

BUTIKSRATIONALISERINGS- OG FINANSIERINGSFORHOLD I MODERNE KØBMANDSHANDEL

Af P. BERRI NIELSEN*)

De samvirkende Købmandsforeninger i Danmark (herefter benævnt DSK) var blandt de første her i landet som optog et bredt anlagt moderniserings- og rationaliseringsarbejde indenfor butikshandelen.

Begyndelsen blev gjort i 1937, da DSK oprettede et arkitektkontor, som skulle være købmændene behjælpelig med butiksmodernisering.

I 1949 påbegyndtes regelmæssige regnskabsundersøgelser – normtal for købmand – som siden har været et væsentligt fundament i rationaliseringsarbejdet.

I 1953 ansattes 6 merkantile konsulenter, som sammen med arkitektkontoret dannede grundstammen i DSK's Købmandstjeneste, et rationaliseringskontor, som ved udgangen af 1961 har 28 medarbejdere med følgende fordeling af arbejdsopgaver:

Møde- og kursusvirksomhed	2 konsulenter
Butiksmodernisering og -etablering	11 „
„ „ „	10 arkitekter
Analysearbejde og regnskabsundersøgelse	2 konsulenter
Administration	3 „
	<hr/>
	ialt: 28

I perioden 1953–1961 er ialt moderniseret og etableret 1154 butikker med følgende fordeling på butikstyper:

Supermarkeder	10 stk.
Fødevarerbutikker (mindre)	25 „
Selvbetjening	ca. 300 „
Delvis selvbetjening – tempo	„ 600 „
Moderniserede diskbutikker	„ 200 „

Gennemsnitsinvestering pr. butik ligger på mellem kr. 40.000 og kr. 50.000, heraf andrager mellem 60 % og 70 % investering i udvidelser af salgsarealet – d.v.s. håndværkerudgifter til murer, tømrer, el-installation – gulvbelægning, sanitet etc.

Restbeløbet er anvendt til inventarkøb, hovedsageligt nyt træinventar samt køleinventar.

*) Chefkonsulent, DSK's Købmandstjeneste.

BUTIKSRATIONALISERINGS- OG FINANSIERINGSFORHOLD I MODERNE KØBMANDSHANDEL

Af P. BERRI NIELSEN*)

De samvirkende Købmandsforeninger i Danmark (herefter benævnt DSK) var blandt de første her i landet som optog et bredt anlagt moderniserings- og rationaliseringsarbejde indenfor butikshandelen.

Begyndelsen blev gjort i 1937, da DSK oprettede et arkitektkontor, som skulle være købmændene behjælpelig med butiksmodernisering.

I 1949 påbegyndtes regelmæssige regnskabsundersøgelser – normtal for købmand – som siden har været et væsentligt fundament i rationaliseringsarbejdet.

I 1953 ansattes 6 merkantile konsulenter, som sammen med arkitektkontoret dannede grundstammen i DSK's Købmandstjeneste, et rationaliseringskontor, som ved udgangen af 1961 har 28 medarbejdere med følgende fordeling af arbejdsopgaver:

Møde- og kursusvirksomhed	2 konsulenter
Butiksmodernisering og -etablering	11 „
„ „ „	10 arkitekter
Analysearbejde og regnskabsundersøgelse	2 konsulenter
Administration	3 „
	<hr/>
	ialt: 28

I perioden 1953–1961 er ialt moderniseret og etableret 1154 butikker med følgende fordeling på butikstyper:

Supermarkeder	10 stk.
Fødevarerbutikker (mindre)	25 „
Selvbetjening	ca. 300 „
Delvis selvbetjening – tempo	„ 600 „
Moderniserede diskbutikker	„ 200 „

Gennemsnitsinvestering pr. butik ligger på mellem kr. 40.000 og kr. 50.000, heraf andrager mellem 60 % og 70 % investering i udvidelser af salgsarealet – d.v.s. håndværkerudgifter til murer, tømrer, el-installation – gulvbelægning, sanitet etc.

Restbeløbet er anvendt til inventarkøb, hovedsageligt nyt træinventar samt køleinventar.

*) Chefkonsulent, DSK's Købmandstjeneste.

Udviklingen har medført en stadig større investering pr. projekt, og det årlige antal af fuldt moderniserede butikker er derfor ikke øget særligt trods den stadig stærkt voksende medarbejderstab.

Som typiske eksempler på denne udvikling har vi udvalgt to butikker fra vort arbejdsområde i 1960/61 til belysning af arbejdsmetoder og arbejdsvilkår indenfor Købmandstjenesten:

1. Ombygning af S-butik til komb. levnedsmiddelbutik.
2. Moderne fødevarerbutik (supermarked) med fuldt fødevarsortiment.

De økonomiske problemer var i begge disse to projekter ret store, væsentlig større end de fleste private købmænd ville kunne klare uden bistand.

Derfor har DSK da også gennem en årrække arbejdet på at tilvejebringe supplerende kapital til udlån til dygtige og initiativrige købmænd.

Der findes i dag tre finansieringsmuligheder for købmændene:

1. Marshall-lånefonden – udlånskapacitet 4 mill. kroner
forrentning 6 %
amortisering over 5 år.
2. Købmændenes Finansierings Institut (KFI)
Selvejende institut med en kautionskapacitet via banker på ca. 11 millioner kroner.
Forrentning: normal bankrente + $\frac{1}{4}$ % til administration og reserve.
Afdragstid op til 10 år.
Maximalt lånebeløb pr. projekt kroner 125.000.
3. Institutet for Købmands-Etablering (IKE)
Selvejende institut med kautionskapacitet via banker på op mod 14 mill. kr.
Forrentning: normal bankrente + $\frac{1}{2}$ % til administration og reserve.
Afdragstid op til 10 år; men undtagelsesvis 15 år.
Maximalt lånebeløb pr. projekt kroner 350.000.

De to sidstnævnte finansieringsinstitutter er dannet af købmændene og deres leverandørkreds i forening.

Efter denne korte gennemgang af de tekniske og økonomiske muligheder, der er til rådighed for købmændenes rationaliseringsindsats, kan vi gå i enkeltheder med de to projekter:

Projekt nr. 1 – ombygning købmand:

Købmand X driver forretning i en provinsby på Sjælland i et villakvarter, som er under stadig men langsom udbygning. Det samlede udbyggede område andrager nu 394 lejligheder, hvoraf halvdelen er bygget før 1930 (sølvbryllups-kvarter). Nyt byggeri i de kommende år max. 100 1-familiehuse.

I området er placeret 5 købmandsbutikker, 1 slagter, 1 bager og 1 tobak & vin.

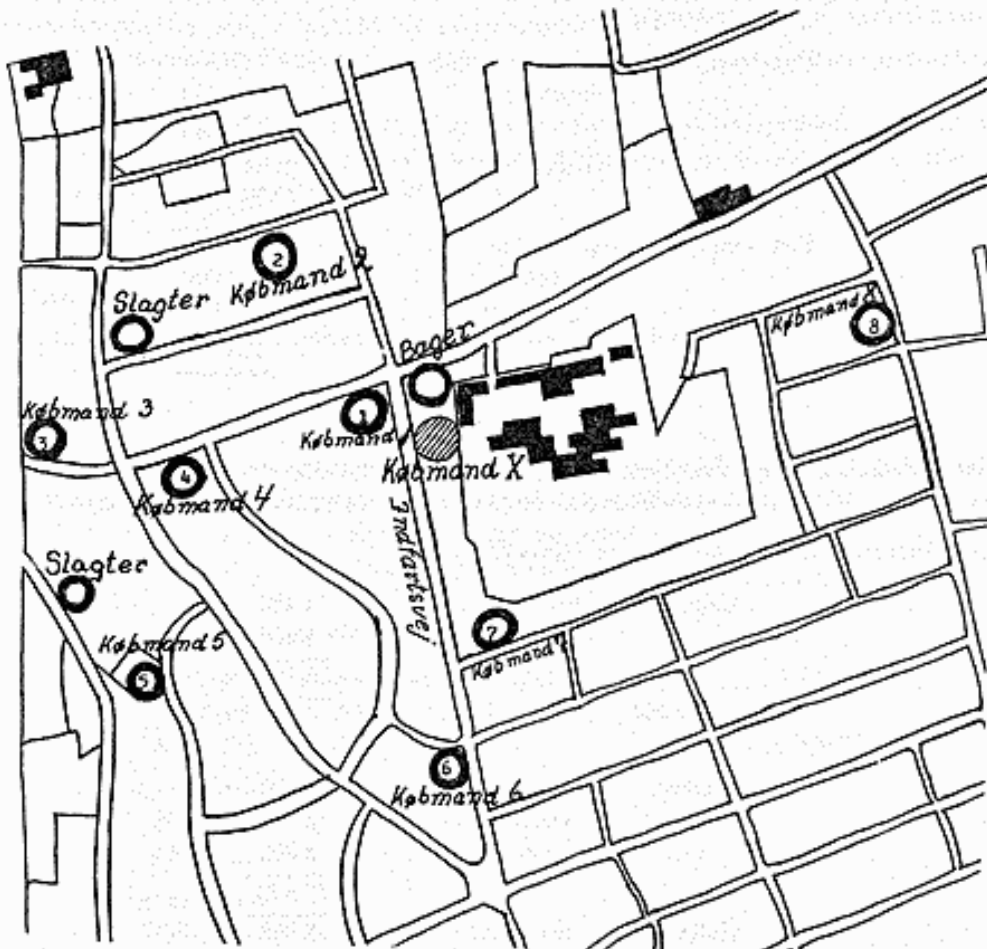
Omsætningsfordeling:

Købmand X	400.000
" 1	90.000
" 2	100.000
" 3	125.000
" 4	200.000
	<u>915.000</u>

Kvarterets samlede køb af kolonial, frugt og grønt:

394 familier à kr. 2.500 pr. familie ca. 1.000.000 kr.

udækket forbrug	1.000.000
÷	<u>915.000</u>
	85.000



Denne handel ligger dels i byen (kædeforretninger og kooperation) dels i butikker ved indfaldsvejen til byen.

Kvarterets eneste slagterbutik er forkert placeret i et tyndt yderområde – omsætningsmæssigt uden betydning.

Kødforbruget købes i byen og på indfaldsvejen. Bagerforretningen placeret ved siden af købmand X, god placering og veldrevet, dækker størstedelen af kvarterets forbrug.

Købmand X overvejer nu stærkt at udbygge sin forretning, som blev udvidet og moderniseret i 1958 til S-butik på ca. 100 m², til kombineret levnedsmiddelbutik med slagter og viktualieafd. samt evt. udvidelse af arealet, så der bliver plads til QUICK-VASK.

Købmand X har ledig grund foran 2½ etages beboelses ejendom og vil her kunne udbygge ca. 125 m² erhvervslokaler.

Vort arkitektkontor udfærdigede grov skitse over nyindretning af butikker.

Investerings- og finansieringsplan.

Nyt byggeri – håndværkerudgifter	87.500
omkostninger	17.500
	<u>105.000</u>
inventar	ca. 100.000
	<u>205.000</u>
Ved omprioritering skaffes	ca. 100.000
banklån	„ 70.000
eget indskud	„ 35.000
	<u>205.000</u>

De udarbejdede specifikationer over kurstab, forrentning og afdrag er udeladt, men indgår altid i vore opstillinger af investeringsanalyser til købmændene.

Specificerede anlægsomkostninger (forenklet):

Købmand:	inventar	4.500
	div. ændringer	8.000
		<u>12.500</u>
Slagter:	køling	18.500
	maskiner	10.000
	værktøj etc.	9.000
		<u>37.500</u>
Quick-vask:	maskiner	48.000
	diverse	2.000
		<u>50.000</u>

Driftsbudget (forenklet):

	købmandsafd.	slagterafd.
Bruttofortjeneste	„ 80.000 =	„ 36.000 =
	16 %	24 %
Beregnet omsætning	kr. 500.000	kr. 150.000
Omkostninger:		
Husleje	kr. 5.000	kr. 3.500
Løn	„ 25.000	„ 18.000
Diverse omkostninger	„ 19.000	„ 5.000
	<u>kr. 49.000</u>	<u>kr. 26.500</u>
Netto excl. afskrivninger	kr. 31.000	kr. 9.500
Afskrivninger på inventar	„ 10.000	„ 5.000
Driftsoverskud	<u>kr. 21.000</u>	<u>kr. 4.500</u>

Købmand X gennemgår sammen med konsulenten disse beregninger, men finder investeringen for stor i forhold til salgsmuligheder og indtjening.

Hertil kommer, at tilbygningen må forventes at formindske beboelsesejendommens salgsværdi.

Købmand X beslutter sig derfor til at placere sig i et nyt boligområde i samme by.

Der udarbejdes salgsbudget, anlægsbudget og driftsbudget til købmanden, som på dette grundlag kan træffe sine dispositioner.

*Projekt nr. 2.**Butikstorvet på X-vej i Y-by.*

Antal husstande i det naturlige kundeområde til butikstorv:

1961: 192 husstande

1962: 408 „

1963: 500 „

Butikstorvet er påbegyndt i efteråret 1961 og forventes klar til åbning i foråret 1962.

Butikstorvet tænkes indrettet til at omfatte følgende varegrupper

Kolonial, frugt og grønt

Slagter og viktualie

Brødsalg med mælk

Forbruget i området vil blive ca.:

<i>Kolonial, frugt og grønt, vin og tobak:</i>	1962	1963
248 familier à 2000 kr. pr. år	496.000	
408 „ à 2000 „ „ „		816.000
<i>Kød og viktualie:</i>		
248 familier à 1000 kr. pr. år	248.000	
408 „ à 1000 „ „ „		408.000
<i>Brød og mælk:</i>		
248 familier à 500 kr. pr. år	124.000	
408 „ à 500 „ „ „		204.000
	<u>868.000</u>	<u>1.428.000</u>