



**Kvartalsrapport**  
2023 – Q1

”  
*Konsern-  
ledelsen i  
Pancom  
gjør stadige  
vurderinger ut  
fra utviklingen  
i markedet,  
og vil justere  
kostnadsbase  
og løpende  
driftskostnader  
inn mot  
aktiviteten  
i konsernet  
utover i 2023*

## Uttalelse fra ledelsen

Første kvartal 2023 representerer starten på et år hvor vi ser og kjenner på sterke signaler om et eiendomsmarked i utfordring og lave salgstall for nye boliger. Videre har vi en bygg- og anleggsbransje med lav ordrehorisont og en uforutsigbar rentebane på grunn av sterk inflasjon. Dette er faktorer som spiller sterkt inn for driften i Pancom AS, som har en omfattende virksomhet innenfor entreprenørvirksomhet, produksjon, eiendom og bolig. I slike perioder er det viktig med godt og tett styring, forsvarlig drift og ansvarlige prioriteringer. Samtidig er det gode muligheter i markedet til å ta posisjoner, gjøre gode kjøp, og å styrke driften frem mot mer stabile perioder.

Det første kvartalet i 2023 har vært påvirket av de ytre markedsmessige konjunktursvingningene, noe som har medført en reduksjon i konsernets omsetning i forhold til samme periode i 2022, og i forhold til budsjettet for 2023. Redusert aktivitet forventer vi skal prege året videre i 2023, og vi tror derfor at konsernets samlede omsetning vil ligge lavere enn i 2022. Lavere boligsalg i Heimgard Bolig AS, samt lavere omsetning og aktivitet i porteføljen i Pancom Management AS er hovedfaktorer til dette.

Konsernledelsen i Pancom gjør stadige vurderinger ut fra utviklingen i markedet, og vil justere kostnadsbase og løpende driftskostnader inn mot aktiviteten i konsernet utover i 2023. Tallene som foreligger pr. 31.03.23 representerer totalt sett et resultat før skatt som er noe over forventning for konsernet, mens EBITDA-margin er noe lavere. Dette er i hovedsak grunnet lavere finanskostnader enn budsjettet grunnet kapitalisering av konsernet i januar 2023. Tallene som foreligger YTD Q1 2023 viser videre at konsernet har en akseptabel EBITDA, tatt krevende tider i betraktning. Totalt

sett ligger nøkkeltallene omtrent på budsjetterte og prognostiserte verdier, noe konsernets styre og ledelse er tilfredsstilt med.

Konsernets balanse er etter verdijustering vurdert til ca. 1.496 MNOK, og dagens verdijusterte egenkapital er vurdert til ca. 586 MNOK, noe som gir en EK% tilsvarende 39,1%, 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. 239 MNOK pr. 31.03.2023. Pancom AS morselskap har videre en totalbalanse på 276 MNOK og med en egenkapitalandel på ca. 86,6% gir dette en meget solid balanse for morselskapet, noe som gir trygge og gode rammer for driften videre.

Vi ser at konsernet vil ha god posisjon for å gripe muligheter i et turbulent marked, samtidig som behovet for god styring og manøvrering er høyere enn tidligere.

  
**Frederic Kristoffersen,**  
Konserndirektør



**KVARTALS-  
RAPPORT  
2023 – Q1**

## Innhold

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| Uttalelse fra ledelsen        | 02 |
| Nøkkeltall                    | 06 |
| Konsoliderte tall – Pancom AS | 12 |
| Pancom Management AS          | 16 |
| Heimgard Bolig AS             | 18 |
| Pancom Property AS            | 22 |
| Organisasjonskart             | 24 |



## Ledergruppen



**Frederic Kristoffersen**  
Konserndirektor/Partner  
Pancom AS



**Tobias Amundsen**  
CTO/Partner  
Pancom AS



**Ole André Risnes**  
Direktor  
Pancom Management AS



**Per Anders Evensen**  
CFO  
Pancom AS



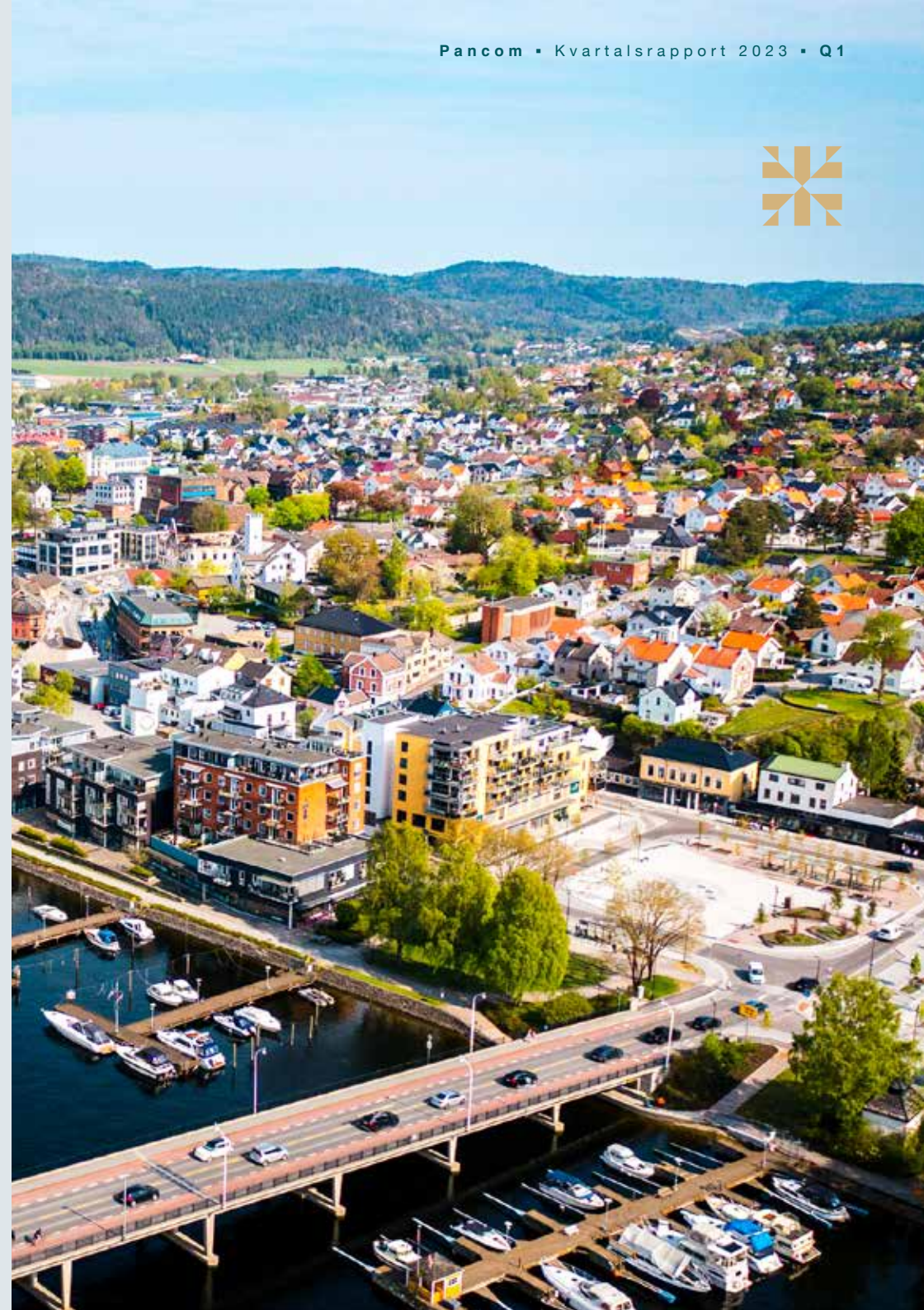
**Hotti Dang Ho**  
Adm. Direktor  
Pancom Property AS



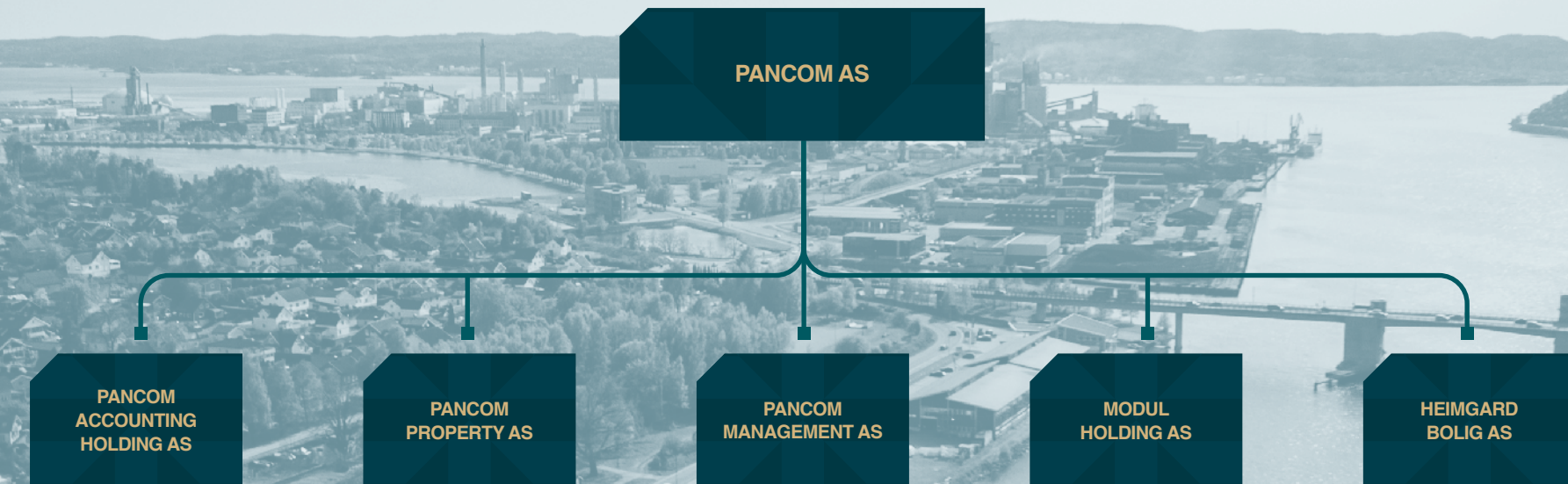
**Jan Kjetil Skaug**  
Adm. Direktor  
Heimgard Bolig AS



**Esther Huemer-Nilsen**  
CEO  
Frier Accounting AS

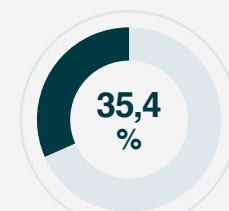
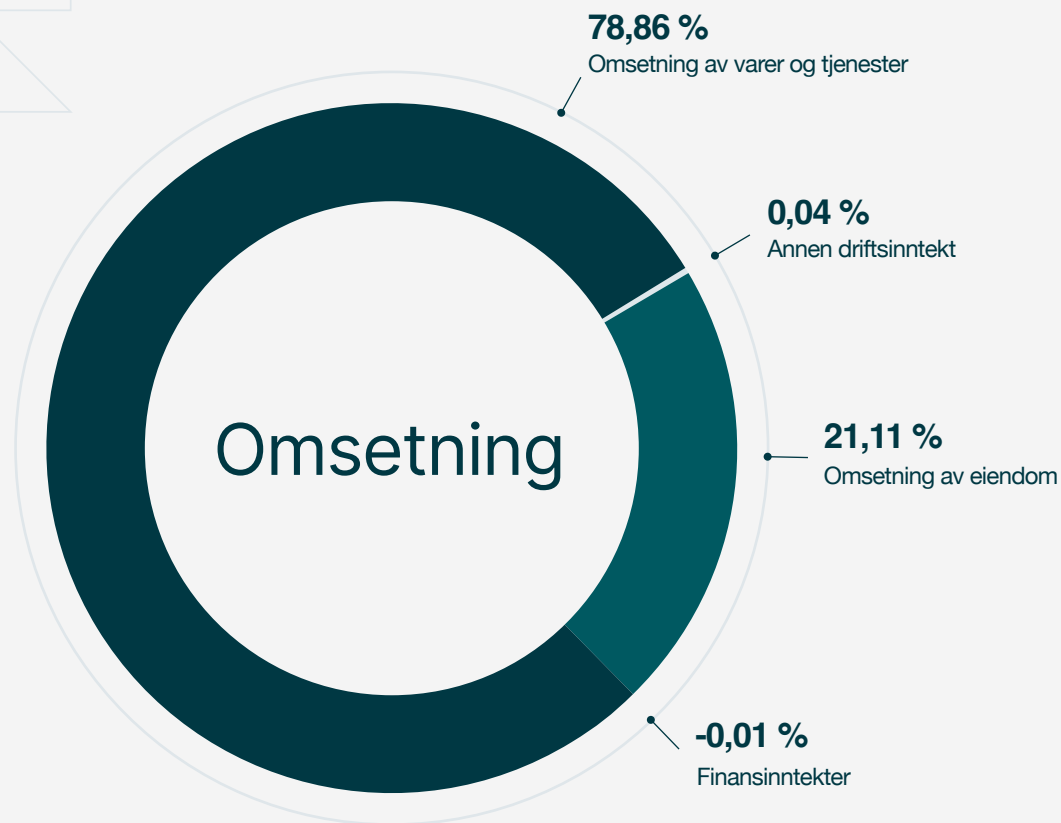


## Konsernstruktur

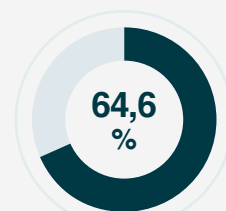




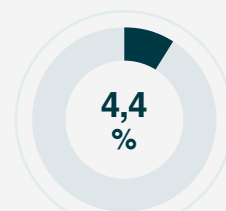
## Nøkkeltall Q1 konsern



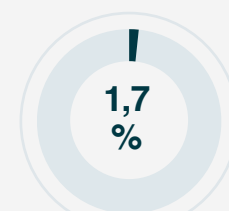
Bruttofortjeneste



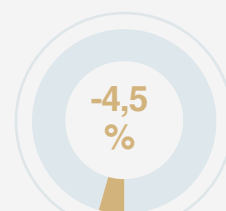
Varekostnader



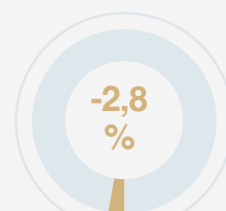
EBITDA



EBIT



Netto Finans



EBT

## Kokleheia

Byggetrinn 2 med de 30 siste leilighetene på Kokleheia Amfi er nå under planlegging. Alle sprengningsarbeider er fullført og det er satt i gang med grunnarbeider med klargjøring til betongelementer.





# Konsoliderte tall | Konserntall, Regnskap

Tall i hele 1000

| PANCOM AS KONSERN • Q1 2023 YTD          | NGAAP Konsolidert         |                         |                        |        |               |                |
|------------------------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------|--------|---------------|----------------|
| Resultat                                 | Pancom Management Konsern | Pancom Property Konsern | Heimgard Bolig Konsern | Øvrige | Elimineringer | Pancom Konsern |
| Driftsinntekter                          | 83 639                    | 25 440                  | 26 148                 | 12 633 | -23 997       | 123 864        |
| Varekostnad                              | 53 021                    | 17 434                  | 24 731                 | 4 298  | -19 482       | 80 001         |
| Bruttofortjeneste                        | 30 619                    | 8 006                   | 1 417                  | 8 335  | -4 515        | 43 862         |
| Lønnskostnad                             | 22 050                    | 895                     | 516                    | 6 615  |               | 30 076         |
| Annen driftskostnad                      | 7 294                     | 1 702                   | 753                    | 2 909  | -4 381        | 8 277          |
| Ebitda                                   | 1 274                     | 5 409                   | 148                    | -1 189 | -134          | 5 510          |
| Avskrivning                              | 1 389                     | 1 222                   | 188                    | 822    | -223          | 3 398          |
| Driftsresultat, EBIT                     | -115                      | 4 188                   | -40                    | -2 010 | 90            | 2 112          |
| Inntekt på inv. i DS, FKV og TS          | -57                       |                         |                        |        |               | -57            |
| Annen finansinntekt                      | 175                       | 113                     | 5                      | 1 742  | -1 993        | 42             |
| Annen finanskostnad                      | 1 007                     | 5 325                   | 401                    | 787    | -1 993        | 5 527          |
| Netto finansposter                       | -889                      | -5 211                  | -396                   | 954    |               | -5 542         |
| Ordinært resultat før skattekostnad, EBT | -1 004                    | -1 023                  | -436                   | -1 056 | 90            | -3 430         |
| Skattekostnad på ordinært resultat       | -62                       | -125                    | -94                    | -170   | -81           | -532           |
| Resultat                                 | -942                      | -899                    | -343                   | -886   | 171           | -2 898         |

## Balanse

Tall i hele 1000

| PANCOM KONSERN • Q1 2023 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 | 2 245                     | 413                     | 34                     | 1 076   |               | 3 767          |                           | 3 767          |
| Utsatt skattefordel                         | 6 261                     |                         | 25                     | 1 033   |               | 7 318          |                           | 7 318          |
| Goodwill                                    | 20 705                    | 855                     | 5 916                  | 5 286   | -2 887        | 29 875         | 168 683                   | 198 558        |
| Sum immaterielle eiendeler                  | 29 210                    | 1 268                   | 5 974                  | 7 395   | -2 887        | 40 961         | 168 683                   | 209 644        |
| Sum varige driftsmidler                     | 16 030                    | 366 001                 | 634                    | 8 277   | -9 486        | 381 457        | 81 560                    | 463 016        |
| Sum finansielle anleggsmidler               | 2 552                     | 3 669                   |                        | 253 694 | -242 088      | 17 826         |                           | 17 826         |
| Sum anleggsmidler                           | 47 792                    | 370 938                 | 6 608                  | 269 366 | -254 461      | 440 243        | 250 243                   | 690 486        |
| Varer                                       | 27 736                    | 86 203                  | 257 281                | 6 344   | -37 904       | 339 661        | 217 469                   | 557 129        |
| Kundefordringer                             | 44 825                    | 42 639                  | 98 726                 | 6 293   | -11 009       | 181 473        |                           | 181 473        |
| Andre kortsiktige fordringer                | 25 965                    | 6 169                   | 1 316                  | 12 884  | -11 531       | 34 804         |                           | 34 804         |
| Sum fordringer                              | 98 526                    | 135 010                 | 357 324                | 25 521  | -60 443       | 555 938        | 217 469                   | 773 407        |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende         | 19 520                    | 5 047                   | 1 687                  | 6 323   |               | 32 577         |                           | 32 577         |
| Sum omløpsmidler                            | 118 046                   | 140 058                 | 359 011                | 31 844  | -60 443       | 588 515        | 217 469                   | 805 984        |
| Sum eiendeler                               | 165 838                   | 510 996                 | 365 619                | 301 210 | -314 904      | 1 028 758      | 467 711                   | 1 496 470      |



# Konsoliderte tall | Egenkapital & Gjeld + Egenkapitalavstemming

Tall i hele 1000

| PANCOM KONSERN · Q1 2023 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            | -74 429                   | 689                     | 3 886                  | 136 935 | -47 536       | 19 545         | 467 711                   | 487 256        |
| Sum egenkapital                 | -11 174                   | 20 611                  | 63 361                 | 235 866 | -190 834      | 117 830        | 467 711                   | 585 541        |
| Sum avsetning for forpliktelser | 1                         | 8 628                   | 17 826                 | 501     | -3 409        | 23 548         |                           | 23 548         |
| Sum langsiktig gjeld            | 58 835                    | 386 128                 | 104 072                | 47 460  | -98 123       | 498 373        |                           | 498 373        |
| Sum kortsiktig gjeld            | 118 176                   | 95 628                  | 180 359                | 17 383  | -22 539       | 389 007        |                           | 389 007        |
| Sum gjeld                       | 177 012                   | 490 385                 | 302 258                | 65 344  | -124 071      | 910 929        |                           | 910 929        |
| Sum egenkapital og gjeld        | 165 838                   | 510 996                 | 365 619                | 301 210 | -314 904      | 1 028 758      | 467 711                   | 1 496 470      |

\* 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                  | Q1 2023 YTD               |                         |                        |         |               |                |
|---------------------------------|---------------------------|-------------------------|------------------------|---------|---------------|----------------|
| Avstemming egenkapital          | Pancom Management Konsern | Pancom Property Konsern | Heimgard Bolig Konsern | Øvrige  | Elimineringer | Pancom Konsern |
| Egenkapital pr 31.12.2022       | -8 591                    | 21 637                  | 63 767                 | 236 840 | -191 005      | 122 648        |
| Justeringer etter rapportert Q4 | -168                      | -176                    | -146                   | -88     |               | -577           |
| Justert EK 31.12.2022           | -8 758                    | 21 461                  | 63 622                 | 236 751 | -191 005      | 122 071        |
| Resultat i perioden             | -942                      | -899                    | -343                   | -886    | 171           | -2 898         |
| Utbytte - majoritet             |                           |                         |                        |         |               |                |
| Utbytte - minoritet             | -60                       |                         |                        |         |               | -60            |
| Øvrige endringer                | -1 414                    | 49                      | 82                     |         |               | -1 283         |
| Egenkapital pr 31.03.2023       | -11 174                   | 20 611                  | 63 361                 | 235 866 | -190 834      | 117 830        |



## Frednes Brygge

Et av våre flotte prosjekter innenfor byutvikling bestående av totalt 65 boliger med gode planløsninger og en sjelden nærhet til sentrum og elva.

Boligene er nå ferdigstilt og klare for innflytting.





## Konsoliderte tall ▪ Pancom AS



### Resultatregnskap:

Konserntallene for 1. kvartal 2023, viser konsoliderte tall for Pancom AS YTD 31.03.2023. Tallene viser at Pancom AS har en akseptabel start på året, men lavere aktivitet medfører lavere omsetning enn budsjettet. Resultat før skatt er samtidig bedre enn budsjett, noe som i hovedsak skyldes lavere finanskostnader enn forventet. Det har ikke vært vesentlige realisasjoner av hverken aksjeposter eller eiendommer i perioden. Pancom AS regnskapsfører også etter NRS NGAAP som betyr at eiendomsselskaper med betydelige merverdier ikke blir oppskrevet i regnskapet, men nedskriver verdier etter føringer i standarden.

Vi ser tydelig at lavere aktivitet i boligsalg og igangsetting av boligprosjekter medfører lavere omsetning i henholdsvis Heimgard Bolig AS og porteføljen i Pancom Management. Vi forventer at dette fortsetter utover 2023, noe som vil føre til lavere omsetning totalt sett for inneværende år enn i 2022. Det er imidlertid å forvente at mer optimal kostnadsbase og enkeltrealisasjoner vil bidra til at konserntallene til tross for lavere aktivitet vil bli sterke gjennom året. Omsetningen så langt i år har vært lavere enn forventet og vesentlig lavere enn toppkvartalet i Q1 2022. I forhold til Q1 2022 er omsetning i 2023 redusert med 33,2% til 123,9 MNOK, men med økt bruttomargin. EBITDA-margin er pr. 31.03.2023 ca. 4,4%.

Tallene for 1. kvartal 2023 viser at vi har generelt mer forutsigbar drift enn tidligere år, i hovedsak grunnet at porteføljen i Pancom Management leverer langt nærmere prognostiserte verdier enn tidligere år. Heimgard Bolig AS har derimot redusert omsetningen betydelig i Q1 2023 mot samme periode i fjor, Heimgard Bolig bidrar til en reduksjon i omsetning for Pancom AS konsern på nærmere 32,2 MNOK i forhold til Q1 2022. Marginene er også betydelig svakere i Heimgard Bolig, og boligkonsernet leverer en EBITDA-margin på nærmere 0,6%, noe som er godt under forventning. Pancom Property AS leverer sterk omsetning på ca. 25,4 MNOK, og har en EBITDA på 5,4 MNOK. Vesentlig høyere ren-

teknostnader i 2023 trekker imidlertid tallene ned til et resultat før skatt tilsvarende -1,0 MNOK.

Konsernet har store avskrivninger på goodwill fra tidligere aksjekjøp, som trekker ned resultat før skatt (EBT) betraktelig. Videre har konsernet også eliminerings som trekker konsernresultatet ytterligere ned. Konsernets EBITDA blir derfor mest vesentlig for å måle selskapets driftsmarginer og resultater. Konsernets styre og ledelse er tilfredsstillt med tallene pr. 31.03.2023, og forventer videre positiv verdiutvikling i konsernet med en løpende bedret verdijustert egenkapital.

### Balanse:

Balansen i konsernet har en hovedvekt på prosjektportefølje og eiendommer, noe som gjør gjeldspostene og eiendelene vesentlige. Her er det større 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 svak på konsernnivå i forhold til balansesummen, og tilsvarer i dag ca. 11,5% med 1.027 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 ingen oppskrivninger av verdier i bokførte tall.

Den finansielle situasjonen til selskapet, hensyntatt merverdier, er dermed god, og verdijustert egenkapital utgjør nærmere 586 MNOK ved utgangen av 1. kvartal 2023. Denne verdijusterte egenkapitalen tilsvarer da 39,1% av konsernets verdijusterte talkapital på 1.496 MNOK.

## Konserntall, Regnskap

Tall i hele 1000

| PANCOM KONSERN                                  |               |               |               |
|-------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Resultat                                        | YTD Q1 2023   | YTD Q1 2022   | Endring %     |
| Driftsinntekter                                 | 123 864       | 179 006       | -31 %         |
| Varekostnad                                     | 80 001        | 122 848       | -35 %         |
| <b>Bruttofortjeneste</b>                        | <b>43 862</b> | <b>56 158</b> | <b>-22 %</b>  |
| Lønnskostnad                                    | 30 076        | 30 291        | -1 %          |
| Annen driftskostnad                             | 8 277         | 9 834         | -16 %         |
| <b>Ebitda</b>                                   | <b>5 510</b>  | <b>16 032</b> | <b>-66 %</b>  |
| Avskrivning                                     | 3 398         | 8 028         | -58 %         |
| <b>Driftsresultat, EBIT</b>                     | <b>2 112</b>  | <b>8 004</b>  | <b>-74 %</b>  |
| <b>Netto finans</b>                             | <b>-5 542</b> | <b>-4 813</b> | <b>15 %</b>   |
| <b>Ordinært resultat før skattekostnad, EBT</b> | <b>-3 430</b> | <b>3 191</b>  | <b>-207 %</b> |
| <b>Skattekostnad på ordinært resultat</b>       | <b>-532</b>   | <b>-823</b>   | <b>-35 %</b>  |
| <b>Resultat</b>                                 | <b>-2 898</b> | <b>4 014</b>  | <b>-172 %</b> |

| PANCOM KONSERN                      |                  |                  |             |
|-------------------------------------|------------------|------------------|-------------|
| Verdijusterte eiendeler             | YTD Q1 2023      | YTD Q1 2022      | Endring %   |
| Immaterielle eiendeler              | 209 644          | 196 636          | 7 %         |
| Varige driftsmidler                 | 463 016          | 481 190          | -4 %        |
| Finansielle anleggsmidler           | 17 826           | 24 042           | -26 %       |
| <b>Sum anleggsmidler</b>            | <b>690 486</b>   | <b>701 869</b>   | <b>-2 %</b> |
| Varer                               | 557 129          | 407 201          | 37 %        |
| Kundefordringer                     | 181 473          | 78 026           | 133 %       |
| Andre kortsiktige fordringer        | 34 804           | 142 930          | -76 %       |
| <b>Sum fordringer</b>               | <b>773 407</b>   | <b>628 157</b>   | <b>23 %</b> |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | 32 577           | 44 669           | -27 %       |
| <b>Sum omløpsmidler</b>             | <b>805 984</b>   | <b>672 826</b>   | <b>20 %</b> |
| <b>Sum eiendeler</b>                | <b>1 496 470</b> | <b>1 374 694</b> | <b>9 %</b>  |

| Verdijustert egenkapital og gjeld      |                  |                  |             |
|----------------------------------------|------------------|------------------|-------------|
| Innskutt egenkapital                   | 98 285           | 98 285           | 0 %         |
| Opptjent egenkapital                   | 487 256          | 452 131          | 8 %         |
| <b>Sum egenkapital</b>                 | <b>585 541</b>   | <b>550 416</b>   | <b>6 %</b>  |
| Utsatt skatt                           | 23 548           | 24 711           | -5 %        |
| <b>Sum avsetning for forpliktelser</b> | <b>23 548</b>    | <b>24 711</b>    | <b>-5 %</b> |
| Langsiktig gjeld                       | 498 373          | 511 859          | -3 %        |
| Kortsiktig gjeld                       | 389 007          | 287 709          | 35 %        |
| <b>Sum gjeld</b>                       | <b>910 929</b>   | <b>824 278</b>   | <b>11 %</b> |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b>        | <b>1 496 470</b> | <b>1 374 694</b> | <b>9 %</b>  |



Konsern | Aksjer, eierskap og verdijustert egenkapital

| Tall i hele 1000           | Pancom konsern         |                           |          | Andel Pancom AS      |                           |          | Andel minoritet        |                           |        |
|----------------------------|------------------------|---------------------------|----------|----------------------|---------------------------|----------|------------------------|---------------------------|--------|
| 31.03.2023<br>KONSERNENHET | Bokført<br>egenkapital | Tillegg<br>virkelig verdi | SUM      | Andel<br>egenkapital | Tillegg<br>virkelig verdi | SUM      | Andel egen-<br>kapital | Tillegg<br>virkelig verdi | SUM    |
| Pancom Management Kon.     | -11 174                | 147 241                   | 136 067  | -10 863              | 116 562                   | 105 700  | -311                   | 30 678                    | 30 367 |
| Pancom Property konsern    | 20 611                 | 110 341                   | 130 953  | 17 967               | 102 939                   | 120 906  | 2 644                  | 7 402                     | 10 047 |
| Heimgard Bolig Konsern     | 63 361                 | 134 753                   | 198 114  | 58 315               | 134 753                   | 193 068  | 5 046                  |                           | 5 046  |
| Øvrige                     | 235 866                | 28 508                    | 264 374  | 235 824              | 21 946                    | 257 771  | 41                     | 6 562                     | 6 603  |
| Elimineringer              | -190 834               | 46 868                    | -143 966 | -190 834             | 46 868                    | -143 966 |                        |                           |        |
| SUM Pancom Konsern         | 117 830                | 467 711                   | 585 541  | 110 410              | 423 069                   | 533 479  | 7 420                  | 44 642                    | 52 062 |

| AksjonærerPancom AS        | Antall aksjer | i %     | Andel bokført<br>egenkapital | Andel tillegg<br>virkelig verdi | SUM     |
|----------------------------|---------------|---------|------------------------------|---------------------------------|---------|
| Alm1 Holding AS            | 20 722        | 1,21 %  | 1 331                        | 5 099                           | 6 430   |
| Olada Invest AS            | 431 812       | 25,12 % | 27 730                       | 106 255                         | 133 984 |
| Leoma Invest AS            | 431 812       | 25,12 % | 27 730                       | 106 255                         | 133 984 |
| Icon Invest                | 200 641       | 11,67 % | 12 885                       | 49 371                          | 62 256  |
| Pa-co Holding AS           | 108 656       | 6,32 %  | 6 978                        | 26 737                          | 33 714  |
| Norlandia Eiendom AS       | 287 311       | 16,71 % | 18 450                       | 70 698                          | 89 148  |
| Pioneer Property Group ASA | 146 388       | 8,51 %  | 9 401                        | 36 021                          | 45 422  |
| Mios Investering AS        | 91 985        | 5,35 %  | 5 907                        | 22 634                          | 28 541  |
| SUM                        | 1 719 327     |         | 110 410                      | 423 069                         | 533 479 |

Kurs per aksje

NOK 310,28



Langmyra 2

Her er det gjort en større påbygging på eksisterende næringslokaler, nå har leietakere flyttet inn i nye og moderne og særdeles flotte lokaler.



# Pancom Management AS



Samlet sett er ledelsen tilfredsstilt med håndtering av drift, og med resultatet for første kvartal 2023



Ole André 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 langsiktig god avkastning har vi fokus på å legge til rette for lønnsom vekst.

Tallene for første kvartal 2023 visere lavere omsetning enn budsjettet, mens EBT endte noe bedre enn forventningene. Avviket på omsetning kommer i hovedsak av lavere aktivitet i entreprenørbransjen, som påvirker oppstart av nye boligprosjekter. Påvirkningen er størst for Amundsen Graf AS, som er det største selskapet i porteføljen. Amundsen Graf AS har vist god kostnads og prosjektstyring, og leverte derfor bedre resultater enn budsjettet på den lavere omsetningen.

Markedsituasjonen har også påvirket Maxbo Tekniske Tjenester AS, som ikke på samme måte har klart å opprettholde resultater i henhold til budsjett. Her har ledelsen gjort grep som forventes å generere positive tall for de neste månedene.

Nytt Rør AS har hatt noen utfordringer med bemanning som igjen har medført lavere fremdrift i prosjekter og svakere inntjening. Ledelsen i selskapet jobber aktivt, med støtte fra styre og eiere, med tiltak som skal sikre mer stabilitet i driften.

Videre har Amundsen-Ventilasjon AS, Fjord VVS AS og EI-installasjon AS utmerket seg med gode resultater mot budsjetterte tall i perioden. Det samme gjelder også Norsk Modul AS som er vedtatt flyttet over til Pancom Management AS. Tallene fra sistnevnte selskap er ikke inkludert i konsoliderte tall per Q1, men vil komme inn senere i året.

Samlet sett er ledelsen tilfredsstilt med håndtering av drift, og med resultatet for første kvartal 2023.

Ole André Risnes  
Direktør - Pancom Managment AS

## Konserntall

Tall i hele 1000

| Pancom Management Konsern       |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| RESULTAT                        | YTD Q1 2023    | YTD Q1 2022    |
| Driftsinntekter                 | 83 639         | 102 105        |
| Varekostnader                   | 53 021         | 74 074         |
| <b>Bruttofortjeneste</b>        | <b>30 619</b>  | <b>28 031</b>  |
| Lønnskostnader                  | 22 050         | 24 075         |
| Andre driftskostnader           | 7 294          | 8 845          |
| Sum driftskostnader             | 29 344         | 43 593         |
| <b>EBITDA</b>                   | <b>1 274</b>   | <b>-15 561</b> |
| Avskrivninger                   | 1 389          | 3 882          |
| <b>Driftsresultat, EBIT</b>     | <b>-115</b>    | <b>-19 443</b> |
| Netto Finans                    | -889           | -789           |
| <b>EBT</b>                      | <b>-1 004</b>  | <b>-20 232</b> |
| Anleggsmidler                   | 47 792         | 59 327         |
| Omløpsmidler                    | 118 046        | 88 740         |
| <b>Sum Eiendeler</b>            | <b>165 838</b> | <b>148 066</b> |
| Egenkapital                     | -11 174        | -3 241         |
| Langsiktig gjeld                | 58 835         | 37 410         |
| Kortsiktig gjeld                | 118 177        | 113 898        |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b> | <b>165 838</b> | <b>148 066</b> |

| AVSTEMMING EGENKAPITAL           |                |
|----------------------------------|----------------|
| Egenkapital pr 31.12.2022        | -8 758         |
| Resultat i perioden              | -942           |
| Utbytte                          | -60            |
| Konsernbidrag                    |                |
| Øvrige endringer                 | -1 414         |
| <b>Egenkapital pr 31.03.2023</b> | <b>-11 174</b> |

| Virksomhetsområde Pancom Management Konsern |                      |                                            |                                  |                      |                                            |
|---------------------------------------------|----------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|----------------------|--------------------------------------------|
| NAVN PÅ SELSKAP                             | Eierandel Pancom AS* | Klassifisering/konsolidering i Pancom AS** | NAVN PÅ SELSKAP                  | Eierandel Pancom AS* | Klassifisering/konsolidering i Pancom AS** |
| Pancom Management AS                        | 100,00 %             | DS                                         | -Maxbo Tekniske Tjenester AS     | 50,00 %              | FKV                                        |
| -Nytt Rør Invest AS                         | 50,00 %              | FKV                                        | -Amundsen Ventilasjon Holding AS | 51,00 %              | DS                                         |
| --Nytt Rør Holding AS                       | 30,00 %              | FKV                                        | --Amundsen Ventilasjon AS        | 51,00 %              | DS                                         |
| ---Mortens Rørinspeksjon AS                 | 14,82 %              | TS                                         | -Skien Bobilhotell AS            | 100,00 %             | DS                                         |
| ----Eivind Koch Rørinspeksjon AS            | 14,82 %              | TS                                         | -Wergeland Grafisk AS            | 40,00 %              | FKV                                        |
| ---Nytt Rør AS                              | 30,00 %              | FKV                                        | --Wera AS                        | 20,00 %              | FKV                                        |
| ---Nytt Rør Eiendom AS                      | 30,00 %              | FKV                                        | ---Superlativ Media AS           | 20,00 %              | FKV                                        |
| -Fjellbris Invest AS                        | 100,00 %             | DS                                         | -Amundsen Graf Holding AS        | 80,35 %              | DS                                         |
| -Elektrisk Holding AS                       | 50,00 %              | FKV                                        | -Amundsen Graf AS                | 80,35 %              | DS                                         |
| --El-installasjon AS                        | 50,00 %              | FKV                                        |                                  |                      |                                            |
| -Truck & Marine Holding AS                  | 60,00 %              | DS                                         |                                  |                      |                                            |
| --Truck & Marine Service AS                 | 60,00 %              | DS                                         |                                  |                      |                                            |



# Heimgard Bolig AS

Salget av nyboliger er sensitivt i forhold til den økonomiske utviklingen i samfunnet. Renten, arbeidsledigheten, råvarerprisen, den generelle prisveksten og befolkningsendring er de styrene variablene for nyboligsalget. En raskt stigende rente, en høy inflasjon og høye råvarepriser/byggekostnader har ført til et lavt salg i første kvartal. Dette rammet hele markedet og Heimgard Bolig var ingen unntak. Antall boliger som ble solgt i første kvartal var totalt 8, noe som er langt under vårt mål. I slutten av kvartalet var det 162 boliger til salgs i porteføljen.



Jan Kjetil Skaug  
Administrerende Direktør  
Heimgard Bolig AS

Dette ga også utslag i de regnskapsmessige tallene for selskapet. Omsetningen i Q1 var på MNOK 70,4. EBITDA for kvartalet var NOK 399 152. Dette inkluderer også avskrivninger av merverdier, ettersom de er lokalisert i varekost i regnskapet. Resultat etter skatt ble -921 952. Dette er etter vår mening et relativt sterkt resultat markedet tatt i betraktning.

Det ble kun lansert ett prosjekt i kvartalet. Det var på Nybuåsen i No-todden. Det førte til et salg, noe som gjenspeiler markedet. Ledelsen i selskapet har vurdert det slik at det ikke lanseres flere prosjekter i Q1. Det jobbes imidlertid intensivt med å lansere prosjekter i Q2, ettersom det normalt er et bedre salgskvartal.

Heimgard Bolig har totalt 2 397 boliger som skal utvikles og selges. Boligene har en salgsverdi på ca. MNOK 11,5. Heimgard Bolig eier 1 320 boligenheter 100%. Majoriteten av boligene er ferdig regulert og skal selges i løpet av de neste 2-3 årene.

Det er planlagt å lansere ca. 70 boliger i Q2 gitt at markedet bedrer seg. Dette er noe redusert i forhold til tidligere planer, men vi har et marked som ikke er klart for mottakelsene av alle typer prosjekter. Det forventes at markedet blir endret i løpet av andre halvår 2023.

Heimgard Bolig har nå 182 boliger under oppføring hvorav 129 er solgt. Dette er en salgsgrad på 71%, noe Heimgard Bolig er veldig fornøyd med og er en risikoreduserende faktor i porteføljen. Det er ved utgangen av kvartalet 21 boligenheter som er ferdigstilt, men ikke solgt.

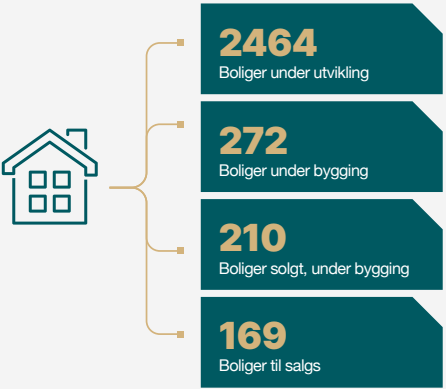
I løpet av kvartalet ble Porsgrunn Bolig med 65 boligenheter ferdigstilt og overført til kjøperne. Dette er et stort og suksessrikt prosjekt for Heimgard Bolig hvor resultatet har vært bra og prosjektet har gått etter planen.

I de pågående prosjektene går alt hovedsakelig etter planen. Det er ingen store kjente utfordringer.

Selskapets egenkapital var ved utgangen av kvartalet MNOK 173. Den verdijusterte egenkapitalen var MNOK 533. Dette er på det samme nivået som forrige kvartal. Den langsiktige gjelden i Heimgard Bolig var på samme tidspunkt MNOK 45. Det er et komfortabelt gjeldsnivå ut i fra verdiene i selskapet.

Aktivitetsnivået i selskapet er svært høyt. Selv om nyboligmarkedet midlertidig er i en bølgedal jobber vi hardt for å klargjøre nye prosjekter for lansering. Det søkes samtidig etter nye prosjekter som kan tilføre verdier til selskapet. Heimgard Bolig ser lyst på framtiden og mener det er gode muligheter til å skape verdier i årene som kommer.

Jan Kjetil Skaug  
Administrerende Direktør



Heimgard Bolig AS

## Konserntall

Tall i hele 1000

| Heimgard Bolig AS Konsern       |                |                       |                |                       |
|---------------------------------|----------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| RESULTAT                        | YTD Q1 2023    |                       | YTD Q1 2022    |                       |
|                                 | Sum konsern    | Andel Pancom (37,15%) | Sum konsern    | Andel Pancom (37,15%) |
| Driftsinntekter                 | 70 385         | 26 148                | 157 363        | 58 460                |
| Varekostnader                   | 66 571         | 24 731                | 144 412        | 53 649                |
| <b>Bruttofortjeneste</b>        | <b>3 814</b>   | <b>1 417</b>          | <b>12 951</b>  | <b>4 811</b>          |
| Lønnskostnader                  | 1 389          | 516                   | 1 003          | 372                   |
| Andre driftskostnader           | 2 026          | 753                   | 1 648          | 612                   |
| Sum driftskostnader             | 3 415          | 1 269                 | 2 650          | 985                   |
| <b>EBITDA</b>                   | <b>399</b>     | <b>148</b>            | <b>10 301</b>  | <b>3 827</b>          |
| Avskrivninger                   | 507            | 188                   | 1 241          | 461                   |
| <b>Driftsresultat, EBIT</b>     | <b>-108</b>    | <b>-40</b>            | <b>9 060</b>   | <b>3 366</b>          |
| Netto Finans                    | -1 066         | -396                  | -469           | -174                  |
| <b>EBT</b>                      | <b>-1 174</b>  | <b>-436</b>           | <b>8 591</b>   | <b>3 192</b>          |
| Anleggsmidler                   | 17 788         | 6 608                 | 30 837         | 11 456                |
| Omløpsmidler                    | 966 382        | 359 011               | 883 740        | 328 310               |
| <b>Sum Eiendeler</b>            | <b>984 170</b> | <b>365 619</b>        | <b>914 577</b> | <b>339 765</b>        |
| Egenkapital                     | 170 555        | 63 361                | 188 771        | 70 128                |
| Langsiktig gjeld                | 280 140        | 104 072               | 274 523        | 101 985               |
| Kortsiktig gjeld                | 533 475        | 198 186               | 451 284        | 167 652               |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b> | <b>984 170</b> | <b>365 619</b>        | <b>914 577</b> | <b>339 765</b>        |

| AVSTEMMING EGENKAPITAL           |                |
|----------------------------------|----------------|
| Egenkapital pr 31.12.2022        | 171 256        |
| Resultat i perioden              | -922           |
| Utbytte                          |                |
| Konsernbidrag                    |                |
| Øvrige endringer                 | 220            |
| <b>Egenkapital pr 31.03.2023</b> | <b>170 555</b> |



Noen av Heimgard Bolig sine prosjekter

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



Pancom • Kvartalsrapport 2023 • Q1



Pancom • Kvartalsrapport 2023 • Q1



Salentunet

Salen prosjektet er et av prosjektene til Vårt boligkonsern Heimgard Bolig, Her bygges det 16 enheter med fantastisk sjøutsikt og nærhet til flott natur! Prosjektet er godt i gang og de første boligene begynner å ta form i Q1.



# Pancom Property AS

”  
Tross et utfordrende  
marked, opplever vi  
solide leieinntekter og en  
høy utleiegrad



Hotti Dang Ho  
Adm.Direktør  
Pancom Property AS

Pancom Property AS hadde en relativt normal drift i eksisterende portefølje i første kvartal 2023, men det var mye aktivitet på utviklingsfronten.

Den 14. februar fikk vi besøk fra Porsgrunn kommune, som ga oss en flott mulighet til å presentere vår virksomhet innen nærings- og eiendomsutvikling i Porsgrunn. Vi hadde også en god dialog med kommunen om samarbeid når det gjelder byutvikling, bærekraft og støtte til næringslivet.

Byggingen på Kokleheia Amfi har god fremdrift, og allerede 20 av 30 leiligheter i byggetrinn 1 er solgt. Vi vil derfor lansere byggetrinn 2 i mai, som vil inneholde totalt 60 leiligheter med flott utsikt mot Kristiansand.

Utbyggingen av andre byggetrinn på Limihagen i Skien er nesten ferdig utvendig. Dette er de to siste byggene av totalt 10 som vil bli fullført frem mot sommeren..

Tilbygget på Langmyra 2 er nå ferdig utvendig, og vi har økt de eksisterende lokalene med 600 kvadratmeter med kontorer. Totalt er eiendommen nå på 1000 kvadratmeter og ligger rett ved den nye togstasjonen på Skoppum, som vil være et viktig knutepunkt i Vestfold.

### Energiltak mot høye energipriser

Vi har vedtatt å investere i solcelleanlegg i to av eiendommene i porteføljen.

For imøtekomme dagens høye strømpriser kommer vi til å installere solcelleanlegg på taket i Bjønnveien 26 og Langmyra 2. Disse bygningene utpeker seg godt til slike tiltak fordi de er relativt nye og har store takflater for å fange solen godt. Disse anleggene har en estimert årsproduksjon på 114.000 kWh og 48 000 kWh.

Første kvartal har gitt noe svakere lønnsomhet for Pancom Property, men leieomsetningen er fortsatt høy. Vi har beholdt utleiegraden 97 %, men økte rentekostnader tynger fortsatt resultatene i 1.kvartal.

Oppdatert areal for porteføljen pr. 1. kvartal 2023 er 36 990 m2 fordelt på 16 eiendommer. Porteføljen har en snitt-yield på ca. 6,6 %, og en estimert markedsverdi på nærmere 520,4 MNOK. Gjeldsgraden i porteføljen er pr. 31.03.2023 ca. 62,7% av markedsverdien, totalt 326,3 MNOK. Årlige brutto leieinntekter er på ca. 33,8 MNOK, tilsvarende ca. 10,4 % av gjeldsnivået i porteføljen.

Hotti Dang Ho  
Adm. Direktør -  
Pancom Property AS

## Konserntall

Tall i hele 1000

| Pancom Property AS Konsern      |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| RESULTAT                        | YTD Q1 2023    | YTD Q1 2022    |
| Driftsinntekter                 | 25 440         | 26 127         |
| Varekostnader                   | 17 434         | 7 226          |
| <b>Bruttofortjeneste</b>        | <b>8 006</b>   | <b>18 901</b>  |
| Lønnskostnader                  | 895            | 906            |
| Andre driftskostnader           | 1 702          | 2 451          |
| Sum driftskostnader             | 2 597          | 3 357          |
| <b>EBITDA</b>                   | <b>5 409</b>   | <b>15 544</b>  |
| Avskrivninger                   | 1 222          | 1 438          |
| <b>Driftsresultat, EBIT</b>     | <b>4 188</b>   | <b>14 106</b>  |
| Netto Finans                    | -5 211         | -4 555         |
| <b>EBT</b>                      | <b>-1 023</b>  | <b>9 551</b>   |
| Anleggsmidler                   | 370 938        | 390 594        |
| Omløpsmidler                    | 140 058        | 72 353         |
| <b>Sum Eiendeler</b>            | <b>510 996</b> | <b>462 948</b> |
| Egenkapital                     | 20 611         | 19 128         |
| Langsiktig gjeld                | 386 128        | 344 738        |
| Kortsiktig gjeld                | 104 256        | 99 082         |
| <b>Sum egenkapital og gjeld</b> | <b>510 996</b> | <b>462 948</b> |

| AVSTEMMING EGENKAPITAL           |               |
|----------------------------------|---------------|
| Egenkapital pr 31.12.2022        | 21 461        |
| Resultat i perioden              | -899          |
| Utbytte                          |               |
| Konsernbidrag                    |               |
| Øvrige endringer                 | 49            |
| <b>Egenkapital pr 31.03.2023</b> | <b>20 611</b> |

| Virksomhetsområde Pancom Property AS |                         |                                                   |                            |                         |                                                   |
|--------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------|----------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------|
| NAVN PÅ SELSKAP                      | Eierandel<br>Pancom AS* | Klassifisering/<br>konsolidering i<br>Pancom AS** | NAVN PÅ SELSKAP            | Eierandel<br>Pancom AS* | Klassifisering/<br>konsolidering i<br>Pancom AS** |
| Pancom Property AS                   | 100,00 %                | DS                                                | -Bjørkøya Hytter AS        | 50,00 %                 | FKV                                               |
| -Pancom Utvikling AS                 | 100,00 %                | DS                                                | -Torggata 7 Eiendom AS     | 33,33 %                 | FKV                                               |
| --Kokleheia Invest AS                | 50,00 %                 | FKV                                               | --Torggata 7 AS            | 33,33 %                 | FKV                                               |
| --Kokleheia Eiendom AS               | 50,00 %                 | FKV                                               | -Tangvall Næring AS        | 51,00 %                 | DS                                                |
| --Nybuåsen Næringspark AS            | 40,00 %                 | FKV                                               | -Bjønnveien Næringspark AS | 51,00 %                 | DS                                                |
| -Nordre Kullerød 21 A AS             | 100,00 %                | DS                                                | -Horten Hotell Eiendom AS  | 100,00 %                | DS                                                |
| -Nansetgata 95 AS                    | 100,00 %                | DS                                                | -Landstads Gate 25 AS      | 100,00 %                | DS                                                |
| -Skomvær Næring AS                   | 100,00 %                | DS                                                | -Rødmyr Panorama AS        | 50,00 %                 | FKV                                               |
| -Øst Oppkjøp AS                      | 100,00 %                | DS                                                | -Risør Utvikling AS        | 50,00 %                 | FKV                                               |
| -Grenland Development AS             | 50,00 %                 | FKV                                               | -Nordre Kullerød 10 AS     | 50,00 %                 | DS                                                |
| --Stathelle Legesenter Eiendom AS    | 50,00 %                 | FKV                                               | -Langmyra 2 AS             | 50,00 %                 | FKV                                               |
| -Mælagata 43 AS                      | 100,00 %                | DS                                                |                            |                         |                                                   |
| -Vipevegen 43 AS                     | 100,00 %                | DS                                                |                            |                         |                                                   |
| -Pancom Bratsberg AS                 | 50,00 %                 | FKV                                               |                            |                         |                                                   |
| --Langmyra 6 AS                      | 50,00 %                 | FKV                                               |                            |                         |                                                   |



16 STK  
Antall næringseiendommer

36 990 M<sup>2</sup>  
Næringseiendommer



33,8 MNOK  
Årlige leieinntekter

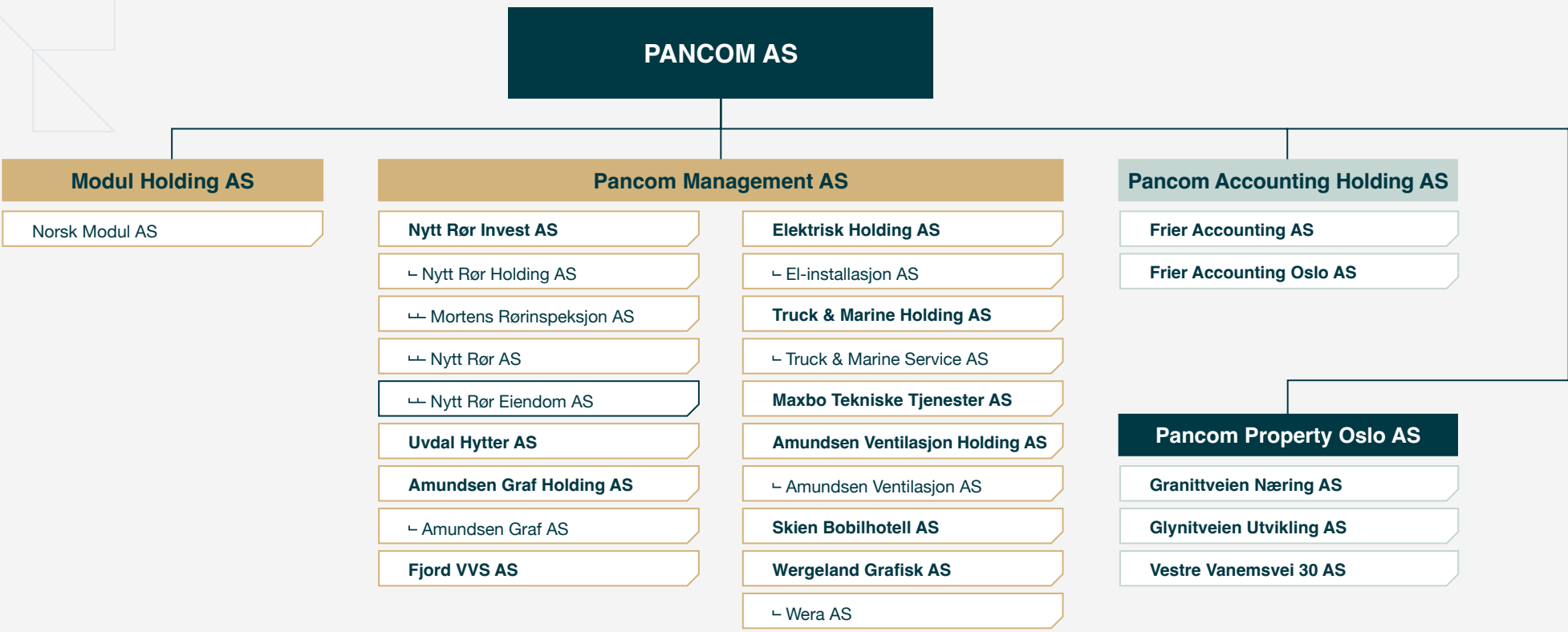
520,4 MNOK  
Markedsverdi, portefølje

326,3 MNOK  
Total gjeld, portefølje

194,0 MNOK  
Verdjust. egenkap., portefølje



Organisasjonskart | Selskaper i organisasjonen Pancom



Eiendomsselskaper

Driftsselskaper

Økonomitjenester

