere.

Dette mener både vi og økonomiansvarlig hos Mint ga ett reelt bilde fremtidige inntekter.

6.4.2 Andre Inntekter

Mint selger en del varer til bedrifter som er kunder hos Mint. Dette er hovedsakelig renholdsmidler. Siden man har samme problemet her som nevnt over med estimering av kontrakter, har vi valgt å bruke en prosentsats av driftsinntektene. Gjennom å se på tidligere årsregnskap fant vi ut at denne prosentsatsen lå på 8 %. Dette ble også diskutert med Mint, som mente at estimatet var sannsynlig i forhold til forventet inntekt i Oslo. Mint har også en inntektskilde i kantinetjenester. Vi har valgt å ikke inkludere denne i budsjettet for Oslo, da det ikke bidrar nevneverdig til resultatet. Inntekten går også opp i lønnskostnaden, og er bare en liten tilleggstjeneste. I budsjettet for 2013 har vi brukt Mint sine opprinnelige budsjettall.

6.5 Kostnader

6.5.1 Varekostnader

Varekostnad er en direkte kostnad knyttet til total inntekt. Siden varekost synker og stiger proporsjonalt med kontrakter og da inntekt, har vi valgt å bruke en prosentsats av totale inntekter. Vi kom frem til at tidligere år har kostnadene vært ca. 8 % av totale inntekter, og vi valgte derfor å fortsette med det. Varekostnaden for 2013 er hentet direkte fra Mint sitt eget budsjett.

6.5.2 Lønn

Lønn til renholdere har vi estimert til 22600kr i måneden (164 i timen). Dette er hentet direkte fra Mint sin egen selvkostkalkyle. Når det kommer til lønn i

administrasjonen, har vi i samarbeid med økonomiansvarlig valgt å øke denne i forhold til hva den i dag er i Trondheim. Dette grunnet ett litt høyere lønnsnivå i Oslo. Vi har da valgt å sette lønn til serviceleder og daglig leder på henholdsvis 37.000 og 45.000kr i måneden. I tillegg så har vi satt opp en “oppsamlingspost” som er satt til 10 % av ordinær lønn. Denne posten tar for seg kostander knyttet til lønn, som pensjonskostnader, nattillegg etc.

6.5.3 Honorarer

Under punktet honorarer i 2013 kommer kostanden knyttet til outsourcing av rekrutteringen til ny ansvarlig for Oslo-avdelingen. Kostanden faller derfor de påfølgende årene og inkluderer blant annet revisorkostnad.

6.5.4 Markedsføring

I oppstartsfasen, det vi har kalt år 0, har Mint en markedsføringskostnad knyttet til profilering på gulesider og andre nettkataloger på 150.000kr. De andre årene har vi valgt å ha en relativt høy kostnadspost de to første årene og deretter senke den noen. Dette er ett resultat av at man må drive mer intensiv markedsføring i begynnelsen av en oppstart enn man trenger senere.

6.5.5 Inventar

Inventar er igjen en funksjon av antall ansatte, så vi har i samarbeid med Mint kommet frem til en sum, 5400kr, pr ansatt. Dette gjelder hovedsakelig klær, sko og annet materiell. 2013-posten er fra budsjettet til Mint.

6.5.6 Lokalkostnader

Leiekostnadene er budsjettet til 40.000 i måneden, dette er kontraktsfestet, men vi budsjetterer allikevel med en økning lik inflasjon grunnet muligheten for økte leiepriser. Andre lokalkostnader inkluderer strøm, fellesutgifter, vakthold og renhold, for mer spesifisering av summene se vedlegg 7.

I tillegg har vi lagt til kostander for internett, telefon og diverse (porto, trykksaker) i totale lokalkostnader.

Vedlegg 7.

6.5.7 Biler

Bilparken til Mint Renhold vil vokse i takt med antall ansatte, noe som er en betydelig kostnadspost i regnskapet. Vi har sett på de to mulige alternative, lease eller kjøpe selv. Gjennom en å sette opp en differansekontantsstrøm vedlegg 3, og hva som på sikt gir best resultatsutslag falt valget på leasing. Dette er også det Mint hovedsakelig bruker på avdeling i Trondheim. Hovedfordelen med leasing er at man slipper investeringsutgiften, dog mister man avskrivningsmuligheten. Vi gikk da ut ifra to kontrakter Mint hadde på to ulike biler (en Skoda og en VW). Fra 2013 har vi beregnet et behov for to biler, og valget falt da på en Skoda og en VW. Dette begrunner vi med antallet ansatte, og hva Mint selv tror de vil få bruk for. Det neste året (2014) regner vi med en økning av antall ansatte og har valgt å inkludere en ekstra bil, en Skoda. Biltyperne er de bilene vi har fått tilsendt kontrakter på, og de det er flest av i den eksisterende bilparken, vi velger derfor å fortsette med dem. Andre kostnader som ikke er direkte knyttet opp til leasingen er knyttet opp mot driften, og er budsjettert med henhold til dagens satser på veiavgift, forsikring (hentet fra finansportalen.no) og ett estimat for bompenger og parkering.

Reisekostnader er budsjetterte kostnader som går på ekstraordinær reise. Dette punktet er ganske høy i starten grunnet daglig leder reiser mye frem og tilbake Oslo-Trondheim i oppstartsfasen. Reisekostnaden stabiliserer seg fra år 2014, og har i hovedsak å gjøre med kurs, turer og andre ting utenfor opprinnelig arbeidsplass.

6.5.8 Avkastningskrav

Siden Mint ikke har noe avkastningskrav kunne vi ha brukt totalkapitalrentabilitet som et mål, men siden TKR er svært høy, er ikke det noen hensikt å bruke det tallet. Vi kom fram til 10 % avkastningskrav, et tall som vi fikk fra økonomiansvarlig i Mint. Vi legger til grunn at avkastningskravet er risikojustert i forhold til risikofirente og markedspremie.

6.6 Avskrivninger

Mint har ikke andre investeringer enn biler, og da vi har valgt å bruke leasing, faller også det bort fra ett avskrivningsgrunnlag. Maskiner og liknende er ofte eid av kunden og tilfaller ikke avskrivning hos Mint.

6.7 Rentenivå og inflasjon

Det operative målet for pengepolitikken er en vekst i konsumprisene som over tid er nær 2,5 prosent. De siste ti årene har veksten i konsumprisene vært nær, men noe under 2,5 prosent. Inflasjonsmålet har tjent Norge vel. (Norges-Bank.no) Vi har brukt et rentenivå på 7,21 % med tanke på alternativ investering ved kjøp av bilpark. Renten har vi hentet fra DnB med en låneperiode på fem år.

6.8 Skatt

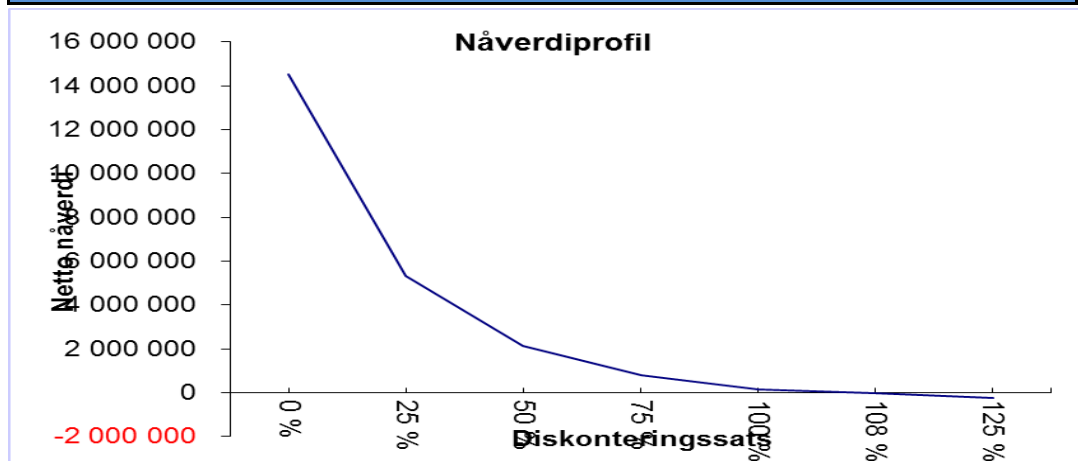
Mint Renhold er i vanlig skatteposisjon med 28 % inntektsskatt. Skatten blir beregnet i forhold til driftsresultat, slik at årsresultatet blir oppstilt og vi får en kontantstrøm.

6.9 Nåverdiberegning

Vi har brukt nåverdimetoden som lønnsomhetsvurdering og har tatt i bruk forventet kontantstrøm etter skatt med tidsperiode på 5 år. Ved hjelp av informasjonen vi har hentet inn ble nåverdien av den estimerte kontantstrømmen 9 502 664kr med en internrente på 108 %. Dette er en svært stor nåverdi, noe som er oppnåelig grunnet Mint Renhold har hatt god økonomisk kontroll over bedriften i Trondheim og kan ta med seg dette videre inn i en avdeling i Oslo. Vi har tatt i betraktning at det ikke blir avsatt utbytte under prosjektets levetid. Dette grunnet at det er et investeringsprosjekt og at utbytterne kommer etter at prosjektet på fem år er utført. Det at Mint i Oslo vil opparbeide seg en egenkapital ser vi som fornuftig da fremtidige investeringsmuligheter står for tur. Under kan man se nåverdiprofil som viser hvilken diskonteringsrente som må til før at netto nåverdien på prosjektet blir null. Dette gir et overblikk om hvor sterkt bedriften står i forhold til endring i avkastningskrav og risiko innenfor markedet.

Tidspunkt (år)	0	1	2	3	4	5
Kontantstrøm	-760 000	-784 554	1 688 439	2 781 069	4 905 379	6 681 187
Diskonteringsats	10 %					
BEREGNING AV NETTO NÅVERDI (NPV)						
Netto nåverdi	9 510 563					
BEREGNING AV NETTO NÅVERDI (NPV) VED ULIKE DISKONTERINGSSATSER						
Diskonteringsatser	0 %	10 %	25 %	50 %	75 %	108 %

Netto nåverdi	14 511 521	9 510 563	5 315 400	2 140 193	792 014	-4 201
---------------	------------	-----------	-----------	-----------	---------	--------



Modell: 3 Nåverdiprofil

7. Leasing vs. Buy

7.1 Innledning

En av beregningene vi skal foreta oss i forhold til investeringsanalysen, er hvorvidt det lønner seg å kjøpe kontra å lease. Dette gjelder hovedsakelig kjøp av bilpark i Oslo. Etterhvert som Mint tar markedsandeler i Oslo, og antall serviceledere og administrasjonen øker, vil også bilparken øke. Alle ledere og mellomledere skal ha egen bil, noe som har ført til ett spørsmål om hvordan dette burde løses på best mulig måte. Det er to alternative løsninger:

- Bruke egenkapital eller lån til å kjøpe inn de nødvendige bilene i takt med ansettelse.
- Unngå store kostnader og gå for leasing.

Som nevnt i teoridelen er det både fordeler og ulemper med leasing og kjøp, men grunnlaget for vår beslutning handler om hva som lønner seg økonomisk på en 5års periode. Vi har fått to leasingavtaler med Mint Renhold, som blir brukt til prognostisering av leasingkostnader i Oslo, og hentet innkjøpspris fra bilforhandlerne. Prosjektet er uavhengig i forhold til andre prosjekt, og har brukt netto nåverdi og internrente som mål.

7.2 Økonomisk forhold

Bilene vi har brukt i våre beregninger er Skoda Roomster og VW Caddy. Vi har lagt til grunn to kjøp 1januar 2013, et kjøp i 2015 og 2017. Hvis man kun legger vekt på økonomiske forhold ser man at budsjettet med leasing har en litt lavere

nåverdi, 9 502 664,00kr mot 9 510 563,26kr ved kjøp av biler, men samtidig har leasingalternativet en internrente på 109 % mot 108 %. Så økonomisk sett er det lite som skiller de to alternativene, men det ligger en usikkerhet rundt salgsværdien til bilene. I våre beregninger har vi brukt kjøpesum minus avskrivninger for å finne ett salgsestimat. Dette gir ett veldig grovt anslag, som kan gi både positivt og negativt utslag ved korreksjon for reell salgssum. Dette er kanskje et av hovedmomentene ved bruk av leasing, man fjerner usikkerhetsmomenter og får en sikrere kontantstrøm.

7.3 Valg

Mint har i Trondheim valgt leasing av bilparken, og det vil de også benytte seg av i Oslo. Så vårt valg er først og fremst et resultat av hvor som er sikrest og enklest for Mint å forholde seg til, og i samsvar med deres egne ønsker. Siden de budsjetterte nåverdi-alternativene er tilnærmet like, har vi ikke lagt stor vekt på de økonomiske forholdene, annet enn å sikre kontantstrømmen.

8. Følsomhetsanalyse

8.1 Innledning

Vi har utført tre følsomhetsanalyser for Mint Renhold for å se hva faktorer som påvirker lønnsomheten til bedriften. Fokuset lå både på inntektssiden og utgiftssiden da de største utgiftene knyttes direkte til inntekten. Vi valgte derfor å se på bortfall av kontrakter, økning i lønnsutgifter og reduisering av inntekt pr. kontrakt. Det er disse punktene som gir størst utslag på resultatet til Mint ved endringer og derfor her Mint er sårbare.

8.2 Bortfall av kontrakter

Her har vi tatt det opprinnelige budsjettet og redusert inntekt i takt med bortfallet av kontrakter og korrigeret for endret lønnsutgift og varekostnad. Spart lønn er totale lønnsutgifter på 377 000 kr pr kontrakt, og spart varekost er 8 % av inntekt. Vi har gått ut ifra en jevn nedgang av kontrakter, så nedgangen er fordelt likt over alle årene. Dette gir en litt skjev fordeling med en stor prosentats bortfall de første årene for så å minke, men vi mener det gir en like realistisk nåverdi som ved å differensiere kontraktbortfallet. Så første punkt er bortfall av en kontrakt hvert år, andre punkt er bortfall av to kontrakter pr år, og så videre til vi når har

negativ nåverdi ved ett bortfall av fem kontrakter årlig. Som man kan lese fra tabellene kan Mint i perioden 2013 til 2017, miste 10 kontrakter årlig før man får en negativ nåverdi. Skjevheten som følger av at kontraktsbortfallet er lagt lineært over alle årene ser man godt i de første årene, hvor man opprinnelig kun har budsjettert med 10 og 15 kontrakter, og et bortfall på 10 kontrakter årlig ville da vært fatalt.

Kontrakter	Nåverdi	Internrente
Opprinnelig	9 502 664,00	109 %
-5	8 573 061,87	95,17
-10	7 643 459,74	82,60 %
-15	6 713 857,60	71,07 %
-20	5 784 255,47	60,48 %
-25	4 854 653,34	59,73 %
-30	3 925 051,21	41,73 %
-35	2 995 449,07	33,39 %
-40	2 065 846,94	25,61 %
-45	1 136 244,81	18,33 %
-50	206 642,67	11,47 %

Modell 4: Følsomhetsanalyse, bortfall kontrakter

8.3 Økning i lønnsutgifter:

Som nevnt, er lønnsutgifter den største utgiftsposten til Mint ved rundt 80 % av totale kostnader. Vi har derfor valgt å se hva som skjer ved nåverdi ved økning i gjennomsnittlig lønn. Vi har ikke differensiert mellom de ulike lønnsnivåene (renholder, serviceleder og daglig leder), men økt totale lønnskostnader med henholdsvis 5 % av gangen. Som man ser i tabellen kan lønnsposten stige med 30 % før man når en negativ nåverdi.

Lønnskostnader	Nåverdi	Interrente
Opprinnelig	9 502 664,00	109 %
Lønnsøkning 5 %	8 029 579	95 %
10 %	6 554 493	81 %
15 %	5 083 408	67 %
20 %	3 620 322	52 %
25 %	2 137 327	36 %
30 %	664 152	19 %
35 %	-808 934	-2 %

Modell 4.1: Følsomhetsanalyse, lønnsutgifter**8.4 Endring inntjening pr. ansatt**

Siden kontraktene til Mint er veldig variable, og det ikke finnes noen form for standardkontrakt grunnet flere variable faktorer som spiller inn på hvordan en kontrakt skal prises, har vi valgt å se på inntjening pr ansatt.

Dette er opprinnelig budsjettert med at hver ansatt renholder skal bringe inn 65 000kr månedlig, altså 780 000 kr årlig. Dette er en del høyere enn regnskapet for Mint i Trondheim viser, da det ligger på ca. 50000kr i måneden. Vi ser at dette punktet har noen usikkerhetsmomenter da alt kommer an på hvordan kontrakter man klarer å skaffe seg. Så vi valgte derfor å se på hvilken en nedgang i inntjeningsnivået pr. ansatt påvirker nåverdien av selskapet. Under ser man at dagens inntjening på 780.000årlig pr ansatt kan reduserer helt ned til 624.000kr, 52.000kr månedlig, før man får en negativ nåverdi. Dette viser igjen den høye budsjetterte inntjeningen og nåverdien tåler en relativt kraftig nedgang før det ikke blir lønnsomt å drive.

Modell 4.2: Følsomhetsanalyse, inntjening pr ansatt

Nedgang inntjening	Inntjening	Nåverdi	Internrente
Opprinnelig 100%	780 000	9 502 664,00	109 %
-5 %	741 000	7 465 086,84	93 %
-10 %	702 000	5 427 509,68	76 %
-15 %	663 000	3 389 932,52	55 %
20 %	624 000	1 352 355,36	31 %
-25 %	585 000	-685 221,80	-3 %

9. Scenarioanalyse

9.1 Innledning

Vi har valgt å lage en scenarioanalyse for å få et innblikk på hvordan nåverdien til Mint Renhold blir påvirket av ytre faktorer som sykefravær og konjunktursvingninger. Ved hjelp av denne metoden får vi en kvalitativ og strukturert innsikt over mulige fremtidige utfall. Vi skal fokusere på usikkerheten i kontantstrømmen og finne sammenhenger mellom portefølje og prosjektet. Vi har sett på ulike scenarioer som kan påvirke lønnsomheten til bedriften: sykefravær, epidemier, nedgangskonjunkturer, utbygging i Oslo (flytte markagrensa lengre opp eller endre høyderestriksjoner og økt tilgang på nye lokaler, kunder), innvandring, in-house renholdsmarked. Vårt fokus vil være sykefravær og konjunktursvingninger, hvor vi beskriver worst, best -og realistisk case av scenarioene.

9.2 Sykefravær

Scenario: *Sykefravær*

Statistikk fra næringslivets handelsorganisasjon som har blitt utarbeid av SSB, kommer det frem at sykefraværet innen renhold er på 11 % i kommunene og rundt 10 % på private aktører. Dette tallet er svært høyt i forhold til andre bransjer. Grunnen til de høye tallene kan spekuleres i at renholdsbransjen står for sosial dumping. Det vil si at de som er minst kvalifiserte og de som ikke får jobb noe annet sted, søker jobb innenfor renhold. Sykefravær er kostbart og tidskrevende, og vi har derfor valgt det som et scenario.

Worst case: Siden renholdsbransjen er ekstra utsatt for sykdom og epidemier er det en av de bransjene som vil merke en eventuell epidemi hardest. Dette vil ikke bare føre til økte lønnskostnader, men også problemer med å ha tilstrekkelig bemanning. Pr dags dato er det vanskelig å få tak i vikarer, så ved en liten økning i etterspørselen etter vikarer vil man møte en topp hvor man rett og slett ikke får tak i nok arbeidskraft.

Best case: Sykefraværet dropper ned til rundt 6 %, kan være for eksempel økt fokus på helse og trening. Mesteparten av sykefraværet er pr. dags dato grunnet muskelproblemer som kommer fra mye fysisk anstrengelse. Dette kan i teorien løses ved trening og økt kunnskap rundt løfte teknikker, mer fysisk aktivitet på hjemme og på arbeidsplassen. Realistisk: Sykefraværet ligger stabilt på 9-10 %

9.3 Konjunktursvingninger

Scenario: *Konjunktursvingninger*

Konjunktur er en betegnelse av aktiviteten på markedsøkonomien, og gir opphav til variasjoner i ressursutnyttelsen. Vi skal se på hva konjunktursvingninger gjør med etterspørselen av arbeidskraft forhold til Mint Renhold. I henhold til en prognosemodell fra NAV ble det observert at sykefraværet øker i oppgangstider og omvendt i nedgangstider. I prognosen blir det påvist en negativ korrelasjon mellom sykefravær og arbeidsledighet, og en positiv korrelasjon mellom sykefravær og yrkesdeltaking.

Worst case: Nedgangskonjunktur med økt sykefravær. Etterspørselen i markedet synker samt sykefraværet blir høyere.

Best case: Oppgangskonjunktur uten å øke sykefraværet. Det vil si aktiviteten og sysselsetningen øker i markedet, samt at sykefraværet i Mint holder seg stabilt eller synker.

Realistisk: At markedsøkonomien holder seg stabil.

9.4 Konklusjon scenarioanalysen

Vi har vektlagt sykefraværet og konjunktursvingninger som de scenarioene som vil påvirke Mint mest. Dette er faktorer som vil påvirke hele markedet og ikke gi spesielle utslag kun hos Mint. Kostnader knyttet til sykefraværet er en vesentlig post hos Mint og andre renholdsaktører, så fokus på helse, miljø og sikkerhet er viktig.

10. Konklusjon og anbefalinger

10.1 Våre funn

Ved utarbeidelse av investeringsanalysen og andre vurderinger, kommer vi fram til en konklusjon om at prosjektet oppstart i Oslo er lønnsomt. Gjennom utarbeiding av kontantstrømmen og våre analyser har vi kommet frem til en nåverdi på 9 502 664kr med en internrente på 108 %. Ved uendrede lønnsvilkår, må en ansatt bringe inn 65 000kr i måneden i direkte inntekt. Dette er uavhengig av kontraktspriser, da kontrakter varierer mye. Ut ifra følsomhetsanalysene kan dette synke til 20 % før man når en negativ nåverdi, noe som støtter investeringskonklusjonen da ett så stort fall er urealistisk.

10.1.2 Følsomhet og scenarioer

Ut ifra følsomhetsanalysene kan inntjening per ansatt synke til 20 % før man når en negativ nåverdi, noe som støtter investeringskonklusjonen, da et så stort fall er urealistisk. Også bortfall av inntekter, beregnet i følsomhetsanalysen som kontrakter med verdi på 780 000kr årlig, skal være ganske dramatiske før man når en negativ nåverdi. Siden kostnadene knyttet til hver kunde hovedsakelig er lønnskostnader, forsvinner også størsteparten av kostnadene når antall kunder faller.

Den største trusselen til Mint kostnadmessig kommer frem i scenarioanalysen. Sykefravær er i hele bransjen en god del høyere enn gjennomsnittlig, og et problem. Ved en økning i sykefraværet hos Mint kommer det betydelige merkostnader som påvirker kontantstrømmen, så både direkte utgifter i henhold til sykelønn, men også i forbindelse med innhenting av ekstra personell og eventuelt opplæring. Rekruttering ved sykefravær er problematisk, da villig arbeidskraft er en mangelvare. Dette vises ganske godt når det kommer til stillinger som hovedsakelig er tilkallingsvakter ved sykefravær eller annet fravær av annet personell.

10.1.3 Leie eller kjøp

Ved mye innhenting av data innenfor temaet leasing og kjøp av anleggsmidler fant vi mange fordeler og ulemper. Ut ifra våre nåverdiberegninger av begge mulighetene kunne vi konstantere at det var mest økonomisk lønnsomt å kjøpe i stedet for å leie. Dette var en sum som bare utgjør noen tusen kroner på netto nåverdien. Dette gjør at vi har brukt leasing av biler i vår oppgave da den totale investeringssummen ikke er av stor betydning, som igjen viser til små økonomiske gevinster ved et kjøp kontra å leie. Det er også viktig å få fram at leasing fjerner usikkerhetsmomenter og fører til en mer sikker kontantstrøm.

Interne og eksterne analyser

Gjennom situasjons- og konkurranseanalyser fikk vi innsikt i markedet innenfor renhold i Oslo-området. Begrunnelsen av valg av scenarioer er et resultat av våres vurdering av funn i analysene. Med dette kan vi legge til grunn at relabiliteten i våres oppgave står sterkere.

Våre anbefalinger

Gjennom vårt arbeid har vi kommet frem til at investeringen vil være lønnsom, og har gode sikkerhetsmarginer med tanke inntjening pr ansatt og antall kontrakter man opparbeider. Vi velger også å anbefale at bilparken leases, istedenfor kjøp. Selv om det økonomisk riktige ville vært kjøp, er differansen mellom nåverdiene så liten at usikkerhetsmomentene ved kjøp veier tyngre negativt. Bilparken er også relativt liten og med lav verdi, men vokser denne betraktelig i årene som kommer, burde det utføres en ny analyse. Vi har satt inntjening pr ansatt til 65 000kr månedlig, og mener dette er ett realistisk tall. Utfra det beløpet burde man sette sammen en mest mulig effektiv kontraktsportefølje.

Fokus på helse, miljø og sikkerhet må opprettholdes for å holde sykefraværet og tilknyttete kostnader nede. Opplæring av ansatte må videreføres fra Trondheim til Oslo, for å ha lavest mulig turnover. Det burde vurderes om det skal investeres mer i dette arbeidet fra start av, men dette kommer an på rekrutteringen og behovet.

Mint har ett konkurransefortrinn når det kommer til konkurranse fra andre selskaper, nemlig ved at avdelingen i Trondheim har et godt renommé og kontrakter med bedrifter i Trondheim som også har kontorer i Oslo. Muligheten til å bruke disse kontaktene er veldig verdifull, og vil bidra pågang når det kommer til kontrakter. Mint burde ta med seg viktige faktorer som fokus på kvalitet fra Trondheim til Oslo. Det er noe som andre konkurrenter ikke har og kan være en pådragsdriver i suksessen de har hatt. Et fokus på kvalitet og ikke å ha behov for å vokse seg størst mulig, men heller ligge på ett nivå hvor man har kontroll og alt bedriften foretar seg, er sentralt for at de skal holde lønnsomheten stabilt vekslende. Dette gjør det lettere å drive oppfølging og sørge for at bedriftens visjon blir satt ut i livet.

11. Kritikk til oppgaven

Vi har gjennom innhenting av data, samarbeid med Mint og vår tillærte kunnskap fra tre år med økonomistudent utført en investeringsanalyse på vegne av Mint Renhold. Vi har ingen tidligere erfaringer fra selskapet eller markedet i helhet, noe som har gjort at det har gått mye tid til å bli kjent med både marked og bedrift. Oppgaven er ett produkt av den informasjonen vi har funnet og beregnet

brukbar og riktig, men å finne den riktige informasjonen om ett marked uten noen forhåndskunnskaper er vanskelig. Det kan gå ut over oppgavens reliabilitet, men gjennom samarbeidet med Mint har vi hatt gode pekepinner på hva vi skal se etter og hva vi burde ignorere. Beregningen av fremtidig kontantstrøm, og da hovedsakelig på inntektssiden, bar på problemer. Renholdmarkedet selger ikke spesifikke produkter, og det er heller ikke standarder for kontrakter og prising. Dette har ført til at vi valgt å gå bort fra budsjettering via direkte kontrakter, men valgt å se på hvor mye en ansatt skal tjene inn til bedriften. Her kan det ligge en del variabler som ikke blir tatt hensyn til i vår budsjettering og som kan gi både små og store utslag på kontantstrømmen. Vi mener likevel at vi har valgt riktig metoder, og at det vil ligge flere usikkerhetsmomenter i budsjettering med kontrakter.

Vi har valgt å bruke nåverdimetoden i analysen. Det kan diskuteres hvor riktig dette er i henhold til at investeringsbeløpet er så pass lite, og ikke tar nevneverdige resurser fra bedriften. Med den høye budsjetterte inntjening sett i forhold til investeringsbeløpet burde nåverdien sees i lys av nevnte forhold.

Det er flere alternativer til nåverdimetoden, men vi valgte allikevel denne da det er denne metoden vi behersker best, og alternativene heller ikke ville tatt hensyn til den lave investeringssummen. Ser man for eksempel på en paybackmetode ville resultatet blitt at både investeringen og det negative resultatet i 2013 ville blitt tilbakebetalt allerede i år 2014. I Stewart Meyers artikkel "Finance theory and financial strategy" blir det nevnt fire svakheter ved nåverdimetoden: estimering av kontantstrømmer, diskonteringsrente, fremtidige investeringsmuligheter og hvordan prosjektet påvirker selskapets andre kontantstrømmer. Det er bare de to første svakhetene som er relevante i vår analyse, og vi mener vi har løst det på best mulig måte. Derfor mener vi nåverdimetoden var det som gir best og mest realistisk bilde av prosjektet.

12. Kildehenvisning

Alexander, Peter. "Should You Lease or Buy Your Tech Equipment?" Hentet 2013

<http://www.entrepreneur.com/article/80230>

Berganser, Klaus. Johnsen, Berit. "Vitenskap og metode." Hentet 11.05.2013

http://brage.bibsys.no/krus/bitstream/URN:NBN:no-bibsys_brage_17891/1/Vitenskap%20og%20metode.pdf

Bredesen, Ivar. 2005. Investering og finansiering. Gyldendal akademisk forlag

Bøhren, Øyvind. Gjørum, Per Ivar. 2009. Prosjektanalyse: Investering og finansiering. Oslo: Fagbokforlaget.

Deloitte Consulting. 2012. "Scenarioanalyse." Hentet 05.02.2013

<https://ekstranett.helse-midt.no/1011/Sakslite%20og%20protokoll/Sak%202012%20-%2069%20-%20Vedlegg%2010%20-%20Rapport%20Scenarioanalyse%20Utviklingsplan%20HMR.pdf>

Fafo. "Til renholdets pris". Hentet 04.02.2013

<http://www.fafo.no/pub/rapp/20209/20209.pdf>

Finansportalen.no "Forsikringspriser". Hentet 08.05.2013

Finansieringsselskapenes forening. "Leasing." Hentet 04.03.2013

<http://www.finno.no/leasing/>

Flø, Bjørn Morten. Hasund, Bjørn Jostein. 2005. "Siviløkonomoppgave: Leasing vs. lånefinansiert kjøp" Hentet 21.03.2013

Koekebakker, Steen. Boye, Knut. 2006. Finansielle emner. Cappelen akademisk

Lien, Ole Christian. 2007. "Sykefravær og konjunktursvingninger, – en prognosemodell." Hentet 08.03.2013

http://www.nav.no/Om+NAV/Tall+og+analyse/Analyser/Arbeid+og+velferd/Arbeid+og+velferd/_attachment/805358967?true&ts=114f8ea9d78

Lånerenter. Informasjon fra Sparebank1 Midt-Norge. Hentet 08.05.2013

Magma 2009. "Finansteori anvendt i praksis." Hentet 02.02.2013

<http://www.magma.no/finansteori-anvendt-i-praksis>

Meyers, Stewart. 1984. "Finance theory and financial strategy." Hentet 25.03.2013

Michalsen, Dag. Bøhren, Øyvind. 2012. Finansiell økonomi: Teori og praksis. Fagbokforlaget.

Nordling, Geir. 2013 “Nytt regelverk for renholdere.” Hentet 15.05.2013

<http://ret->

web05.int.retriever.no.ezproxy.library.bi.no/services/archive.html?method=displayDocument&documentId=05517920130221E1C7367F01D6261C58E5712FC1598664&serviceId=2

Norges Bank. “Inflasjon”. Hentet 29.02.2013

<http://www.norges-bank.no/no/prisstabilitet/inflasjon/>

Oljedirektoratet. 2011 “Fra scenario til handling.” Hentet 03.04.2013

<http://www.npd.no/no/Publikasjoner/Rapporter/Fire-framtidsbilder/Fra-scenarioer-til-handling/>

Proff Forvalt. Regnskapstall. Hentet 2013

<http://www.forvalt.no>

Renholdsnytt.no “Nøkkeltall renhold 2012.” Hentet 04.02.2013

<http://renholdsnytt.no/Nyheter/Siste-nytt/Arkiv/2012/Oktober-2012/Ferske-noekkeltall-for-renhold-2012>

Renholdsnytt.no

Renholdsportalen.no

Sintef. 2011. “Bedriftenes kostnader ved sykefravær”. Hentet 12.04.2013

http://www.nho.no/getfile.php/bilder/RootNY/filer_og_vedlegg1/Kostnader%20sykefrav%C3%A6r%202011%20siste.pdf

Solkoset, Ragnhild. Olsson, Ulf Henning. Gripsrud, Geir. 2010. Metode og dataanalyse. Høyskoleforlaget.

Tjora. 2011. “Metode”

13. Vedleggsoversikt

1. Nøkkeltall.....	1
2. Nåverdiberegning Oslo.....	2-3
3. Alternativ investering (kjøp av biler)	4
4. Leasing og reisekostnader.....	5-6
5. Lønn og kontrakter.....	7
6. Selvkostkalkyle av renholder.....	8
7. Begrunnelse av kontantstrøm.....	9

 Vedlegg 1: Nøkkeltall
Nøkkeltall*Resultatgrad:*

$$\text{Resultatgrad} = \frac{(\text{Ordinært resultat før skatt+finanskostnader}) \cdot 100}{\text{Totale inntekter}}$$

$$\text{Resultatgrad} = \frac{(8\,448\,793,80 + 51\,851,25) \cdot 100}{57\,499\,014,18} = 14,8$$

Totalkapital:

$$\text{TKR} = \frac{(\text{Ordinært resultat før skatt+finanskostnader}) \cdot 100}{\text{Gjennomsnittslig totalkapital}}$$

$$\text{TKR} = \frac{(8\,448\,793,80 + 51\,851,25) \cdot 100}{\frac{21\,136\,943,50 + 20\,486\,727,45}{2}} = 40,8 \%$$

Egenkapitalandel:

$$\text{Egenkapitalandel i prosent} = \frac{\text{Sum Egenkapital} \cdot 100}{\text{Sum egenkapital+gjeld}}$$

$$\text{Egenkapitalandel i prosent} = \frac{10\,413\,856,38}{21\,136\,943,50} = 49,3 \%$$

Likviditet:

$$\text{Likviditetsgrad 1:} \quad \frac{\text{Sum Omløpsmidler}}{\text{Sum Kortsiktig gjeld}}$$

$$\text{Likviditetsgrad 1:} \quad \frac{16\,549\,058,69}{10\,723\,089,12} = 1,54$$

$$\text{Omsetning pr. lønnskroner:} \quad \frac{\text{Sum driftsinntekter}}{\text{Lønnskostnader}}$$

Omsetning pr. lønnskroner 2017:

$$\frac{33\,696\,000}{20\,109\,360,53} = 1,68$$

Vedlegg 2: Oslo						
År	0	2013	2014	2015	2016	2017
Inntekt		3 019 900,00	11 700 000,00	17 160 000,00	24 180 000,00	31 200 000,00
Annen inntekt		0,00	936 000,00	1 372 800,00	1 934 400,00	2 496 000,00
Total inntekt		3 019 900,00	12 636 000,00	18 532 800,00	26 114 400,00	33 696 000,00
Kostnader						
Varekostnad		187 234,00	1 010 880,00	1 482 624,00	2 089 152,00	2 695 680,00
Lønn		1 958 756,00	5 412 000,00	7 922 400,00	10 579 200,00	13 680 000,00
Sykelønn		60 398,00	252 720,00	370 656,00	522 288,00	673 920,00
Ferielønn		235 050,72	649 440,00	950 688,00	1 269 504,00	1 641 600,00
Arbeidsgiveravgift		317 842,87	890 296,56	1 303 367,90	1 744 309,87	2 255 368,32
Div. lønnsposter		195 875,60	541 200,00	792 240,00	1 057 920,00	1 368 000,00
Totalt lønnskostnad		2 767 923,19	7 939 297,97	11 622 835,70	15 552 552,42	20 109 360,53
Honorarer	195 000,00	65 000,00	79 950,00	81 948,75	83 997,47	86 097,41
Omprofileringskostnad	350 000,00					
Markedsføring	150 000,00	174 000,00	178 350,00	141 808,75	145 353,97	148 987,82
Inventar		78 000,00	83 025,00	121 770,00	171 585,00	221 400,00
Leiekostnad		400 000,00	492 000,00	504 300,00	516 907,50	529 830,19
Andre lok.kostnader		85 000,00	102 000,00	104 550,00	107 163,75	109 842,84
Telefon		32 000,00	42 000,00	62 400,00	73 200,00	96 000,00
Internett		5 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00	6 000,00
Diverse		40 000,00	49 200,00	75 030,00	76 905,75	103 428,39
Tot. Lok.kostnader		562 000,00	691 200,00	752 280,00	780 177,00	845 101,43
Leasing		63 926,76	63 926,76	86 433,84	86 433,84	127 853,52
Forsikring		18 219,00	18 219,00	27 380,00	27 380,00	36 438,00

Veiavgift		5 880,00	5 880,00	8 820,00	8 820,00	11 760,00
Drift biler		60 000,00	73 800,00	110 700,00	113 467,50	147 600,00
Bompenger/parkering		60 000,00	73 800,00	112 545,00	115 358,63	155 142,59
Reisekostnad	65 000,00	40 000,00	40 000,00	60 000,00	60 000,00	80 000,00
Sum reise/bilkostnad		248 025,76	275 625,76	405 878,84	411 459,97	558 794,11
Totale kostnader	760 000,00	4 082 182,95	10 258 328,73	14 609 146,04	19 234 277,82	24 665 421,29
Driftsresultat	-760 000,00	-1 062 282,95	2 377 671,27	3 923 653,96	6 880 122,18	9 030 578,71
Finanskostnader						
Ordinært res. Før skatt		-1 062 282,95	2 377 671,27	3 923 653,96	6 880 122,18	9 030 578,71
Skattekostnad		-297 439,22	665 747,95	1 098 623,11	1 926 434,21	2 528 562,04
Årsresultat (CF)	-760 000,00	-764 843,72	1 711 923,31	2 825 030,85	4 953 687,97	6 502 016,67
Avkastningskrav	10,00 %					
Nåverdi:	kr 9 502 664,00					
Internrente:	109 %					

Vedlegg 3: Alternativ investering (kjøp av biler)

Kjøp	Skoda Roomster	VW Caddy
Innkjøp	172 532,00	164 380,00
renter (5år DnB)	0,072	0,072
Avdrag på lånet:	34 506,40	32 876,00
Renter	12 249,77	11 670,98
Totalt årskostnad	46 756,17	44 546,98
Veiavgift:	2 940,00	2 940,00
Forsikring	9 161,00	9 058,00
<u>Ny Total årskostnad</u>	<u>58 857,17</u>	<u>56 544,98</u>

Restverdi		2013	2014	2015	2016	2017
VW Caddy 1	164 380,00	131 504,00	105 203,20	84 162,56	67 330,05	53 864,04
Skoda 1	172 532,00	138025,6	110420,48	88336,384	70669,1072	56535,29
Skoda 2	172 532,00			138025,6	110420,48	88336,38
VW Caddy 2	164 380,00					131504
Sum						330 239,71

Kjøp av biler						
År	0	1	2	3	4	5
Drift biler		60 000,00	73 800,00	110 700,00	113 467,50	147 600,00
Forsikring		18 219,00	18 219,00	27 380,00	27 380,00	36 438,00
Veiavgift		5 880,00	5 880,00	8 820,00	8 820,00	11 760,00
Reisekostnader	65 000,00	40 000,00	40 000,00	60 000,00	60 000,00	80 000,00
Bompenger/parkering		60 000,00	73 800,00	112 545,00	115 358,63	155 142,59
Sum Reise/bilkostnad		184 099,00	211 699,00	319 445,00	325 026,13	565 705,39
Toale avskrivinger		67 384,60	53 907,68	77 634,55	62 107,63	82 562,31
Andre kostnader	695 000,00	3 834 157,19	9 982 702,97	14 203 267,20	18 822 817,86	24 106 627,18
Totale kostnader	760 000,00	4 085 640,79	10 248 309,65	14 600 346,75	19 209 951,62	24 754 894,88
Driftsresultat		-1 065 740,79	2 387 690,35	3 932 453,25	6 904 448,38	8 941 105,12
Finanskostnader		23 920,75	23 920,75	36 170,52	36 170,52	47 841,50
Ordinært resultat før skatt		-1 089 661,54	2 363 769,60	3 896 282,73	6 868 277,86	8 893 263,62
Skattekstnad		-305 105,23	661 855,49	1 090 959,16	1 923 117,80	2 490 113,81
Årsresultat		-784 556,31	1 701 914,11	2 805 323,56	4 945 160,06	6 403 149,81
Investering	336 912,00			172532		164380
Låneopptak	336 912,00			172532		164380
Totale avskrivinger		67 384,60	53 907,68	77 634,55	62 107,63	82 562,31
Totalt avdrag lån		67 382,40	67 382,40	101 888,80	101 888,80	134 764,80
Restverdi biler						330 239,71
Kontantstrøm	-760 000,00	-784 554,11	1 688 439,39	2 781 069,31	4 905 378,89	6 681 187,03
Avkastningskrav	10 %					
Nåverdi	9 510 563,26					
Internrente	108 %					

Vedlegg 4: Leasing og reisekostnader

Leasing og reisekostnader		
	VW (5år)	Skoda (3år)
Månedspris	3451,64	1875,59
Årspris	41419,68	22507,08
Forsikring (år)	9058	9161
Veiavgift	2940	2940
Drift biler (mnd)	3000	3000
Bompenger/parkering	3000	3000
Reisekostnader pr. admin pr år		20000

Vedlegg 5: Lønn og kontrakter

Lønn

Ferielønn 12,00 %

Arb.avgift 14,10 %

	Lønn daglig	Lønn serviceleder	Lønn renholder
Lønn	45 000,00	37 000,00	24 600,00
Sykelønn	0,00	0,00	0,00
Feriepenger	5 400,00	4 440,00	2 952,00
Arb.avgift	7 106,40	5 843,04	3 884,83
Tot.lønnskostnad ansatt	57 506,40	47 283,04	31 436,83
Tot.lønnskostnad år	690 076,80	567 396,48	377 241,98

Lønnskostnader	2013	2014	2015	2016	2017
Lønn	1 958 756,00	5 412 000,00	7 922 400,00	10 579 200,00	13 680 000,00
Sykelønn	60 398,00	252 720,00	370 656,00	522 288,00	673 920,00
Ferielønn	235 050,72	649 440,00	950 688,00	1 269 504,00	1 641 600,00
Arb.avgift	317 842,87	890 296,56	1 303 367,90	1 744 309,87	2 255 368,32
Div.lønnsposter	195 875,60	541 200,00	792 240,00	1 057 920,00	1 368 000,00
Total lønnskostnad	2 767 923,19	7 939 297,97	11 622 835,70	15 552 552,42	20 109 360,53

Antall ansatte 10 15 22 31 40

Antall ansatte admin 2 2 3 3 4

Kontrakter

	Måned	År
1kontraksverdi:	65 000	780000
1kontrakt = en renholder		

Vedlegg 6: Selvkostkalkyle av renholder

Selvkost

Lønn renholder (tariff)*			kr 164,00	100 %
Sykefravær*		2,72 %	kr 4,46	
Lørdagstillegg		50 %		
Søndagstillegg		75 %		
Helligdagstillegg		100 %		
Natttillegg		11 %		
Opplæring (10 timer pr år)		0,60 %	kr 0,98	
Sum lønnskostnader			kr 169,44	
Feriepenger*		12,70 %	kr 20,83	
Avtalefestet pensjon (AFP)*		2,10 %	kr 3,44	
Offentlig tjenestepensjon (OTP)*		1,22 %	kr 2,00	
Sluttvederlagsordning		0,25 %	kr 0,41	
Yrkesskadeforsikring		0,45 %	kr 0,74	
Arbeidsgiveravgift av (AGA)*		14,10 %	kr 23,12	
Arbeidsgiveravgift av FP/AFP/OTP/Gr.liv		0	kr 0,00	
Avskrivninger		0,16 %	kr 0,26	
Materialkostnad		1,80 %	kr 2,95	
BHT		0,30 %	kr 0,49	
ID kort		0,25 %	kr 0,41	
Sko		0,17 %	kr 0,28	
OU-fond		0,12 %	kr 0,20	
Administrasjon			43,24	Pr time
Serviceledelse			14,88	Pr. time
Salg			11,72	Pr. time
Sum personalkostnader renholder			kr 294,42	
Andre kostnader **		x%	x	x%
Merverdiavgift		25 %	x	x
Selvkost per time		x	x	x

Vedlegg 7: Begrunnelse av kontantstrøm

Inntekt: Tar betraktning at en ansatt renholder får inn 65 000 kroner per mnd. Varierer i takt med ansettelse av renholdere. Andre inntekter er kantinetjenester som utgjør 8 % av driftsinntekter. 8 % er hentet fra gjennomsnittsmålinger for Mint Renhold Trondheim.

Varekostnader: Er 8 % av totale inntekter. 8 % er hentet fra gjennomsnittsmålinger av varekostnader for Mint Renhold Trondheim. Begrunnelsen er at det er en kostnad som påløper i forhold til inntekt.

Lønnskostnader: Se vedlegg «Lønn og kontrakter»

Div. lønnsposter er kostnader knyttet til lønnstillegg, pensjonsordninger etc. Er 10 % av lønn.

Sykelønn er 2 % av totale inntekter. 2 % er hentet fra økonomiansvarlig i Mint Renhold.

Honorarer: 180.000kr i 2013 til rekruttering av daglig leder i Oslo. Resterende år: 78.000 til revisjonskostnader og liknende.

Omprofilingskostnad: Engangskostnad på 350 000 kroner i form av navnebyttet som måtte til før oppstart i Oslo.

Markedsføring: Reklame/beverting, profilering på gule sider.

Inventar: Er arbeidsklær og liknende. Utgjør 5 400 kroner i året pr renholder.

Andre lokalkostnader: Er kostnader knyttet til alarm, vakt og renhold.

Telefonkostnader: 1 200 kroner i året per renholder og 12 000 kroner i året per ansatt i administrasjonen.

Bilforsikring: Tall hentet fra finansportalen.no

Veivgift: Standardtall hentet fra tidligere budsjett.

Reisekostnader: 65.000 i 2013 grunnet mye reising i forbindelse med oppstart. Ellers beregnet til 20.000 i året pr ansatt i administrasjon.