

Analyse af byggebranchen 2013.



Deloitte.

dansk byggeri

Indhold

4	Leder
7	Det generelle billede af byggebranchen
15	Branchens vilkår
24	Forventninger til fremtiden
30	Analyse af de fire underbrancher
38	Grundlag for analysen
39	Anvendte hoved- og nøgletal
40	Deloitte's branchegruppe for byggebranchen
41	Dansk Byggeri
42	Kontaktpersoner Deloitte



Leder

Af Lars Storr-Hansen, direktør i Dansk Byggeri og Thomas Frommelt, partner i Deloitte

Grund til optimisme

Der er begyndende fremgang at spore i byggebranchen. Den svage men gode udvikling fra sidste år fortsætter. Virksomhederne tjener lidt flere penge, og de er lidt bedre rustet til at modstå tab. Dette skaber grundlag for behersket optimisme i branchen.

Den svage fremgang vil fortsætte året ud og næste år. Ifølge den seneste konjunkturanalyse fra Dansk Byggeri vil der komme 3.000 nye job i 2014. Væksten i beskæftigelsen skyldes hovedsageligt regeringens vækstplan, som har sat gang i det offentlige byggeri, blandt andet de store hospitaler. Uden disse offentlige byggerier ville beskæftigelsen i branchen være faldet, for det private byggeri er fortsat på et historisk lavt niveau. Det er afgørende for branchen fremadrettet at den private efterspørgsel – fra virksomheder og privatpersoner – stiger til et højere niveau. Der er indikatorer der peger på en forbedring i den private efterspørgsel, men der er fortsat plads til forbedring.

På baggrund af analysen kan vi pege på flere lyspunkter for de enkelte virksomheder:

- Det primære resultat målt pr. ansat stiger for alle størrelser virksomheder.
- Andelen af virksomheder med underskud er på 22 procent mod 28 procent sidste år.
- Soliditetsgraden er svagt stigende på nær for de største virksomheder. Entreprenører inden for anlæg har højere soliditet end de øvrige underbrancher.

- Afkastet af investeret kapital er steget betydeligt for stort set alle virksomhedsstørrelser.
- Likviditetsgraden er stigende. Færre virksomheder har en likviditetsgrad under 1.

Der er dog fortsat store økonomiske udfordringer i branchen. Fire ud af ti virksomheder har ikke kunnet levere et overskud de seneste tre år i træk, og 15 procent af virksomhederne er truet af konkurs.

Byggebranchen er fortsat præget af stor priskonkurrence, og prisen er det væsentligste parameter for mange opgaver. Konkurrencen fra udenlandske virksomheder er betydelig, særligt på de helt store byggeprojekter.

E. Pihl & Søns konkurs skaber rystelser i branchen, også selvom at det lykkes kuratorerne at afsætte mange projekter. Mange virksomheder var underleverandører og har tabt store beløb - for nogen af en sådan størrelse at en konkurs er uundgåelig. En række underleverandørvirksomheder har mistet deres eneste eller største kunde. I kølvandet på Pihls konkurs har banker og leverandører strammet yderligere op på kreditgivningen, og det bliver formentligt sværere at opnå de nødvendige garantier, og dyrere at tegne garantier. Det kan få store konsekvenser for mange virksomheder.

Indtjeningen kan forbedres

Udfordringerne i branchen er ikke lette at overkomme for den enkelte virksomhed. Med en fokuseret indsats, mener vi, at det er muligt at øge produktiviteten og indtjeningen. Dette kræver en

række effektiviseringer ude i de enkelte virksomheder:

- Mere effektiv sags- og byggestyring
- Fokusering på kernekompetencer og skarpere udvælgelse af projekter, der skal bydes på
- Optimering af arbejdskapitalen
- Kontrolleret risikostyring
- Øget digitalisering
- Udvidelse af ydelser i værdikæden i byggebranchen

Vi mener, at der er grund til optimisme i byggebranchen, men fremgangen er skrøbelig, og der skal ske en løbende forbedring af rammevilkår og økonomiske vilkår i branchens virksomheder for at sikre at fremgangen for alvor rodfastes og kan fortsættes fremover.

I analysen giver vi et veldokumenteret billede af, hvordan økonomien og fremtidsmulighederne ser ud for byggeriet. Vi kommer med bud på, hvad der kan skabe sunde resultater og vækst i branchen, og vi udpeger de forhold, som stadig udgør en trussel mod indtjeningen.

Vi håber, at byggeanalysen vil give dig ny og nyttig viden, som du kan bruge til at optimere din forretning.

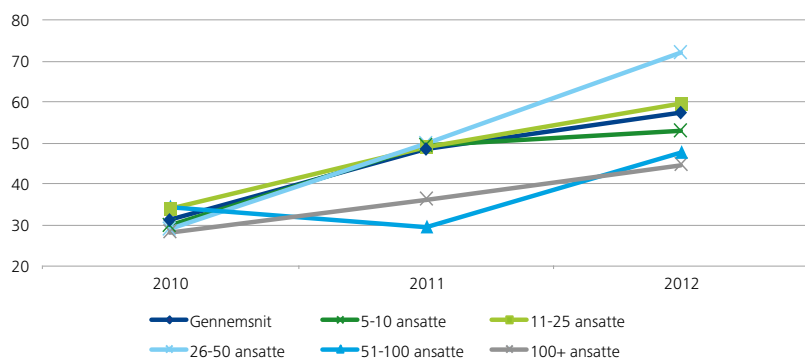
Hvis du har spørgsmål eller ønsker mere information er du altid velkommen til at kontakte os.

Du ønskes god læselyst
Deloitte og Dansk Byggeri

De mindre
selskaber har
den højeste ind-
tjening, og de
største selskaber
den laveste
indtjening

Det generelle billede af byggebranchen

I det følgende gennemgår vi de økonomiske nøgletal for branchen. Analysen har fokus på indtjening, soliditet og pengebinding, afkast til investorer og långivere samt virksomheder i farezonen.

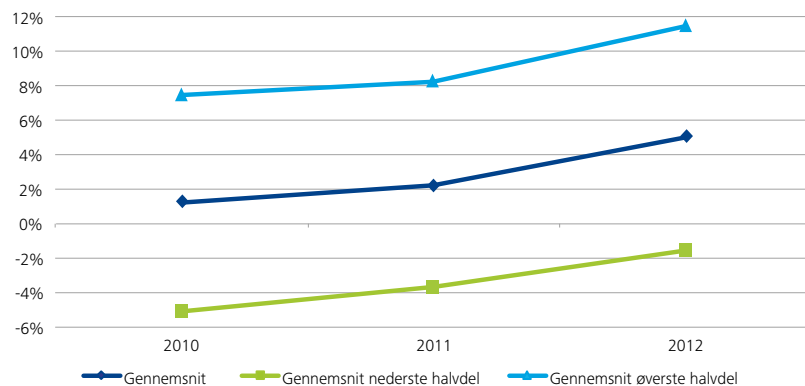


Primært resultat pr. ansat i t.kr. (opdelt på virksomhedsstørrelser)

Indtjening og overskud går i vejret

De mindre selskaber har den bedste indtjening pr. ansat. Mellemstore (51-100 ansatte) og store virksomheder (100+ ansatte), har betydeligt lavere resultater pr. medarbejder end de små virksomheder, hvilket viser, at der fortsat er stort pres på priserne på de store byggeprojekter.

Den forbedrede indtjening pr. ansat er opnået samtidig med, at omsætningen pr. ansat er faldet. Omsætning pr. ansat var i 2012 ca. 5 procent lavere end året før.



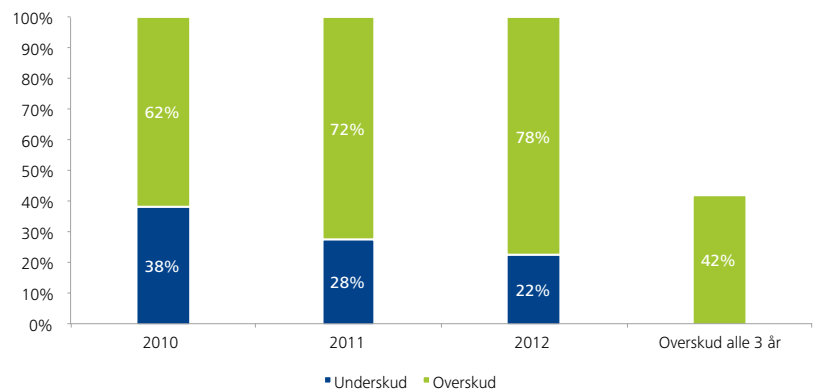
Gennemsnitlig overskudsgrad i byggebranchen

Førnævnte har direkte effekt på branchens overskudsgrader, som er steget væsentligt. Fra i gennemsnit at ligge på 1,1 procent i 2010 udgør overskudsgraden i 2012 i gennemsnit 4,9 procent. Dermed nærmer branchen sig et acceptabelt niveau. At virksomhederne er blevet bedre til at skabe overskud ud fra deres omsætning, kan skyldes, at de har måttet tilpasse deres omkostninger under finanskrisen.

Mange virksomheder deltager i alt for mange udbud. Ved at fokusere på de mest lønsomme projekter og eventuelt vælge ikke at byde på projekter uden for virksomhedens kernekompetencer, kan den enkelte virksomhed

øge sin indtjening. Det kræver, at virksomhederne evaluerer på tidligere projekter og udnytter denne erfaring til at gøre nye projekter mere lønsomme.

Antal virksomheder med henholdsvis overskud og underskud

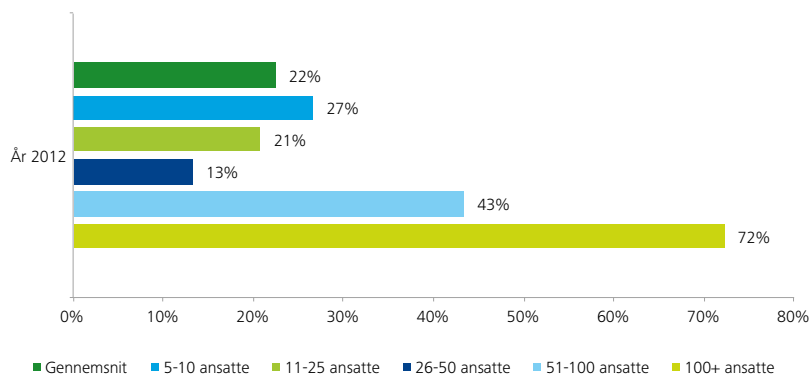


I 2011 havde 72 procent af virksomhederne i branchen overskud. I 2012 er andelen af virksomheder med overskud steget til 78 procent, hvilket er en klar forbedring. Det er dog fortsat kun fire ud af ti virksomheder, som kan fremvise overskud tre år i træk.

Selv om indtjening er forbedret de seneste år, har virksomhederne historisk haft svært ved at fastholde et overskud. Vi forventer, at det seneste års klare fremgang i andelen af virksomheder med overskud, gør, at flere virksomheder i fremtiden vil kunne fremvise overskud i minimum tre år i træk.

Størstedelen af de store virksomheder (100+ ansatte) og næsten halvdelen af de mellemstore virksomheder (51-100 ansatte) har haft underskud i 2012. 39 ud af 90 mellemstore virksomheder har underskud, mens det samme gælder for 39 ud af 54 af de største virksomheder.

Andel af virksomheder med underskud i seneste regnskabsår (opdelt på virksomhedsstørrelser)

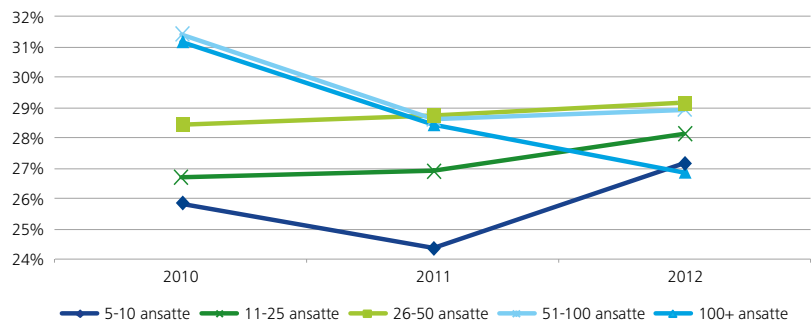


Svag soliditet hos de største virksomheder

Virksomhederne i byggebranchen skal være godt polstret rent økonomisk for at kunne klare indkøb af dyre maskiner og klare sig igennem lange projektføløb, før

betalingen falder. Soliditeten er ofte en afgørende faktor i forbindelse med prækvalifikation til større bygge- og anlægsprojekter.

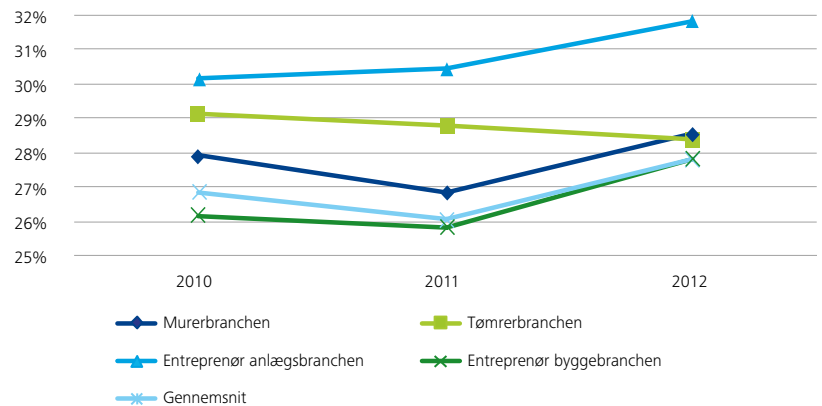
Soliditetsgrad (opdelt på virksomhedsstørrelser)



De mellemstore virksomheder (26-50 ansatte og 51-100 ansatte) er de mest solide virksomheder med en gennemsnitlig soliditetsgrad på ca. 29 procent. De mindre virksomheder har dog stigende soliditetsgrader i forhold til 2011, mens den negative udvikling i soliditeten endnu

ikke er vendt for de allerstørste virksomheder. Dermed er der sket et væsentligt skift i branchen de seneste to år. Hvor de største selskaber førhen havde den bedste soliditet, har de nu de laveste soliditetsgrader.

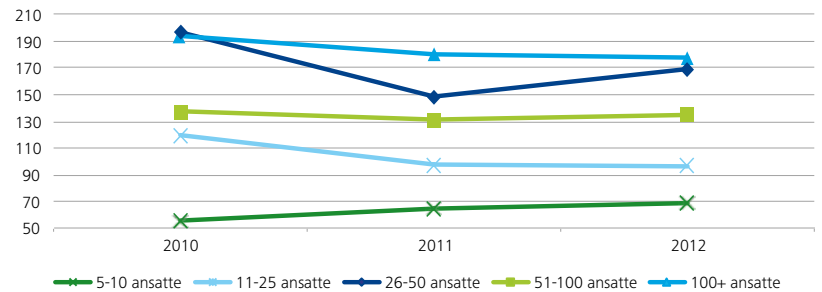
**Soliditetsgrad
(fordel på underbrancher)**



Ser vi på byggeriets underbrancher, skiller tømrerne sig ud med et fald i 2012. Alle øvrige underbrancher har forbedret deres soliditetsgrader med 1-2 procentpoint.

Entreprenørvirksomheder inden for anlægsbranchen har de højeste gennemsnitlige soliditetsgrader.

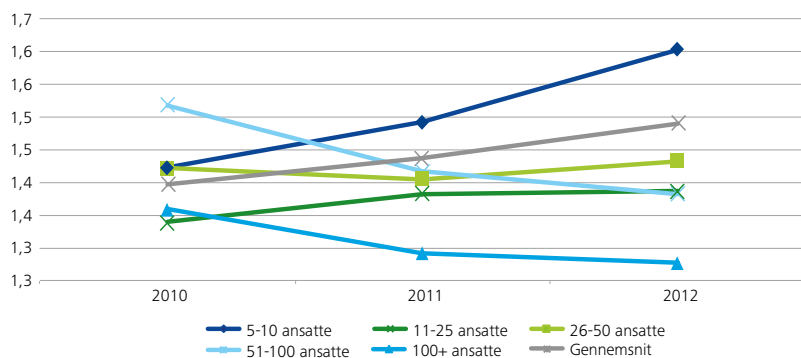
**Arbejdskapital pr. ansat
i t.kr.(opdelt på størrelse)**



Arbejdskapitalen pr. ansat er højest for de største virksomheder. Det hænger blandt andet sammen med, at der er lange betalingsfrister for store byggeprojekter, hvilket øger bindingen i tilgodehavender. For alle størrelser virksomheder på nær virksomheder med 26-50 ansatte er arbejdskapitalen pr. ansat på niveau med 2011. For virksomheder med 26-50 ansatte er bindingen i arbejdskapital steget kraftigt med 20 t.kr. pr. ansat.



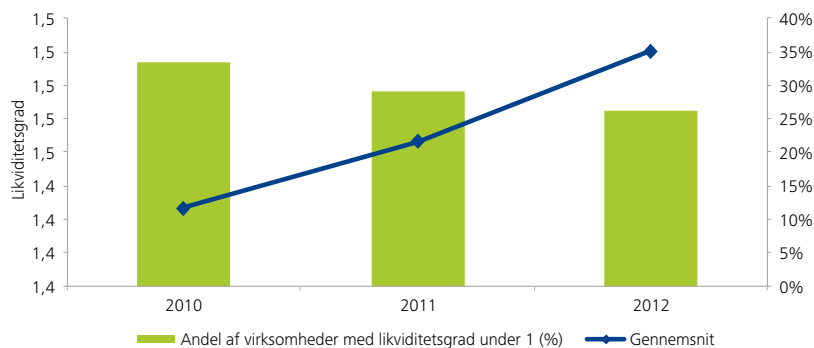
Likviditetsgrad (opdelt på virksomhedsstørrelser)



Flere selskaber har styrket likviditeten og har derfor bedre muligheder for at overleve, viser nøgletallene i analysen. Hvis likviditetsgraden er under 1, kan virksomheden få problemer med at indfri alle dens økonomiske forpligtelser i takt med, at de forfalder. For branchen generelt er likviditetsgraden forbedret de seneste to år. Undtaget er de allerstørste virksomheder, hvis niveau ligger væsentligt under resten af branchen.

Flere selskaber har styrket likviditeten og har derfor bedre muligheder for at overleve, viser nøgletallene i analysen. Hvis likviditetsgraden er under 1, kan virksomheden få problemer med at indfri alle dens økonomiske forpligtelser i takt med, at de forfalder. For branchen generelt er likviditetsgraden forbedret de seneste to år. Undtaget er de allerstørste virksomheder, hvis niveau ligger væsentligt under resten af branchen.

Andel af virksomheder med en likviditetsgrad under 1



I 2010 havde hver tredje virksomhed en likviditetsgrad under 1. I 2012 gælder det kun hver fjerde.

Virksomheder har flere muligheder for at forbedre deres likviditetsgrad: En omlægning af finansieringen af virksomhedens aktiver, så anlægsaktiver er finansieret ved langfristede lån. En omlægning af eventuel kortfristet fremmedfinansiering, der finansierer biler og andre anlægsaktiver, kan også styrke likviditeten. Gevinsten er ofte lavere end finansieringsudgifter på sigt.

Virksomheder har flere muligheder for at forbedre deres likviditetsgrad: En omlægning af finansieringen af virksomhedens aktiver, så anlægsaktiver er finansieret ved langfristede lån. En omlægning af eventuel kortfristet fremmedfinansiering, der finansierer biler og andre anlægsaktiver, kan også styrke likviditeten. Gevinsten er ofte lavere end finansieringsudgifter på sigt.



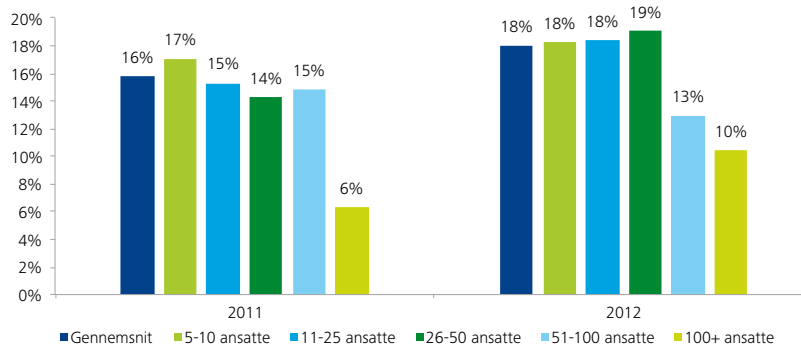
Godt afkast af investeringer

Virksomhedsejere vurderer løbende, om deres virksomhed giver et tilstrækkeligt og tilfredsstillende afkast af den investerede kapital. Hele branchen har oplevet fremgang på dette område, viser analysen.

Generelt har der været stigninger i afkastet for alle virksomhedsstørrelser på nær mellemstore virksomheder med 51-100 ansatte. De har i 2012 oplevet en tilbagegang i deres afkast. Fra at have ligget på niveau med de mindre virksomheder er de mellemstore virksomheders afkastniveau faldet fra 15 procent til 13 procent i 2012.

Virksomheder med over 100 ansatte har oplevet en markant fremgang i deres realiserede afkast, men det er ud fra et betydeligt lavere afkast end de øvrige virksomheder i analysen. Her vil vi gerne understrege, at de største virksomheder er underlagt regnskabsregler, der betyder at finansielle leasingkontrakter på anlægsaktiver skal indregnes i balancen, hvor det er valgfrit for mindre virksomheder. Dette kan være en del af forklaringen.

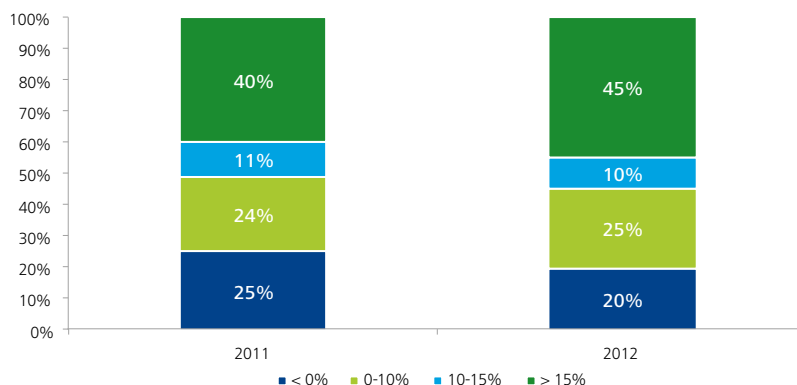
Afkast af investeret kapital (opdelt på virksomhedsstørrelser)



Den investerede kapital i selskaberne er siden sidste år steget 2 procent-point, og stigningen i forrentningen

skyldes derfor den store fremgang i virksomhedernes primære resultat, som er steget med hele 19 procent.

Fordeling af afkast af investeret kapital



I dette års analyse har tæt på halvdelen af virksomhederne et afkast over 15 procent, og det er fem procentpoint flere end sidste år.

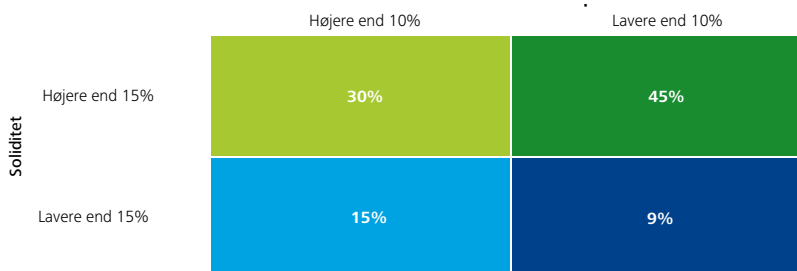
Sidste år havde hver fjerde virksomhed problemer med en negativ forrentning af den investerede kapital. Også dette tal er forbedret med fem procentpoint i dette års analyse. Nu har kun en femtedel af selskaberne et negativt afkast af den investerede kapital.

Virksomheder i farezonen

På trods af flere forbedringer i nøgletallene viser dette års analyse, at en stor gruppe virksomheder fortsat har store økonomiske udfordringer.

Efter vores vurdering er en virksomhed i fare for at gå konkurs, når soliditetsgraden er under 15 procent samtidig med at den investerede kapital forrentes med mindre end 10 procent. En lav soliditet er udtryk for et selskab med stor fremmedfinansiering og en lav egenfinansiering i form af egenkapital. Blandt virksomhederne i farezonen i år har godt halvdelen et negativt afkast af den investerede kapital.

Afkast af investeret kapital



15 procent af virksomhederne i analysen har både lav soliditet og et lavt afkast af den investerede kapital. Vi vurderer, at disse virksomheder er i risiko for at gå

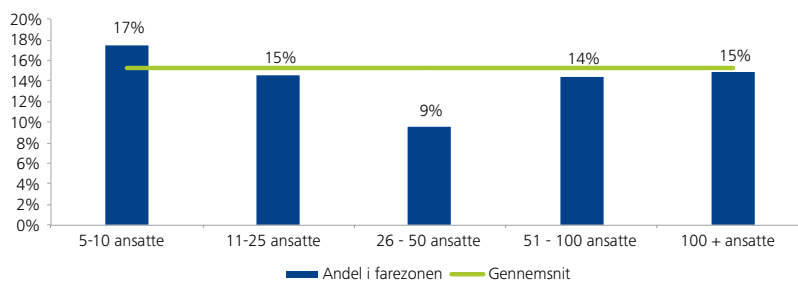
konkurs inden for en kortere årrække, med mindre der bliver tilført ny likviditet, eller virksomhederne forbedrer deres indtjening væsentligt.



På trods af de dystre tal, er der dog sket en klar forbedring i forhold til 2011. Her var 17 procent af virksomhederne i byggebranchen i risikozonen. Med til det positive billede hører også, at andelen af virksomheder med højt

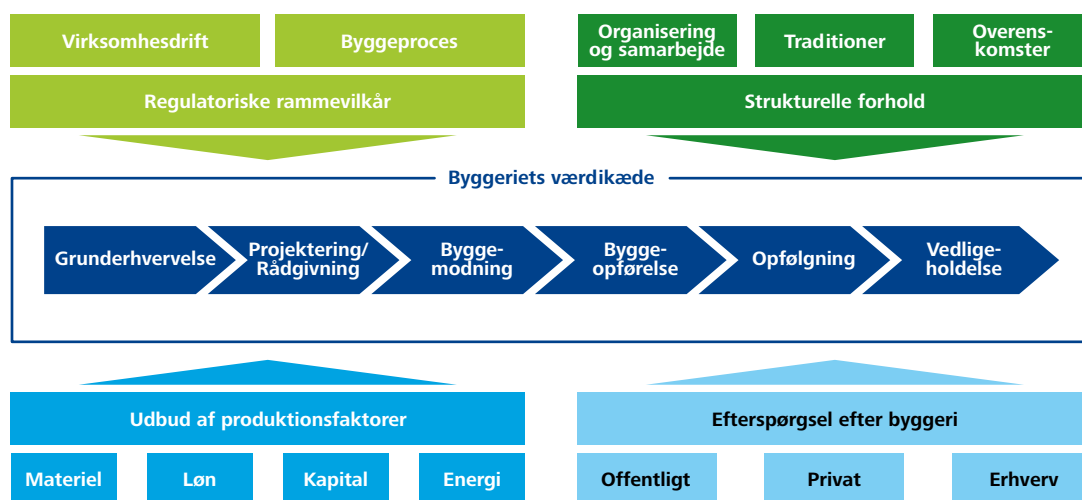
afkast og høj soliditet er øget med fem procentpoint i forhold til sidste års analyse. Kun virksomheder med 26-50 ansatte skiller sig negativt ud med lav soliditet og lavt afkast af den investerede kapital.

Andel af virksomheder i farezonen (afkast af investeret kapital lavere end 10 procent og soliditet lavere end 15 procent)



Branchens vilkår

Byggebranchen er en konjunkturfølsom branche. Branchen påvirkes af en række eksterne faktorer som renteutvikling, det offentlige efterspørgsel, finansieringsmuligheder, det kommunale erhvervsklima, skatter og meget andet. Derudover er det en omfangsrig og tidskrævende opgave at opføre en bygning, og der er mange parter med forskellige faglige traditioner involveret.



For mange tab i værdikæden

Byggeriets værdikæde er relativt opsplittet. De rådgivende virksomheder har en meget fremtrædende rolle i forhold til de udførende virksomheder. Branchen er kendetegnet ved en forholdsvis skarp fagopdeling med stærke traditioner og forskellige indgangsvinkler og uddannelser.

Hver gang en arbejdsgang skifter hænder i værdikæden, er der risiko for værditab. Entreprenørselskaberne kunne søge at skabe sig en mere central position blandt andet ved at blive tidligere involveret i byggeopgaverne. De store og de mellemstore virksomheder står derfor over for et strategisk valg: Vil de dække flere dele af værdikæden og derved sikre sig en større andel af værditilvæksten?

Uforløst potentiale i højere produktivitet

Produktivitet står højt på dagsordenen i dansk erhvervs- liv - for virksomheder med en høj produktivitet tjener fle- re penge. Desværre ser det sløjt ud. Siden midten af 1990'erne har produktivetsudviklingen i Danmark lig- get væsentligt under de lande, vi normalt sammenligner os med. Sverige har haft en produktivetsudvikling på 2 procent om året i gennemsnit siden midten af 1990'erne, mens den i Danmark har været 0,8 procent. Hvis vi havde haft den samme produktivetsudvikling som svenskerne, ville lønningerne i dag være 20 procent højere.

Produktivitet er med andre ord lig med velstand. Der er derfor al mulig grund til at se nærmere på, hvad der skal til for, at produktiviteten i den enkelte virksomhed og i branchen som helhed kan forbedres.

Nogle af de ting som påvirker produktiviteten kontrolle- rer den enkelte virksomhed selv. Det drejer sig om plan- lægning, ledelse og samarbejde, men også om optime- ring af processer og anvendelse af it. Det potentiale kan den enkelte virksomhed selv realisere.

Hvad er produktivitet?

Produktivitet handler om, hvor gode vi er til at producere og hvor meget vi får ud af den tid, vi bruger på arbejdet. Produktivetsstigninger fremkommer, fordi vi bliver hurtigere til at udføre vores arbejde. Enten fordi vi har prøvet det man- ge gange, eller fordi vi får nye maskiner eller finder på nye måder at organisere arbejdet på. I anlægsbranchen har man for eksempel i løbet af de sidste 20 år fået nye og større gravemaskiner og dumpers. Det betyder, at man i dag kan flytte dobbelt så meget jord på den samme tid.

Kommission kom til kort

Produktiviteten i byggeriet kan ikke måles. Det var kort sagt beskeden fra rege- ringens produktivetskommission, som i 2012 fik til opgave at analysere udviklin- gen i dansk produktivitet med et særligt fokus på byggeriet. Kommissionens eksperter skulle også komme med forslag til, hvordan produktiviteten kunne øges. Men her kom kommissionen til kort.

Men byggeriets virksomheder kan ikke forløse det fulde potentiale alene. En af udfordringerne i forhold til at øge produktiviteten i byggeriet hænger sammen med, at ny- byggeriet i Danmark ofte har karakter af unika. Det gæl- der ikke kun selve bygningen, men også det hold af byg- gevirksomheder, rådgivende ingeniører og arkitekter, der sættes sammen for at bygge. Der skabes så at sige en ny virksomhed, hver gang der skal bygges. Det er hæv- mende for produktiviteten, fordi det tager tid at skabe et godt samarbejde.

Når selve byggeriet ikke gentages er der ingen mulighed for at høste de produktivetsgevinster, der fremkommer ved, at deltagerne bliver hurtigere og bedre af at udføre det samme mere end en gang. Det er også mere reglen end undtagelsen, at byggevirksomhedernes viden om at bygge, bliver bragt for sent i spil i byggeprocessen. Det er en fejl, idet det enkelte byggeprojekt ikke bliver ud- formet, så der tages hensyn til det produktionsapparat, der skal opføre det.

Ekspertene konkluderede, at der ikke kan sættes tal på produktiviteten i byggeriet. Man kan ikke med rimelig sikkerhed vurdere produktivetsudviklingen i bygge- og anlægsbranchen, fordi tallene ikke er i orden. Problemet er, at det er næsten umuligt at tage højde for kvalitets- udviklingen i netop denne branche.

De huse, der bygges i dag, er af en anden kvalitet end de huse, der blev bygget for år tilbage. Energikravene er for eksempel markant anderledes, og byggematerialer er i dag af en højere kvalitet end dem, man brugte tidlige- re. Det afspejler tallene ikke, og når ikke der korrigeres for stigende kvalitet, bliver produktivetsudviklingen un- dervurderet.

Udbud kan være spildte kræfter

Byggeriets virksomheder anvender store ressourcer på at give tilbud til offentlige og private bygherrer. Kræfterne bruges til prækvalifikation, gennemregning af tilbud, skrivning af tilbudsmateriale med videre. Det er særdeles vigtigt for den enkelte virksomhed at have en høj hit-ra- te på vundne opgaver i forhold til afgivne tilbud, da der



ofte er tale om store opgaver hvor ressourceanvendelsen for den enkelte byder og underleverandører er i millionklassen.

Inden for det seneste år er flere store udbud som Fængslet på Falster, Copenhagen Arena, Sygehuset i Kolding og et stort funktionsudbud af veje i Odense blevet aflyst. Et andet eksempel er et almennyttigt boligselskab, der annullerede et udbud på rammeaftaler om nybyggeri og renovering, hvor 80 virksomheder havde brugt tid og penge på at afgive i alt 346 bud.

Et godt kommunalt erhvervs klima

Det lokale erhvervs klima i den enkelte kommune har stor betydning for især de små og mellemstore virksomheder. Flere forhold som for eksempel sagsbehandlingstider for byggesager og omfanget af ledige byggegrunde i kommunen påvirker direkte den enkelte virksomheds muligheder for at udføre opgaver samt planlægge sine opgaver hensigtsmæssigt.

Dansk Byggeri har i juni 2013 udgivet en analyse over den kommunale erhvervsvenlighed. I den forbindelse er der opstillet og indsamlet information om landets 98 kommuner, hvor erhvervsvenligheden for den enkelte kommune er målt på basis af 31 forskellige indikatorer.

Udover udbud som helt annulleres, må andre udbud gå om, da forudsætninger eller lignende ændres. Dette medfører store omkostninger for virksomhederne.

Indikatorerne for et godt erhvervsklima er inddelt i følgende hovedgrupper:

Overordnede indikatorer	Beskrivelse	Konklusion
Byggesagsbehandling	En hurtig og smidig sagsbehandlingstid gør det lettere og mere effektivt for kunder og byggevirksomheder.	En gennemsnitlig byggesagsbehandlingstid på to måneder. Der er stor spredning blandt kommunerne.
	Der skal i henhold til Byggeloven indhentes byggetilladelse.	Store forskelle i gebyrstørrelser, der varierer fra 1.464 kr. til 875.000 kr. for fabriksbygninger.
	Gebyrer fastsættes kommunalt.	
Skatter og afgifter	Der kan opkræves dækningsafgift på private forretningsejendomme.	47 kommuner opkræver dækningsafgift, hvoraf 20 kommuner opkræver den maksimale afgift på 10 promille.
	Grundskyld opkræves på basis af grundværdien.	Grundskylden varierer mellem 16 promille og 34 promille.
Konkurrenceudsættelse af driftsopgaver	Driftsopgaver på vej- og parkområdet kan udliciteres til private leverandører.	Kommunerne udliciterer mellem 16 procent og 92 procent af de kommunale opgaver på vej og parkområdet. Gennemsnitligt udliciteres 38 procent, i alt opgaver for 4,4 milliarder kr.
Erhvervsaffald	Tilgængelighed til affaldspladser og åbningstider så erhvervsaffald kan bortskaffes inden for normal arbejdstid.	63 kommuner har ikke åbnet i alle timer fra 7-16 på hverdage. 11 kommuner har åbent i mindre end fem timer dagligt i dette tidsrum.
	Det kan være dyrt at bortskaffe erhvervsaffald.	Det varierer fra 3.257 kr. til 60.069 kr. at bortskaffe den samme mængde affald.
Udbudspolitik	Det er ikke et krav, at kommunen formulerer en udbudspolitik eller -strategi.	78 kommuner har en opdateret politik for udbud af bygge- og anlægsopgaver. 60 kommuner har en udbudsstrategi.
Arbejdsgarantier	Kommuner kræver garantistillelse selv ved mindre opgaver. Dette kan være u hensigtsmæssigt og fordyre processerne.	15 procent af kommunerne kræver garantistillelse for alle opgaver uanset størrelse. Næsten 2/3 af kommunerne stiller krav om garantistillelse for opgaver under 500.000 kr. To kommuner kræver ingen garantistillelse uanset størrelse.
Kommunale kendetegn	Mange bygge- og anlægsopgaver finansieres via de lokale budgetter.	Gennemsnitligt investeres årligt 2.883 kr. pr. 1.000 indbyggere.



Konkurser rammer underentreprenører

Hvis en betydelig del af virksomhedens omsætning ligger hos en enkelt eller meget få kunder, er virksomheden meget sårbar over for kundens konkurs eller tab af kontrakter. Så når en af Danmarks største entreprenører går konkurs, rammer det underentreprenørerne hårdt. E. Pihl & Søns konkurs vil trække flere konkurser med sig. Det store entreprenørselskab havde adskillige underleverandører, der nu ikke får fuld betaling for allerede udført arbejde.

For mindre og mellemstore virksomheder i byggebranchen kan det være livstruende. For udover det direkte tab ved konkursen opstår der også et stort hul i ordrebogen med øjeblikkelig virkning, ligesom at det kan blive dyrere eller sværere at opnå de fornødne garantier. Og faste omkostninger er svære at skære til hurtigt. Hvis virksomhedens omsætning primært kan henføres til underentrepriser hos en hovedentreprenør, der går konkurs, skal der være en meget stor kapital i virksomheden, ellers løber underentreprenøren selv en høj risiko for at gå konkurs.

Vi forventer at en række virksomheder i byggebranchen, der har haft store underentrepriser hos særligt E. Pihl & Søn, vil gå konkurs inden for det næste år. Hvis projekterne hurtigt kan overtages af en ny hovedentreprenør, og underentreprenørerne kan fortsætte arbejdet på projekterne, kan det redde virksomhederne fra en konkurs. Men så skal der handles hurtigt.

Få styr på virksomhedens risici

Entreprenørerne står over for en række risici. Risiciene relaterer sig til interne forhold i virksomheden og til eksterne forhold uden for virksomheden. Nogle af risiciene er relateret til virksomheden som helhed, og andre er relateret til de enkelte byggeprojekter. En række risici kan helt eller delvist styres, såfremt de rette forretningsgange, processer og kontroller er til stede i virksomheden. Andre risici ligger uden for virksomhedens kontrol, og det er alene muligt at søge at afdække risikoen og eventuelt etablere modgående foranstaltninger.

Eksempler på risici i virksomheder i byggebranchen:

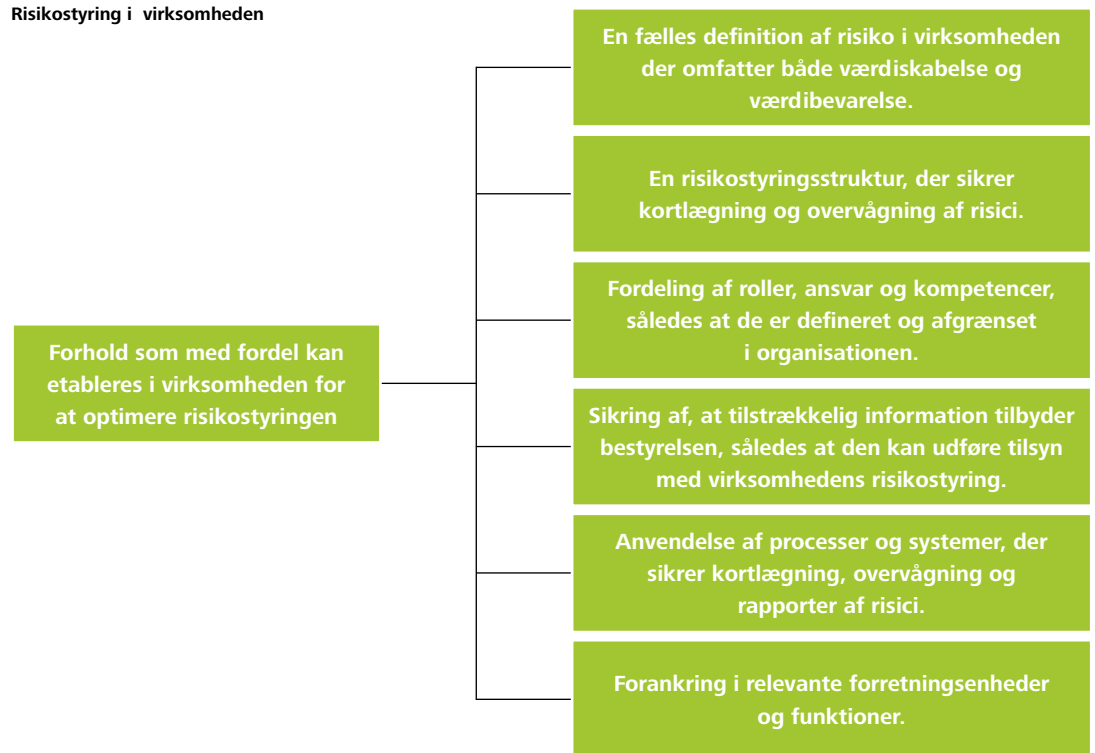
- Konjunkturforskel
- Stigende finansieringsomkostninger
- Vejret
- Kundeopgaverne er ofte af lang varighed
- Betalingsbetingelser og -tid for debitorer er lange og stigende
- Kredit- og betalingsrisici vedrørende kunder
- Ineffektiv byggestyring af opgaver
- Stor pengebinding i anlægsaktiver
- Valutarisici på opgaver i udlandet, eller hvor der anvendes udenlandske underleverandører
- Stor anvendelse af underleverandører
- Prispres
- Mange licitationer

Risikostyring betyder ikke, at alle risici kan elimineres, eller at alle kan forebygges uden at påføre virksomheden for store omkostninger. Virksomhedens ledelse bør analysere og kortlægge risici og etablere en bevidsthed i virksomheden.

Risikostyringen skal balanceres mellem store og mindre risici. Virksomheden må vurdere, hvilke risici det er værd at løbe i forhold til virksomhedens strategi, og hvordan de kan tilpasses og optimeres i forhold til ejernes risikovillighed og ønske til afkast.

Omkostningerne til at afdække og forebygge risici skal også ses i lyset af, hvad det eventuelt kunne komme til at koste ikke at etablere disse.

Risikostyring i virksomheden



Risikostyring viser hvilke tiltag, virksomheden kan foretage sig for at nedbringe risici.

Risikostyring på projekter:

Risikostyring på projekterne er en løbende proces. Den sikrer overblik over projektet og de risici, som ligger i projektet.

Fase	Beskrivelse
Overordnede forhold	Fastlæggelse af kriterier for accept af kunde og for accept af den enkelte opgave Fuldmagtsforhold for projektansvarlige – hvilke risici må den ansvarlige acceptere og på hvilke vilkår? Hvornår skal virksomhedens ledelse og byggherre inddrages i projektet.
Afgræsning og opdeling	Overblik over tids- og aktivitetsplaner, der suppleres med forhold af betydning for risikostyringen af projektet. Fysiske forhold på byggepladsen, afhængighed af maskiner, underleverandører, finansiering mv.
Identifikation	Kortlægning af risici, der relaterer konkret til det enkelte projekt. Risici kan f.eks. være vejret, kriminalitet, udførelsesfejl, brand, forurening, logistik mv.
Analyse	For alle de identificerede risici vurderes hyppighed og konsekvens, hvorved der kan estimeres en relativ beskrivelse af risikoniveauet.
Vurdering	Vurdering af risikoniveauet – dvs. risikoen for at en hændelse indtræffer sammenholdt med konsekvensen heraf. Den økonomiske konsekvens ved en hændelse sammenholdes med omkostninger ved at iværksætte risikoreducerende tiltag.
Behandling	Risikoreducerende tiltag iværksættes og vurderes. Der etableres konkrete tiltag, der minimerer risikoen eller konsekvensen heraf. Det fastlægges, i hvilken periode tiltagene skal være på plads, kontrol, ansvar, information til medarbejdere mv.
Styring og opfølgning	Opfølgning på risici, herunder måling af tidsmæssige, økonomiske eller andre konsekvenser.

Nye muligheder i offentlig-privat partnerskab

Risikostyring på projekterne er en løbende proces. OPP markedet i Danmark er i fortsat udvikling. Der bliver udbudt stadigt flere OPP-projekter, og interessen fra udbydere, bygherrer, entreprenører og investorer er stigende. Indtil nu er der gennemført ca. 20 OPP-projekter, hvilket er et beskedent antal. De udbudte projekter er blevet beløbsmæssigt mindre, mere håndterbare og overskuelige, og derfor er interessen også mere udbredt.

OPP-projekter er kendetegnet ved at opførelse, drift, finansiering, vedligeholdelse mv. udbydes samlet, og private virksomheder byder på dette som et samlet projekt. Der påhviler sædvanligvis den private operatør en række risici som normalt påhviler stat, regioner og kommuner. Det offentlige indgår til gengæld en længere varende kontraktperiode om leje af bygninger, drift af mv. til en aftalt pris.

Internationalt er OPP betydeligt mere udbredt end i Danmark. For eksempel har Frankrig, Spanien, England og Canada mange og store OPP-projekter.

Eksempler på projekter som er kontraheret:

Næstved Stråleterapi
Skole i Langelands Kommune
Kliplev Sønderborg Motorvejen
4 landsretter
Rigsarkivet
Daginstitution i Skanderborg
SKAT i Haderslev
Randers Svømmebad
P-hus ved Regionshospitalet i Horsens

Forbered besøg i banken

Mange virksomheder oplever, at det er blevet sværere at opnå finansiering og arbejdsgarantier. Desværre øger de seneste store konkurser i byggebranchen risikoen for, at det nu bliver endnu vanskeligere. Samtidig vil udgifterne til finansiering og garantier sandsynligvis blive dyrere.

For at kunne opnå en finansiering i banken skal en række forhold og oplysninger være tilgængelige for banken. En høj grad af åbenhed og detaljerede og gennemarbejdede budgetter øger bankens vurdering af ledelsens og virksomhedens professionalisme. Det gør det nemmere at opnå den ønskede finansiering. Banken skal have overblik over virksomheden og dens risici.

Virksomhedens budgetter skal have en detaljeringsgrad, der giver et fornuftigt overblik over forventede indtægter og udgifter i en kommende periode. Her er det vigtigt, at budgetforudsætningerne fremgår og gerne med en sammenholdelse af historiske, realiserede tal.

Flere gevinster ved digitalisering

Digitaliseringen breder sig i byggebranchen. På verdensplan anvender tre ud af fire entreprenører BIM (Bygnings Informations Modeller) i deres daglige projekteringsarbejde. Det er 4 procentpoint mere end arkitekterne, viser en ny rapport fra McGraw Hill North America BIM SmartMarket Report.

Digitalisering kan for eksempel optimere arbejdsgange, ligesom det kan mindske risikoen for, at der opstår fejl. Dette skyldes, at digitale løsninger har en stor detaljeringsgrad og derved kan samle alle oplysninger i projekterne. Flere virksomheder har også introduceret elektronisk registrering af time- og arbejdsedler via smartphones og tablets.

Det er en god ide at beskrive og rapportere om store igangværende eller kommende projekter, der både kan have indflydelse på virksomhedens indtjening, men som samtidig udgør en risiko for tab.

Ændringer i aktuelle skatteforhold

Skærpede regler omkring arbejdsudleje. Mange danske virksomheder har hidtil indgået entreprisetrakter med udenlandske leverandører, hvor udenlandske medarbejdere skal udføre arbejde i Danmark.

Der har i mange situationer ikke været tale om arbejdsudleje med pligt til at indeholde arbejdsudlejeskat, da der er indgået en entreprisetrakt.

Virksomhederne skal være opmærksomme på følgende ændringer:

- Området for hvornår en tjenesteydelse skal betragtes som arbejdsudleje er udvidet.
- Udgør det arbejde, som den udenlandske arbejdskraft udfører, en integreret del af den danske virksomhed, vil det være at betragte som arbejdsudleje. Det kan være arbejde, som udgør den danske virksomheds kerneydelser eller arbejde, som udøves som et naturligt led i den danske virksomheds drift, for eksempel bogholderi, rengøring eller kantine-drift.
- Når arbejdet udgør en integreret del af den danske virksomheds aktivitet, er dette skattemæssigt set ikke en entreprisetrakt, men arbejdsudleje. Det betyder, at den danske virksomhed har pligt til at indeholde arbejdsudlejeskat (30 procent) og AM-bidrag (8 procent) af lønnen til medarbejderne fra udlandet.
- Hvis den udenlandske løn ikke kendes, er der pligt til at indeholde skat i hele entreprisetrakten.

Har den danske virksomhed på mere permanent basis outsourcet arbejdsopgaven til en udenlandsk virksomhed, således at arbejdsopgaven ikke længere er integreret i den danske virksomhed, er der ikke tale om arbejdsudleje. Det samme gælder, når den udenlandske virksomhed betaler skat i Danmark.

Forhøjet afskrivningsgrundlag. For driftsmidler, som anskaffes frem til og med 31. december 2013, forhøjes afskrivningsgrundlaget med 15 procent. Dette blev i 2012 vedtaget som et led i regeringens ønske om at skabe flere arbejdspladser ved at højne virksomhedernes investeringslyst. For virksomhederne betyder det, at på et køb af et aktiv for 100.000 kr. kan der afskrives på 115.000 kr.

Der gælder følgende betingelser for at kunne anvende de nye regler:

- Der skal være tale om driftsmidler. Derfor har det ingen betydning for bygninger, installationer eller tilslutningsafgifter.
- Anskaffelserne må ikke kunne straksafskrives (software eller småaktiver).
- Aktiverne skal være fabriksnye.
- Reglerne gælder ikke for køb af personbiler. Derimod gælder reglen for køb af varebiler.
- Aktiverne skal udelukkende anvendes erhvervs-mæssigt.
- Aktiverne skal være anskaffet i skattemæssigt henseende.

Står virksomheden over for at skulle skaffe sig nye driftsmidler inden for overskuelig fremtid, kan det derfor overvejes, om investeringerne skal fremrykkes til før 31. december 2013 for at udnytte muligheden for forhøjet afskrivningsgrundlag.

Selskabsskatteprocenten. Folketinget vedtog den 27. juni 2013 at selskabsskatteprocenten gradvist skal falde fra nuværende 25 procent til 22 procent for indkomståret 2016. Nedsættelsen indføres således:

- 24,5 procent i indkomståret 2014
- 23,5 procent i indkomståret 2015
- 22 procent i indkomståret 2016

Forventninger til fremtiden

Dansk økonomi er endnu i krybsporet, men udbredte forventninger om vækst i 2014.

Sammenfatning

Der er tegn på højere vækst i det private forbrug og eksporten, men det private erhvervsliv er fortsat forsigtig med at investere. Virksomhederne køber flere maskiner og transportmidler og også mere software, men behovet for kapacitetsudvidende investeringer i form af nyt erhvervsbyggeri er fortsat begrænsede på grund af lavkonjunktoren og de mange ledige erhvervslokaler.

Omfanget af nyt byggeri vil i år falde til det laveste niveau i tyve år. Boligbyggeriet sætter bundrekord med kun 9.000 påbegyndte boliger, hvilket ikke er set siden 1940-45. Også erhvervsbyggeriet ligger på et historisk lavt niveau med kun 1,8 millioner m².

Heldigvis stiger omfanget af offentligt nybyggeri på grund af regionernes mange hospitalsprojekter, og forårets politiske aftaler har fremrykket en række aktiviteter, der sætter gang i anlægsbranchen. Genoplivningen af BoligJobordningen og lempeligere vilkår for renovering af almene boliger giver også øget beskæftigelse inden for bygningsreparation.

I andet kvartal i år steg bruttonationalproduktet i euroområdet for første gang siden 2011.

Herhjemme forventer Danmarks Nationalbank, at bruttonationalproduktet vil stige med 1,6 procent til næste år efter en vækst på kun 0,3 procent i år. Også vismændene regner med en vækst på 1,6 procent i 2014 mod kun 0,2 procent i år.

Vurdering

Dansk Byggeri forventer, at antallet af beskæftigede arbejdere, funktionærer og mestre i bygge- og anlægsbranchen vil stige med samlet ca. 3.000 i 2014. Fremgangen skal ses i lyset af de politiske aftaler som led i Vækstplan DK og de mange reparationsarbejder efter stormen i oktober i år. Der er således ingen konjunkturbetinget vækst i den private efterspørgsel.

Beskæftigelsen

Politikerne blev i foråret enige om Vækstplan DK og gennemførte og udvidede BoligJobordningen. Samtidig forhøjede politikerne rammen til renoveringer af almene boliger. Politiske aftaler har også fremrykket de forberedende arbejder til den faste forbindelse over Femern Bælt samt investeringer på trafikområdet.

I Europa er den økonomiske udvikling stabiliseret efter de mange tiltag til at inddæmme statsgældskrisen.

Samlet stimulerer de politiske aftaler den økonomiske aktivitet inden for byggeriet.

Selv om omfanget af igangværende nybyggeri viger for øjeblikket, var der i begyndelsen af 2013 flere beskæftigede ved nybyggeri end i samme periode i fjor. En plausibel forklaring kan være, at mange håndværkere har haft travlt med at etablere solcelleanlæg. Det arbejde er desværre slut nu.

Vurdering

Dansk Byggeri vurderer, at den samlede beskæftigelse ved bygge- og anlægsvirksomhed vil stige med ca. 3.000 personer til 147.000 efter næsten uændret niveau fra 2012 til 2013. Danmarks Statistik har fortaget et metodeskift og genberegnet tallene for byggebeskæftigelsen. Det har medført en justering af niveauerne.



Beskæftigelsen ved nybyggeri ventes at falde både i år og til næste år. Væksten i beskæftigelsen ved reparation og vedligeholdelse stiger både i år og til næste år.

De samlede investeringer i anlæg var i 1. halvår 2013 et par procent højere end året før, men på trods heraf er beskæftigelsen ved anlægsvirksomhed i år på et lavere niveau end i fjor. Dansk Byggeri forudser en fremgang til næste år på grund af initiativerne i vækstplanen og de mange store projekter.

Beskæftigede arbejdere, funktionærer og mestre ved bygge- og anlægsvirksomhed

	2010	2011	2012	2013S	2014S
Nybyggeri	30.100	33.500	33.000	32.000	30.500
Bygningsreparation	53.900	55.200	54.300	55.000	58.500
Anlægsvirksomhed	18.000	19.100	19.300	18.500	19.500
Andet arbejde	4.800	4.400	3.800	4.000	4.000
Kontorarbejde	24.100	23.600	23.300	24.000	24.000
Ikke på arbejde*	12.300	10.100	10.900	10.500	10.500
Beskæftigede i alt	143.200	145.900	144.600	144.000	147.000

**) Ikke på arbejde på grund af dårligt vejr, ferie, sygdom og undervisning samt strejke
Det kan på grund af afrundinger ske, at summerne ikke er lig med tal for beskæftigede i alt.
Dansk Byggeri måler beskæftigelsen som et gennemsnit af Danmarks Statistiks fire tællinger pr. medio februar, maj, august og november.*

Påbegyndt byggeri. Det påbegyndte etageareal er udsat for meget kraftige konjunkturudsving. I år bliver der påbegyndt ca. 4,1 millioner m², hvilket er 9,1 millioner m² mindre end under højkonjunkturen i 2006 og 5,5 millioner m² mindre end i 2004, det vil sige inden opsvinget satte ind.

Der er desværre forsinkelser og fejl i indberetningerne til Bygnings- og Boligregistret, så Danmarks Statistik foretager store revisioner af byggestatistikken. I Dansk Byggeris konjunkturanalyser skønner vi over de endelige niveau-

er. For eksempel er etagearealet i 2011 revideret fra 4,5 millioner m² ved offentliggørelsen i februar 2012 til 5,4 millioner m² ved offentliggørelsen i august 2013. Vi vurderer, at niveauet i 2011 vil lande på 5,5 millioner m².

Vurdering: Dansk Byggeri forudser en mindre opgang i det påbegyndte byggeri på omkring 0,1 millioner m² i 2014 under forudsætning af, at der kommer lidt mere gang i boligbyggeriet.

Påbegyndt byggeri i 1.000 m² etageareal

	2010	2011	2012	2013S	2014S
Helårsbeboelse	2.170	2.100	1.650	1.330	1.450
Fabrikker & værksteder	280	280	300	250	250
Administration & handel	940	870	700	650	600
Øvrige byerhverv	340	240	250	250	250
Landbrug	770	860	700	650	600
Erhvervsbyggeri i alt	2.330	2.250	1.950	1.800	1.700
Kultur og institutioner	330	360	370	400	450
Bygninger i øvrigt	920	790	630	570	600
- sommerhuse	220	180	150	150	150
- garager, carporte og udhuse	570	500	400	300	350
Byggeri i alt	5.750	5.500	4.600	4.100	4.200



Boligbyggeriet generelt. Byggeriet af nye boliger er reduceret til et historisk lavt niveau. I år bliver der påbegyndt ca. 9.000 boliger, hvilket er det laveste niveau siden besættelsesårene i 1940-45.

Vurdering: Dansk Byggeri venter til næste år en svag fremgang i det samlede boligbyggeri. Der vil ca. blive påbegyndt 10.500 boliger, hvilket fortsat er et meget lavt niveau.

Antal påbegyndte boliger

	2010	2011	2012	2013S	2014S
Fritliggende enfamilieshuse	4.900	4.500	3.500	3.000	3.000
Række-, kæde- og dobbelthuse	2.600	2.500	2.500	1.500	2.000
Lejligheder i flerfamilieshuse	8.000	8.500	6.500	4.500	5.500
Boliger i alt	15.500	15.500	12.500	9.000	10.500
Heraf: Almene boliger	4.600	9.000	5.700	3.400	4.200
Private boliger	10.900	6.500	6.800	5.600	6.300

Det private boligbyggeri. På boligmarkedet er der stadig et stort udbud i forhold til antallet af handler. Boligernes såkaldte liggetid er høj, hvilket holder priserne nede, og det gør det svært for nybyggeriet at konkurrere på prisen. Det private nybyggeri er i år reduceret til ca. 5.600 boliger.

Vurdering: Dansk Byggeri forudser, at der gradvist vil ske fremgang i nybyggeriet af private boliger i Storkøbenhavn.

Det almene boligbyggeri. Nybyggeriet af almene boliger, det vil sige familieboliger, ungdomsboliger og ældreboliger, har i 2010 og 2011 været stimuleret af boligpakken fra marts 2009. Pakken justerede rammebeløbende og gjorde det billigere for kommunerne at give tilsagn frem til og med 2010.

Selv om regeringen og Kommunernes Landsforening også i 2012 gjorde det billigere at give tilsagn – grundkapitalindsuddet blev sænket til 10 procent fra juli 2012 til udgangen af 2016 faldt nybyggeriet af almene boliger med godt 3.000 i 2012. I år er der udsigt til et fald på godt 2.000.

Vurdering: På baggrund af det store behov for flere boliger i universitetsbyerne forventer vi, at kommunerne øger tilsagnene, så påbegyndelser vil kunne stige til næste år.

Erhvervsbyggeriet. Omfanget af erhvervsbyggeriet afhænger af forventningerne til afsætningen og produktionen sammenholdt med udnyttelsen af produktionskapaciteten. Lavkonjunkturen har fremkaldt meget ledig kapacitet, og nybyggeriet er derfor reduceret kraftigt.

Situationen på markedet for sommerhuse er ikke bedre end for parcel- og rækkehuse.

Det påbegyndte etageareal i form af nybyggeri og tilbygninger er ca. 0,15 millioner m² både i år og til næste år.

To forhold ser dog ud til at kunne løfte det private boligbyggeri. For det første er priserne på ejerlejligheder, primært i hovedstadsregionen, steget. Især Storkøbenhavn oplever stor tilflytning. For det andet har pensionskasserne fokus på investeringer i nye boliger - også erhvervsbygninger - som led i deres risikospredning. De professionelle investorer ønsker som bygherrer at udnytte de fordelagtige priser, der er en følge af den lave byggeaktivitet.



Der er sket en lille forbedring det seneste år. Juli 2013 var der 7,19 millioner m² ledige erhvervslokaler mod 7,24 millioner m² året før, viser Oline-ED Statistikken. 1. juli i år var der 2,225 millioner m² ledige kontorlokaler og 0,775 millioner m² ledige detailhandelslokaler samt 4,19 mio. m² ledige lager- og produktionslokaler.

De tomme kontorlokaler udgør i år ca. 9,5 procent af bygningsmassen. Det er 0,1 procentpoint mere end året før. For detailhandelslokaler er ledigheden 6,3 procent og det samme som i fjor, mens ledigheden for lager- og produktionslokaler er 4,1 procent, hvilket var 1 procentpoint mindre end i fjor.

Heller ikke her er der udsigt til nogen umiddelbar vending.

Det påbegyndte etageareal af fabrikker og værksteder er faldet til ca. 0,25 millioner m², hvilket er det laveste niveau i de år, som der er byggestatistik for. En del af tilbagegangen skyldes flytning af industriproduktion til udlandet, mens en andel må tilskrives lavkonjunkturen og de mange ledige lokaler.

Vurdering: De ledige lokaler har ikke samme kvalitet. Det er ikke alle lokaler, der lever op til nutidens krav, men det vil vare længe, før omfanget af tomme lokaler når et mere normalt niveau.

Nybyggeriet af bygninger til administration, handel og lager falder også i år og næste år, mens omfanget af nyt byggeri i landbruget sætter bundrekord i år.

Institutionsbyggeriet. Kommunernes nybyggeri bliver stimuleret af Kickstarten fra 2012 og af den ekspansive finanspolitik i form af højere kommunale anlægsbudgetter både i år og til næste år, som giver byggeaktivitet inden for daginstitutioner, skoler, ældreinstitutioner og idrætshaller. Regionerne investerer i nye sygehuse, og staten opfører flere nye universitetsbygninger.

Vurdering: Det samlede nybyggeri af bygninger til undervisning og institutioner udgør ca. 0,4 millioner m² i 2013. Dansk Byggeri mener, at der er udsigt til en stigning til ca. 0,45 millioner m² i 2014.

Reparation og vedligeholdelse. Aktiviteten ved bygningsreparation er mere stabil end aktiviteten ved nybyggeri, men også her er beskæftigelsen faldet de senere år.

De øgede midler fra Landsbyggefonden vil også sætte gang i renoveringsopgaver i den almene boligsektor.

Vurdering: Dansk Byggeri forventer fremgang i beskæftigelsen ved reparation og vedligeholdelse både i 2013 og 2014. Stigningen bliver forstærket af reparationer efter stormen i oktober.

Anlægsaktiviteten. En række større anlægsprojekter er rykket frem til 2013-14 for så vidt angår de forberedende arbejder i forbindelse med den faste forbindelse over Femern Bælt. Der er også forskellige aktiviteter som led i forberedelsen af den kommende produktion af tunnel-elementer på Lolland og nogle projekter vedrørende banestrækningen Ringsted-Rødby.

Nedslidte boliger på landet skal rives ned. Den opgave er der afsat 200 millioner kr. til i 2014 og det samme i 2015.

Statens veje skal vedligeholdes for yderligere 1,4 millioner kr. fordelt over 2014-17. Og der er afsat 0,25 milliarder kr. til anlægsmæssige forbedringer af fire statslige broer.

Investeringer i vandforsyning, vandafledning og fjernvarme stiger også i år.

Vurdering: Med de politiske aftaler om vækstplan DK og aftalerne om nye investeringer på trafikområdet forventer Dansk Byggeri, at beskæftigelsen ved anlægsvirksomhed vil stige med ca. 1.000 personer fra 18.500 i år til 19.500 i 2014.

De private boligejerne er generelt tilbageholdende med at renovere, men BoligJob-ordningen vil stimulere aktiviteten.



Analyse af de fire underbrancher

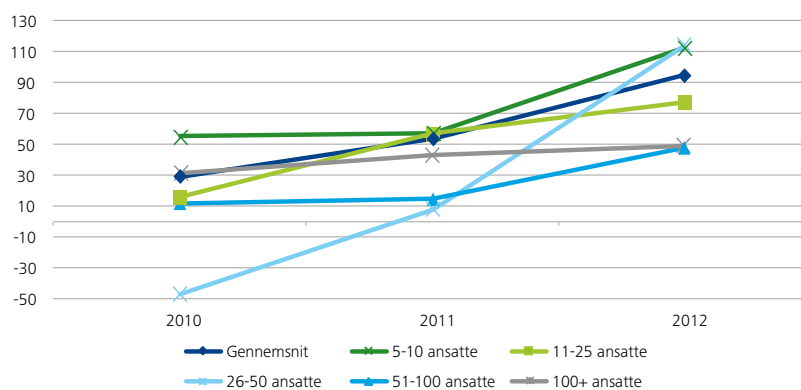
I det følgende gennemgår vi nøgletallene for de fire underbrancher: anlægsgenreprentører, entreprentører beskæftiget med byggeri, murer- og tømmerbranchen.

Anlægsgenreprentører

For anlægsgenreprentørerne er der tydelig fremgang at spore i analysen. Det gennemsnitlige primære resultat pr. ansat er steget med 67 procent fra år 2011 til 2012 og ligger nu på ca. 105 t.kr. pr. ansat. I forhold til øvrige underbrancher i byggebranchen har disse entreprentører haft væsentligt højere primære resultater pr. ansat. Denne gruppe entreprentører er næsten tre gange bedre til at skabe resultater end tømmerne og fire gange bedre end murerne.

Igen er det de store virksomheder blandt entreprentørerne, som har de svageste resultater, mens virksomheder med 26-50 ansatte skiller sig ud med meget højere resultater pr. medarbejder.

Primært resultat pr. ansat i t.kr. (opdelt på virksomhedsstørrelser)



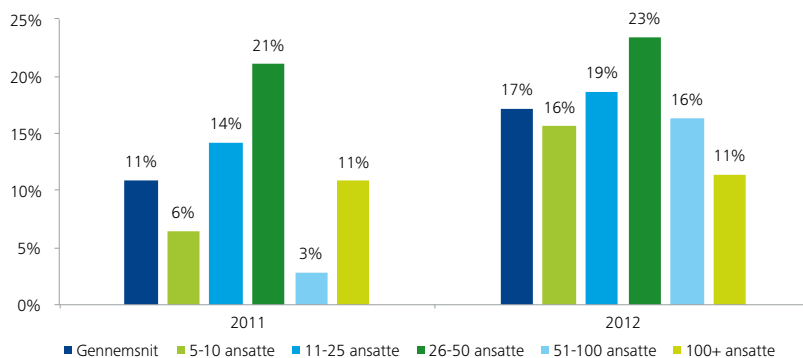
De positive tendenser med stigende afkast af den investerede kapital i den samlede branche går igen for anlægsgenreprentørerne. Mellem de forskellige størrelser af virksomheder er det dog tydeligt, at de mellemstore-

(51-100 ansatte) og små virksomheder (5-10 ansatte) har haft en mere positiv udvikling end de øvrige størrelser virksomheder.

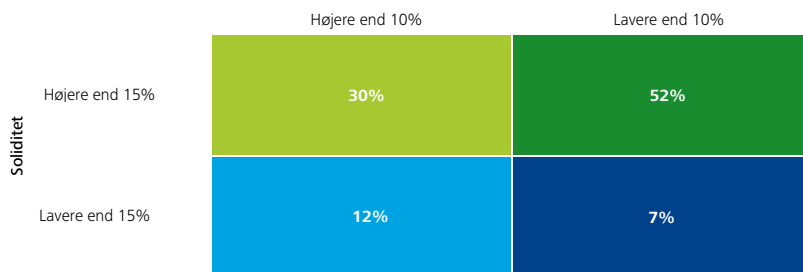
Selv om anlægsentreprenørerne har væsentligt bedre primære resultater end de andre underbrancher i analysen, skiller de sig dog ikke ud på afkastet af den investere-

rede kapital. Anlægsbranchen har væsentligt større investeret kapital, da der som oftest er større investeringer i anlægsaktiver.

Afkast af investeret kapital (opdelt på virksomhedsstørrelser)



Afkast af investeret kapital



Andelen af entreprenører i anlægsbranchen, som er i fare for at gå konkurs, er væsentligt lavere end for hele byggebranchen.

Både soliditetsgrad samt afkast af den investerede kapital har et acceptabelt niveau for anlægsentreprenørerne.

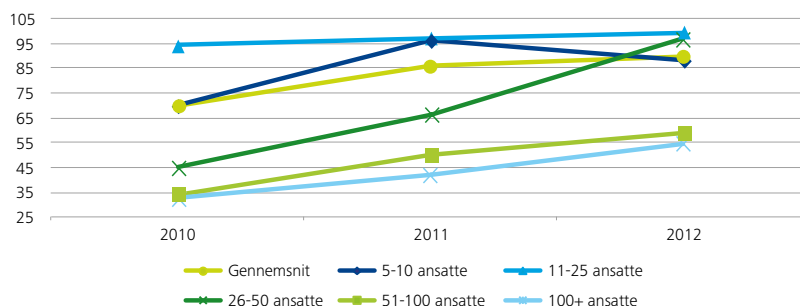


Entreprenører beskæftiget med byggeri

Entreprenører beskæftiget med byggeri oplevede en vækst i det primære resultat fra 2010 til 2011. Denne vækst er i 2012 bremsset op, og det primære resultat pr. ansat er faldet med 2 procent i forhold til 2011. Entreprenørerne har trods tilbagegangen dog stadig et højt primært resultat pr. medarbejder i forhold til både tømrerne og murerne.

De store virksomheder (51-100 og 100+ ansatte) ligger på et lavere niveau end de små, men har formået at holde den positive udvikling i det seneste år. De mindste virksomheder har haft en tilbagegang i forhold til sidste år, og mindre virksomheder (11-25 ansatte) ligger på niveau i det primære resultat pr. ansat i forhold til 2011. Bedst går det for de mellemstore virksomheder (26-50 ansatte). De har i 2012 har en stigning i det primære resultat pr. medarbejder på 46 procent.

Primært resultat pr. ansat i t.kr. (opdelt på størrelse)



Afkastet af den investerede kapital for entreprenører beskæftiget med byggeri ligger klart over branchen som helhed.

Det gennemsnitlige afkast udgør 20 procent, hvilket er en stigning på 3 procentpoint i forhold til sidste år, hvor afkastet også var på et flot niveau.

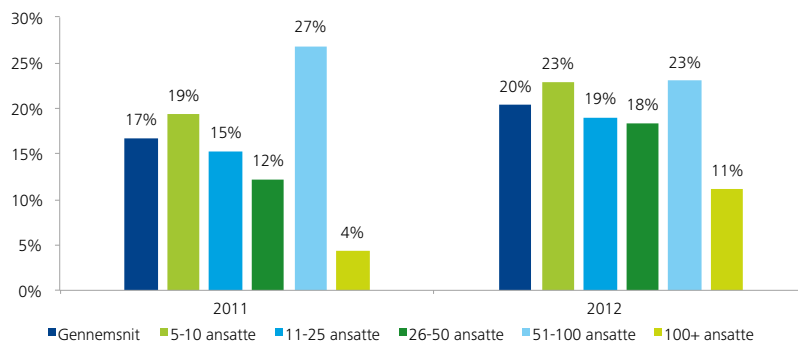
Den investerede kapital hos entreprenørerne er den største af alle underbrancher i analysen, med et gennemsnit på ca. 1.200 t.kr. pr. ansat i 2012. Til sammenligning er tallet for murerne som har den laveste investerede kapital, på 239 t.kr. i 2012.

Da den investerede kapital for entreprenører beskæftiget med byggeri er højere end byggebranchen som helhed, er forklaringen på det høje afkast, evnen til at skabe overskud. Virksomhederne har en overskudsgrad på ca. 5 procent hvilket er over det dobbelte af overskudsgraden i anlægsbranchen.

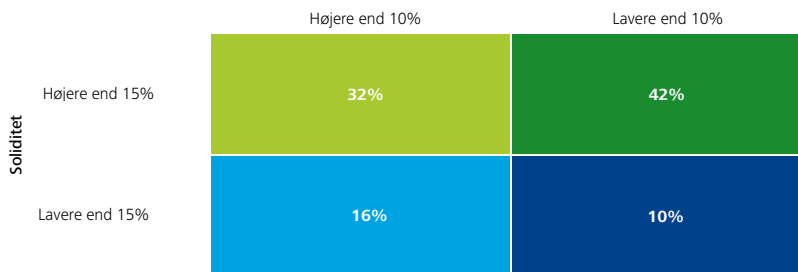
Fordelingen imellem de forskellige størrelser af virksomheder, er ikke stor. Kun de allerstørste virksomheder skiller sig ud, med et afkast på 11 procent. Dette er dog en

kraftig forbedring i forhold til sidste år, hvor afkastet lå på 4 procent hvilket anses som et utilfredsstillende niveau.

Afkast af investeret kapital (opdelt på virksomhedsstørrelser)



Afkast af investeret kapital



Entreprenører beskæftiget med byggeri, som befinder sig i "farezonen" er i 2012 på niveau med branchen som helhed. Ud fra vores vurdering er disse virksomheder i fare

for en konkurs indenfor en kortere årrække, med mindre der tilføres likviditet, eller afkastet forbedres og soliditeten i selskabet derigennem reetableres.



Murerbranchen

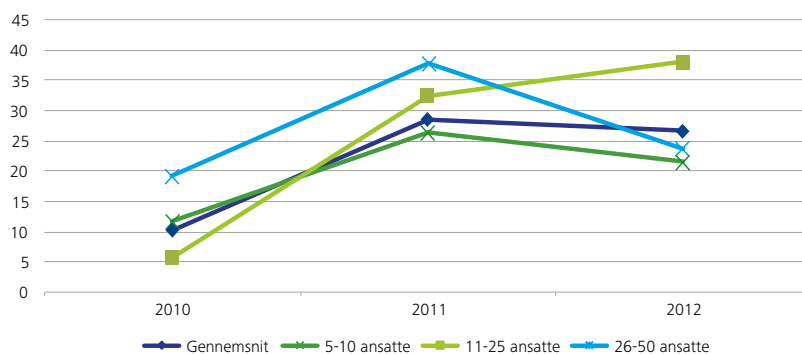
Murerbranchen har været under pres de seneste år. Selvom murerne oplevede en pæn fremgang i antallet af opgaver sidste år, er den positive udvikling stoppet op.

Resultaterne i murerbranchen pr. ansat ligger stadig betydeligt under den samlede branche. Der er et voldsomt pres på prisen blandt murerne med stor konkurrence mellem virksomhederne. Også udenlandske virksomheder, som opererer i Danmark, er med til at presse priserne ned.

Virksomhedernes primære resultat pr. medarbejder er derfor faldet med 6 procent. Størstedelen af virksomhederne i branchen er mindre virksomheder med 5-10 ansatte, og det gennemsnitlige resultat pr. medarbejder for de små virksomheder ligger nu på 22 t.kr.

I grafen for det primære resultat, opdelt på virksomhedsstørrelser, har vi ikke medtaget de store virksomheder, da antallet af virksomheder er for lille til at indgå i statistikken. Der er kun fire virksomheder i gruppen 51-100 ansatte og slet ingen murerfirmaer med mere end 100 ansatte.

Primært resultat pr. ansat i t.kr. (opdelt på virksomhedsstørrelser)



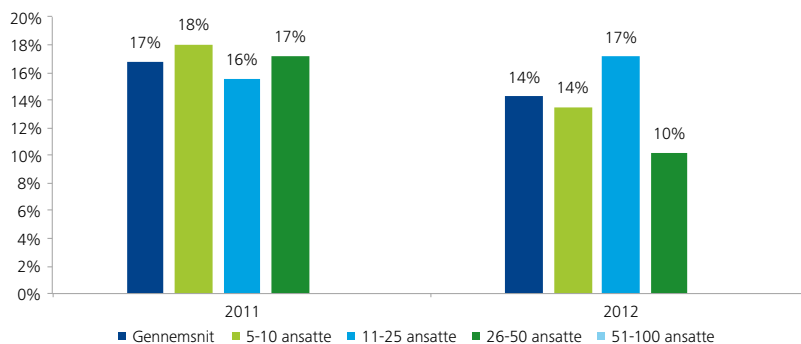
Afkastet af den investerede kapital i murerbranchen er faldet fra 17 procent sidste år til 14 procent i år. Murerbranchen ligger nu på det laveste niveau af de fire underbrancher efter sidste år at have ligget på niveau med resten af branchen.

Murervirksomheder med 11-25 ansatte klarer sig bedst. De har udviklet sig modsat tendenserne i underbranchen og har opnået en fremgang i 2012.

Afkastet i de mindste virksomheder, som udgør den største del af branchen, er i år gået svagt tilbage, og ligger nu 4 procentpoint lavere end sidste år. Mellemstore virksomheder i murerbranchen (26-50 ansatte) har haft en stor tilbagegang, efter sidste år at ligge på gennemsnittet for branchen er de nu på et væsentligt lavere niveau.

somheder i murerbranchen (26-50 ansatte) har haft en stor tilbagegang, efter sidste år at ligge på gennemsnittet for branchen er de nu på et væsentligt lavere niveau.

Afkast af investeret kapital (opdelt på virksomhedsstørrelser)

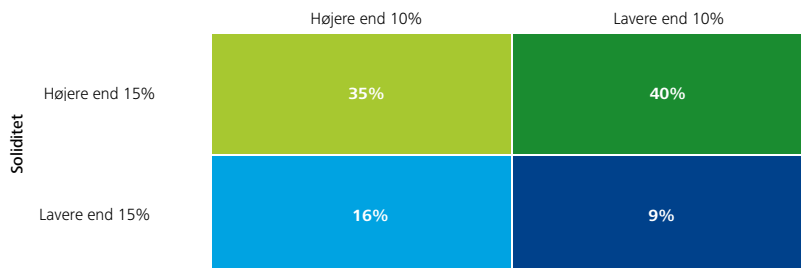


Trods de negative tendenser i resultater og afkast er det kun 16 procent af virksomhederne som befinder sig i farezonen for at gå konkurs indenfor en kortere årrække.

I murerbranchen er omsætningen faldet med ca. 23 procent i forhold til sidste år, dette viser at der stadig er et hårdt pres i branchen. Virksomhederne i farezonen har dog forbedret sig markant, og selv med det store fald i omsætningen er faldet i primært resultat begrænset. Dette bevidner at der stadig sker tilpasninger i virksomhederne, særligt i forhold til omkostningstilpasning, for at tilpasse sig markedssituationen.

Murerbranchen har derfor den næst laveste andel af virksomheder i farezonen, kun overgået af entreprenør anlægsbranchen.

Afkast af investeret kapital



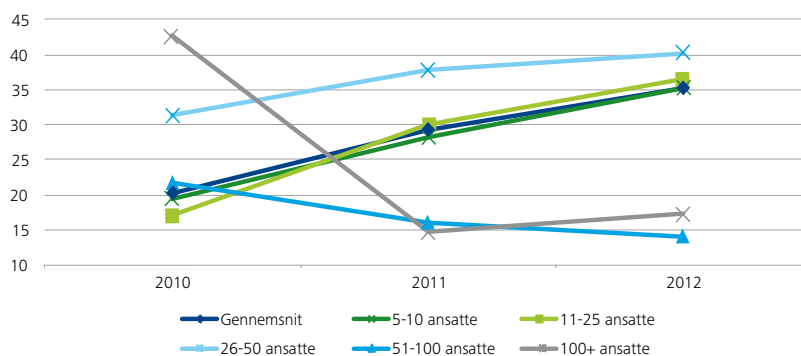
Tømrerbranchen

I tømrerbranchen har der været en stabil fremgang i indtjeningen de seneste 2 år. Primært resultat pr. ansat er steget med 20 procent siden sidste år.

De store virksomheder med over 51 ansatte har det hårdt, og har igennem de seneste 2 år oplevet en tilbagegang. De mindre og mellemstore virksomheder har derimod oplevet stabile fremgange.

Der tegner sig derfor en branche som er stærkt opsplittet, med de store virksomheder som fortsat lider og kæmper for at vende den negative udvikling. Derimod går det fremad for de mindre og mellemstore virksomheder som formår at fastholde den gode udvikling de har oplevet de seneste år.

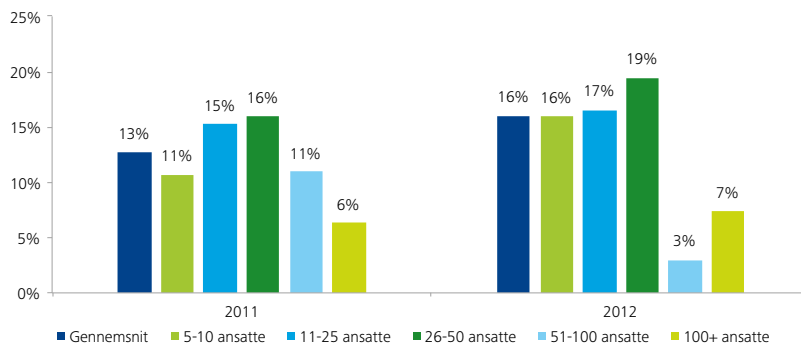
Primært resultat pr. ansat i t.kr. (opdelt på virksomhedsstørrelser)



På afkastet af den investerede kapital tegner det samme mønster sig. De mindre og mellemstore virksomheder har de bedste afkast. Samlet set for tømrerbranchen er det gået fremad og afkastet af den investerede kapital er steget fra 13 til 16 procent. Specielt mindre virksomheder med 5-10 ansatte har oplevet en stigning på 5 procentpoint i forhold til sidste år. For virksomheder med 11-25 og 26-50 ansatte har stigningen i forhold til sidste år været på henholdsvis 2 og 3 procentpoint.

For de store virksomheder på 51-100 ansatte er der realiseret et fald fra 11 procent til 3 procent hvilket er et stærkt utilfredsstillende niveau. De største virksomheder på 100+ ansatte har holdt et stabilt niveau og er derfor gået fra en forrentning på 6 procent sidste år til 7 procent i år, hvilket dog fortsat ikke anses for at være en tilfredsstillende forrentning af den investerede kapital.

Afkast af investeret kapital (opdelt på virksomhedsstørrelser)

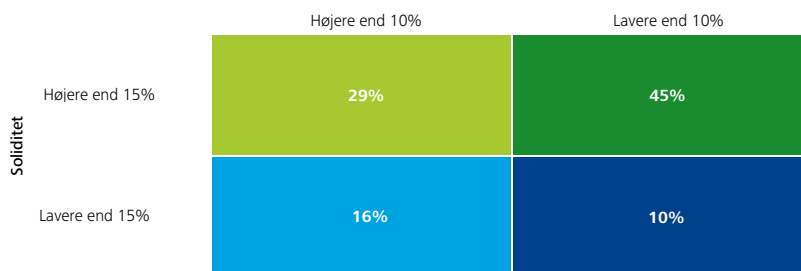


Andelen af virksomheder i farezonen er på niveau med den samlede byggebranche.

I 2012 er 16 procent af virksomhederne i farezonen, en lille forbedring i forhold til 2011, hvor 18 procent af virksomhederne i tømrerbranchen lå i farezonen.

For tømrerbranchen er det de mellemstore og store virksomheder der er i fare for at gå konkurs. For de mindre virksomheder ser det pænere ud, og specielt de mellemstore (26-50 ansatte) har det godt. Her befinder 6 procent af virksomhederne sig i farezonen.

Afkast af investeret kapital



Grundlag for analysen

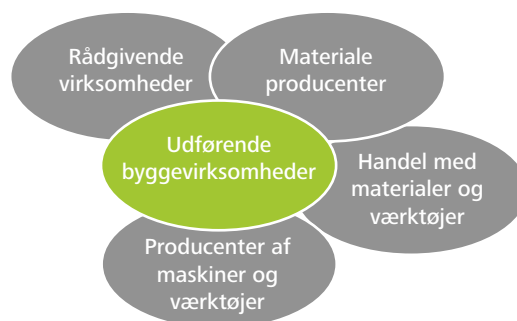
Analysen er udarbejdet af Deloitte's branchegruppe for entreprenører i samarbejde med brancheorganisationen Dansk Byggeri. Analysen er gennemført i august og september 2013.

Analysen omfatter de udførende byggevirksomheder, dvs. primært tømrere, murere og entreprenører, og ikke de øvrige virksomheder i byggesektoren.

I år omfatter analysen dobbelt så mange virksomheder i forhold til analysen sidste år – i alt 2.262. Det skyldes, at vi har udvidet analysen til også at dække små virksomheder med 5-9 ansatte. De små virksomheder udgør en stor del af branchen, og de er sammen med de mellemstore virksomheder bedst til at tjene penge.

Analysen bygger på de seneste tre års nøgletal og resultater i branchen. Vi har såvel både udarbejdet en samlet analyse som en opdeling på underbrancher. Disse finder du til sidst i denne rapport.

Vi har anvendt data fra virksomhedernes seneste årsregnskaber og suppleret med andre offentligt tilgængelige oplysninger om branchen og de enkelte virksomheder. Vi har også talt med nøglepersoner og organisationer i branchen. Da vi dagligt som revisorer og rådgivere er i kontakt med et stort antal virksomheder i byggeriet, har vi også trukket på viden internt i Deloitte og Dansk Byggeri.



Byggebranchen består af tre grupper: rådgivende virksomheder (arkitekter og ingeniører), producenter af byggematerialer og udførende byggevirksomheder (entreprenører og håndværksvirksomheder). Med til branchen hører også handel med byggematerialer og værktøjer samt producenter af maskiner og værktøj.

De rådgivende virksomheder udgør ca. en fjerdedel af byggeriets samlede omsætning på ca. 300 milliarder kr., mens de udførende virksomheder udgør ca. halvdelen af den samlede omsætning. Disse er karakteriseret ved få meget store virksomheder, men det er den store andel af små virksomheder, der samlet set står for en væsentlig del af den samlede omsætning. Omsætningsmæssigt har de udførende virksomheder den største andel af det enkelte byggeprojekt. Analysen omfatter kun udførende virksomheder

De 2.262 virksomheder i analysen er fordelt på forskellige underbrancher. Fordelingen er foretaget ud fra de branchekoder, som virksomhederne selv har registreret.

Sådan er virksomhederne i analysen fordelt:

Antal ansatte	I alt	i %	Tømrere	Murere	Entreprenører		Øvrige
					– anlæg	– byggeri	
5-10 ansatte	1060	47%	374	163	81	227	215
11-25 ansatte	761	34%	227	93	65	185	191
26-50 ansatte	295	13%	71	29	28	98	69
51-100 ansatte	91	4%	22	4	15	39	11
100 + ansatte	55	2%	8	0	20	23	4
Antal virksomheder	2262	100%	702	289	209	572	490

Anvendte hoved- og nøgletal

Primært resultat	Resultat før finansielle poster, skat og ekstraordinære poster, men efter afskrivninger
Årets resultat	Årets resultat efter skat
Investeret kapital	Balancesummen fratrukket likvider, varekreditorer og hensættelser
Afkast af investeret kapital	Primært resultat/Investeret kapital primo x 100
Soliditetsgrad	Egenkapital/samlet balance
Overskudsgrad	Primært resultat/omsætning
Arbejds kapital	Omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser
Likviditetsgrad	Omsætningsaktiver/kortfristede gældsforpligtelser



Deloittes branchegruppe for byggebranchen

Branchegruppen består af et tværfagligt team af revisorer og rådgivere med viden og indsigt i byggebranchen. Branchegruppens medlemmer betjener dagligt en lang række virksomheder inden for byggebranchen. Vores viden og indsigt i byggeriets vilkår vokser derfor dag for dag.

Hvad angår fagområder fordeler vi os på alt fra revision, regnskab, økonomi, finansiering, it-løsninger, skat og moms vedrørende køb og salg af virksomheder til anden relateret rådgivning. Fordi vi arbejder tæt sammen med entreprenører, tømrer- og murerfirmaer, er vi i stand til at forstå de udfordringer, som virksomhederne står over for. Og vi kan se de muligheder og løsninger, som kan være med til at gøre en forskel - for såvel den enkelte virksomhed som for branchen som helhed.

Analysen er udarbejdet af:



Thomas Frommelt
Weidekampsgade 6
2300 København S
Tlf. +45 24 23 83 04
tfrommelt@deloitte.dk



René Andersen
Weidekampsgade 6
2300 København S
Tlf. +45 51 21 49 02
reandersen@deloitte.dk

Branchegruppens formål er at udvikle og levere løsninger, som skaber værdi for vores kunder. Vi tilbyder integrerede rådgivningsydelser, og vores filosofi er, at vi kan tilføre værdi til enhver opgave – lille som stor.

Dansk Byggeri

Dansk Byggeri er bygge- og anlægssektorens erhvervs- og arbejdsgiverorganisation. Med omkring 6.000 medlemmer spænder organisationen bredt geografisk og fagligt og dækker alle led i byggeprocessen.

Dansk Byggeris vigtigste opgave er at sikre, at medlemmerne får de bedst mulige vilkår til at drive virksomhed. Det gør vi ved at sikre konkurrencedygtige overenskomster, at yde rådgivning, at øve politisk indflydelse og ved at deltage i den politiske debat. Dansk Byggeri deltager aktivt i dialogen om, hvordan rammebetingelserne for byggeri, anlæg og byggeindustri skal være i de kommende år. Og vi er desuden med til at påvirke branchens vilkår gennem vores arbejde i råd, nævn og udvalg.

Regioner

Dansk Byggeri har en regional struktur med 12 geografiske regioner, som har hver sin bestyrelse, der varetager medlemsvirksomhedernes regionale og lokale interesser inden for erhvervs-, beskæftigelses- og uddannelsespolitik. De overordnede rammer for arbejdet i regionerne fastlægges af Dansk Byggeris bestyrelse.

Dansk Byggeris mål er:

- Politisk indflydelse på byggeerhvervets rammebetingelser
- Synlighed for byggeerhvervet og Dansk Byggeri
- Oplevelse af nærhed og identitet i forholdet mellem virksomheder og Dansk Byggeri
- Professionel medlemsservice

Sektioner

Dansk Byggeri har 25 sektioner med egne vedtægter, egne bestyrelser og egen økonomi. Sektionerne sekretariatsbetjenes af Dansk Byggeri. Sektionerne varetager virksomhedernes faglige og branchemæssige interesser, og deres aktiviteter understøtter Dansk Byggeris overordnede mål. Sektionerne er et vigtigt aktiv for Dansk Byggeri - særligt i forhold til at skabe synlighed, nærhed og identitet over for medlemsvirksomhederne.

Analysen er udarbejdet af:



Vibeke Gaardsholt
Nørre Voldgade 106
1358 København K
Tlf. +45 72 16 01 50
vga@danskbyggeri.dk



Finn Bo Frandsen
Nørre Voldgade 106
1358 København K
Tlf. +45 72 16 01 43
fbf@danskbyggeri.dk

Kontaktpersoner Deloitte

Thomas Frommelt, Revision

tfrommelt@deloitte.dk
Weidekampsgade 6
2300 København S
+45 24 23 83 04

René Andersen, Revision

reandersen@deloitte.dk
Weidekampsgade 6
2300 København S
+45 51 21 49 02

Torben Skov, Revision

tskov@deloitte.dk
Weidekampsgade 6
2300 København S
+45 40 80 36 02

Uffe Ambjørn, Financial Advisory Services

uambjoern@deloitte.dk
Weidekampsgade 6
2300 København S
+45 40 56 64 33

Lars B. Nielsen, Revision

larnielsen@deloitte.dk
Vesterballevej 25A
7000 Fredericia
+ 45 30 70 37 28

Jesper Krogsfeldt, Moms

jkrogsfeldt@deloitte.dk
Weidekampsgade 6
2300 København S
+45 36 10 20 30

Anders Rosendahl Poulsen, Revision

anpoulsen@deloitte.dk
Egtved Alle 4
6000 Kolding
+45 20 16 86 48

Glenn Hartmann, Revision

ghartmann@deloitte.dk
Herringvej 34
4800 Nykøbing F
+45 54 84 88 00

Bo Odgaard, Revision

bodgaard@deloitte.dk
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg
+45 89 20 70 00

Jannick Kjersgaard, Revision

jkjersgaard@deloitte.dk
Frodesgade 125
6701 Esbjerg
+45 79 12 84 44

Katrine Lyngsaa, Revision

klyngsaa@deloitte.dk
Vestervangsvej 8
8800 Viborg
+45 60 80 00 84

Jacob Nørmark, Revision

jnoermark@deloitte.dk
Åboulevarden 31
8100 Århus C
+45 89 41 41 41

Per Rasmussen, Revision

perasmussen@deloitte.dk
Ndr. Ringgade 70A
4200 Slagelse
+45 58 55 82 00

Peter Nørrevang, Revision

pnoerrevang@deloitte.dk
Gøteborgvej 18
9200 Aalborg SV
+45 98 79 60 00

Allan Dydensborg Madsen, Revision

amadsen@deloitte.dk
Tværkajen 5
5100 Odense C
+45 63 14 66 00

Deloitte i Danmark

Kundernes tillid i over 100 år har gjort Deloitte til Danmarks førende revisions- og rådgivningsfirma. Vi servicerer vores kunder fra 17 lokale kontorer landet over – de 2 i Grønland. Vores dybe brancheindsigt og viden om lovgivnings- og forretningsmæssige forhold bringer os i stand til at rådgive på mange niveauer.

Vi er førende inden for vores felt, og vores ca. 2.200 medarbejdere hører til de dygtigste i branchen. De nyder udfordringer og er opdateret med den seneste viden. Med en professionel indstilling til etik og ansvarlighed løfter de engageret deres opgaver.

Vi er lokalt forankret, har national indsigt og global udsigt.

Om Deloitte

Deloitte leverer ydelser inden for Revision, Skat, Consulting og Financial Advisory til både offentlige og private virksomheder i en lang række brancher. Vores globale netværk med medlemsfirmaer i mere end 150 lande sikrer, at vi kan stille stærke kompetencer til rådighed og yde service af højeste kvalitet, når vi skal hjælpe vores kunder med at løse deres mest komplekse forretningsmæssige udfordringer. Deloitte's ca. 200.000 medarbejdere arbejder målrettet efter at sætte den højeste standard.

Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Deloitte er en betegnelse for Deloitte Touche Tohmatsu Limited, der er et britisk selskab med begrænset ansvar, og dets netværk af medlemsfirmaer. Hvert medlemsfirma udgør en separat og uafhængig juridisk enhed. Vi henviser til www.deloitte.com/about for en udførlig beskrivelse af den juridiske struktur i Deloitte Touche Tohmatsu Limited og dets medlemsfirmaer.