PANCOM

Kvartalsrapport

2023 – Q2

Uttalelse fra ledelsen

Tallene som foreligger pr. 30.06.23 representerer totalt sett et resultat før skatt som er godt over forventing for konsernet, med en rekordsterk EBITDA-margin.

Andre kvartal 2023 representerer avslutningen på et utfordrende og spennende halvår for Pancom AS. I markedet ser og kjenner vi sterke inflasjonskrefter, en hurtig stigende styringsrente, og et eiendomsmarked i utfordring med lave salgs- og omsetningstall for boligbygging. Videre har vi en bygg- og anleggsbransje med relativt lav og kort ordrehorisont, noe som tilsier at kostnadsgrep og forberedelse på lavere aktivitet enn forutsatt. Markedskonjunkturene spiller sterkt inn for driften i Pancom AS, som har en omfattende virksomhet innenfor entreprenørvirksomhet, produksjon, eiendom og bolig. I perioden har konsernets ledelse jobbet godt med å etablere nye prosjektsamarbeid og relasjoner, gjort spennende investeringer og realisasjoner for fremtiden, samt etablert et godt samarbeid for entreprenørvirksomheten videre. Dette er grep som er med på å styrke konsernets posisjon og grunnvoll for videre utvikling mot 2030.

Vår største begivenhet i andre kvartal 2023 er etableringen av entreprenørsamarbeidet hvor Amundsen Graf AS og HRL Entreprenør AS slår seg sammen og blir HRL Entreprenør AS. Dette samarbeidet medfører at to store, sentrale og ledende entreprenører i Telemark samler krefter og blir ett ledende og betydelig større selskap. Gjennom denne prosessen er Pancom AS gått fra å være majoritetseier i Amundsen Graf AS, til å bli minoritetseier i HRL Entreprenør AS, i samarbeid med flere dedikerte, solide og dyktige eiere. Organiseringen og eierstrukturen som er etablert er helt i tråd med Pancom AS's strategier og planer for videre utvikling av konsernet.

Tallene som foreligger pr. 30.06.23 representerer totalt sett et resultat før skatt som er godt over forventing for konsernet, med en rekordsterk EBITDA-margin. Dette er i hovedsak grunnet realisasjon av aksjer i Amundsen Graf AS, samt reversering av tidligere eliminerte resultateffekter som følge av å gå til minoritetsposisjon i entreprenørvirksomheten. Videre har konsernet en akseptabel utvikling på eiendomsvirksomheten, hvor vi nå merker høyere finanskostnader, som igjen presser avkastningskravet (yield) opp. Totalt sett ligger nøkkeltallene her omtrent på budsjetterte og prognostiserte verdier, noe konsernets styre og ledelse er tilfredsstilt med.

Konsernets balanse er etter verdijustering vurdert til ca. 1.501,9 MNOK, og dagens verdijusterte egenkapital er vurdert til ca. 566,6 MNOK, noe som gir en EK% tilsvarende 37,7%, og representerer en god og akseptabel situasjon med tanke på konsernets soliditet.

Pancom AS morselskap har en solid kapitalsituasjon, og har nå en bokført egenkapital på ca. 240 MNOK pr. 30.06.2023. Pancom AS morselskap har videre en totalbalanse på 270 MNOK og med en egenkapitalandel på ca. 88,8% gir dette en meget solid balanse for morselskapet, noe som gir trygge og gode rammer for driften videre.

Konsernledelsen jobber løpende for å ha god posisjon og for å gripe muligheter i et spennende marked, samtidig som behovet for god styring og manøvrering er mer viktig enn tidligere.

Frederic Kristoffersen,
Konserndirektør

KVARTALS-
RAPPORT
2023 – Q2

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
Konserndirektør/Partner
Pancom AS

Ole Andrè Risnes
Direktør
Pancom Management AS

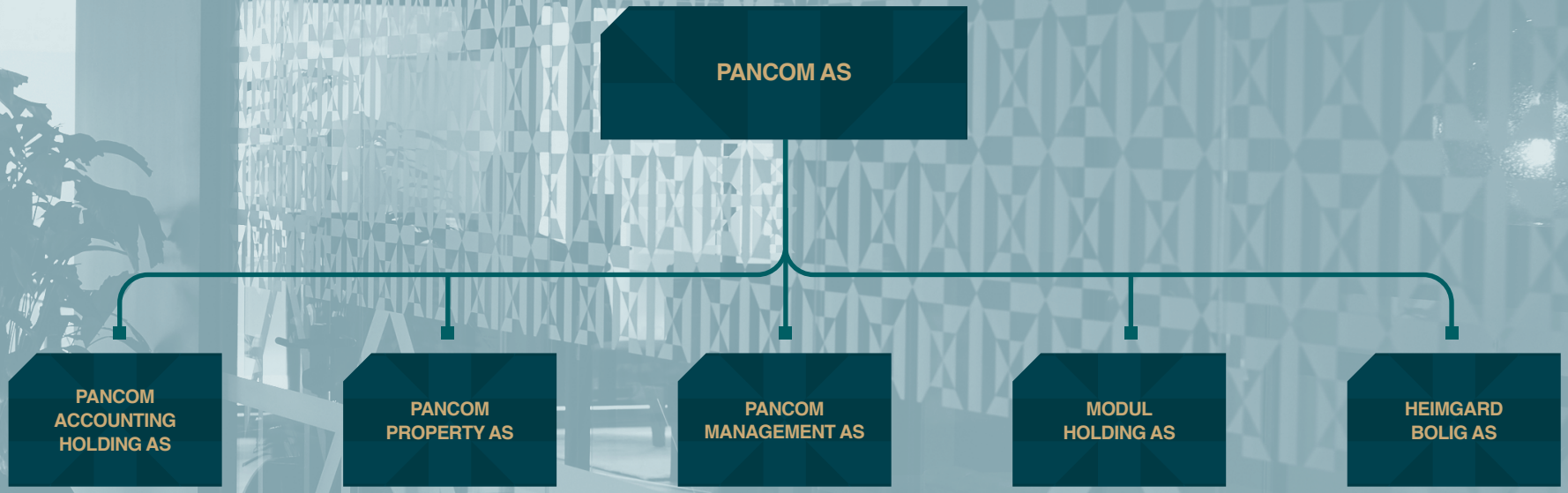
Per Anders Evensen
CFO
Pancom AS

Hotti Dang Ho
Adm. Direktør
Pancom Property AS

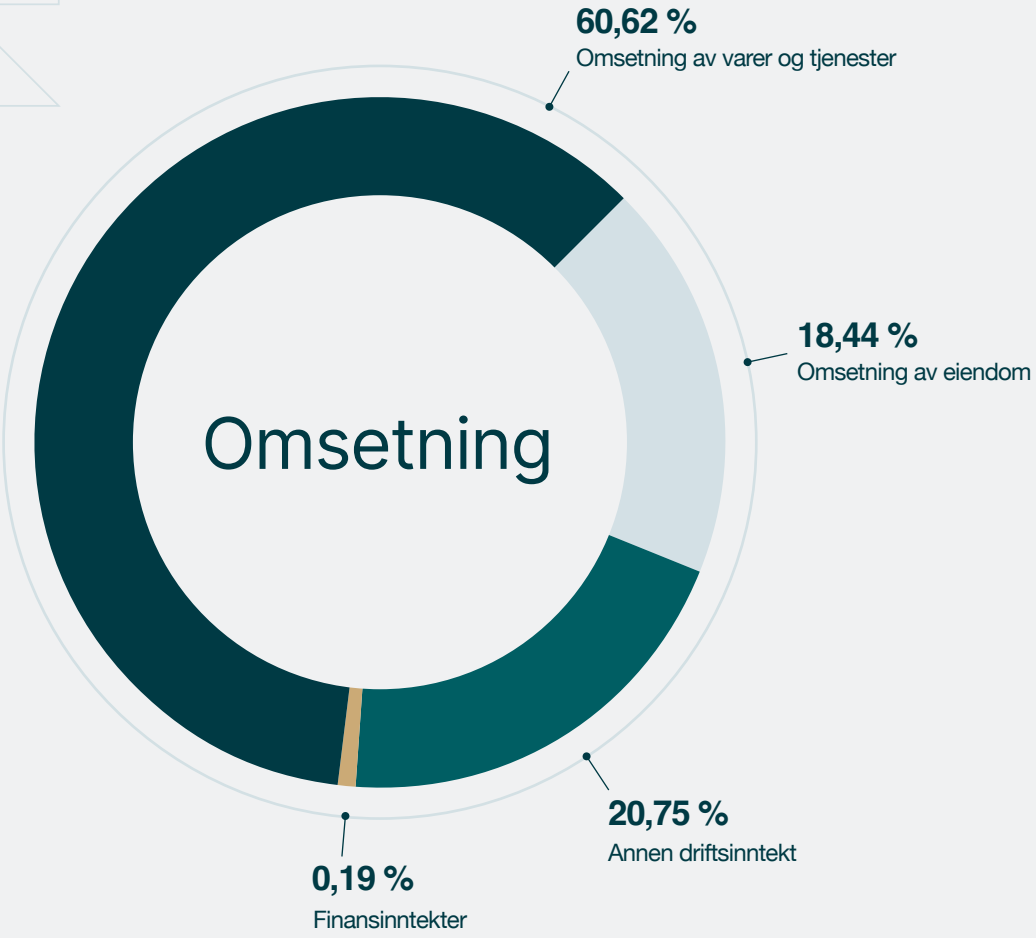
Jan Kjetil Skaug
Adm. Direktør
Heimgard Bolig AS

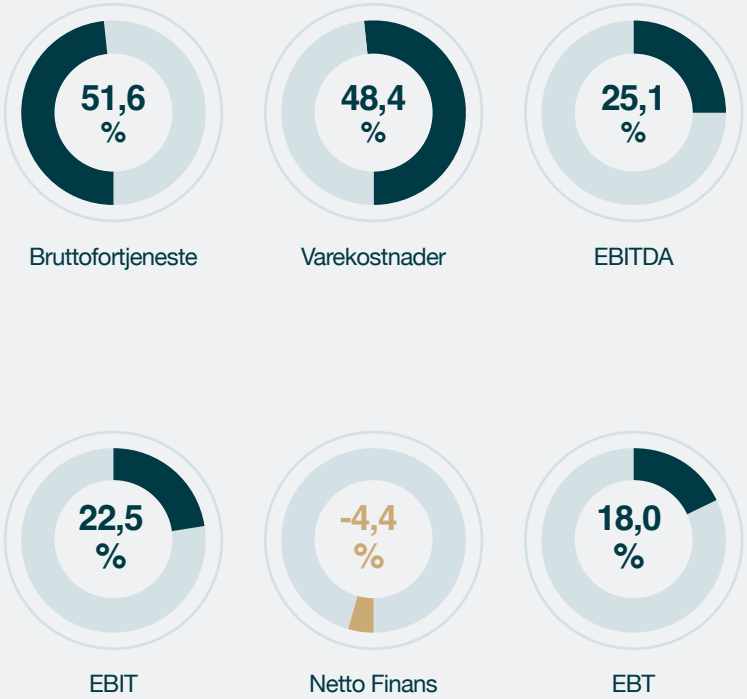
Esther Huemer-Nilsen
CEO
Frier Accounting AS

Konsernstruktur



Nøkkeltall Q2 konsern





Konsoliderte tall | Konserntall, Regnskap

Tall i hele 1000

PANCOM AS KONSERN • Q2 2023 YTD	NGAAP Konsolidert					
Resultat	**Pancom Management Konsern**	**Pancom Property Konsern**	**Heimgard Bolig Konsern**	**Øvrige**	**Elimineringer**	**Pancom Konsern**
Driftsinntekter	**193 780**	**42 397**	**50 103**	**21 102**	**-36 233**	**271 148**
Varekostnad	83 847	26 794	46 919	6 695	-33 013	131 241
Bruttofortjeneste	**109 933**	**15 603**	**3 184**	**14 407**	**-3 220**	**139 907**
Lønnskostnad	40 344	1 648	1 175	12 571		55 738
Annen driftskostnad	13 674	2 824	1 445	5 580	-7 420	16 103
Ebitda	**55 915**	**11 130**	**564**	**-3 744**	**4 201**	**68 066**
Avskrivning	3 133	2 486	337	1 642	-446	7 152
Driftsresultat, EBIT	**52 782**	**8 644**	**227**	**-5 386**	**4 647**	**60 914**
Inntekt på inv. i DS, FKV og TS	15					15
Annen finansinntekt	518	393	47	4 002	-4 453	**508**
Annen finanskostnad	2 576	11 576	1 060	1 775	-4 453	12 534
Netto finansposter	**-2 043**	**-11 183**	**-1 013**	**2 227**		**-12 011**
Ordinært resultat før skattekostnad, EBT	**50 739**	**-2 538**	**-786**	**-3 159**	**4 647**	**48 903**
Skattekostnad på ordinært resultat	**-600**	**-579**	**-134**	**-570**	**631**	**-1 252**
Resultat	**51 338**	**-1 960**	**-651**	**-2 588**	**4 016**	**50 155**

Balanse

Tall i hele 1000

PANCOM KONSERN • Q2 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	1 762	405	30	2 683		4 881		4 881
Utsatt skattefordel	2 774		25	1 033		3 832		3 832
Goodwill	66 791	778	7 498	4 946	-2 664	77 349	97 838	175 187
Sum immaterielle eiendeler	71 328	1 183	7 552	8 662	-2 664	86 062	97 838	183 900
Sum varige driftsmidler	13 932	371 146	600	7 558	-5 318	387 918	80 242	468 160
Sum finansielle anleggsmidler	957	6 130		265 990	-254 382	18 695		18 695
Sum anleggsmidler	**86 217**	**378 459**	**8 152**	**282 209**	**-262 364**	**492 674**	**178 080**	**670 754**
Varer	54 378	88 161	280 172	6 236	-37 738	391 210	211 322	602 532
Kundefordringer	31 964	2 452	94 636	6 142	-8 424	126 769		126 769
Andre kortsiktige fordringer	14 010	51 830	1 715	5 287	-8 398	64 444		64 444
Sum fordringer	**100 352**	**142 443**	**376 523**	**17 665**	**-54 560**	**582 423**	**211 322**	**793 745**
Bankinnskudd, kontanter og lignende	28 204	4 232	3 057	1 919		37 411		37 411
Sum omløpsmidler	**128 556**	**146 674**	**379 580**	**19 584**	**-54 560**	**619 835**	**211 322**	**831 156**
Sum eiendeler	**214 773**	**525 134**	**387 732**	**301 793**	**-316 924**	**1 112 509**	**389 401**	**1 501 910**

Konsoliderte tall | Egenkapital & Gjeld + Egenkapitalavsteming

Tall i hele 1000

PANCOM KONSERN • Q2 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	128 930	-143 298	128 285		128 285
Opptjent egenkapital	-15 787	-372	3 577	105 233	-43 691	48 960	389 401	438 361
Sum egenkapital	**47 468**	**19 550**	**63 052**	**234 163**	**-186 989**	**177 245**	**389 401**	**566 646**
Sum avsetning for forpliktelser	4 814	8 628	21 319	501	-2 696	32 566		32 566
Sum langsiktig gjeld	83 838	398 354	132 862	44 507	-110 416	549 146		549 146
Sum kortsiktig gjeld	78 653	98 601	170 499	22 622	-16 822	353 553		353 553
Sum gjeld	**167 305**	**505 583**	**324 680**	**67 630**	**-129 934**	**935 264**		**935 264**
Sum egenkapital og gjeld	**214 773**	**525 134**	**387 732**	**301 793**	**-316 924**	**1 112 509**	**389 401**	**1 501 910**

** 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	Q2 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	51 338	-1 960	-651	-2 588	4 016	50 155
Utbytte - majoritet						
Utbytte - minoritet	-180					-180
Øvrige endringer	5 068	49	82			5 199
Egenkapital pr 30.06.2023	**47 468**	**19 550**	**63 052**	**234 163**	**-186 989**	**177 245**

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 2. kvartal 2023, viser konsoliderte tall for Pancom AS YTD 30.06.2023. Tallene viser at Pancom AS har et første halvår 2023 med lavere aktivitet som medfører lavere omsetning enn budsjettert. Resultat før skatt er samtidig langt bedre enn budsjett, noe som i hovedsak skyldes realisasjonseffekter, god drift i deler av porteføljen, og lavere finanskostnader enn forventet. Pancom Management AS har i perioden omsatt aksjene i Amundsen Graf AS til en ny eierstruktur hvor Pancom Management er en minoritetseier. Pancom AS regnskapsfører etter NRS NGAAP som betyr at eiendomsselskaper med merverdier ikke blir oppskrevet i regnskapet, men nedskriver verdier etter føringer i standarden.

Vi ser tydelig at fortsatt lavere aktivitet i boligsalg, igangsetting av nye boligprosjekter og for øvrig lavere aktivitet i segmentet, 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 gode gjennom året. Dette da konserntallene er godt hjulpet av realisasjonseffekter og effekter gjennom gode strategiske samarbeidsmodeller og konstellasjoner. Omsetningen så langt i år har vært lavere enn forventet og lavere enn YTD Q2 2022. I forhold til YTD Q2 2022 er omsetning i 2023 redusert med 9,2% til 271,1 MNOK, men med økt bruttomargin. EBITDA-margin er pr. 30.06.2023 ca. 25,1%.

Tallene for 2. kvartal 2023 viser meget sterke tall i Pancom Management hvor driftsinntekter er preget av realisasjonen av Amundsen Graf AS, knyttet til samarbeid med HRL Entreprenør AS. Heimgard Bolig AS har derimot redusert omsetningen betydelig i Q2 2023 mot samme periode i fjor, Heimgard Bolig bidrar til en reduksjon i omsetning for Pancom AS konsern på nærmere 39,0 MNOK i forhold til YTD Q2 2022. Marginene er også betydelig svakere i Heimgard Bolig, og boligkonsernet leverer en EBITDA-margin på nærmere 1,1%, noe som er godt under forventing. Pancom Property AS leverer omsetning på ca. 42,4 MNOK, og har en EBITDA på 11,1 MNOK. Vesentlig høyere rentekostnader i 2023 trekker imidlertid tallene ned til et resultat før skatt tilsvarende -2,5 MNOK.

Konsernet har store avskrivninger på goodwill fra tidligere aksjekjøp, som trekker ned resultat før skatt (EBT) betraktelig. Videre har konsernet også 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. 30.06.2023, 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. 15,9% med 1.112,5 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 566,6 MNOK ved utgangen av 2. kvartal 2023. Denne verdijusterte egenkapitalen tilsvarer da 37,7% av konsernets verdijusterte totalkapital på 1.501,9 MNOK.

Konserntall, Regnskap

Tall i hele 1000

PANCOM KONSERN			
Resultat	**YTD Q2 2023**	**YTD Q2 2022**	**Endring %**
Driftsinntekter	271 148	298 643	-9 %
Varekostnad	131 241	198 497	-34 %
Bruttofortjeneste	**139 907**	**100 146**	**40 %**
Lønnskostnad	55 738	60 864	-8 %
Annen driftskostnad	16 103	20 284	-21 %
Ebitda	**68 066**	**18 998**	**258 %**
Avskrivning	7 152	11 412	-37 %
Driftsresultat, EBIT	**60 914**	**7 586**	**703 %**
Netto finans	**-12 011**	**-8 147**	**47 %**
Ordinært resultat før skattekostnad, EBT	**48 903**	**-561**	**-8814 %**
Skattekostnad på ordinært resultat	**-1 252**	**-2 438**	**-49 %**
Resultat	**50 155**	**1 877**	**2573 %**

PANCOM KONSERN			
Verdijusterte eiendeler	**YTD Q2 2023**	**YTD Q2 2022**	**Endring %**
Immaterielle eiendeler	183 900	177 659	4 %
Varige driftsmidler	468 160	454 799	3 %
Finansielle anleggsmidler	18 695	13 776	36 %
Sum anleggsmidler	**670 754**	**646 235**	**4 %**
Varer	602 532	456 748	32 %
Kundefordringer	126 769	105 326	20 %
Andre kortsiktige fordringer	64 444	157 526	-59 %
Sum fordringer	**793 745**	**719 600**	**10 %**
Bankinnskudd, kontanter og lignende	37 411	26 957	39 %
Sum omløpsmidler	**831 156**	**746 557**	**11 %**
Sum eiendeler	**1 501 910**	**1 392 792**	**8 %**
Verdijustert egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital	128 285	98 285	31 %
Opptjent egenkapital	438 361	452 873	-3 %
Sum egenkapital	**566 646**	**551 158**	**3 %**
Utsatt skatt	32 566	24 083	35 %
Sum avsetning for forpliktelser	**32 566**	**24 083**	**35 %**
Langsiktig gjeld	549 146	468 312	17 %
Kortsiktig gjeld	353 553	349 239	1 %
Sum gjeld	**935 264**	**841 635**	**11 %**
Sum egenkapital og gjeld	**1 501 910**	**1 392 792**	**8 %**

Konsern | Aksjer, eierskap og verdijustert egenkapital

Tall i hele 1000	Pancom konsern			Andel Pancom AS			Andel minoritet		
31.03.2023 KONSERNENHET	**Bokført egenkapital**	**Tillegg virkelig verdi**	**SUM**	**Andel egenkapital**	**Tillegg virkelig verdi**	**SUM**	**Andel egen-kapital**	**Tillegg virkelig verdi**	**SUM**
Pancom Management Kon.	47 468	77 309	124 778	29 796	59 216	89 012	17 672	**18 093**	35 765
Pancom Property konsern	19 550	109 139	128 689	16 772	101 505	118 277	2 778	**7 634**	10 412
Heimgard Bolig Konsern	63 052	132 228	195 280	58 029	132 228	190 257	**5 023**		5 023
Øvrige	234 163	27 702	261 865	234 110	21 368	255 477	54	**6 334**	6 388
Elimineringer	-186 989	43 023	-143 966	-186 989	43 023	-143 966			
SUM Pancom Konsern	**177 245**	**389 401**	**566 646**	**151 718**	**357 340**	**509 058**	**25 527**	**32 061**	**57 588**

AksjonærerPancom AS	**Antall aksjer**	**i %**	**Andel bokført egenkapital**	**Andel tillegg virkelig verdi**	**SUM**
Alm1 Holding AS	20 722	1,21 %	1 829	4 307	6 135
Olada Invest AS	431 812	25,12 %	38 104	89 747	127 851
Leoma Invest AS	431 812	25,12 %	38 104	89 747	127 851
Icon Invest	200 641	11,67 %	17 705	41 701	59 406
Pa-co Holding AS	108 656	6,32 %	9 588	22 583	32 171
Norlandia Eiendom AS	287 311	16,71 %	25 353	59 714	85 067
Pioneer Property Group ASA	146 388	8,51 %	12 918	30 425	43 343
Mios Investering AS	91 985	5,35 %	8 117	19 118	27 235
SUM	**1 719 327**		**151 718**	**357 340**	**509 058**

Kurs per aksje *NOK 296,08*

Langmyra 2

Her er det gjennomført en betydelig utvidelse på eksisterende næringslokaler, som har resultert i nye, moderne og svært attraktive lokaler. Leietakere har allerede flyttet inn og er svært fornøyd med lokalene.

Pancom Management AS

Styret og eiere forventer tøffere tider fremover, men tror etterslepet på nybolig-utbygging vil medføre stor etterspørsel og aktivitet i markedet på litt lengere sikt

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

I andre kvartal 2023 ble det tatt inn realisasjoner på 55 MNOK som følge av salget av Amundsen Graf i forbindelse med fusjonen med HRL. Dette bidrar til et sterkt positivt resultat for første halvår 2023, og er også en solid bidragsyter til at sum eiendeler har løftet seg med 71 MNOK mot samme periode i 2022. Nye HRL blir en stor og viktig entreprenør i Telemark og Vestfold, med kompetanse innenfor flere ulike markedssegmenter. Lang erfaring fra lavere trehus, blokkbebyggelse og større næringsbygg, gir selskapet stort potensial for å ta markedsandeler og sikre stabil og god vekst de kommende år.

Som ellers i markedet merker flere av selskapene i porteføljen at oppstart av nye boligprosjekter har bremset opp, og at det stadig blir mer utfordrende å lande tilstrekkelig fremtidig ordrereserve. Dette har den daglige ledelsen og styret i de ulike selskapene stort fokus på, og vil ut fra prognoser gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at de økonomiske konsekvensene minimeres.

Frem til nå ser vi, med unntak av enkelte selskaper, tilfredsstillende aktivitet første halvår og at ordrereserven også de kommende månedene er på et akseptabelt nivå.

Styret og eiere forventer tøffere tider fremover, men tror etterslepet på nybolig-utbygging vil medføre stor etterspørsel og aktivitet i markedet på lengere sikt. Pancom Management vil derfor legge til rette for at selskapene er rigget og klar med god kapasitet når markedet tar seg opp igjen.

Ole Andrè Risnes
Direktør - Pancom Managment AS

Konserntall

Tall i hele 1000

Pancom Management Konsern		
RESULTAT	**YTD Q2 2023**	**YTD Q2 2022**
Driftsinntekter	193 780	183 992
Varekostnader	83 847	129 666
Bruttofortjeneste	**109 933**	**54 325**
Lønnskostnader	40 344	48 840
Andre driftskostnader	13 674	18 007
Sum driftskostnader	54 017	66 848
EBITDA	**55 915**	**-12 522**
Avskrivninger	3 133	5 519
Driftsresultat, EBIT	**52 782**	**-18 041**
Netto Finans	-2 043	-1 076
EBT	**50 739**	**-19 117**
Anleggsmidler	86 217	47 652
Omløpsmidler	128 556	90 889
Sum Eiendeler	**214 773**	**138 541**
Egenkapital	47 468	-6 855
Langsiktig gjeld	83 838	34 507
Kortsiktig gjeld	83 467	110 888
Sum egenkapital og gjeld	**214 773**	**138 541**

AVSTEMMING EGENKAPITAL	
Egenkapital pr 31.12.2022	-8 758
Resultat i perioden	51 338
Utbytte	-180
Konsernbidrag	
Øvrige endringer	5 068
Egenkapital pr 30.06.2023	**47 468**

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
-Uvdal Hytter AS	64,42 %	DS	-Amundsen Graf Holding AS	80,35 %	DS
-Fjord VVS AS	70,00 %	DS	--TVE Finans AS	36,16 %	FKV
-El-installasjon AS	50,00 %	FKV	---HRL Entreprenør AS	36,16 %	FKV
-Truck & Marine Holding AS	60,00 %	DS	---Amundsen Graf AS	36,16 %	FKV
--Truck & Marine Service AS	60,00 %	DS			

Heimgard Bolig AS

Jan Kjetil Skaug

Administrerende Direktør
Heimgard Bolig AS

Utviklingen for de viktigste økonomiske parameterne som styrer nyboligsalget har hovedsakelig vært negativ i Q2. Renten og inflasjonen har økt betydelig, arbeidsledigheten har økt noe, økningen i bygge kostnadene har flatet ut, men er fortsatt økende. Disse faktorene fører til at nyboligsalget også i Q2 har vært svakt. Dette rammer det generelle eiendomsmarkedet. Antall boliger som ble solgt i Q2 var 15. Dette er et vesentlig lavere tall enn forventet, men likevel høyere enn mange av våre konkurrenter.

En faktor som trekker i andre retning er befolkningsøkning. Befolkningen er positiv, noe som fører til et stort behov for boliger på sikt. I tillegg er det en stor utvikling av industri i Grenland, noe som fører til et stort boligbehov på sikt.

Dette ga også utslag i de regnskapsmessige tallene for Heimgard Bolig. Omsetningen i Q2 var på MNOK 64,5. EBITDA for kvartalet var MNOK 1,9. Dette inkluderer også avskrivninger av merverdier, ettersom de er lokalisert i varekost i regnskapet. Resultat før skatt ble -0,9 MNOK.

Markedet har også preget antall lanseringen i Q2. Det var kun to nye prosjekter som ble lansert og det var St Joseph i Porsgrunn og Torphagen i Sandefjord. Salget har så langt ikke vært tilstrekkelig til å starte bygging.

Heimgard Bolig hadde per utgangen av juni 195 boliger under oppføring hvorav 147 er solgt. Dette er en salgsgrad på 75%. Denne salgsgraden er Heimgard Bolig er godt fornøyd med, og er en risikoreduserende faktor i porteføljen. Ved utgangen av kvartalet var 21 boligenheter ferdigstilt men ikke solgt. De pågående prosjektene går i hovedsak som planlagtsett bort fra økt rentebelastning.

Selskapets egenkapital var ved utgangen av kvartalet MNOK 168. Den verdijusterte egenkapitalen var MNOK 525. Dette er på det samme nivået som forrige kvartal. Den langsiktige gjelden i Heimgard Bolig var på samme tidspunkt MNOK 45. Dette ansees som et komfortabelt gjeldsnivå i forhold til verdiene i selskapet.

Aktivitetsnivået i Heimgard Bolig er høyt. Selv om nyboligmarkedet midlertidig er i en bølgedal jobber vi hardt for å klargjøre nye prosjekter for lansering. Så snart etterspørselen etter nyboliger bedrer seg er vi klare til å tilby mange flotte boliger i våre markedet.

Jan Kjetil Skaug
Administrerende Direktør

2464
Boliger under utvikling

272
Boliger under bygging

210
Boliger solgt, under bygging

169
Boliger til salgs

Konserntall

Tall i hele 1000

Heimgard Bolig AS Konsern

RESULTAT	YTD Q2 2023		YTD Q2 2022	
	Sum konsern	Andel Pancom (37,15%)	Sum konsern	Andel Pancom (37,15%)
Driftsinntekter	134 866	50 103	240 058	89 181
Varekostnader	126 296	46 919	222 920	82 815
Bruttofortjeneste	**8 570**	**3 184**	**17 137**	**6 367**
Lønnskostnader	3 162	1 175	1 823	677
Andre driftskostnader	3 891	1 445	3 155	1 172
Sum driftskostnader	7 052	2 620	4 978	1 849
EBITDA	**1 518**	**564**	**12 159**	**4 517**
Avskrivninger	907	337	1 788	664
Driftsresultat, EBIT	**611**	**227**	**10 371**	**3 853**
Netto Finans	-2 726	-1 013	-1 638	-609
EBT	**-2 115**	**-786**	**8 732**	**3 244**
Anleggsmidler	21 944	8 152	28 127	10 449
Omløpsmidler	1 021 750	379 580	1 012 538	376 158
Sum Eiendeler	**1 043 694**	**387 732**	**1 040 664**	**386 607**
Egenkapital	169 723	63 052	188 892	70 173
Langsiktig gjeld	357 637	132 862	273 530	101 616
Kortsiktig gjeld	516 334	191 818	578 243	214 817
Sum egenkapital og gjeld	**1 043 694**	**387 732**	**1 040 664**	**386 607**

AVSTEMMING EGENKAPITAL	
Egenkapital pr 31.12.2022	171 256
Resultat i perioden	-1 753
Utbytte	
Konsernbidrag	
Øvrige endringer	220
Egenkapital pr 30.06.2023	**169 723**

Virksomhetsområde Heimgard Bolig AS

NAVN PÅ SELSKAP	Eierandel Pancom AS*	Klassifisering/ konsolidering i Pancom AS**	NAVN PÅ SELSKAP	Eierandel Pancom AS*	Klassifisering/ konsolidering i Pancom AS**
Heimgard Bolig AS	37,15 %	FKV	-Kirketjernet Utvikling AS	12,37 %	FKV
-Brattås Utbygging AS	18,58 %	FKV	-Vestfold Property AS	18,58 %	FKV
-Nustad Bolig AS	18,58 %	FKV	-Salen Bolig AS	18,58 %	FKV
-Smietangen Utbygging AS	18,58 %	FKV	-Stomperudveien Utbygging AS	37,15 %	FKV
-Nybuåsen Tomteselskap AS	37,15 %	FKV	-Uvdal Apartments AS	18,58 %	FKV
--Nybuåsen Utbygging AS	18,95 %	FKV	-Lundenåsen Utbygging AS	18,58 %	FKV
-Fortuna Utbygging AS	18,58 %	FKV	--Lunden BT1	18,58 %	FKV
-Nordbø Utbygging AS	12,26 %	FKV	-Stokke Utbygging AS	18,58 %	FKV
-Bjerkenetunet Utbygging AS	37,15 %	FKV	-PBBL Bolig AS	18,20 %	FKV
-Limi Utbygging AS	18,39 %	FKV	--Sem Utvikling AS	10,92 %	FKV
--Fagerliåsen Utbygging AS	18,39 %	FKV	--Heistad Bolig AS	14,56 %	FKV
-Nenset Utbygging AS	24,52 %	FKV	--Elverhøy Park AS	9,10 %	FKV
-Nedre Lunde Utbygging AS	24,74 %	FKV	--Meldalsvei 16 AS	18,20 %	FKV
--Nedre Lunde AS	24,74 %	FKV	-Vestfossen Holdco AS	18,58 %	FKV
-Jernverkstomta Utbygging AS	18,20 %	FKV	--Vestfossen Utbygging AS	18,58 %	FKV
-Porsgrunn Bolig AS	37,15 %	FKV	-Porsgrunn Mek Holding AS	18,58 %	FKV
-Gjerpensgate 15 Boligutvikling AS	12,38 %	FKV	--Vestre Brygge AS	18,58 %	FKV
--Gjerpensgate 15 Skien AS	12,38 %	FKV	---Porsgrunn Mek AS	18,58 %	FKV
-Bøleveien Utbygging AS	12,38 %	FKV	-Frednes III Utbygging AS	37,15 %	FKV
-Tollnes Utbygging AS	18,58 %	FKV	-Holmestrand Bolig AS	37,15 %	FKV
-Sundby Bolig AS	12,26 %	FKV	-Olavsgate Utbygging AS	18,58 %	FKV
-Pans veg Utbygging AS	12,37 %	FKV	--Olavsgt. 26 AS	18,58 %	FKV
-Eidanger Boligutvikling AS	18,58 %	FKV	-Frednes Eiendom AS	37,15 %	FKV

Noen av Heimgard Bolig sine prosjekter

Heimgard har flere betydningsfulle bygge-prosjekter under utvikling for å oppnå målet om årlig utbygging av 300 boliger. Disse prosjektene vil bidra til å møte den økende etterspørselen etter boliger i regionen og styrke vår posisjon som en ledende på boligutvikling.

Vannfronten park

Arbeidet med å bygge det nye boligprosjektet i samarbeid med Heimgard Bolig og PBBL i hjertet av Notodden er nå i sluttfasen. Vannfronten Park er et av de største boligprosjektene på Notodden gjennom tidene.De tre første byggene består av totalt 48 nye boliger. Du kan fortsatt realisere drømmen om en ny bolig i Vannfronten Park! Bruk Boligvelgeren for å se hvilke leiligheter som fortsatt er ledig!

Pancom Property AS

Dette kvartalet har vært preget av en stabil drift i vår eksisterende portefølje, til tross for utfordrende markedsforhold med rentehevingog prisvekst. Samtidig har vi vært aktive på utviklingsfronten, noe som styrker vår posisjon som en ledende aktør innen nærings- og eiendomsutvikling.

Strategisk samarbeid med Porsgrunn Utvikling
Vi er stolte over å kunne kunngjøre vårt nye partnerskap med Porsgrunn utvikling.

Hotti Dang Ho

Adm.Direktør
Pancom Property AS

Sammen tar Pancom og Porsgrunn Utvikling steget inn i en spennende reise med utvikling av næringseiendom på Moheim og Enger i Porsgrunn. Dette representerer vår mest omfattende næringssatsing hittil, og vi er svært tilfredse med dette betydningsfulle partnerskapet. Vårt mål er å skape rundt 30 000 kvadratmeter med attraktive, bærekraftige og nyskapende næringsbygg i samarbeid med Porsgrunn Utvikling.

Vi er også stolte av å annonsere lanseringen av Grønne Enger Næringsbygg den 1. juni i samarbeid med Porsgrunn Utvikling. Dette moderne bygget på Enger i Porsgrunn representerer vår forpliktelse til bærekraft og innovasjon. Bygget vil romme opptil 100 kontorplasser fordelt over tre etasjer, og det vil bli BREEAM-sertifisert for miljøvennlighet og kvalitet. Dets strategiske plassering langs hovedfartsåren til Porsgrunn og Skien gjør det til en attraktiv mulighet for selskaper som søker moderne og miljøbevisste lokaler.

Nye horisonter i Moss
Vi er også stolte over å kunngjøre vårt nyeste utviklingsprosjekt i Moss. Dette kommende næringsbygget vil utvide vår portefølje og tilby moderne kontorarealer på over 1000 kvadratmeter samt romslig lagerplass på mer enn 650 kvadratmeter. Med en strategisk beliggenhet ved E6 ved Mosseporten, vil dette bygget være ideelt for virksomheter som søker tilpassede lokaler i et attraktivt område.

Engasjement for Bransjen
Pancom Property var stolt hovedsponsor for eiendomsdagen 2023 i samarbeid med Horten Næringsforum. Konferansen ble en stor suksess med 220 deltakere. Vi er takknemlige for den overveldende responsen, med hele 91% som allerede ser frem til neste års konferanse. Dette understreker betydningen av slike arrangementer for å fremme dialog og samarbeid innen eiendomssektoren.

Nye muligheter ved Kokleheia Amfi Trinn 2
Vi er glade for å presentere et spennende nytt prosjekt: Kokleheia Amfi trinn 2, med 30 moderne leiligheter, har nylig blitt lansert på markedet. Dette representerer en betydelig utvidelse av vårt allerede vellykkede boligprosjekt.

Det var svært godt oppmøte på salgsmøte for medlemmer av Sørlandet boligbyggelag. Vi ser frem til å følge utviklingen nøye og å kunne tilby nye muligheter for moderne boliger i et populært område som Kristiansand.

Andre kvartal har gitt noe svakere lønnsomhet for Pancom Property, men leieomsetningen er fortsatt høy. Vi har beholdt utleiegraden 98 %, men økte rentekostnader tynger fortsatt resultatene i 2.kvartal.

Første halvår 2023 har vært et godt halvår for Pancom Property AS hvor leieomsetningen har vært historisk høy. Vi regner med å ha en fortsatt god vekst og utvikling i porteføljen i årene som kommer. Oppdatert areal for porteføljen pr. andre 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 521 MNOK. Gjeldsgraden i porteføljen er pr. 30.06.2023 ca. 62,2% av markedsverdien, totalt 324 MNOK. Årlige brutto leieinntekter er på ca. 34,4 MNOK, tilsvarende ca. 10,6 % av gjeldsnivået i porteføljen.

Hotti Dang Ho
Adm. Direktør -
Pancom Property AS

Konserntall

Tall i hele 1000

Pancom Property AS Konsern		
RESULTAT	**YTD Q2 2023**	**YTD Q2 2022**
Driftsinntekter	42 397	44 720
Varekostnader	26 794	14 396
Bruttofortjeneste	**15 603**	**30 323**
Lønnskostnader	1 648	1 860
Andre driftskostnader	2 824	3 622
Sum driftskostnader	4 473	5 482
EBITDA	**11 130**	**24 841**
Avskrivninger	2 486	2 472
Driftsresultat, EBIT	**8 644**	**22 370**
Netto Finans	-11 183	-7 954
EBT	**-2 538**	**14 416**
Anleggsmidler	378 459	344 457
Omløpsmidler	146 674	84 492
Sum Eiendeler	**525 134**	**428 949**
Egenkapital	19 550	23 837
Langsiktig gjeld	398 354	364 527
Kortsiktig gjeld	107 229	40 585
Sum egenkapital og gjeld	**525 134**	**428 949**

AVSTEMMING EGENKAPITAL	
Egenkapital pr 31.12.2022	21 461
Resultat i perioden	-1 960
Utbytte	
Konsernbidrag	
Øvrige endringer	49
Egenkapital pr 30.06.2023	**19 550**

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
--Nybuåsen Næringspark AS	40,00 %	FKV
-Nordre Kullerød 21 A AS	100,00 %	DS
-Nansetgata 95 AS	100,00 %	DS
-Skomvær Næring AS	100,00 %	DS
-Nordre Kullerød 21B AS	100,00 %	DS
-Grenland Development AS	50,00 %	FKV
--Stathelle Legesenter Eiendom 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

NAVN PÅ SELSKAP	Eierandel Pancom AS*	Klassifisering/ konsolidering i Pancom AS**
-Bjørkøya Hytter AS	50,00 %	FKV
-Torggata 7 Eiendom 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	50,00 %	DS
-Langmyra 2 AS	50,00 %	FKV
-Moheim Næringspark AS	50,00 %	FKV

16 STK
Antall næringseiendommer

36 990 M²
Næringseiendommer

34,4 MNOK
Årlige leieinntekter

521,0 MNOK
Markedsverdi, portefølje

324,0 MNOK
Total gjeld, portefølje

197,2 MNOK
Verdijust. egenkap., portefølje

Organisasjonskart | Selskaper i organisasjonen Pancom

PANCOM AS

Modul Holding AS
- Norsk Modul AS

Pancom Management AS
- **Nytt Rør Invest AS**
  - Nytt Rør Holding AS
    - Mortens Rørinspeksjon AS
    - Nytt Rør AS
    - Nytt Rør Eiendom AS
- **Uvdal Hytter AS**
- **Amundsen Graf Holding AS**
  - Amundsen Graf AS
- **Fjord VVS AS**
- **Elektrisk Holding AS**
  - El-installasjon AS
- **Truck & Marine Holding AS**
  - Truck & Marine Service 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**

Eiendomsselskaper | Driftsselskaper | Økonomitjenester

Pancom Property AS

- **Pancom Utvikling AS**
  - Nybuåsen Næringspark AS
  - Kokleheia Invest AS
    - Kokleheia Eiendom AS
  - Risør Utvikling AS
- **Nordre Kullerød 21 A AS**
- **Nansetgata 95 AS**
- **Skomvær Næring AS**
- **Øst Oppkjøp AS**
- **Nordre Kullerød 10 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**
- **Langmyra 2 AS**
- **Moheim Næringspark AS**

Heimgard Bolig AS

- **Brattås 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**
- **Porsgrunn mek holding AS**
  - Vestre Brygge 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
- **Frednes Eiendom AS**
- **Strømtangen Utbygging AS**

PANCOM