PANCOM

Kvartalsrapport

2022 – Q3

Uttalelse fra ledelsen

Tredje kvartal 2022 representerte en periode med flere bedrede og sterkere elementer i vårt konsern. Det har vært et hektisk år så langt med vesentlig større omsetning og aktivitet enn for samme periode i 2021. Konsernet har rekordhøy aktivitet og akseptabel EBITDA, og er på vei til å få en sterk struktur og bedre forutsigbarhet i de ulike porteføljene. I perioden 3. kvartal 2022 er det ikke gjort vesentlige realisasjoner av eiendom og prosjekter, men driften er styrket betraktelig mot tidligere kvartaler. Dette bidrar til økt verdijustert egenkapital, og sterkere vekst i soliditetsbildet for Pancom AS konsern.

Så langt i 2022 har vi opplevd urolige tider i Europa og uoversiktlig pris- og leverandørsituasjon for en rekke varegrupper. Videre har vi etter sommeren merket betydelig renteoppgang og sterk inflasjon i markedene. Dette tror vi er i ferd med å stabilisere seg mot slutten av 2022, og vi tror på et mer forutsigbart rente og markedsbilde i 2023, selv om rentenivået antakeligvis vil holde seg høyt.

De store variasjonene, og tøffe nedskrivninger i enkeltsegmenter gjør at vi ikke oppnår lønnsomhet i Pancom Management AS i 2022, men det er positivt at porteføljen nå er i ferd med å rullere ut eldre prosjekter og igangsette nye prosjekter med oppdatert pris- og leverandørbilde.

Konsernet har gode salgstall på boliger så langt i 2022. Heimgard Bolig AS leverer akseptable tallverdier for perioden, men vi ser at salget er avtagende og noe redusert mot slutten av 2022. Tallene som foreligger pr. 30.09.22 representerer totalt sett et resultat i henhold til forventing for konsernet på EBITDA og EBIT-margin, men noe lavere på resultat før skatt. Det er samtidig store effekter som ikke kommer frem av resultatene, som har gitt en bedring av selskapets verdijusterte egenkapital i første halvår.

Tallene som foreligger YTD Q3 2022 viser at konsernet nå har en sterk EBITDA, og er totalt sett på budsjetterte og prognostiserte verdier for dette, noe konsernets styre og ledelse er tilfredsstilt med. Det forventes dog noe urolige og uoversiktlige tider i markedet fremover, og styringsarbeidet av konsernet vil være vesentlig for å fortsatt oppnå gode perioderesultater i konsernet fremover.

Konsernets balanse er etter verdijustering vurdert til ca. 1.445 MNOK, og dagens verdijusterte egenkapital er vurdert til ca. 514,6 MNOK, noe som gir en EK% tilsvarende 35,6%, og representerer en solid og sterk situasjon med tanke på konsernets soliditet.

Pancom AS morselskap har en solid kapitalsituasjon, og har nå en bokført egenkapital på ca. 208,6 MNOK pr. 30.09.2022. Pancom AS morselskap har videre en totalbalanse på 238,7 MNOK. Dette gir en egenkapitalandel på ca. 87,4%, noe som representerer en meget solid balanse for morselskapet.

Vi ser at konsernet vil ha ytterligere vekst i periodene fremover, og det forventes sterkere konsernmarginer i 2023.

Frederic Kristoffersen,
Konserndirektør

KVARTALS-RAPPORT 2022 – Q3

Innhold

Uttalelse fra ledelsen 04
Struktur og primære tall 05
Konsoliderte tall – Pancom AS 10
Pancom Management AS 14
Heimgard Bolig AS 16
Pancom Property AS 18
Organisasjonskart 20

Ledergruppen

Frederic Kristoffersen
Konserndirektør/Partner
Pancom AS

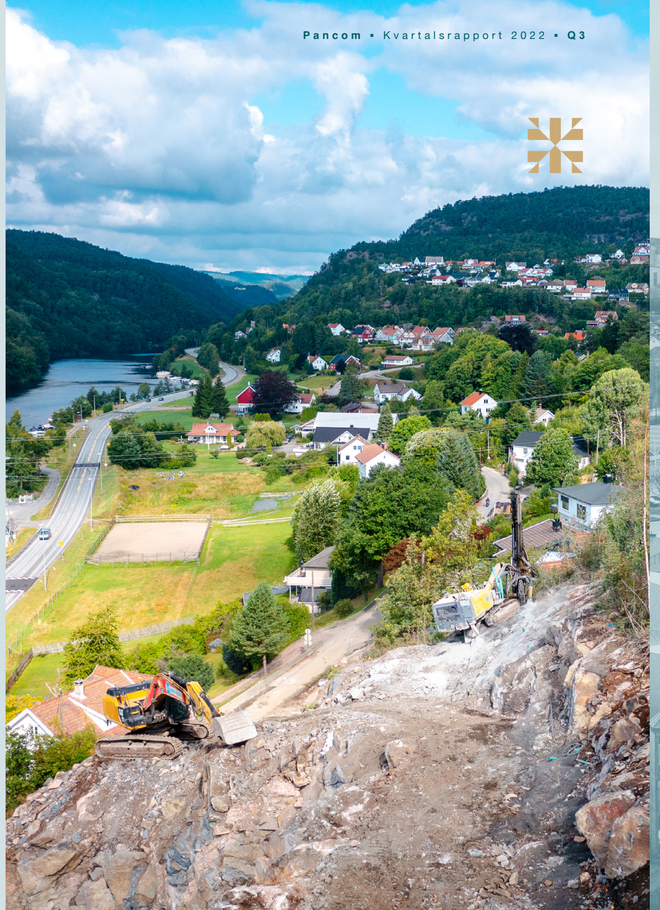
Tobias Amundsen
CTO/Partner
Pancom AS

Ole André Risnes
Direktør
Pancom Management AS

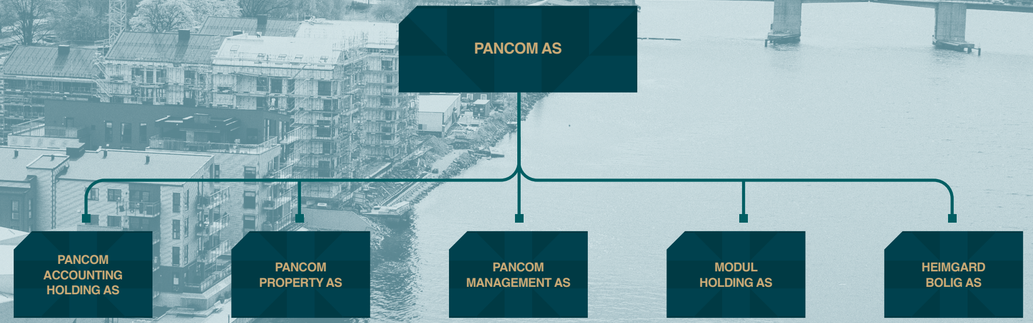
Per Anders Evensen
CFO
Pancom AS

Hotti Dang Ho
Adm. Direktør
Pancom Property AS

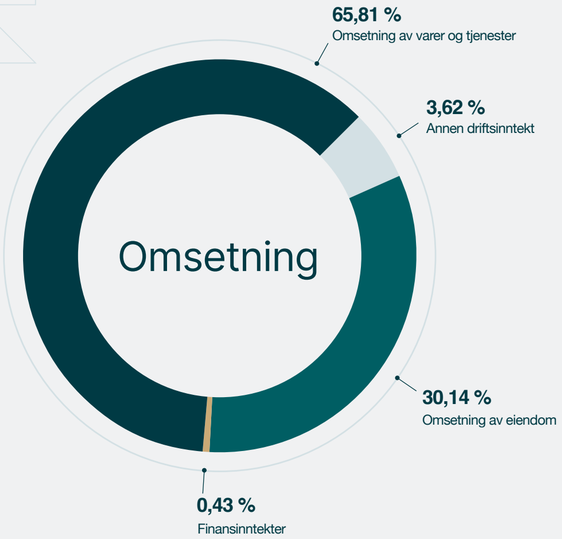
Jan Kjetil Skaug
Adm. Direktør
Heimgard Bolig AS

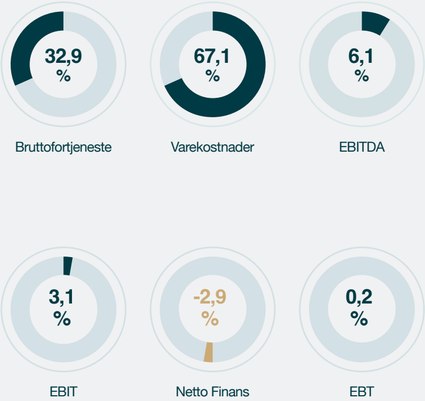


Konsernstruktur



Nøkkeltall Q3 konsern





Kokleheia

Pancom bygger ut Kokleheia Amfi i Kristiansand Kommune. Et prosjekt med 60 leiligheter langs Otra, med fantastisk beliggenhet!

Konsoliderte tall | Konserntall, Regnskap

Tall i hele 1000

PANCOM AS KONSERN ▪ Q3 2022 YTD	NGAAP Konsolidert					
Resultat	**Pancom Management Konsern**	**Pancom Property Konsern**	**Heimgard Bolig Konsern**	**Øvrige**	**Elimineringer**	**Pancom Konsern**
Driftsinntekter	**270 391**	**58 176**	**127 817**	**34 275**	**-68 392**	**422 268**
Varekostnad	189 311	20 030	118 551	12 069	-56 815	283 146
Bruttofortjeneste	**81 080**	**38 146**	**9 267**	**22 206**	**-11 577**	**139 121**
Lønnskostnad	67 983	3 142	1 104	14 733		86 962
Annen driftskostnad	25 096	4 541	1 577	7 593	-12 211	26 595
Ebitda	**-11 999**	**30 463**	**6 585**	**-120**	**634**	**25 564**
Avskrivning	4 997	3 092	930	2 231	1 061	12 311
Driftsresultat, EBIT	**-16 995**	**27 370**	**5 655**	**-2 350**	**-427**	**13 253**
Inntekt på inv. i DS, FKV og TS	64					64
Annen finansinntekt	299	294	110	3 658	-2 583	**1 778**
Annen finanskostnad	2 109	11 598	1 105	1 874	-2 583	14 103
Netto finansposter	**-1 746**	**-11 304**	**-995**	**1 784**		**-12 261**
Ordinært resultat før skattekostnad, EBT	**-18 741**	**16 067**	**4 660**	**-567**	**-427**	**992**
Skattekostnad på ordinært resultat	**-3 964**	**382**	**1 027**	**255**	**-315**	**-2 616**
Resultat	**-14 776**	**15 685**	**3 633**	**-822**	**-112**	**3 608**

Balanse

Tall i hele 1000

PANCOM KONSERN ▪ Q3 2022 YTD	NGAAP Konsolidert						Verdijustering	
Eiendeler	**Pancom Management Konsern**	**Pancom Property Konsern**	**Heimgard Bolig Konsern**	**Øvrige**	**Elimineringer**	**Pancom Konsern**	**Virkelig verdi-justering***	**Virkelig verdi**
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker	2 930	431	118	1 221		4 699		4 699
Utsatt skattefordel	3 071	57	828	181		4 137		4 137
Goodwill	21 779	1 011	6 486	5 966	-3 333	31 909	128 637	160 546
Sum immaterielle eiendeler	27 780	1 500	7 432	7 368	-3 333	40 746	128 637	169 383
Sum varige driftsmidler	20 941	353 397	2 711	11 527	-10 104	378 471	77 874	456 345
Sum finansielle anleggsmidler	1 984	1 779	4	235 112	-223 618	15 261		15 261
Sum anleggsmidler	**50 705**	**356 676**	**10 146**	**254 007**	**-237 055**	**434 479**	**206 511**	**640 990**
Varer	16 208	65 435	226 310	11 146	-40 052	279 047	205 295	484 343
Kundefordringer	56 891	2 546	65 889	8 457	-13 711	120 072		120 072
Andre kortsiktige fordringer	19 085	19 123	127 769	5 144		171 120		171 120
Sum fordringer	**92 184**	**87 104**	**419 967**	**24 748**	**-53 763**	**570 240**	**205 295**	**775 535**
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7 189	17 334	2 578	1 224		28 324		28 324
Sum omløpsmidler	**99 372**	**104 438**	**422 546**	**25 972**	**-53 763**	**598 564**	**205 295**	**803 860**
Sum eiendeler	**150 077**	**461 114**	**432 692**	**279 979**	**-290 819**	**1 033 043**	**411 806**	**1 444 849**

Konsoliderte tall | Egenkapital & Gjeld + Egenkapitalavsteming

Tall i hele 1000

PANCOM KONSERN ▪ Q3 2022 YTD	NGAAP Konsolidert						Verdijustering	
Egenkapital og gjeld	**Pancom Management Konsern**	**Pancom Property Konsern**	**Heimgard Bolig Konsern**	**Øvrige**	**Elimineringer**	**Pancom Konsern**	**Virkelig verdi-justering***	**Virkelig verdi**
Innskutt egenkapital	63 255	19 923	59 475	98 930	-143 298	98 285		98 285
Opptjent egenkapital	-69 541	5 154	11 820	107 840	-50 806	4 467	411 806	416 273
Sum egenkapital	**-6 286**	**25 077**	**71 295**	**206 770**	**-194 105**	**102 752**	**411 806**	**514 558**
Sum avsetning for forpliktelser	258	9 080	17 234	247	-3 351	23 467		23 467
Sum langsiktig gjeld	28 279	390 526	91 518	47 105	-79 652	477 775		477 775
Sum kortsiktig gjeld	127 827	36 432	252 644	25 858	-13 711	429 049		429 049
Sum gjeld	**156 363**	**436 037**	**361 396**	**73 209**	**-96 714**	**930 291**		**930 291**
Sum egenkapital og gjeld	**150 077**	**461 114**	**432 692**	**279 979**	**-290 819**	**1 033 043**	**411 806**	**1 444 849**

** Virkelig verdijustering er for deleide datterselskap lagt inn med 100% verdi på merverdier ettersom 100% av alle eiendeler, gjeld og egenkaptial konsolideres for datterselskaper.*

PANCOM KONSERN	Q3 2022 YTD					
Avstemming egenkapital	**Pancom Management Konsern**	**Pancom Property Konsern**	**Heimgard Bolig Konsern**	**Øvrige**	**Elimineringer**	**Pancom Konsern**
Egenkapital pr 31.12.2021	9 839	28 130	68 906	207 501	-193 993	120 384
Justeringer etter rapportert Q4	-4 688	-175	-1 381	254		-5 990
Justert EK 31.12.2021	5 151	27 956	67 525	207 755	-193 993	114 394
Resultat i perioden	-14 776	15 685	3 633	-822	-112	3 608
Konsernbidrag						
Kapitalforhøyelse						
Øvrige endringer	3 339	-18 564	137	-163		-15 250
Egenkapital pr 30.09.2022	**-6 286**	**25 077**	**71 295**	**206 770**	**-194 105**	**102 752**

Smietangen

Er signaturprosjektet til Heimgard Bolig, og her utvikles en idyllisk halvøy med sjøhus og grøntområder i idylliske Langesund. De første boligene sto ferdig sommeren 2021 og neste påbegynte byggetrinn skal ferdigstilles i 2023.

Konsoliderte tall ▪ Pancom AS

Resultatregnskap:
Konserntallene for 3. kvartal 2022, viser konsoliderte tall for Pancom AS YTD 30.09.2022. Tallene viser at Pancom AS har en fortsatt god utvikling i 2022, hvor utfordringer med dårlige marginer i deler av driftsporteføljen er i ferd med å bedre seg. Så langt i 2022 har det vært gjennomført enkeltrealisasjoner i perioden med effekt på konserntallene, noe som kompenserer for et vesentlig avvik i marginer YTD i Pancom Management AS. Dette gjør at konsernet totalt sett leverer omtrent i henhold til budsjetterte verdier for EBITDA så langt i år, men lavere på resultat (EBT). Pancom AS regnskapsfører også etter NRS NGAAP som betyr at eiendomsselskaper med betydelige merverdier ikke blir oppskrevet i regnskapet.

Vi ser at markedene har vært i betydelig endring gjennom kvartalet, med sterk inflasjon og renteøkning. Dette skaper utfordringer og store bevegelser i markedene, men vi har mot slutten av kvartalet fått indikasjoner på at dette vil stabiliseres noe mot starten av 2023. Konsernet har videre hatt en negativ effekt av priskonjunkturene på trelast og materialer, samtidig som energi og drivstoffpriser har medført en reduksjon i resultater i prosjektporteføljen. Dette, og flere andre faktorer har medført en nedskrivning som påvirker tallene for Pancom Management så langt i år, men vi ser nå en betydelig bedring av marginene i porteføljen for 3. kvartal. Dette nivået forventer vi å holde mot avslutningen av 2022, og ser frem til et sterkt og lønnsomt konsern i alle ledd inn i 2023. Omsetningen så langt i år har vært rekordhøy, og konsernet har nå et historisk høyt volum på topplinjen. I forhold til Q3 2021 er omsetningen i 2022 økt med 37,3% til 422,3 MNOK, med økt bruttomargin. EBITDA-marginen er pr. 30.09.2022 ca. 6,1%.
Tallene for 3. kvartal 2022 viser at vi har nytte av å være eksponert i en diversifisert portefølje av segmenter innenfor eiendom, bygg og anlegg. Heimgard Bolig AS har hatt en betydelig vekst i omsetningen så langt i år, mot samme periode i fjor, noe som gir en omsetningsøkning for Pancom AS konsern. Marginene er også sterkere, og Heimgard Bolig leverer en EBITDA-margin på nærmere 5,2%, noe som tilsvarer ca. 17,6 MNOK. Pancom Property AS leverer også en rekord sterk omsetning på ca. 58,2 MNOK, og har en EBITDA på 30,5 MNOK. Et vesentlig bidrag til de gode resultatene er primært grunnet ett salg av næringseiendom i perioden, som har gitt en god konserneffekt på tallene.

Konsernet har store avskrivninger på Goodwill fra tidligere aksjekjøp, som trekker ned resultat før skatt (EBT) betraktelig. Videre har konsernet også betydelige elimineringer som trekker konsernresultatet ytterligere ned. Konsernets EBITDA blir derfor mest vesentlig for å måle selskapets driftsmarginer og resultater. Konsernets styre og ledelse er tilfredsstilt med tallene pr. 30.09.2022, og ser frem til videre verdiutvikling i konsernet med en bedret verdijustert egenkapital. Starten av 2023 ser bra ut, og det jobbes løpende med forutsetninger for 2023 ut året.

Balanse:
Balansen i konsernet har en hovedvekt på prosjektportefølje og eiendommer, noe som gjør gjeldspostene og eiendelene betydelige. Her er det store prosjekter under utbygging og hovedvekten på gjeldssiden utgjør byggelånskreditter og gjeldsforpliktelser som er direkte knyttet til utbygging og utvikling av fast eiendom.

Relativt sett er den bokførte egenkapitalen noe lav på konsernnivå i forhold til balansesummen, og tilsvarer i dag ca. 9,9% med 1 033 MNOK i bokført konsolidert balanse. Selskapet opererer med utbygging i utbyggingsselskaper, med relativt lav bokført egenkapital og inngangsverdi i konsernbalansen. Det gjør at selskapene har store merverdier, som synliggjøres i egne tabeller og oppstillinger, ettersom konsernet bokfører etter NGAAP. Det er derfor ikke gjennomført noen oppskrivninger av bokførte verdier.

Den finansielle situasjonen til selskapet, hensyntatt merverdier, er dermed god, og verdijustert egenkapital utgjør nærmere 514,6 MNOK ved utgangen av 3. kvartal 2022. Denne verdijusterte egenkapitalen tilsvarer da 35,6% av konsernets verdijusterte totalkapital på 1.444,8 MNOK.

Konserntall, Regnskap

Tall i hele 1000

PANCOM KONSERN			
Resultat	**YTD Q3 2022**	**YTD Q3 2021**	**Endring %**
Driftsinntekter	422 268	307 495	37 %
Varekostnad	283 146	183 824	54 %
Bruttofortjeneste	**139 121**	**123 670**	**12 %**
Lønnskostnad	86 962	87 499	-1 %
Annen driftskostnad	26 595	24 164	10 %
Ebitda	**25 564**	**12 007**	**113 %**
Avskrivning	12 311	8 287	49 %
Driftsresultat, EBIT	**13 253**	**3 720**	**256 %**
Netto finans	**-12 261**	**-7 370**	**66 %**
Ordinært resultat før skattekostnad, EBT	**992**	**-3 649**	**-127 %**
Skattekostnad på ordinært resultat	**-2 616**	**-1 683**	**55 %**
Resultat	**3 608**	**-1 966**	**-283 %**

PANCOM KONSERN			
Verdijusterte eiendeler	**YTD Q3 2022**	**YTD Q3 2021**	**Endring %**
Immaterielle eiendeler	169 383	183 414	-8 %
Varige driftsmidler	456 345	314 049	45 %
Finansielle anleggsmidler	15 261	22 013	-31 %
Sum anleggsmidler	**640 990**	**519 476**	**23 %**
Varer	484 343	276 048	75 %
Kundefordringer	120 072	97 031	24 %
Andre kortsiktige fordringer	171 120	59 699	187 %
Sum fordringer	**775 535**	**432 778**	**79 %**
Bankinnskudd, kontanter og lignende	28 324	20 842	36 %
Sum omløpsmidler	**803 860**	**453 621**	**77 %**
Sum eiendeler	**1 444 849**	**973 097**	**48 %**
Verdijustert egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital	98 285	24 862	295 %
Opptjent egenkapital	416 273	337 257	23 %
Sum egenkapital	**514 558**	**362 119**	**42 %**
Utsatt skatt	23 467	22 340	5 %
Sum avsetning for forpliktelser	**23 467**	**22 340**	**5 %**
Langsiktig gjeld	477 775	339 244	41 %
Kortsiktig gjeld	429 049	249 394	72 %
Sum gjeld	**930 291**	**610 978**	**52 %**
Sum egenkapital og gjeld	**1 444 849**	**973 097**	**48 %**

Konsern | Aksjer, eierskap og verdijustert egenkapital

Tall i hele 1000	Pancom konsern			Andel Pancom AS			Andel minoritet		
30.09.2022 KONSERNENHET	**Bokført egenkapital**	**Tillegg virkelig verdi**	**SUM**	**Andel egenkapital**	**Tillegg virkelig verdi**	**SUM**	**Andel egen-kapital**	**Tillegg virkelig verdi**	**SUM**
Pancom Management Kon.	-6 286	103 807	97 521	7 299	61 900	69 198	-13 585	**41 907**	28 323
Pancom Property konsern	25 077	107 702	132 779	24 243	96 635	120 878	834	**11 067**	11 901
Heimgard Bolig Konsern	71 295	114 859	186 155	59 430	114 859	174 289	**11 865**		11 865
Øvrige	206 770	35 299	242 070	206 760	26 636	233 396	11	**8 663**	8 674
Elimineringer	-194 105	50 139	-143 966	-194 105	50 139	-143 966			
SUM Pancom Konsern	**102 752**	**411 806**	**514 558**	**103 627**	**350 168**	**453 795**	**-875**	**61 638**	**60 763**

AksjonærerPancom AS	**Antall aksjer**	**i %**	**Andel bokført egenkapital**	**Andel tillegg virkelig verdi**	**SUM**
Alm1 Holding AS	19 000	1,21 %	1 249	4 220	5 469
Olada Invest AS	395 933	25,12 %	26 026	87 945	113 971
Leoma Invest AS	395 933	25,12 %	26 026	87 945	113 971
Icon Invest	183 970	11,67 %	12 093	40 864	52 957
Pa-co Holding AS	183 970	11,67 %	12 093	40 864	52 957
Norlandia Eiendom AS	397 664	25,22 %	26 140	88 330	114 470
SUM	**1 576 470**		**103 627**	**350 168**	**453 795**

Kurs per aksje *NOK 287,86*

Vipevegen 43

Dette kontorbygget som nå er hovedkontoret til flere av bedriftene i Pancom sin portefølje, ble oppført og ferdigstilt i løpet av 2021. Bygget er svært teknologisk og har flere bærekraftige løsninger som kvalifiserer for et miljøbygg. Her har vi bl.a. montert solceller på hele taket, som produserer strøm til et trykkeri og øvrige kontorer i bygget.

Pancom Management AS

Ut fra usikkerheten vi ser i markedet så har selskapene opparbeidet seg en relativ god ordrereserve. Dette tror vi vil bidra til å sikre stabil drift fremover, selv om markedet rundt skulle bremse noe opp

Ole Andrè Risnes

Direktør
Pancom Management AS

Pancom Management AS konsern består i hovedsak av operative selskaper hvorav hovedtyngden av disse er rettet mot bygg- og anleggsbransjen. Gjennom aktivt eierskap og ambisjoner om langsiktige gode avkastninger har vi fokus på å legge til rette for lønnsom vekst.

I tredje kvartal viste de konsoliderte tallene i Pancom Management AS et betydelig mindre resultatavvik sammenlignet med tidligere perioder i år. Hovedårsaken til dette er forbedringer i Amundsen Graf AS. Selskapet har hatt en mer stabil drift gjennom perioden, og leverer positiv EBITDA. Ut fra tiltakene som er iverksatt, og den pågående prosjektporteføljen Amundsen Graf har kontrahert, forventes det ytterligere forbedret resultatmargin også i kommende perioder. Siden Amundsen Graf AS blir 100% konsolidert inn i Pancom Management konsern så vil en forbedring her gi en betydelig konserneffekt.

Videre har de fleste øvrige selskapene levert tilfredsstillende resultater i perioden, og har god driv inn mot avslutningen av året.

Ut fra usikkerheten vi ser i markedet så har selskapene opparbeidet seg en relativ god ordrereserve. Dette tror vi vil bidra til å sikre stabil drift fremover, selv om markedet rundt skulle bremse noe opp. Basert på overstående og på de tiltaksplaner som er lagt, har konsernledelsen positive forventinger til avslutningen av 2022, og for den videre utvikling i 2023.

Ole Andrè Risnes
Direktør - Pancom Managment AS

Konserntall

Tall i hele 1000

Pancom Management Konsern

RESULTAT	YTD Q3 2022	YTD Q3 2021
Driftsinntekter	270 391	242 763
Varekostnader	189 311	150 328
Bruttofortjeneste	**81 080**	**92 434**
Lønnskostnader	67 983	68 977
Andre driftskostnader	25 096	23 148
Sum driftskostnader	93 079	43 593
EBITDA	**-11 999**	**48 842**
Avskrivninger	4 997	4 513
Driftsresultat, EBIT	**-16 995**	**44 328**
Netto Finans	-1 746	-1 450
EBT	**-18 741**	**42 878**
Anleggsmidler	50 705	57 442
Omløpsmidler	99 372	100 828
Sum Eiendeler	**150 077**	**158 270**
Egenkapital	-6 286	6 505
Langsiktig gjeld	28 279	38 953
Kortsiktig gjeld	128 085	112 812
Sum egenkapital og gjeld	**150 077**	**158 270**

AVSTEMMING EGENKAPITAL	
Egenkapital pr 31.12.2021	5 151
Resultat i perioden	-14 776
Utbytte	
Konsernbidrag	
Øvrige endringer	3 339
Egenkapital pr 30.09.2022	**-6 286**

Virksomhetsområde Pancom Management Konsern

NAVN PÅ SELSKAP	Eierandel Pancom AS*	Klassifisering/ konsolidering i Pancom AS**
Pancom Management AS	100,00 %	DS
-Nytt Rør Invest AS	50,00 %	FKV
--Nytt Rør Holding AS	30,00 %	FKV
---Mortens Rørinspeksjon AS	14,82 %	TS
----Eivind Koch Rørinspeksjon AS	14,82 %	TS
---Nytt Rør AS	30,00 %	FKV
---Nytt Rør Eiendom AS	30,00 %	FKV
-Fjellbris Invest AS	60,00 %	DS
--Uvdal Hytter AS	30,00 %	FKV
-Fjord VVS AS	70,00 %	DS
-Elektrisk Holding AS	50,00 %	DS
--El-installasjon AS	50,00 %	DS
--Langmyra 2 AS	50,00 %	DS
-Truck & Marine Holding AS	60,00 %	DS
--Truck & Marine Service AS	60,00 %	DS

NAVN PÅ SELSKAP	Eierandel Pancom AS*	Klassifisering/ konsolidering i Pancom AS**
-Entreprenør Finans AS	51,00 %	DS
--Graf Holding AS	26,78 %	DS
-Maxbo Tekniske Tjenester AS	50,00 %	FKV
-Amundsen Ventilasjon Holding AS	51,00 %	DS
--Amundsen Ventilasjon AS	51,00 %	DS
-Skien Bobilhotell AS	100,00 %	DS
-Bolig Design AS	100,00 %	DS
-Wergeland Grafisk AS	40,00 %	FKV
--Wera AS	20,00 %	FKV
---Superlativ Media AS	20,00 %	FKV
-Amundsen Graf Holding AS	69,18 %	DS
-Amundsen Graf AS	69,18 %	DS

Heimgard Bolig AS

Tredje kvartal representerte for Heimgard Bolig et godt regnskapsmessig kvartal. Spesielt de store prosjektene i porteføljen, Frednes, Smietangen og Vannfronten, bidro med gode resultater.
Salget i kvartalet var imidlertid lavt. Det var flere årsaker til det lave salget, blant annet en betydelig økning i byggekostnader. Dette førte til at vi måtte endre flere prosjekter, slik at det ikke ble tilført nye prosjekter i kvartalet. Flere av prosjektene som var planlagt lansert i 3. kvartal har blitt lansert i 4. kvartal. Salget i eksisterende prosjekter har samtidig bremset noe opp sammenliknet med tidligere kvartaler. Endringene i rentenivået, den generelle inflasjonen samt redusert utlånsvilje hos bankene har påvirket salget.

Jan Kjetil Skaug

Administrerende Direktør
Heimgard Bolig AS

På Smietangen er det solgt 84 % av boligene som er lagt ut for salg. Dette er en svært god salgsgrad. I 3. kvartal starter vi derfor med utarbeidelse av rammesøknaden for de siste 41 leilighetene på området. Disse boligene er planlagt rammesøkt før nyttår 2022 og det første salgstrinnet vil bli lansert i mars april 2023.

I tillegg har vi 20 andre prosjekter under salg. Majoriteten av prosjektene går etter planen når det gjelder salg og oppføring.

Heimgard Bolig har sammen med partnere totalt 378 enheter på markedet. Av disse boligene er det solgt 272 enheter. Det er kun 4 boliger som er ferdigstilt og ikke solgt.

Selskapet har også dette kvartalet arbeidet med reguleringer av flere store prosjekter. Nansetgata 95 er et av prosjektene under regulering. I dette prosjektet vil det bli bygget ca. 40 boliger med god beliggenhet og nærhet til turmuligheter samt kjøpesenter og Larvik sentrum. Prosjektet forventes å bli lansert i andre halvår 2023.

Heimgard Bolig har også i dette kvartalet vært i forhandlinger om å kjøpe prosjekter i Vestfold og Telemark. Noen av forhandlingene pågår fortsatt og andre er avsluttet ettersom vi ikke oppnådde enighet om kommersielle betingelser. Heimgard Bolig har stor tro på at forhandlingene som fortsatt pågår vil føre til økt antall gode prosjekter i porteføljen.

Samlede driftsinntekter for det konsoliderte selskapet var i Q3 MNOK 104. Videre har selskapet en EBITDA på MNOK 5,6. Resultat før skatt ble MNOK 3,8.

For de tre første kvartalene i 2022 ble den konsoliderte topplinjen MNOK 344. EBITDA ble MNOK 17,7 og inntekt før skatt MNOK 12,5.

Selskapets bokførte egenkapital var per 30.09.2022 MNOK 181,8. Den verdijusterte egenkapitalen er MNOK 501 ved utgangen av Q3.

Dette er på linje med Q2. Langsiktig gjeld i Heimgard bolig var ved utgangen av kvartalet MNOK 50,6. Gjeldsnivået i forhold til verdijustert egenkapital er på et relativt lavt nivå.

Aktivitetsnivået i selskapet er i likhet med 2. kvartal høyt. Det søkes aktivt etter nye lønnsomme prosjekter som kan inkluderes i porteføljen og som kan bidra til selskapets korte og langsiktige målsetninger. Selv om rentebanen fortsatt er stigende, bankenes utlånsvilje redusert, samt andre faktorer som kan ha påvirkning på salg av nye boliger, mener Heimgard Bolig det er gode muligheter for økning av porteføljen og salget i slutten av 2022 samt i 2023.

Jan Kjetil Skaug
Administrerende Direktør

2195
Boliger under utvikling

273
Boliger under bygging

214
Boliger solgt, under bygging

131
Boliger til salgs

Konserntall

Tall i hele 1000

Heimgard Bolig AS Konsern

RESULTAT	YTD Q3 2022 Sum konsern	YTD Q3 2022 Andel Pancom (37,15%)	YTD Q3 2021 Sum konsern	YTD Q3 2021 Andel Pancom (37,15%)
Driftsinntekter	344 058	127 817	161 074	59 839
Varekostnader	319 114	118 551	146 819	54 543
Bruttofortjeneste	**24 943**	**9 267**	**14 256**	**5 296**
Lønnskostnader	2 972	1 104	3 258	1 210
Andre driftskostnader	4 246	1 577	3 362	1 249
Sum driftskostnader	7 217	2 681	6 620	2 459
EBITDA	**17 726**	**6 585**	**7 635**	**2 837**
Avskrivninger	2 503	930	1 338	497
Driftsresultat, EBIT	**15 223**	**5 655**	**6 297**	**2 339**
Netto Finans	-2 678	-995	-663	-246
EBT	**12 545**	**4 660**	**5 634**	**2 093**
Anleggsmidler	27 311	10 146	28 605	10 627
Omløpsmidler	1 137 404	422 546	685 132	254 526
Sum Eiendeler	**1 164 715**	**432 692**	**713 737**	**265 153**
Egenkapital	191 912	71 295	189 370	70 351
Langsiktig gjeld	246 348	91 518	250 207	92 952
Kortsiktig gjeld	726 456	269 878	274 160	101 851
Sum egenkapital og gjeld	**1 164 715**	**432 692**	**713 737**	**265 153**

AVSTEMMING EGENKAPITAL	
Egenkapital pr 31.12.2021	181 763
Resultat i perioden	9 779
Utbytte	
Konsernbidrag	
Øvrige endringer	370
Egenkapital pr 30.09.2022	**191 912**

Virksomhetsområde Heimgard Bolig AS

NAVN PÅ SELSKAP	Eierandel Pancom AS*	Klassifisering/ konsolidering i Pancom AS**
Heimgard Bolig AS	37,15 %	FKV
-Brattås Utbygging AS	18,58 %	FKV
-Pilerød Utbygging AS	9,29 %	FKV
-Nustad Bolig AS	18,58 %	FKV
-Smietangen Utbygging AS	18,58 %	FKV
-Nybuåsen Tomteselskap AS	37,15 %	FKV
--Nybuåsen Utbygging AS	18,95 %	FKV
-Fortuna Utbygging AS	18,58 %	FKV
-Furuseth Utbygging AS (avviklet)	12,26 %	FKV
-Nordbø Utbygging AS	12,26 %	FKV
-Bjerkenetunet Utbygging AS	13,00 %	FKV
-Limi Utbygging AS	18,39 %	FKV
-Nenset Utbygging AS	24,52 %	FKV
-Nedre Lunde Utbygging AS	24,74 %	FKV
--Nedre Lunde AS	24,74 %	FKV
-Jernverkstomta Utbygging AS	18,20 %	FKV
-Porsgrunn Bolig AS	18,58 %	FKV
--Tollbugata 27 AS	18,58 %	FKV
-Gjerpensgate 15 Boligutvikling AS	12,38 %	FKV
Gjerpensgate 15 Skien AS	12,38 %	FKV
-Boleveien Utbygging AS	12,38 %	FKV
-Tollnes Utbygging AS	18,58 %	FKV
-Sundby Bolig AS	12,26 %	FKV
-Pans veg Utbygging AS	12,37 %	FKV

NAVN PÅ SELSKAP	Eierandel Pancom AS*	Klassifisering/ konsolidering i Pancom AS**
-Pans veg Utbygging AS	12,37 %	FKV
-Eidanger Boligutvikling AS	18,58 %	FKV
-Kirketjernet Utvikling AS	12,37 %	FKV
-Vestfold Property AS	18,58 %	FKV
-Salen Bolig AS	18,58 %	FKV
-Stomperudveien Utbygging AS	37,15 %	FKV
-Uvdal Apartments AS	18,58 %	FKV
-Lundenåsen Utbygging AS	18,58 %	FKV
--Lunden BT1	18,58 %	FKV
-Stokke Utbygging AS	18,58 %	FKV
-PBBL Bolig AS	18,20 %	FKV
--Sem Utvikling AS	10,92 %	FKV
--Findalstunet AS (avviklet)	18,20 %	FKV
--Heistad Bolig AS	14,56 %	FKV
--Elverhøy Park AS	9,10 %	FKV
--Meldalsvei 16 AS	18,20 %	FKV
--Snekkeråsen Utbygging AS (avviklet)	18,20 %	FKV
-Vestfossen Holdco AS	18,58 %	FKV
--Vestfossen Utbygging AS	18,58 %	FKV
-Heimgard Bidco1 AS	37,15 %	FKV
-Heimgard Bidco2 AS	37,15 %	FKV
-Holmestrand Bolig AS	37,15 %	FKV
-Olavsgate Utbygging AS	18,58 %	FKV
--Olavsgt. 26 AS	18,58 %	FKV

Noen av Heimgard Boligs prosjekter

Heimgard har flere viktige bygg under utvikling for å nå målsettingen på årlig utbygging av 300 boliger.

Brattås terrasse

På Heistad ferdigstilles nå de siste boligene nå i et større felt med småhusbebyggelse. Dette har blitt et flott tilskudd til boligbebyggelse i området!

Pancom Property AS

Tredje kvartal 2022 har vært sterkt for Pancom Property AS, med leieomsetning og resultater på et historisk høyt nivå.

Hotti Dang Ho

Adm.Direktør
Pancom Property AS

Tredje kvartal 2022 for Pancom Property AS viser en periode med veldig god drift i eksisterende portefølje. I perioden har vi overtatt Nordre kullerød 10 AS og startet med leietakertilpasninger. Vi regner med å ferdigstille lokalene i fjerde kvartal.

Oppgraderingsarbeidene på Horten Hotell nærmer seg ferdigstillelse. Hotellet får et topp moderne industrikjøkken, solskjerming på 40 rom og nytt ventilasjonsanlegg. Dette vil forbedre kvaliteten på hotellet og gi oss økte leieinntekter fremover.

Pancom Property AS har jobbet videre med Enger-feltet, hvor vi har fått skissert opp et Breeam sertifisert kontorbygg på 2.800m2 BRA. Det er revidert en del på plan og fasade, nye tegninger er like rundt hjørnet og vi er sannsynligvis klare til å søke om rammetillatelse i løpet av fjerde kvartal.

Prosjektet Kokleheia Amfi er godt i gang, nå jobbes det med å sprenge ut fjellet der bygget skal stå. Ca 45.000 m3 av totalt 55.000 m3 er sprengt ut og i desember starter betongarbeider med parkeringskjeller. Det er stor interesse for prosjektet. Det er nå solgt 19 av 30 leiligheter i første byggetrinn, noe vi er veldig fornøyde med.

Tredje kvartal har gitt god lønnsomhet for Pancom Property og leieomsetningen er fortsatt høy. Utleiegrad på 97% er opprettholdt.

Første halvår 2022 har vært et godt halvår for Pancom Property AS hvor leieomsetningen har vært historisk høy. Resultatene er sterke, spesielt påvirket av realisasjoner som er gjennomført første halvåret. Vi regner med å ha en god avslutning på året, og fortsatt god vekst og utvikling i porteføljen i årene som kommer.

Oppdatert areal for porteføljen pr. 3. kvartal 2022 er 36 039 m2 fordelt på 17 eiendommer. Porteføljen har en snitt-yield på ca. 6,52 %, og en estimert markedsverdi på nærmere 492,5 MNOK. Gjeldsgraden i porteføljen er pr. 30.09.2022 ca. 63,5% av markedsverdien, totalt 313 MNOK. Årlige brutto leieinntekter er på ca. 30,6 MNOK, tilsvarende ca. 10,2 % av gjeldsnivået i porteføljen.

Hotti Dang Ho
Adm. Direktør - Pancom Property AS

30,6 MNOK
Årlige leieinntekter

492,5 MNOK
Markedsverdi, portefølje

313,0 MNOK
Total gjeld, portefølje

179,5 MNOK
Verdijust. egenkap., portefølje

17 STK
Antall næringseiendommer

36 039 M²
Næringseiendommer

Konserntall

Tall i hele 1000

Pancom Property AS Konsern

RESULTAT	YTD Q3 2022	YTD Q3 2021
Driftsinntekter	58 176	12 637
Varekostnader	20 030	2 274
Bruttofortjeneste	**38 146**	**10 363**
Lønnskostnader	3 142	1 629
Andre driftskostnader	4 541	2 971
Sum driftskostnader	7 683	4 600
EBITDA	**30 463**	**5 763**
Avskrivninger	3 092	1 225
Driftsresultat, EBIT	**27 370**	**4 538**
Netto Finans	-11 304	-3 521
EBT	**16 067**	**1 017**
Anleggsmidler	356 676	223 526
Omløpsmidler	104 438	42 831
Sum Eiendeler	**461 114**	**266 358**
Egenkapital	25 077	14 078
Langsiktig gjeld	390 526	192 021
Kortsiktig gjeld	45 512	60 259
Sum egenkapital og gjeld	**461 114**	**266 358**

AVSTEMMING EGENKAPITAL	
Egenkapital pr 31.12.2021	27 956
Resultat i perioden	15 685
Utbytte	
Konsernbidrag	
Øvrige endringer	-18 564
Egenkapital pr 30.09.2022	**25 077**

Virksomhetsområde Pancom Property AS

NAVN PÅ SELSKAP	Eierandel Pancom AS*	Klassifisering/ konsolidering i Pancom AS**
Pancom Property AS	100,00 %	DS
-Pancom Utvikling AS	100,00 %	DS
--Kokleheia Invest AS	50,00 %	FKV
--Kokleheia Eiendom AS	50,00 %	FKV
-Salen Utvikling AS	50,00 %	FKV
-Nordre Kullerød 21 A AS	100,00 %	DS
-Nansetgata 95 AS	100,00 %	DS
-Strandgata 16 B AS	100,00 %	DS
-Skomvær Næring AS	100,00 %	DS
-Gamle Stathelle AS	100,00 %	DS
-Øst Oppkjøp AS	100,00 %	DS
-Vestheimveien Utbygging AS	100,00 %	DS
-Grenland Development AS	50,00 %	FKV
--Stathelle Legesenter Eiendom AS	50,00 %	FKV
-Mælagata 43 AS	100,00 %	DS

NAVN PÅ SELSKAP	Eierandel Pancom AS*	Klassifisering/ konsolidering i Pancom AS**
-Vipevegen 43 AS	100,00 %	DS
-Pancom Bratsberg AS	50,00 %	FKV
--Langmyra 6 AS	50,00 %	FKV
-Bjørkøya Hytter AS	50,00 %	FKV
-Torggata 7 Eiendom AS	33,33 %	FKV
--Torggata 7 AS	33,33 %	FKV
-Tangvall Næring AS	51,00 %	DS
-Bjønnveien Næringspark AS	51,00 %	DS
-Horten Hotell Eiendom AS	100,00 %	DS
-Landstads Gate 25 AS	100,00 %	DS
-Rødmyr Panorama AS	50,00 %	FKV
-Risør Utvikling AS	50,00 %	FKV
-Nordre Kullerød 10 AS	100,00 %	DS

Organisasjonskart | Selskaper i organisasjonen Pancom

Eiendomsselskaper | Driftsselskaper | Økonomitjenester

PANCOM AS

Modul Holding AS
- Norsk Modul AS

Pancom Management AS
- **Nytt Rør Invest AS**
  - Nytt Rør Holding AS
    - Mortens Rørinspeksjon AS
      - Eivind Koch Rørinspeksjon AS
    - Nytt Rør AS
    - Nytt Rør Eiendom AS
- **Fjellbris Invest AS**
  - Uvdal Hytter AS
- **Amundsen Graf Holding AS**
  - Amundsen Graf AS
- **Fjord VVS AS**
- **Elektrisk Holding AS**
  - El-installasjon AS
  - Langmyra 2 AS
- **Truck & Marine Holding AS**
  - Truck & Marine Service AS
- **Entreprenør Finans AS**
  - Graf Holding AS
- **Maxbo Tekniske Tjenester AS**
- **Amundsen Ventilasjon Holding AS**
  - Amundsen Ventilasjon AS
- **Skien Bobilhotell AS**
- **Wergeland Grafisk AS**
  - Wera AS

Pancom Accounting Holding AS
- **Frier Accounting AS**
- **Frier Accounting Oslo AS**

Pancom Property Oslo AS
- **Granittveien Næring AS**
- **Glynitveien Utvikling AS**
- **Vestre Vanemsvei 30 AS**

Pancom Property AS
- **Pancom Utvikling AS**
  - Kokleheia Invest AS
    - Kokleheia Eiendom AS
  - Risør Utvikling AS
- **Salen Utvikling AS**
- **Nordre Kullerød 21 A AS**
- **Nansetgata 95 AS**
- **Strandgata 16 B AS**
- **Skomvær Næring AS**
- **Øst Oppkjøp AS**
- **Vestheimveien Utbygging AS**
- **Grenland Development AS**
  - Stathelle Legesenter Eiendom AS
- **Landstadgate 25 AS**
- **Mælagata 43 AS**
- **Vipevegen 43 AS**
- **Pancom Bratsberg AS**
  - Langmyra 6 AS
- **Bjørkøya Hytter AS**
- **Tangvall Næring AS**
- **Bjønnveien Næringspark AS**
- **Torggata 7 Eiendom AS**
  - Torggata 7 AS
- **Horten Hotell Eiendom AS**
- **Rødmyr Panorama AS**

Heimgard Bolig AS
- **Brattås Utbygging AS**
- **Pilerød Utbygging AS**
- **Nustad Bolig AS**
- **Smietangen Utbygging AS**
- **Nybuåsen Tomteselskap AS**
  - Nybuåsen Utbygging AS
- **Nordbø Utbygging AS**
- **Bjerkenetunet Utbygging AS**
- **Limi Utbygging AS**
- **Nenset Utbygging AS**
- **Nedre Lunde Utbygging AS**
  - Nedre Lunde AS
- **Raveien Utbygging AS**
- **Heimgard Bidco1 AS**
- **Heimgard Bidco1/2 AS**
- **Jernverkstomta Utbygging AS**
- **Porsgrunn Bolig AS**
  - Tollbugata 27 AS
- **Gjerpensgate 15 Boligutvikling AS**
- **Bøleveien Utbygging AS**
- **Tollnes Utbygging AS**
- **Sundby Bolig AS**
- **Pans veg Utbygging AS**
- **Eidanger Boligutvikling AS**
- **Kirketjernet Utvikling AS**
- **Vestfold Property AS**
- **Salen Bolig AS**
- **Stomperudveien Utbygging AS**
- **Olavsgate Utvikling AS**
- **Fagerliåsen Utbygging AS**
- **Uvdal Apartments AS**
- **Lundenåsen Utbygging AS**
  - Lunden BT1
- **Stokke Utbygging AS**
- **PBBL Bolig AS**
  - Sem Utvikling AS
  - Heistad Bolig AS
  - Elverhøy Park AS
  - Meldalsvei 16 AS
- **Vestfossen Holdco AS**
  - Vestfossen Utbygging AS

PANCOM