

Delårsrapport

3. Kvartal 2023

[Høydepunkter](#)

[Fra konsernsjefen](#)

[Nøkkeltall](#)

[Virksomhetsområder](#)

[Regnskap](#)

[Konsernoversikt](#)



Vannfronten Park, Notodden

Høydepunkter

Sterk utleiegrad på **98,0 %** i næringseiendom gir trygghet for fremtidig kontantstrøm

Lav aktivitet, redusert omsetning og betydelige avskrivninger medfører negativt resultat i Pancom Management på **-6,8 MNOK**. EBITDA i Pancom Management er positiv med **5,1 MNOK**.

Salg av aksjer i Lundenåsen Utbygging og Stokke Utbygging gir et sterkt resultat for Heimgard Bolig AS i kvartalet

Positiv EBITDA-resultat for konsernet hittil i år på **73,1 millioner**. Resultat før skatt tilsvarer ca. **42,0 millioner** pr. 3. kvartal

Startet opp prosess for miljøsertifisering av Pancom AS

Lavere aktivitet enn budsjettert for bolig- og næringsprosjekter grunnet tregere og mer utfordrende marked



Skomværgata 7, Porsgrunn
Pancom Hovedkontor

Fra Konsernsjefen



Tallene som foreligger pr. 30.09.23 representerer totalt sett et resultat før skatt som er godt over forventning for konsernet, med en rekordsterk EBITDA- margin. Dette er i hovedsak grunnet sterke realisasjonseffekter i forbindelse med salg av eiendeler i Pancom Management AS.

Tredje kvartal 2023 representerer imidlertid en periode med fortsatt lav aktivitet innenfor bolig- og entreprenørvirksomhet, noe som gir lavere verdier på stort sett det meste av aktivitet i konsernet. Konsekvensene av en høy prisvekst, og en uforutsigbar rentebane gjør at markedet er avventende, og vi ser prisfall i bolig og næringseiendom. Dette medfører fortsatt lave salgs- og omsetningstall for boligbygging og næringsprosjekter for salg. Samtidig er det gledelig at konsernet begynner å få mer oversiktlig ordresituasjon for entreprenørvirksomheten for 2024, og at indeksregulering av leiekontrakter motvirker effekten av høyere rentekostnader i eiendomsvirksomheten.

I perioden har konsernets ledelse jobbet godt med å etablere nye prosjektsamarbeid og relasjoner. Samtidig er det gjort flere grep som sikrer bedre ordehorisont i 2024, noe som motvirker effektene av et fallende marked på kort og mellomlang sikt. Konsernets ledelse har måttet nedjustere konsernets verdjusterte egenkapital som følge av lavere verdivurdering og nedjustering på eiendeler i porteføljen.

Konsernet har gjennom Heimgard Bolig AS realisert halvparten av aksjeholdningen i

to utbyggingsprosjekter i Sandefjord, og har i forbindelse med dette etablert en god og langsiktig relasjon mot USBL. Dette samarbeidet kan bli starten på en langsiktig relasjon som gir konsernet muligheter i flere regioner.

Tallene som foreligger pr. 30.09.23 representerer totalt sett et resultat før skatt som er godt over forventning for konsernet. 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. Totalt sett ligger nøkkeltallene omtrent på budsjetterte og prognostiserte verdier, noe konsernets styre og ledelse er tilfredsstilt med.

Frederic Kristoffersen
Konserndirektør

Dette er Pancom

Virksomheten

Pancom AS er et konsern med fokus på aktivt eierskap i små og mellomstore bedrifter innen bygg, anlegg og eiendom (BAE-sektoren) i Sørøst-Norge. Pancom AS ble stiftet i 2014, med en gruppering av drifts- og eiendomsselskaper tilknyttet denne sektoren, og har siden utviklet

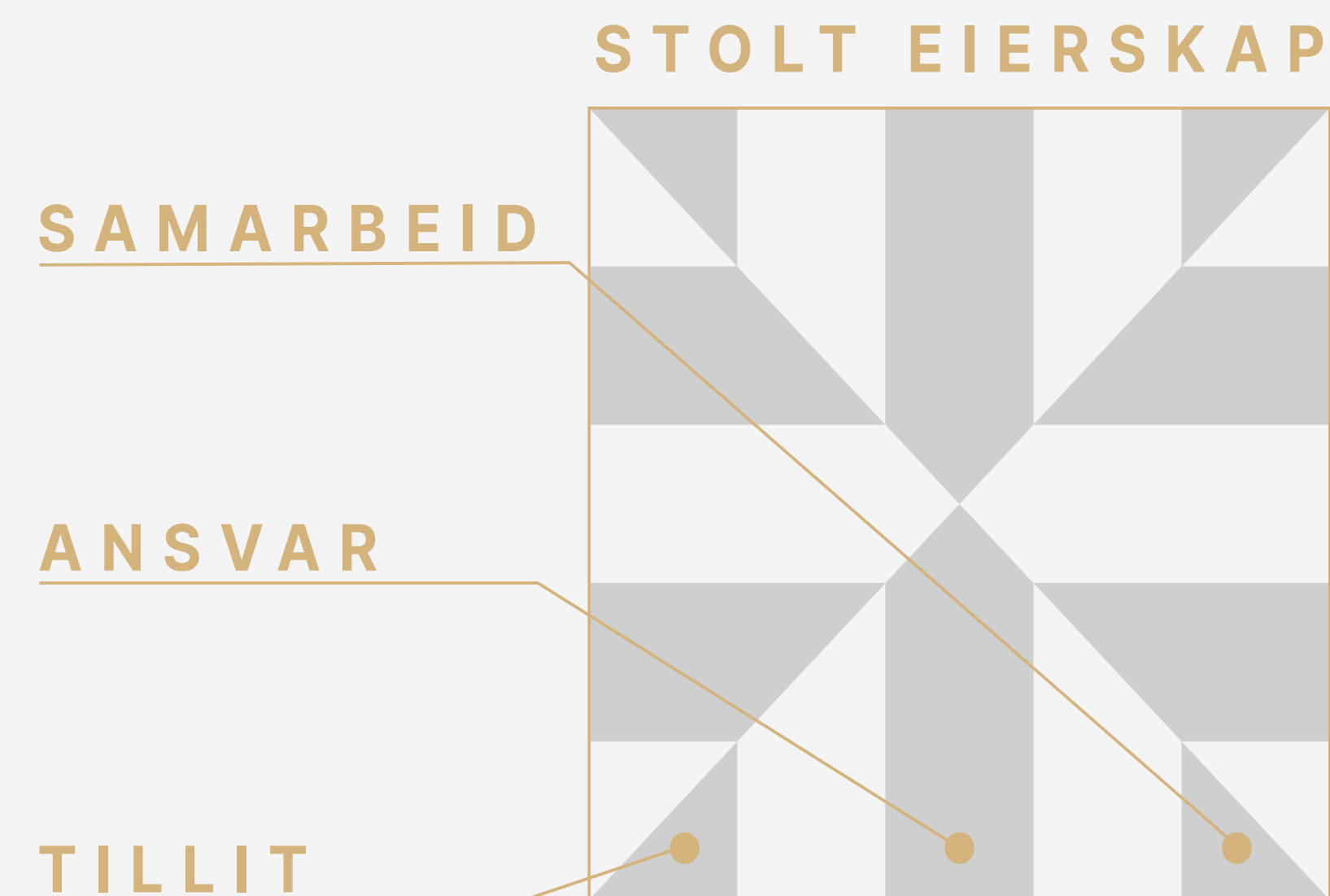
seg til å bli en betydelig regional aktør. Helt siden stiftelsen av Pancom AS har selskapet vært genuint opptatt av å gi bedrifter godt lederskap og kompetanse, for å oppnå gode og forutsigbare resultater og bærekraftig utvikling. Vi tror at gjennom kloke valg, gode modeller og strukturer samt gode synergier, vil selskapene under vår ledelse og eierskap få bedre forutsetninger for utvikling med stabilitet og vekst.

Visjon & Verdier

Pancoms visjon er å være et fremtidsrettet investeringsselskap med eierskap i størst mulig del av verdikjeden innenfor bygg-, anleggs- og eiendomssektoren. Vi har som mål å være en innovativ totalleverandør av boligkonsepter og

næringsbygg, samtidig som vi tilstreber god forvaltning og aktivt eierskap til vår portefølje.

Våre verdier er basert på en plattform med 3 hovedpilarer; tillit, ansvar og samarbeid. På bakgrunn av dette har vi resultatorienterte forventninger, med mulighetsorienterte



Ole Andre Risnes
Adm. Direktør
Pancom Management AS



Per Anders Evensen
CFO
Pancom AS



Frederic Kristoffersen
Konserndirektør
Pancom AS



Hotti Dang Ho
Adm. Direktør
Pancom Property AS



Esther Huemer Nilsen
CEO
Frier Accounting AS



Delårsrapport

Nøkkeltall for konsernet

Resultat Balanse og Verdijustert Egenkapital

Skomvær, Porsgrunn
Pancom Hovedkontor

Nøkkeltall | Resultat

Tusen kroner

PANCOM KONSERN	3. KVARTAL		PER 3. KVARTAL		TOTALT
	2023	2022	2023	2022	2022
Driftsinntekter	90 686	123 625	361 834	422 268	567 959
EBITDA	5 091	6 566	73 157	25 564	30 506
Driftsresultat, EBIT	185	16 303	61 099	13 253	14 197
Resultat før skatt	-6 844	1 554	42 058	992	-3 743
Bokført EK			15,9 %	9,9 %	10,8 %
Lån/ driftsinntekter (LTV)			65,0 %	65,7 %	66,8 %
Verdijustert EK (VEK)			36,9 %	35,6 %	36,5 %
VEK per aksje			270,40	284,29	302,81

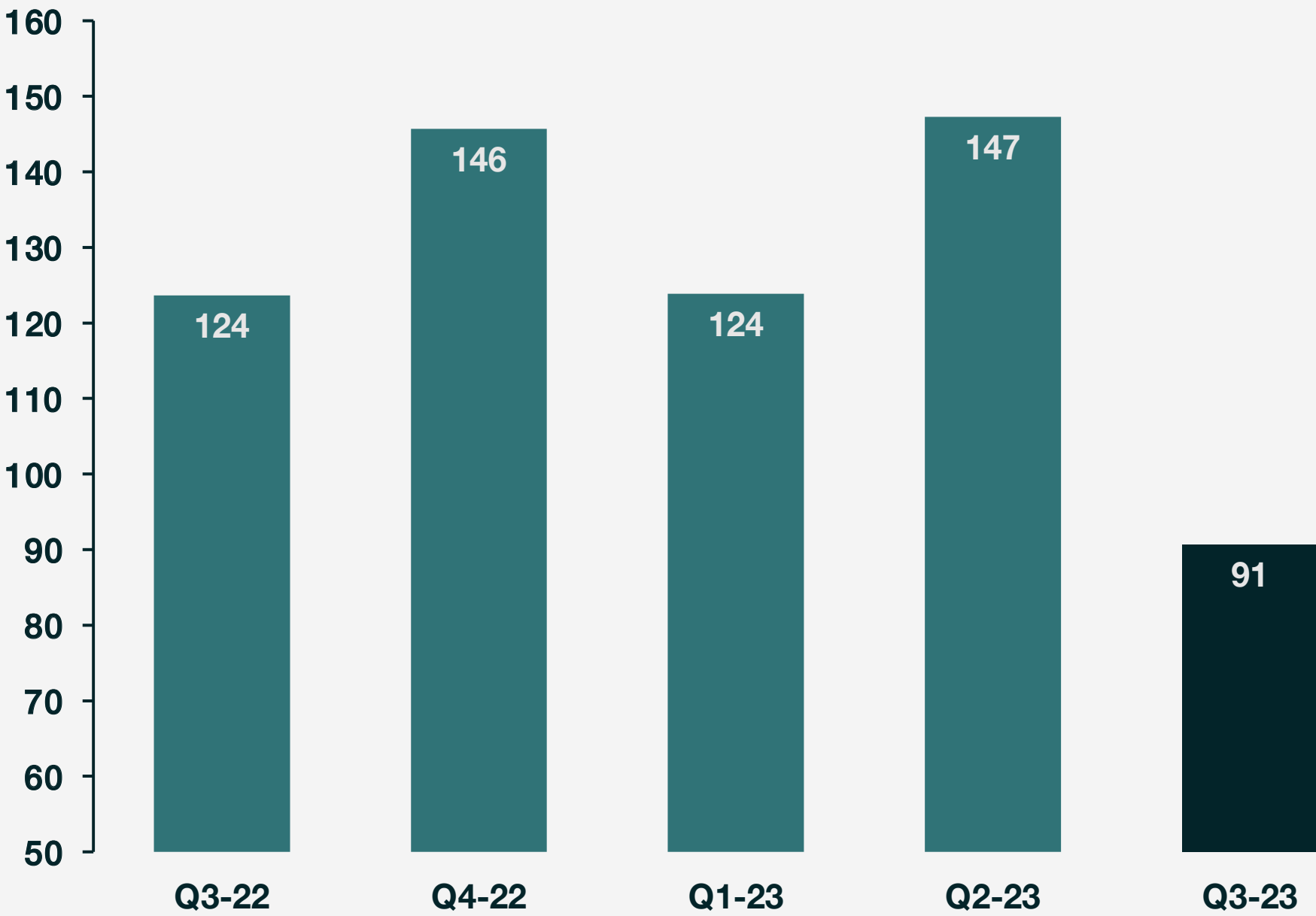
Konserntallene for 3. kvartal 2023, viser konsoliderte tall for Pancom AS YTD 30.09.2023, og tall for Q3 isolert. Tallene viser at Pancom AS har hatt et kvartal med betydelig lavere aktivitet innenfor entreprenørvirksomhet og boligbygging, som medfører lavere omsetning enn budsjettert. Dette påvirker resultatene i kvartalet betydelig, og frem til konsernet har omstillet drift og virksomhet for lavere aktivitet, vil driftsresultatene være svake i noen kvartaler fremover.

Det er imidlertid positivt at konsernet opprettholder en positiv EBITDA gjennom kvartalet, til tross for lav omsetning og aktivitet. Konsernet har også en sterk akkumulert EBITDA pr. Q3 2023, som følge av realisasjonseffekter i 2. kvartal 2023.

Pancom AS regnskapsfører etter NRS NGAAP som betyr at eiendomsselskaper med merverdier ikke blir oppskrevet i regnskapet, men nedskriver verdier etter føringer i standarden.

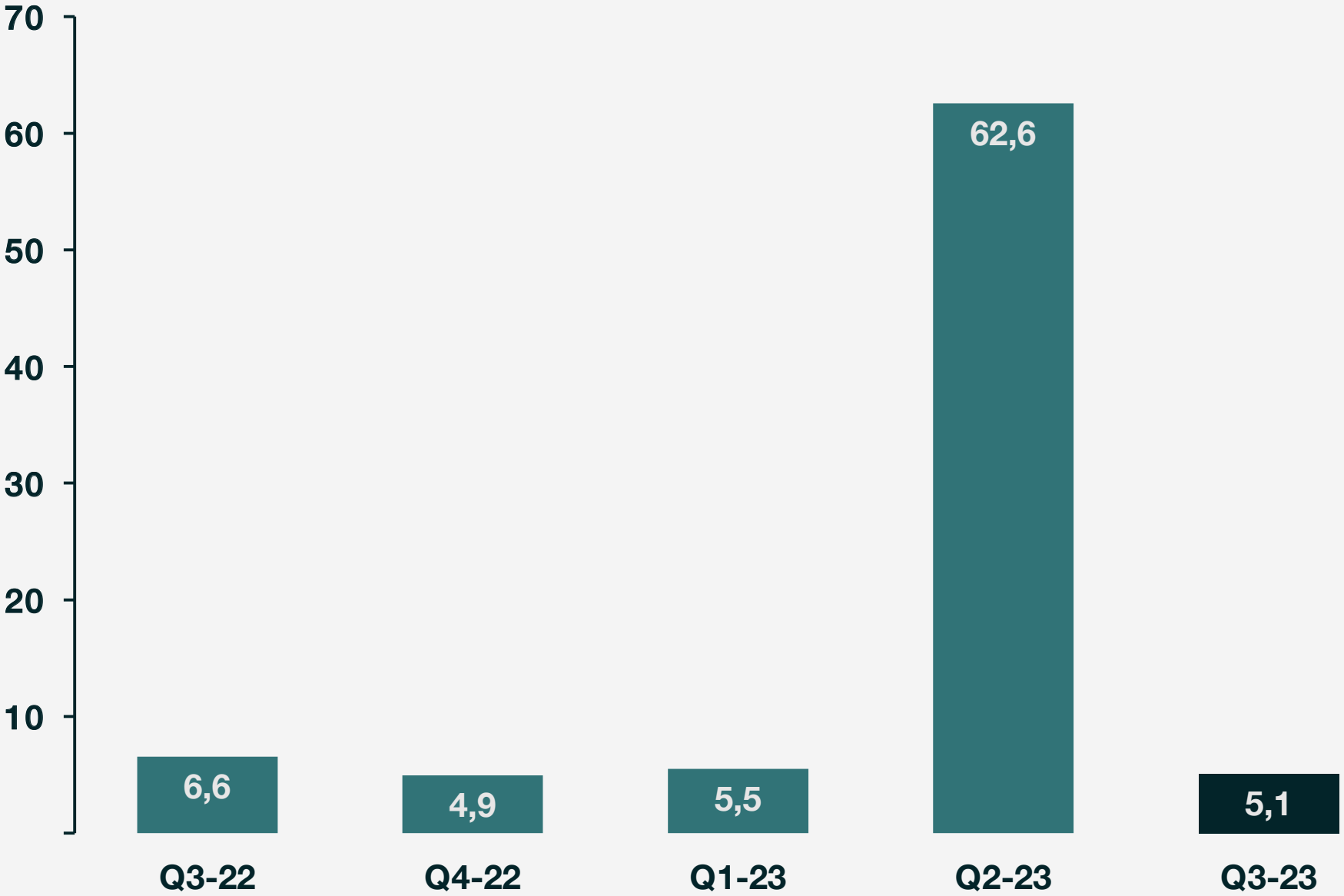
Driftsinntekter

Miljoner kroner



EBITDA

Miljoner kroner



Nøkkeltall | Balanse og Verdijustert Egenkapital

Tusen kroner

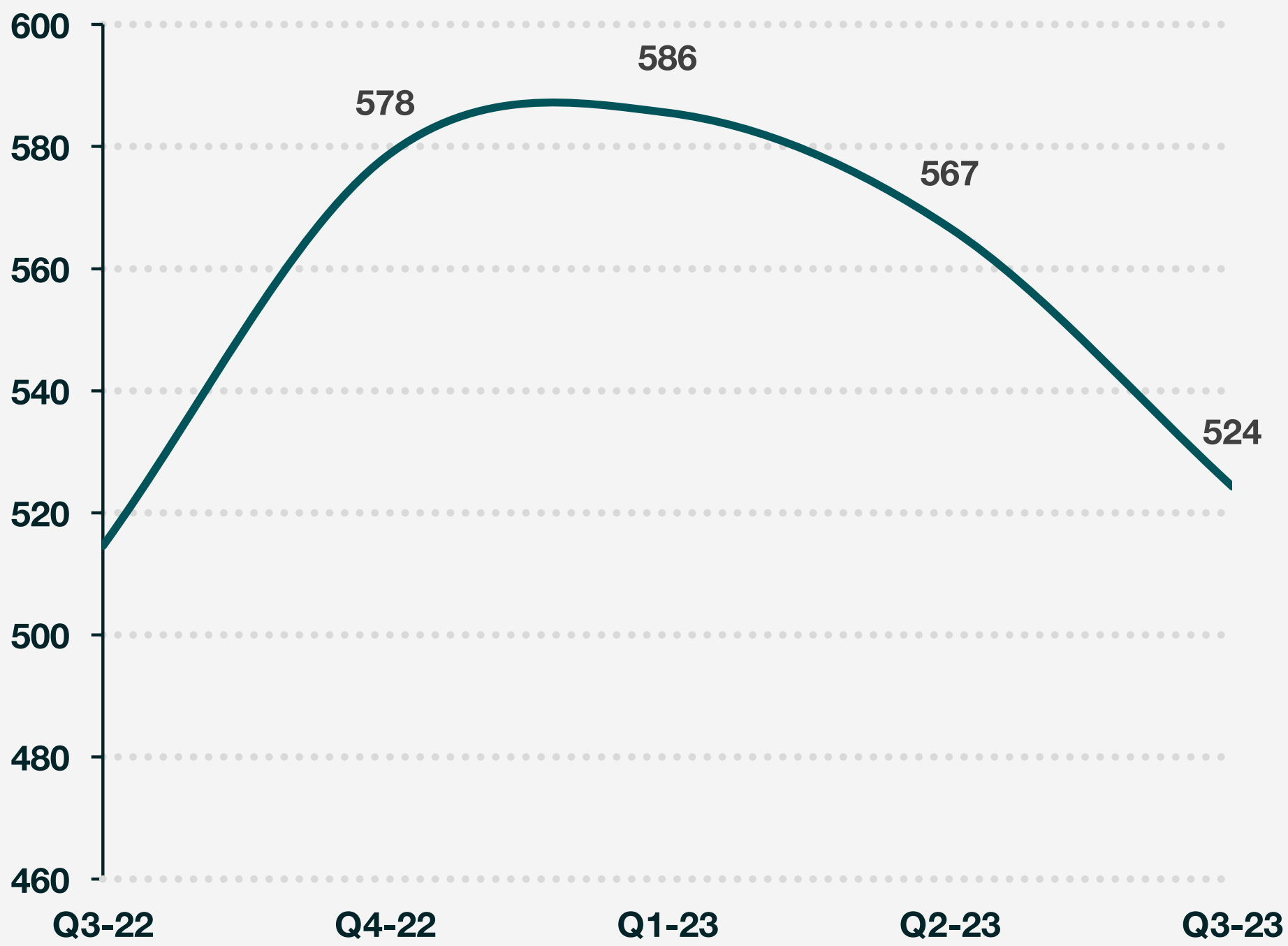
PANCOM KONSERN	30/9 23	30/6 23	30/9 22	31/12 22
Sum anleggsmidler	522 761	492 674	434 479	442 445
Varelager og fordringer	513 494	582 423	570 240	647 848
Bankinnskudd, kontanter o.l.	29 945	37 411	28 324	19 779
Sum omløpsmidler	543 439	619 835	598 564	667 626
Sum eiendeler	1 066 200	1 112 509	1 033 043	1 110 071
Sum egenkapital	169 213	177 245	102 752	122 071
Langsiktig gjeld	596 807	581 711	501 243	511 252
Kortsiktig gjeld	300 179	353 553	429 049	476 748
Sum gjeld	896 986	935 264	930 291	988 000
Sum egenkapital og gjeld	1 066 200	1 112 509	1 033 043	1 110 071
Verdijustert egenkapital	524 301	566 646	514 558	578 236

Balansen i konsernet har en hovedvekt på prosjektporteføljer 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. Gjennom 2023 er gjeldspostene noe redusert som følge av at prosjekter er avsluttet og gjort opp. Relativt sett er den bokførte egenkapitalen noe

svak på konsernnivå i forhold til balansesummen, og tilsvarer i dag ca. 15,9% med 1.066,2 MNOK i bokført konsolidert balanse. Selskapet opererer med utbygging i utbyggingsselskaper, med relativt lav bokført egenkapital og inngangsverdi i konsernbalansen. Dette gjør at selskapene har vesentlige merverdier, som synliggjøres i egne tabeller og oppstillinger, ettersom konsernet bokfører etter NGAAP. Det er derfor ingen oppskrivninger av verdier i bokførte tall.

VEK

Miljoner kroner



Den finansielle situasjonen til selskapet, hensyntatt merverdier, er dermed god, og verdijustert egenkapital utgjør nærmere 524,3 MNOK ved utgangen av 3. kvartal 2023. Denne verdijusterte egenkapitalen tilsvarer da 36,9% av konsernets verdijusterte totalkapital på 1.421,3 MNOK.

Delårsrapport

Virksomhets- områder

Pancom Property AS

Pancom Management AS

Heimgard Bolig AS



Eidanger, Porgsunn

Pancom Property AS



Hotti Dang Ho

Hotti Dang Ho

Adm. Direktør

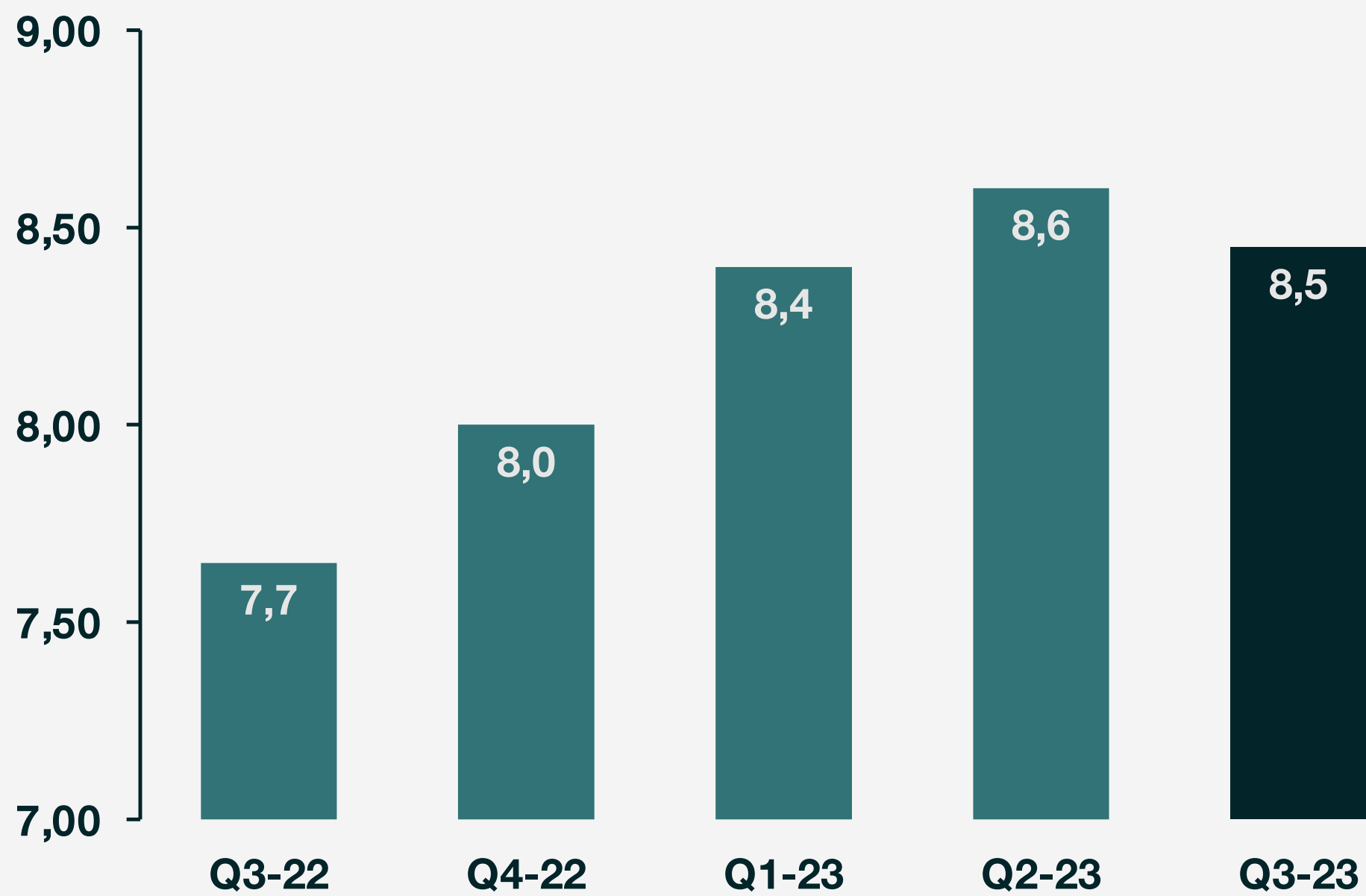
Pancom Property AS

Tusen kroner	3. KVARTAL		PER 3. KVARTAL		TOTALT
PROPERTY	2023	2022	2023	2022	2022
Driftsinntekter	24 284	13 456	66 680	58 176	70 339
EBITDA	4 394	5 621	15 524	30 463	32 548
Driftsresultat, EBIT	3 114	5 001	11 758	27 370	28 303
Resultat før skatt	-3 114	1 651	-5 652	16 067	12 600
Yield (brutto)			6,8 %	6,6 %	6,7 %
Utleiegrad			98,0 %	97,0 %	96,9 %
VEK			120 572	137 974	137 159

Til tross for et utfordrende marked preget av stigende renter og høy inflasjon, opprettholdes driften av vår eksisterende portefølje stabilt. Vår proaktive tilnærming til utviklingsprosjekter fortsetter, noe som styrker vår posisjon som en fremtredende aktør innen i nærings- og eiendomsutvikling for fremtiden.

Leieinntekter

Miljoner kroner



Balanse | Pancom Property AS

Miljoner kroner

BALANSE	BOKFØRT	JUSTERING	VERDIJUSTERT
Anleggsmidler	378	69	447
Omløpsmidler	156	34	190
Sum eiendeler	534	103	637
Egenkapital	17	103	121
Gjeld	517		517
Sum gjeld og egenkapital	534	103	637

Vårt samarbeid med Porsgrunn Utvikling AS tar form med inngåelse av en totalentrepriseavtale med HRL AS for oppføringen av Grønne Enger Næringspark. Med rammesøknaden innsendt, tar vi et avgjørende skritt mot igangsettelsen av byggeprosessen. Parallelt jobber vi tett med potensielle leietaker og interessenter, noe som er viktig for å møte både vår og deres forventninger til dette prosjektet. Samtidig er det viktig i denne prosessen å sikre finansering for å gjennomføre prosjektet.

I løpet av tredje kvartal har Pancom Property opplevd en økning i finanskostnadene, noe som har hatt en merkbar effekt på vårt resultat i denne perioden.

Vi har aktivt justert vår finansielle strategi for å stå bedre rustet i det krevende makroøkonomiske bildet, og samtidig posisjonere oss mot transaksjonsmarkedet.



Torggata 7, Porsgrunn

Pancom Management AS



Ole André Risnes

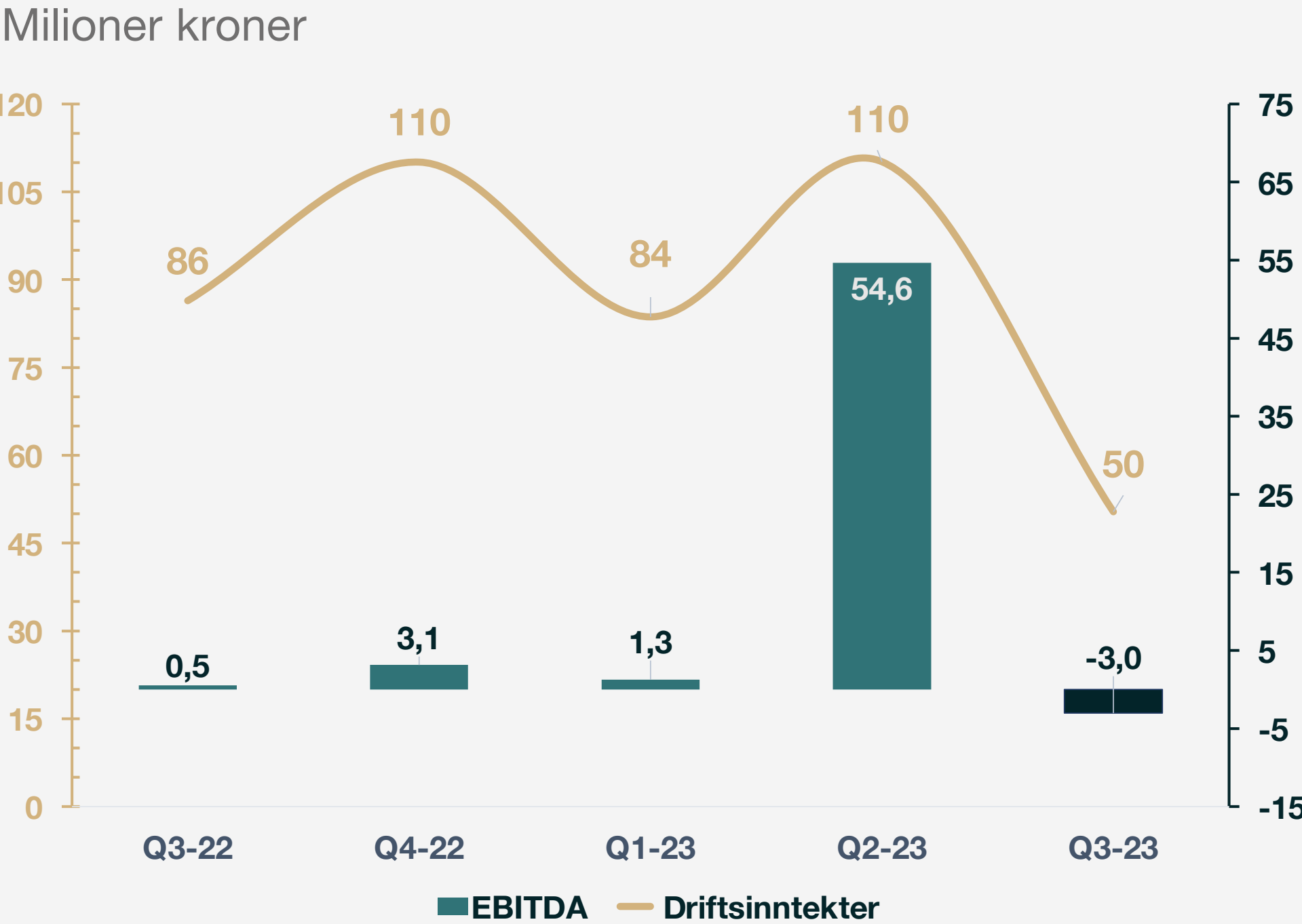
Adm. Direktør

Pancom Management AS

Tusen kroner	3. KVARTAL		PER 3. KVARTAL		TOTALT
MANAGEMENT	2023	2022	2023	2022	2022
Driftsinntekter	50 354	86 400	244 134	270 391	380 469
EBITDA	-3 028	524	52 887	-11 999	-8 863
EBITDA-margin	-6,0 %	0,6 %	21,7 %	-4,4 %	-2,3 %
Driftsresultat, EBIT	-5 845	1 046	46 937	-16 995	-15 510
Resultat før skatt	-7 278	376	43 461	-18 741	830
Bokført EK			37 019	-6 286	-8 758
VEK			107 119	97 521	119 903

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.

Driftsinntekter og EBITDA





Norsk Modul AS, Bamble

Balance | Pancom Management AS

Miljoner kroner

BALANSE	BOKFØRT	JUSTERING	VERDIJUSTERT
Sum anleggsmidler	86	65	151
Sum omløpsmidler	118	5	124
Sum eiendeler	204	70	275
Egenkapital	37	70	107
Gjeld	167		167
Sum gjeld og Egenkapital	204	70	275

I tredje kvartal har samtlige selskaper innenfor tekniske fag levert bra omsetning og resultater. Akkumulert for perioden viser konsernet likevel et større negativt resultat, noe som reflekterer oppbremsing av modulproduksjon og et betydelig tap for entreprenørvirksomheten. Tidligere Amundsen Graf er i perioden innfusjonert i HRL, og har isolert sett levert positive resultater etter en periode med større omorganiseringer. HRL Entreprenør AS, som er kommet inn som nytt entreprenørselskap i porteføljen, har avdekket større avvik i enkeltprosjekter, som samtidig med utsatte oppstarter, trekker resultatet kraftig ned for

perioden. Selv om tallene isolert sett for perioden ikke er tilfredsstillende, så har det nye HRL allerede sikret ordre for nærmere 500 MNOK for 2024. Denne ordreserven setter selskapet i en særdeles god posisjon, i en periode hvor mange entreprenører merker oppbremsing i oppstart av nye prosjekter.

Styret og eiere er fornøyd med at flere av selskapene tjener penger i en utfordrende tid, og ser optimistisk på at HRL-Entreprenør AS har sikret seg større kontraktene for fremtiden.

Heimgard Bolig AS

Tusen kroner	3. KVARTAL		PER 3. KVARTAL		TOTALT
HEIMGARD	2023	2022	2023	2022	2022
Driftsinntekter	21 600	38 636	71 703	127 817	173 303
EBITDA	4 166	2 068	4 730	6 585	3 572
EBITDA-margin	19,3 %	5,4 %	6,6 %	5,2 %	2,1 %
Driftsresultat, EBIT	3 947	1 803	4 174	5 655	2 037
Resultat før skatt	3 505	1 416	2 720	4 660	1 604
Bokført EK			67 570	71 295	63 622
VEK			191 118	186 155	197 388

Tredje kvartal 2023 i Heimgard Bolig bærer preg av et boligmarked med meget lav aktivitet og lav omsetning. Gjennom kvartalet har Heimgard Bolig ferdigstilt en rekke prosjekter, og kombinert med lite salg blir omsetningen i konsernet meget lav i forhold til forventninger. Dette gir utslag i de regnskapsmessige tallene for konsernet, og omsetningen i Q3 var på 71,7 MNOK, som er betydelig svakere enn samme periode i fjor.

Resultatet for 3. Kvartal er imidlertid sterkt som følge av realisasjon av aksjer i to utbyggingsprosjekter i Sandefjord. Her har USBL kjøpt seg inn i prosjektene, noe som har

gitt Heimgard Bolig en god realisasjon. Dette gjør at tallene YTD Q3 2023 er resultatmessig akseptable, til tross for meget lav omsetning og aktivitet i segmentet.

Det svake markedet har også preget antall lanseringer i 2023, og det har så langt kun blitt lansert 3 nye prosjekter. Dette var St Joseph i Porsgrunn, Fagerliåsen i Bamble og Torphagen i Sandefjord. Salget har så langt ikke vært tilstrekkelig til å starte bygging, men vi har sterk tro på igangsetting av St. Joseph borettslag med 55 enheter i Q4 2023.



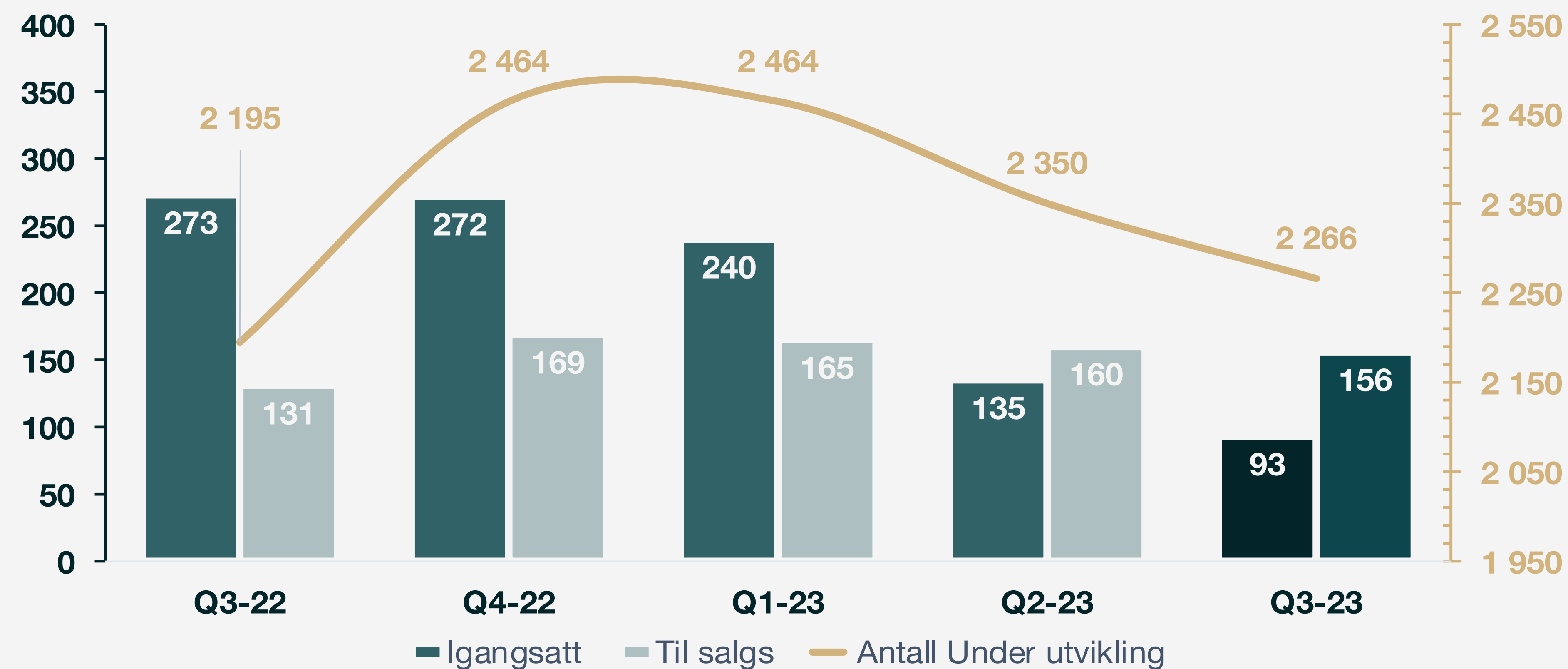
Frederic Kristoffersen

Styreleder

Heimgard Bolig AS

Boligdiagram

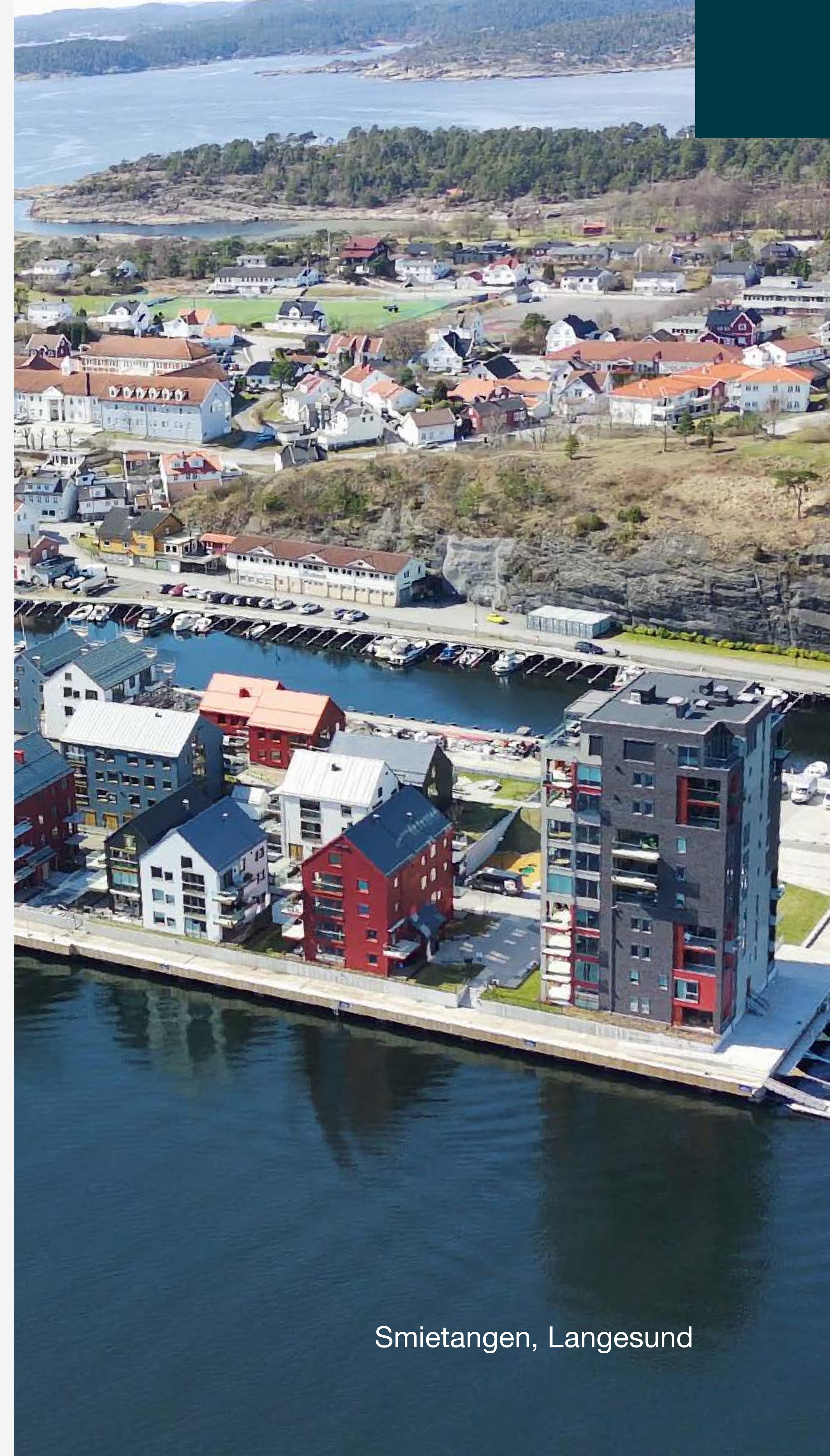
Antall boliger



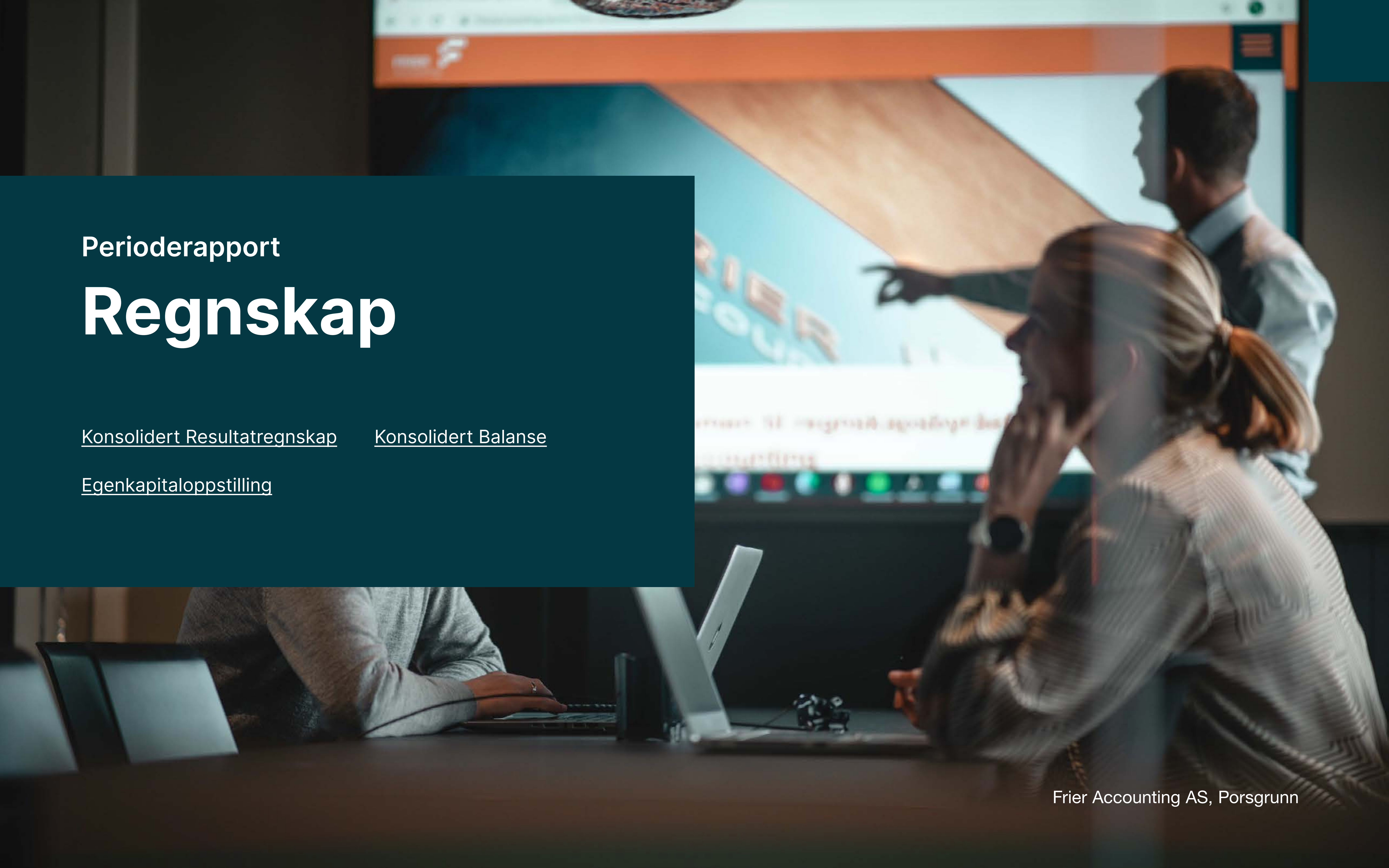
Heimgard Bolig hadde per utgangen av september 93 boliger under opp- føring hvorav 54 er solgt. Dette er en salgsgrad på 58,0%. Denne salgsgraden er Heimgard Bolig fornøyd med, og er en risikoreduserende faktor i porteføljen. Ved utgangen av kvartalet var 36 boligenheter ferdigstilt, men ikke solgt.

Selv om nyboligmarkedet midlertidig er i en lavkonjunktur jobber administrasjonen i Heimgard Bolig godt for å klargjøre nye prosjekter for

lansering i 2024. Det søkes samtidig etter prosjekter som kan tilføre langsiktige verdier til selskapet, og som kan underbygge Heimgard Bolig sine visjoner og strategier for fremtiden.



Smietangen, Langesund



Perioderapport Regnskap

[Konsolidert Resultatregnskap](#)

[Konsolidert Balanse](#)

[Egenkapitaloppstilling](#)

Regnskap | Konsolidert Resultatregnskap

Tusen kroner

PANCOM KONSERN	3. KVARTAL		PER 3. KVARTAL		TOTALT
	2023	2022	2023	2022	2022
Driftsinntekter	90 686	123 625	361 834	422 268	567 959
Varekostnader	56 297	84 650	187 538	283 146	378 766
Lønnskostnader	21 601	26 098	77 339	86 962	121 708
Andre driftskostnader	7 697	6 311	23 801	26 595	36 979
Driftskostnader	85 595	117 059	288 677	396 704	537 452
EBITDA	5 091	6 566	73 157	25 564	30 506
Av-og nedskrivninger	4 906	898	12 058	12 311	16 310
Driftsresultat, EBIT	185	5 667	61 099	13 253	14 197
Finansinntekter	106	543	629	1 842	2 997
Finanskostnader	7 135	4 657	19 669	14 103	20 937
Netto finansposter	-7 029	-4 114	-19 041	-12 261	-17 940
Resultat før skatt, EBT	-6 844	1 554	42 058	992	-3 743
Skattekostnad	-2 928	-178	-4 180	-2 616	-4 797
Resultat etter skatt	-3 916	1 732	46 238	3 608	1 054

Regnskap | Konsolidert Balanse

Tusen kroner

EIENDELER	9/30/2023	9/30/2022	12/31/2022
Diverse immaterielle eiendeler	5 339	4 699	3 993
Goodwill	76 561	31 909	30 684
Utsatt skattefordel	4 312	4 137	7 578
Sum immaterielle eiendeler	86 213	40 746	42 255
Varige driftsmidler	414 421	378 471	378 643
Finansielle anleggsmidler	22 127	15 261	21 547
Sum anleggsmidler	522 761	434 479	442 445
Varer	383 838	279 047	300 023
Kundefordringer	43 831	120 072	279 975
Andre kortsiktige fordringer	85 825	171 120	67 850
Bankinnskudd, kontanter og lignende	29 945	28 324	19 779
Sum omløpsmidler	543 439	598 564	667 626
Sum eiendeler	1 066 200	1 033 043	1 110 071
Verdijusterte eiendeler	1 421 287	1 444 849	1 585 179
Verdijustert egenkapital (VEK)	524 301	514 558	578 236
Verdijustert egenkapitalandel	36,9 %	35,6 %	36,5 %

Tusen kroner

EGENKAPITAL OG GJELD	9/30/2023	9/30/2022	12/31/2022
Innskutt egenkapital	128 285	98 285	98 285
Opptjent egenkapital	18 581	5 341	15 287
Minoritetsinteresser	22 347	-875	8 499
Sum egenkapital	169 213	102 752	122 071
Utsatt skatt	27 960	23 467	23 826
Langsiktig, ikke rentebærende gjeld			
Langsiktig rentebærende gjeld	568 848	477 775	487 426
Sum langsiktig gjeld	596 807	501 243	511 252
Kortsiktig rentebærende gjeld	201 087	278 869	322 407
Leverandørgjeld, og annen kortsiktig gjeld	99 092	150 180	154 341
Sum kortsiktig gjeld	300 179	429 049	476 748
Sum gjeld	896 986	930 291	988 000
Sum egenkapital og gjeld	1 066 200	1 033 043	1 110 071

Regnskap | Egenkapitaloppstilling

Tusen kroner

EGENKAPITALOPPSTILLING	PANCOM AS	MANAGEMENT KONSERN	PROPERTY KONSERN	HEIMGARD KONSERN	ØVRIGE	ELIMIN- ERINGER	PANCOM KONSERN
Egenkapital per 31.12.2022	240 518	-8 591	21 637	63 767	-3 678	-191 005	122 648
Justeringer etter rapportert Q4	-	-167	-176	-146	-88	-	-577
Justert egenkapital 31.12.2022	240 518	-8 758	21 461	63 621	-3 766	-191 005	122 071
Resultat i perioden	-2 086	45 044	-4 421	3 828	-1 250	5 123	46 238
Emisjon bokført i perioden	-	-	-	-	-	-	-
Avsatt utbytte majoritet	-	-	-	-	-	-	-
Avsatt utbytte minoritet	-	-180	-	-	-	-	-180
Øvrige endringer	-	914	49	121	-	-	1 084
Bokført egenkapital per 30.09.2023	238 432	37 019	17 089	67 569	-5 016	-185 882	169 213
Verdijustering til markedsverdier	14 432	70 100	103 482	123 548	1 649	41 877	355 088
Verdijustert egenkapital per 30.09.2023	252 865	107 119	120 572	191 117	-3 366	-144 005	524 301

Delårsrapport

Konsern oversikt



Pancom Hovedkontor, Porsgrunn

Organisasjonskart



Organisasjonskart



Eiendomsselskaper

Driftsselskaper

Økonomitjenester

Delårsrapport

3. Kvartal 2023

Skomvær Porsgrunn
Pancom Hovedkontor

Kontakt:

post@pancom.no

Skomværgata 7, 3921 Porsgrunn | Org. nr. 913644573 MVA