

Delårsrapport

1. Kvartal 2024

[Høydepunkter](#)

[Fra konsernsjefen](#)

[Nøkkeltall](#)

[Virksomhetsområder](#)

[Regnskap](#)

[Konsernoversikt](#)



Nedre Lunde, Porsgrunn

Høydepunkter

Sterk utleiegrad og god forutsigbar drift i næringseiendom gir trygghet for fremtidig kontantstrøm, samt opprettholdelse av eiendomsverdier.

Svak EBITDA for Q1 2024 på ca. **-1,2 MNOK**. Dette er grunnet lite realisasjoner og lav aktivitet i hele konsernet.

God fremdrift på utviklingsprosjekter som forberedes for lansering og salg senere i 2024 og i 2025

Lav aktivitet og lite salg på nybolig-segmentet gir svak start på 2024 for Heimgard Bolig.

Økte leieinntekter til rekordnivå på **8,9 MNOK** i Q1 2024.

Svak drift i entreprenør- og produksjonsvirksomheter grunnet lav ordretilgang og lite aktivitet i bygge bransjen.



Fra Konsernsjefen



Tallene som foreligger for Pancom AS konsern pr. 31.03.24 representerer en svak start på 2024 for konsernet. Pancom AS er bredt eksponert i bransjer og markedet som opplever en sterk lavkonjunktur, med høye renter, høy inflasjon og lav aktivitet i bygg- og eiendomsnæringen.

Grunnet lavere aktivitet enn forutsatt, har konsernet en negativ EBITDA på ca. -1,2 MNOK for kvartalet, som tilsvarer ca. -1,5% margin. Tallene er lavere enn budsjett for kvartalet.

Første kvartal 2024 representerer også en periode hvor konsernet har opprettholdt og styrket sin leietakerposisjon, med stadig økende leieinntekter for konsernet. Videre foregår det mye verdiskapende utvikling i hele porteføljen, med både prosjektutvikling, utbygging og etablering av nye prosjektmuligheter. Konsernets ledelse mottar stadig signaler fra markedet om at vi er på vei mot lavere renter, lavere inflasjon og stigende markedspriser i vårt segment. Vi oppfatter at sentimentet i markedet er positivt og en generell konsensus om sterk boligprisutvikling og økende aktivitet i byggebransjen. Dette vil også være positivt for konsernets virksomheter innenfor produksjons- og entreprenørmarkedet, som også opplever lav aktivitet og ordrehorisont i disse dager.

I perioden har konsernets verdijusterte egenkapital redusert seg noe grunnet verdiøkning på enkelte boligprosjekter, samt et dårligere netto-gjelds-bilde enn i Q4 2023. Dette anses som normale svingninger, og representerer ikke en nedadgående trend for konsernet. Det er

imidlertid viktig å påpeke at vår verdijusterte egenkapital er eksponert for markedets løpende svingninger, og generelt utviklingen i den antatte verdien i vår portefølje

Tallene som foreligger pr. 31.03.24 representerer totalt sett et resultat før skatt som er under forventning for konsernet, noe konsernledelsen ikke er tilfredsstilt med. Hovedårsaken til dette er lavere salg av boliger og mindre aktivitet i boligsegmentet, samt lavere resultater for vår produksjons og entreprenørvirksomhet. Det gjøres løpende grep og tilpasninger i kostnadsbasen for å redusere effektene av lavere aktivitet så mye som mulig. Videre er konsernets ledelse trygg på at vi snart ser en slutt på lavkonjunktoren, og kan gå positive og lyse tider i møte.

Frederic Kristoffersen

Konserndirektør

Dette er Pancom

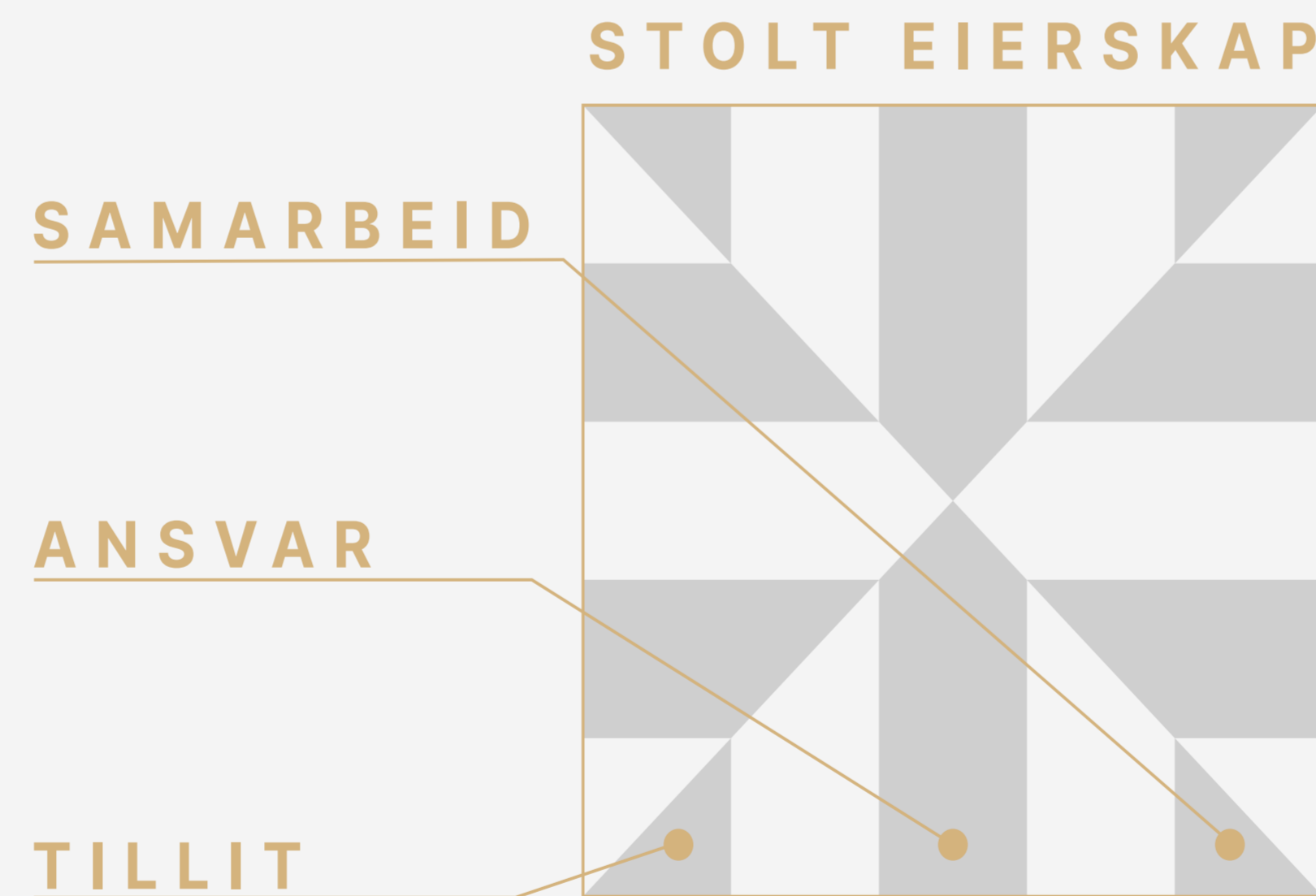
Virksomheten

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 investerings-selskap 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 perspektiver. Dette gir oss det vi er mest opptatt av i Pancom – Stolt eierskap!



Ole Andre Risnes
Adm. Direktør
Pancom Management AS



Frederic Kristoffersen
Konserndirektør
Pancom AS



Per Anders Evensen
CFO
Pancom AS



Hotti Dang Ho
Adm. Direktør
Pancom Property AS



Terje Kaasa Larsen
Adm. Direktør
Heimgard Bolig AS

«Utvikling som imøtekommer behovene til dagens generasjon uten å redusere mulighetene for kommende generasjoner til å dekke sine behov.»

Delårsrapport

Nøkkeltall for konsernet

Resultat Balanse og Verdijustert Egenkapital



W O M

Nøkkeltall | Resultat

Tusen kroner

PANCOM KONSERN	1. KVARTAL		PER 1. KVARTAL		TOTALT
	2024	2023	2024	2023	2023
Driftsinntekter	80 332	123 864	80 332	123 864	441 433
EBITDA	-1 224	5 510	-1 224	5 510	86 558
Driftsresultat, EBIT	-4 602	2 112	-4 602	2 112	70 900
Resultat før skatt	-12 134	-3 430	-12 134	-3 430	39 544
Bokført EK %			13,0 %	11,5 %	13,4 %
Lån/ driftsinntekter (LTV)			60,5 %	62,9 %	62,1 %
Verdijustert EK (VEK)			34,7 %	39,1 %	34,7 %
VEK per aksje			272,72	310,28	284,39

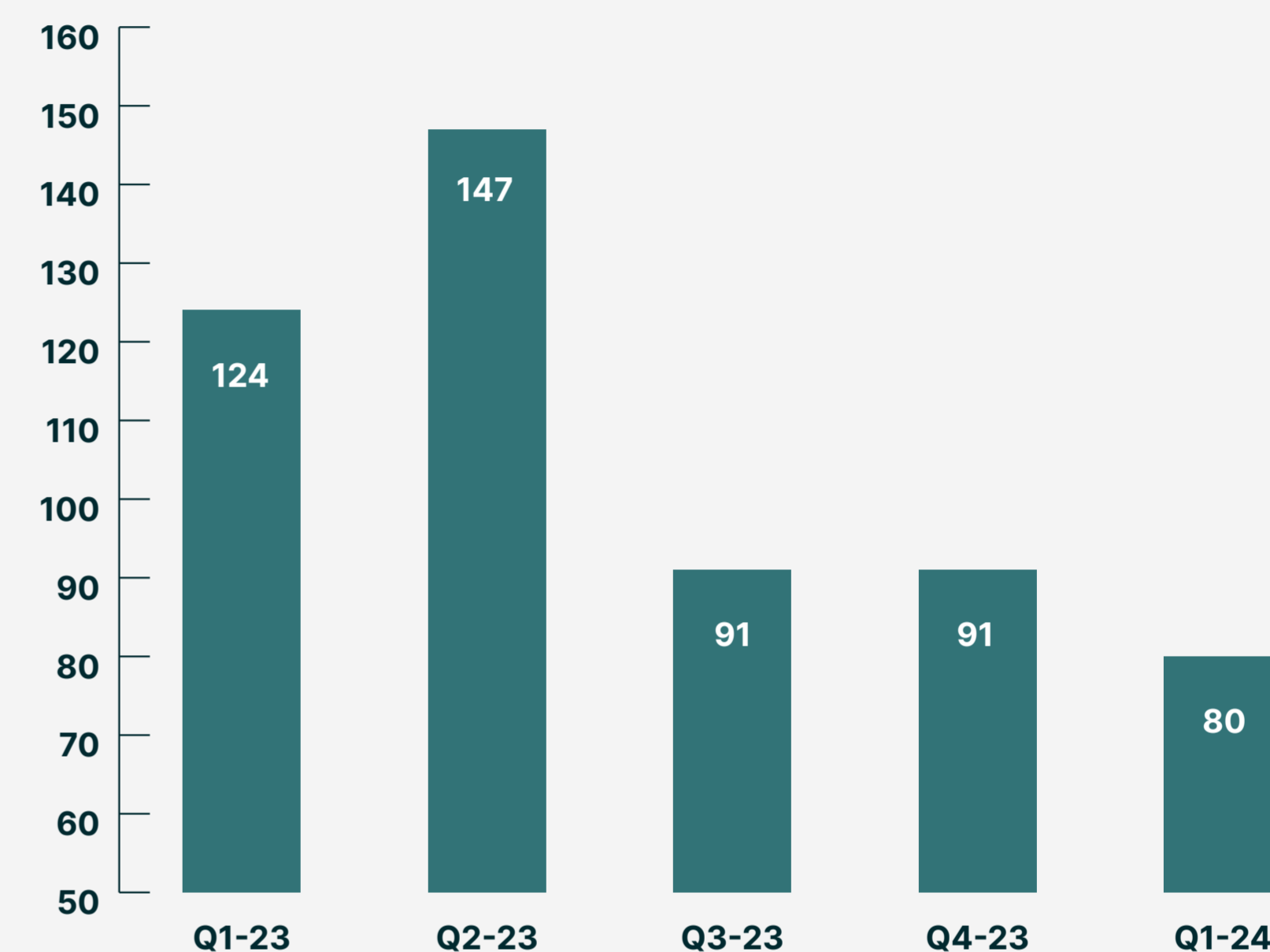
Konserntallene for 1. kvartal 2024 viser konsoliderte tall for Pancom AS YTD 31.03.2024, og tall for Q1 isolert. Tallene viser at Pancom AS har hatt et kvartal med betydelig lavere aktivitet innenfor entreprenørvirksomhet og boligbygging, som medfører lavere omsetning enn budsjettert. Dette påvirker resultatet i 1. kvartal vesentlig. Konsernet gjennomfører løpende omstilling av drift og virksomhet som svarer til den lave aktiviteten. Vi antar at mot starten av 2025, så vil konsernet oppnå et mer normalisert forhold på virksomheten, og vil da ha en god inngang til 2025.

Konsernet har en negativ EBITDA på -1,2 MNOK for perioden, noe som tilsvarer ca. -1,5%. I tillegg har konsernet betydelige finanskostnader og avskrivninger, som har vært økende de senere årene, og som medfører et svakt resultat før skatt på -12,1 MNOK. Konsernets ledelse er imidlertid trygg på at det i perioden er bygget og utviklet merverdier, som i stor grad kompenserer for periodens negative resultater.

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

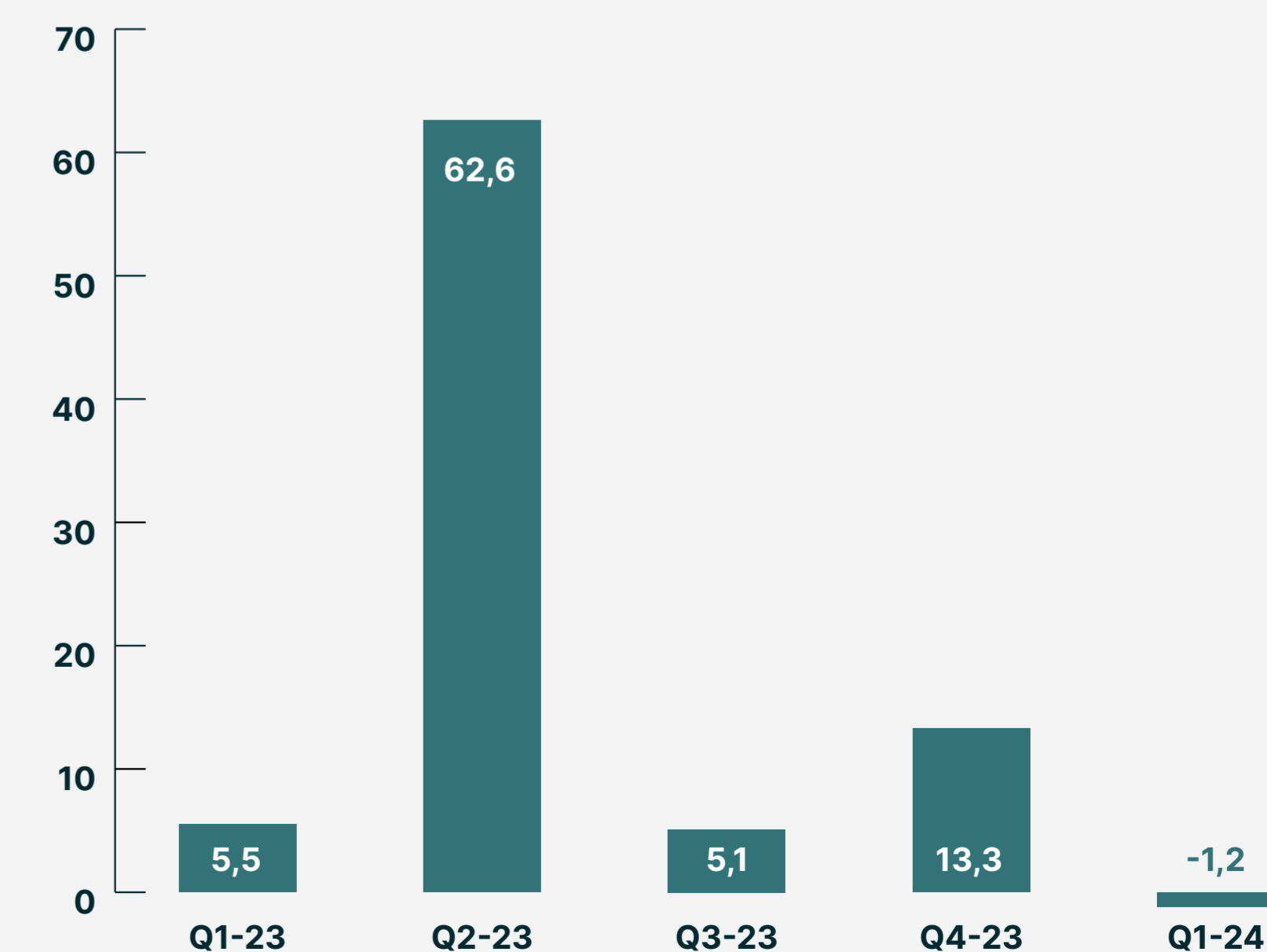
Driftsinntekter

Millioner kroner



EBITDA

Millioner kroner



Nøkkeltall | Balanse og Verdijustert Egenkapital

Tusen kroner

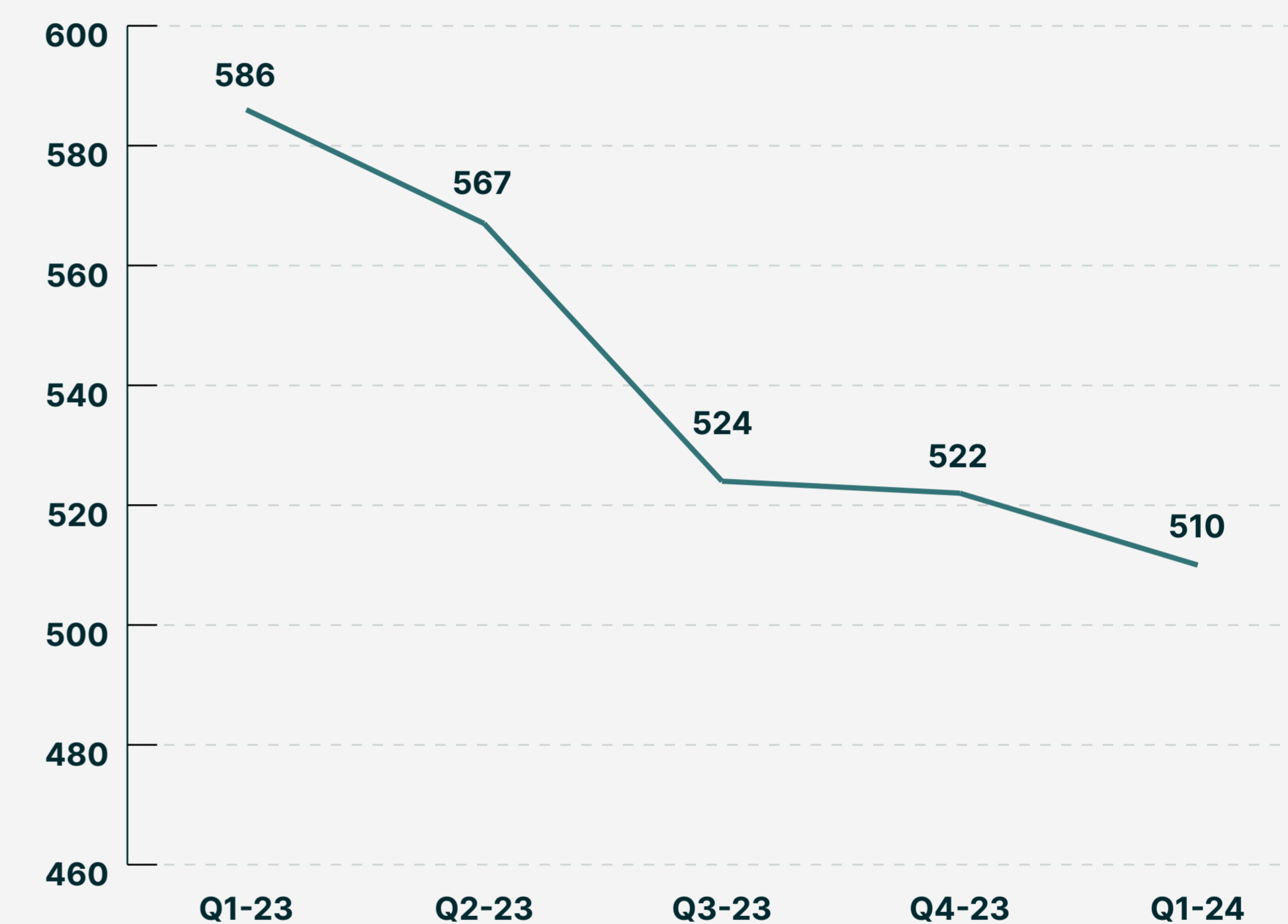
PANCOM KONSERN	31/3 24	31/12 23	30/9 23	31/3 23
Sum anleggsmidler	522 320	533 399	518 848	440 243
Varelager og fordringer	569 265	568 961	517 524	555 938
Bankinnskudd, kontanter o.l.	11 060	33 537	29 945	32 577
Sum omløpsmidler	580 324	602 498	547 469	588 515
Sum eiendeler	1 102 644	1 135 897	1 066 317	1 028 758
Sum egenkapital	143 851	152 049	169 306	117 830
Langsiktig gjeld	618 780	613 726	596 833	521 921
Kortsiktig gjeld	340 013	370 121	300 178	389 007
Sum gjeld	958 793	983 847	897 011	910 929
Sum egenkapital og gjeld	1 102 644	1 135 897	1 066 317	1 028 758
Verdijustert egenkapital	509 872	522 329	524 301	585 541

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 og 2024 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. 13,3% med 1.102,6 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

Millioner kroner



Den finansielle situasjonen til selskapet, hensyntatt merverdier, er dermed god, og verdijustert egenkapital utgjør 509,9 MNOK ved utgangen av 1. kvartal 2024. Denne verdijusterte egenkapitalen tilsvarer da 34,7% av konsernets verdijusterte totalkapital på 1.468,7 MNOK.

Delårsrapport

Virksomhets- områder

[Pancom Property AS](#)

[Pancom Management AS](#)

[Heimgard Bolig AS](#)



Kokleheia Amfi, Kristiansand

Pancom Property AS



Hotti Dang Ho

Hotti Dang Ho

Adm. Direktør

Pancom Property AS

Tusen kroner

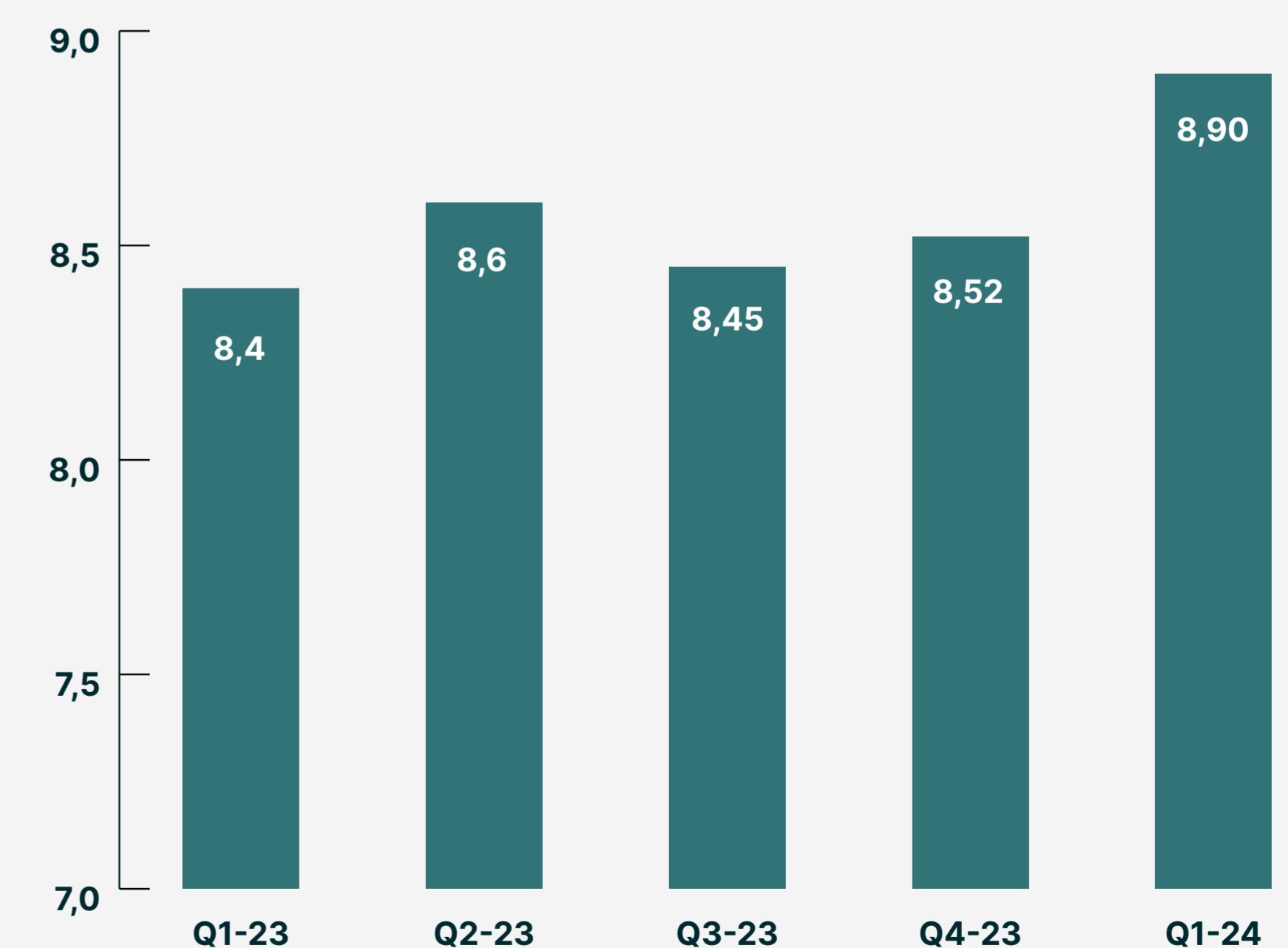
PROPERTY	1. KVARTAL		PER 1. KVARTAL		TOTALT
	2024	2023	2024	2023	2023
Driftsinntekter	19 346	25 440	19 346	25 440	81 208
EBITDA	4 061	5 409	4 061	5 409	21 499
Driftsresultat, EBIT	2 506	4 188	2 506	4 188	16 403
Resultat før skatt	-4 478	-1 023	-4 478	-1 023	-7 657
Yield (brutto)			7,1 %	6,6 %	7,5 %
Utleiegrad			97,0 %	96,9 %	97,0 %
VEK			153 340	130 952	150 132
LTV			62,8 %	62,7 %	64,4 %

Næringseiendom

I starten av 2024 har eiendomsmarkedet vist en miks av utfordringer og muligheter. Etter en periode med stigende renter og høy inflasjon i fjor, har markedet begynt å stabilisere seg, selv om det fortsatt er preget av forsiktighet fra både investorer og kjøpere. Økonomiske indikatorer viser en moderat forbedring, og det er tegn til at inflasjonen kan avta noe i løpet av året.

Leieinntekter

Millioner kroner



Balanse | Pancom Property AS

Tusen kroner

BALANSE	BOKFØRT	JUSTERING	VERDIJUSTERT
Anleggsmidler	395 044	87 658	482 702
Omløpsmidler	183 166		183 166
Sum eiendeler	578 210	87 658	665 868
Egenkapital	63 754	87 658	151 412
Gjeld	514 456		514 456
Sum gjeld og egenkapital	578 210	87 658	665 868

For oss i Pancom Property har dette kvartalet vært en tid for å tilpasse oss og vurdere investeringene våre nøye. Vi har fortsatt å fokusere på å opprettholde en solid portefølje og utvikle prosjekter med langsiktig verdi, slik som Grønne Enger Næringspark og Moheim Næringspark. Selv om de høye finanskostnadene fortsatt er en utfordring, har vi klart å holde driften stabil, og vi ser fram til å utnytte de mulighetene som kommer i 2024.

Horten Hotell

Pancom Property har gjort framskritt med Horten Hotell-prosjektet. Detaljreguleringen for hotellet, som inkluderer Thon Hotel Horten, er nå førstegangsbehandlet av Horten Kommune. Dette

bringer prosjektet nærmere endelig godkjenning og utbygging. Målet er å doble hotellets kapasitet for å møte økende etterspørsel. Denne utvidelsen vil også åpne opp for nye nærings- og boligprosjekter i Horten sentrum, noe som forventes å gi positive resultater for regionen.

Oppdatert areal for næringseiendom porteføljen pr. første kvartal 2024 er 34 700kvm fordelt på 16 eiendommer. Porteføljen har en brutto snitt-yield på ca 7,1% og en estimert markedsverdi på 635 MNOK.



Landstadsgt 25

Pancom Management AS



Ole André Risnes

Adm. Direktør

Pancom Management AS

Tusen kroner

MANAGEMENT	1. KVARTAL		PER 1. KVARTAL		TOTALT
	2023	2023	2024	2023	2023
Driftsinntekter	54 413	83 639	54 413	83 639	296 031
EBITDA	-59	1 274	-59	1 274	52 229
EBITDA-margin	-0,1 %	1,5 %	-0,1 %	1,5 %	17,6 %
Driftsresultat, EBIT	-1 800	-115	-1 800	-115	44 605
Resultat før skatt	-2 808	-1 004	-2 808	-1 004	40 007
Bokført EK			1 029	-11 174	2 811
VEK				136 067	85 509

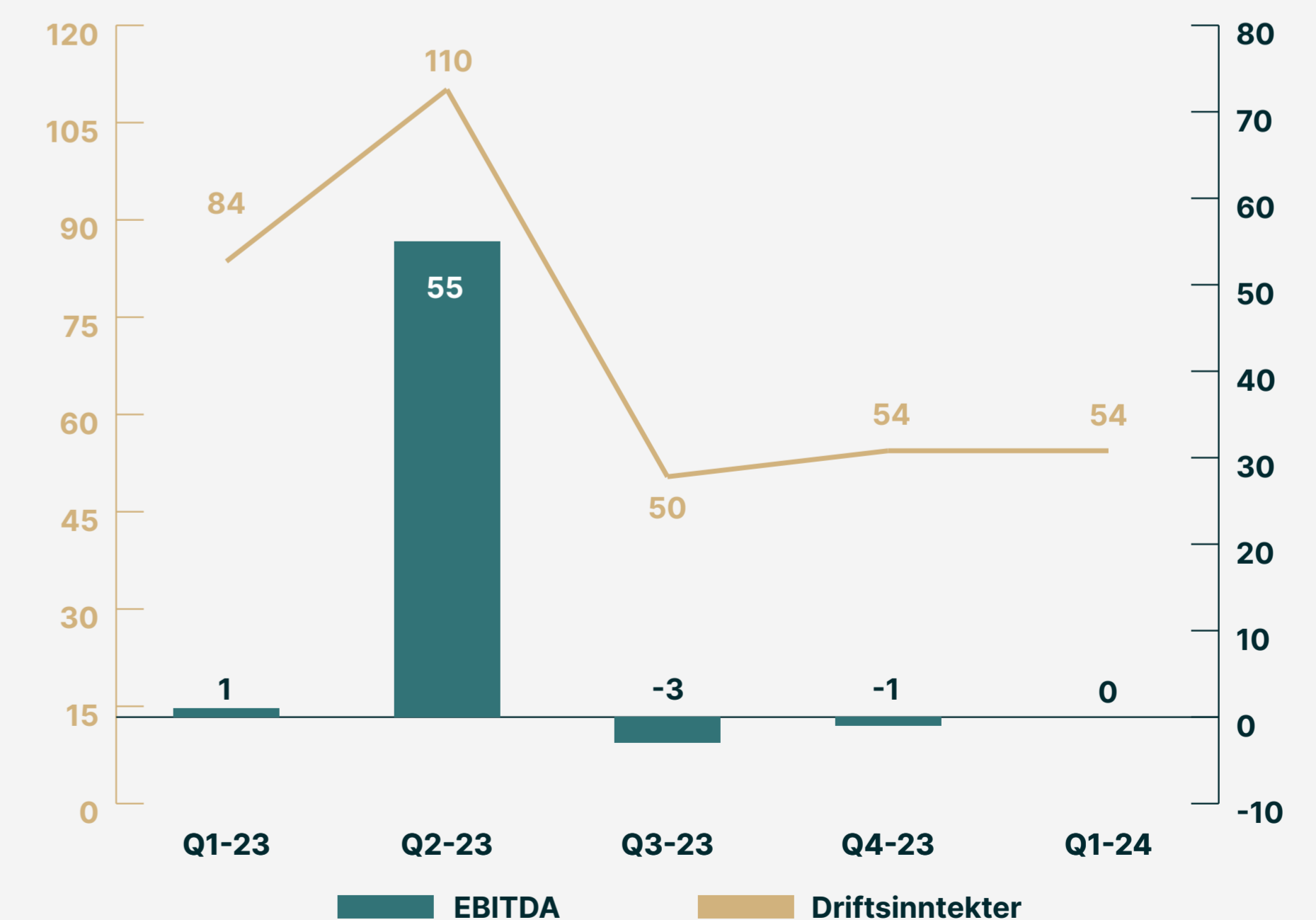
Pancom Management AS konsernet består hovedsakelig av driftsselskaper, hvor flertallet er rettet mot bygg- og anleggsbransjen. Med en strategi basert på aktivt eierskap og langsiktig avkastning, legger vi vekt på å fremme lønnsom vekst.

Akkumulert for konsernet endte driftsinntektene for første kvartal en del lavere enn 2023 tall. EBITDA ender 1,98 MNOK bak fjoråret.

Årsaken til dette skyldes i hovedsak manglende omsetning i entreprenørvirksomheten. Fra HRL konsolideres 45% av omsetningen inn i Pancom Management, mens det for 2023 ble konsolidert 100% fra Amundsen Graf.

Driftsinntekter og EBITDA

Millioner kroner





Balanse | Pancom Management AS

Tusen kroner

BALANSE	BOKFØRT	JUSTERING	VERDIJUSTERT
Sum anleggsmidler	89 540	68 943	158 483
Sum omløpsmidler	44 378	1 040	45 418
Sum eiendeler	133 917	69 983	203 900
Egenkapital	1 029	69 983	71 012
Gjeld	132 889		132 889
Sum gjeld og Egenkapital	133 917	69 983	203 900

Grunnet lavere aktivitet i entreprenørmarkedet er det i periodene gjennomført nedbemanning og permitteringer i HRL og enkelte andre selskaper. Reduksjon i lønnskostnader, og andre faste kostnader, har vært nødvendig for å tilpasse driften til dagens aktivitetsnivå, og minimere konsekvensene av reduserte driftsinntekter.

For de fleste andre selskaper gikk driften tilsvarende budsjett og uten større avvik. Det har i perioden vært relativt bra tilgang på jobb for de tekniske fagene, men det forventes også her strammere tider en stund fremover.

Selskapene regner på mye arbeid, men vi ser fortsatt at det tar tid før prosjekter settes i gang, noe som skaper en viss usikkerhet rundt ordretilgangen fremover. For HRL er dagens ordresituasjon tilfredsstillende, med tre større pågående prosjekter, og positive signaler på mulige nye oppstarter for andre halvår 2024.

Vi er forberedt på at markedet fortsatt vil være krevende en god stund til. Styret og den øvrige ledelse følger tett opp for å sikre at selskapene kommer styrket ut av situasjonen, og er klare når markedet kommer tilbake.

Heimgard Bolig AS

Tusen kroner

HEIMGARD	1. KVARTAL		PER 1. KVARTAL		TOTALT
	2024	2023	2024	2023	2023
Driftsinntekter	10 583	26 148	10 583	26 148	73 315
EBITDA	-1 421	148	-1 421	148	3 791
EBITDA-margin	-13,4 %	0,6 %	-13,4 %	0,6 %	5,2 %
Driftsresultat, EBIT	-1 498	-40	-1 498	-40	3 251
Resultat før skatt	-2 149	-436	-2 149	-436	1 362
Bokført EK			64 370	63 361	66 885
VEK			197 301	198 114	195 802

Første kvartal 2024 i Heimgard Bolig bærer preg av et boligmarked med meget lav aktivitet og lav omsetning. Gjennom kvartalet har Heimgard Bolig solgt færre boliger enn forutsatt, og kombinert med lite produksjon i konsernet leverer Heimgard Bolig lave nivåer i forhold til forventningene. Dette gir utslag i de regnskapsmessige tallene for konsernet, og omsetningen i Q1 var på ca 28,5 MNOK, som er betydelig svakere enn samme periode i fjor.

Resultatet for 1. kvartal er negativt grunnet kombinasjonen lav aktivitet og budsjettavvik på ett prosjekt. Prosjektporteføljen som helhet har allikevel tilfredsstillende marginer. Heimgard Bolig AS har høy

aktivitet på utvikling og verdiskaping i nye prosjekter, og har på denne bakgrunn økt sin VEK noe i kvartalet.

Det svake markedet har også preget antall lanseringer i 2024 og det har kun blitt lansert ett nytt prosjekt dette kvartalet. Nybuåsen tomter på Notodden ble lagt ut i markedet med 7 nye eneboligtomter, hvorav 2 raskt ble solgt.

Heimgard Bolig hadde per utgangen av mars 40 boliger under opp- føring, og en utviklingsportefølje på 2.077 enheter. Videre har Heimgard Bolig AS 191 enheter til salgs i markedet.



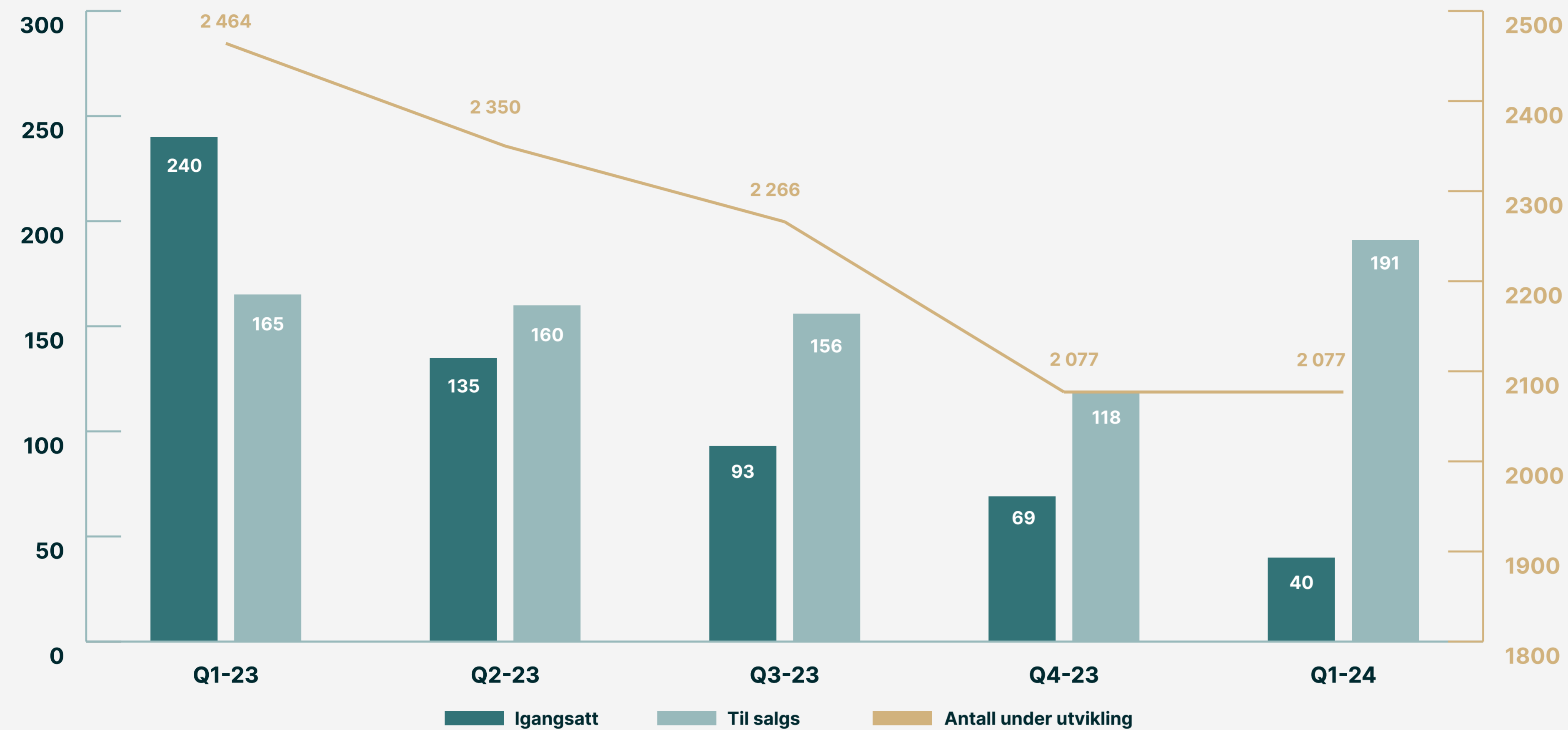
Terje Kaasa Larsen

Adm. Direktør

Heimgard Bolig AS

Boligdiagram

Antall boliger



Selv om nyboligmarkedet midlertidig er i en lavkonjunktur, jobber administrasjonen i Heimgard Bolig godt for å klargjøre nye prosjekter for lansering i 2024 og 2025. Vi forventer et marked som gradvis bedrer seg det neste året og bruker anledningen til å bygge vår organisasjon videre og øke vår kapasitet ytterligere.

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





Perioderapport

Regnskap

[Konsolidert Resultatregnskap](#)

[Konsolidert Balanse](#)

[Egenkapitaloppstilling](#)

Regnskap | Konsolidert Resultatregnskap

Tusen kroner

PANCOM KONSERN	1. KVARTAL		PER 1. KVARTAL		TOTALT
	2024	2023	2024	2023	2023
Driftsinntekter	80 332	123 864	80 332	123 864	441 433
Varekostnader	52 134	80 001	52 134	80 001	213 982
Lønnskostnader	21 298	30 076	21 298	30 076	104 482
Andre driftskostnader	8 123	8 277	8 123	8 277	36 411
Driftskostnader	81 556	118 354	81 556	118 354	354 874
EBITDA	-1 224	5 510	-1 224	5 510	86 558
Av-og nedskrivninger	3 378	3 398	3 378	3 398	15 658
Driftsresultat, EBIT	-4 602	2 112	-4 602	2 112	70 900
Finansinntekter	176	42	176	42	1 506
Finanskostnader	-7 709	5 584	-7 709	5 584	32 861
Netto finansposter	-7 532	-5 542	-7 532	-5 542	-31 355
Resultat før skatt, EBT	-12 134	-3 430	-12 134	-3 430	39 544
Skattekostnad	-3 072	-532	-3 072	-532	-4 908
Resultat etter skatt	-9 062	-2 898	-9 062	-2 898	44 453

Regnskap | Konsolidert Balanse

Tusen kroner

EIENDELER	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Diverse immaterielle eiendeler	6 310	5 167	3 767
Goodwill	80 388	82 622	29 875
Utsatt skattefordel	3 759	4 531	7 318
Sum immaterielle eiendeler	90 456	92 320	40 961
Varige driftsmidler	419 859	415 951	381 457
Finansielle anleggsmidler	102 461	25 127	17 826
Sum anleggsmidler	522 320	533 399	440 243
Varer	451 806	427 870	339 661
Kundefordringer	45 932	31 383	181 473
Andre kortsiktige fordringer	71 527	109 708	34 804
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11 060	33 537	32 577
Sum omløpsmidler	580 324	602 498	588 515
Sum eiendeler	1 102 644	1 135 897	1 028 758
Verdijusterte eiendeler	1 468 665	1 506 177	1 496 470
Verdijustert egenkapital (VEK)	509 872	522 329	585 541
Verdijustert egenkapitalandel	34,7 %	34,7 %	39,1 %

Tusen kroner

EGENKAPITAL OG GJELD	31.03.2024	31.12.2023	31.03.2023
Innskutt egenkapital	137 250	128 285	98 285
Opptjent egenkapital	-3 215	5 016	12 125
Minoritetsinteresser	9 816	18 748	7 420
Sum egenkapital	143 851	152 049	117 830
Utsatt skatt	23 114	27 888	23 548
Langsiktig, ikke rentebærende gjeld	0		
Langsiktig rentebærende gjeld	595 665	585 838	498 373
Sum langsiktig gjeld	618 780	613 726	521 921
Kortsiktig rentebærende gjeld	222 357	201 116	216 961
Leverandørgjeld, og annen kortsiktig gjeld	43 415	169 005	172 047
Sum kortsiktig gjeld	340 013	370 121	389 007
Sum gjeld	958 793	983 847	910 929
Sum egenkapital og gjeld	1 102 644	1 135 897	1 028 758

Regnskap | Egenkapitaloppstilling

Tusen kroner

EGENKAPITALOPPSTILLING	PANCOM AS	MANAGEMENT KONSERN	PROPERTY KONSERN	HEIMGARD KONSERN	ØVRIGE	ELIMINER- INGER	PANCOM KONSERN
Egenkapital per 31.12.2023	258 256	3 123	66 345	66 745	3 009	-238 041	159 437
Justeringer etter rapportert Q4	-5 510	-312	-1 650	139	0	-55	-7 388
Justert egenkapital 31.12.2023	252 746	2 811	64 695	66 884	3 009	-238 096	152 049
Resultat i perioden	-435	-1 932	-3 493	-1 692	-1 851	341	-9 062
Avsatt utbytte majoritet						0	0
Avsatt utbytte minoritet						0	0
Konsernbidrag og emisjoner						0	0
Kapitalforhøyelse			2 500			0	2 500
Øvrige endringer	-123	150	52	-822	-467	-426	-1 636
Bokført egenkapital per 31.3.2024	252 188	1 029	63 754	64 370	691	-238 181	143 851
Verdijustering til markedsverdier		69 984	87 659	132 931	32 025	30 180	352 779
Verdijustert egenkapital per 31.12.2023	252 188	71 013	151 413	197 301	32 717	-208 001	496 631

Delårsrapport

Konsern oversikt



Skomvær Næring AS, Porsgrunn

Organisasjonskart

Eiendomsselskaper

Driftsselskaper

Økonomitjenester

PANCOM AS

Modul Holding AS

Norsk Modul AS

Pancom Management AS

Nytt Rør Invest AS

↳ Nytt Rør Holding AS

↳ Mortens Rørinspeksjon AS

↳ Nytt Rør AS

↳ Nytt Rør Eiendom AS

Entreprenørfinans AS

↳ TVE Finans AS

↳ HRL Entreprenør AS

Fjord VVS AS

Haneseth EI-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 Development AS

Granittveien Næring AS

Pancom Holdco 1 AS

Vestre Vanemsvei 37 AS

Uvdal Hytter AS

Organisasjonskart




Eiendomsselskaper

Driftsselskaper

Økonomitjenester

Delårsrapport

1. Kvartal 2024



Salentunet, Langesund

Kontakt:

post@pancom.no

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