



Kvartalsrapport
2022 – Q4

Uttalelse fra ledelsen



Tallene som foreligger YTD Q4 2022 viser at Pancom konsernet nå har en akseptabel EBITDA for 2022, men er totalt sett på noe lavere verdier enn budsjettet og prognostisert.

Fjerde kvartal 2022 representerte avslutningen på et unikt, spennende, krevende og annerledes år for Pancom AS. 2022 ble innledningsvis preget av tiltak og restriksjoner fra myndighetene for å få endelig bukt med covid19-pandemien her til lands. Videre fortsatte året med krig i Europa ved Russlands invasjon av Ukraina i slutten av februar. Dette, og flere andre effekter, har gitt oss et spennende utgangspunkt for 2023, og vi har ved avslutningen av 2022 høy inflasjon, stigende renter og usikre markeder. Midt i dette har Pancom AS rekordhøy aktivitet, med en akseptabel EBITDA. Konsernet er på vei til å få en sterk og mer solid struktur med bedre forutsigbarhet i porteføljene. I det avsluttende kvartalet i 2022 er det ikke gjort vesentlige realisasjoner av eiendom og prosjekter, men driften er styrket betraktelig mot tidligere kvartaler. Dette bidrar til økt verdijustert egenkapital, og sterkere vekst i soliditetsbildet for Pancom AS konsern.

De store variasjonene i prisbildet, samt tøffe nedskrivninger i enkeltsegmenter, gjør at vi ikke oppnår lønnsomhet i Pancom Management AS i 2022. Det er imidlertid svært positivt at porteføljen i Pancom Management totalt sett nå har positiv EBITDA i 2. halvår, og har snudd trenden. Dette lover godt for utviklingen i 2023.

Konsernet har gode salgstall på boliger i 2022. Heimgard Bolig AS leverer akseptable tallverdier for året, men vi ser at salget er avtagende og noe redusert mot slutten av 2022. Tallene som foreligger pr. 31.12.22 representerer totalt sett et resultat som er noe lavere for konsernet på EBITDA og EBIT-margin. Dette skyldes i stor grad lavere forventning til resultater i prosjekter under arbeid samt økte rentekostnader. Det er samtidig betydelige effekter som ikke kommer frem av resultatene, men som har gitt en bedring av selskapets verdijusterte egenkapital i første halvår.

Tallene som foreligger YTD Q4 2022 viser at Pancom konsernet nå har en akseptabel EBITDA for 2022, men er totalt sett på noe lavere verdier enn budsjettet og prognostisert. Det forventes også noe urolige og uoversiktlige tider i markedet fremover, og styringsarbeidet av konsernet vil være vesentlig for å fortsatt oppnå gode perioderesultater i konsernet fremover. Eventuelle realisasjoner av eiendeler vil sannsynligvis også medføre en vesentlig endring i konsernets resultater de kommende årene.

Konsernets balanse er etter verdijustering vurdert til ca. 1.568 MNOK, og dagens verdijusterte egenkapital er vurdert til ca. 580,9 MNOK, noe som gir en EK% tilsvarende 37,1%, 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. 241,0 MNOK pr. 31.12.2022. Pancom AS morselskap har videre en totalbalanse på 277,4 MNOK. Dette gir en egenkapitalandel på ca. 86,9%, noe som representerer en meget solid balanse for morselskapet.

Vi ser at konsernet vil ha moderat vekst i periodene fremover, og det forventes videre akseptable og moderate konsernmarginer i 2023.

Frederic Kristoffersen,
Konserndirektør



KVARTALS- RAPPORT 2022 – Q4

Innhold

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

Ledergruppen



Frederic Kristoffersen
Konserndirektør/Partner
Pancom AS



Tobias Amundsen
CTO/Partner
Pancom AS



Ole André Risnes
Direktør
Pancom Management AS



Per Anders Evensen
CFO
Pancom AS



Hotti Dang Ho
Adm. Direktør
Pancom Property AS



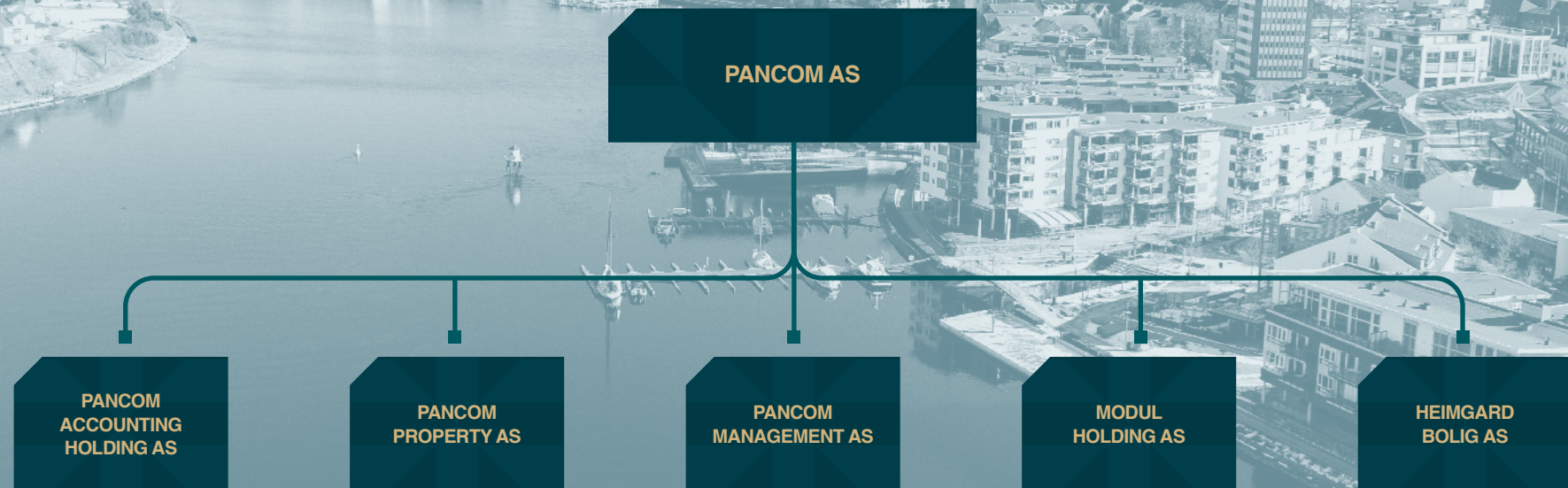
Jan Kjetil Skaug
Adm. Direktør
Heimgard Bolig AS



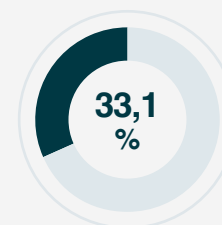
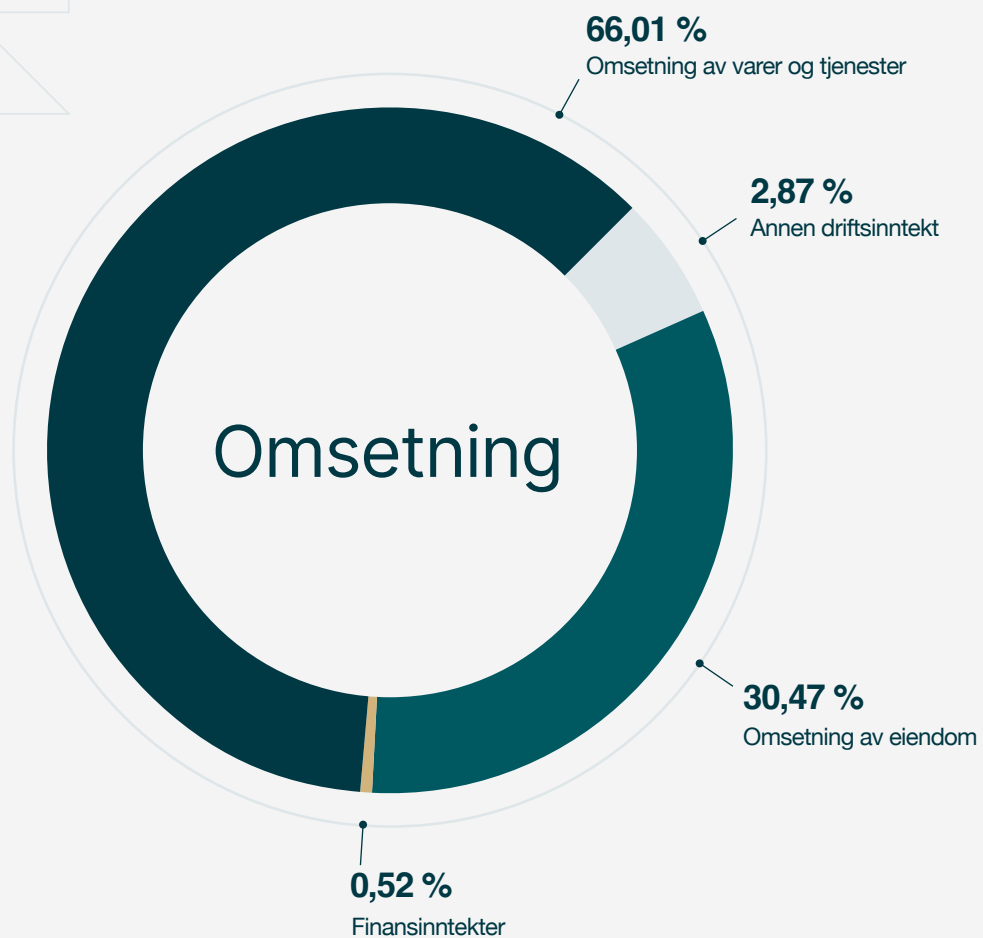
Esther Huemer-Nilsen
CEO
Frier Accounting AS



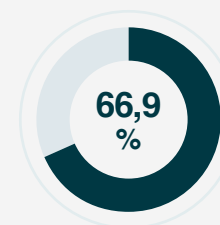
Konsernstruktur



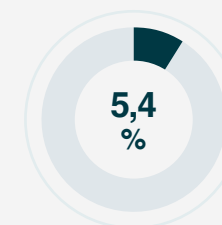
Nøkkeltall Q4 konsern



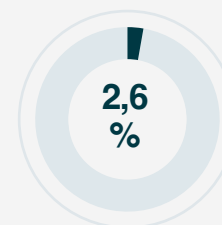
Bruttofortjeneste



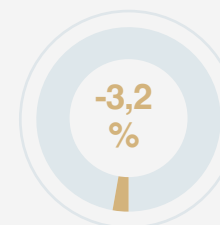
Varekostnader



EBITDA



EBIT



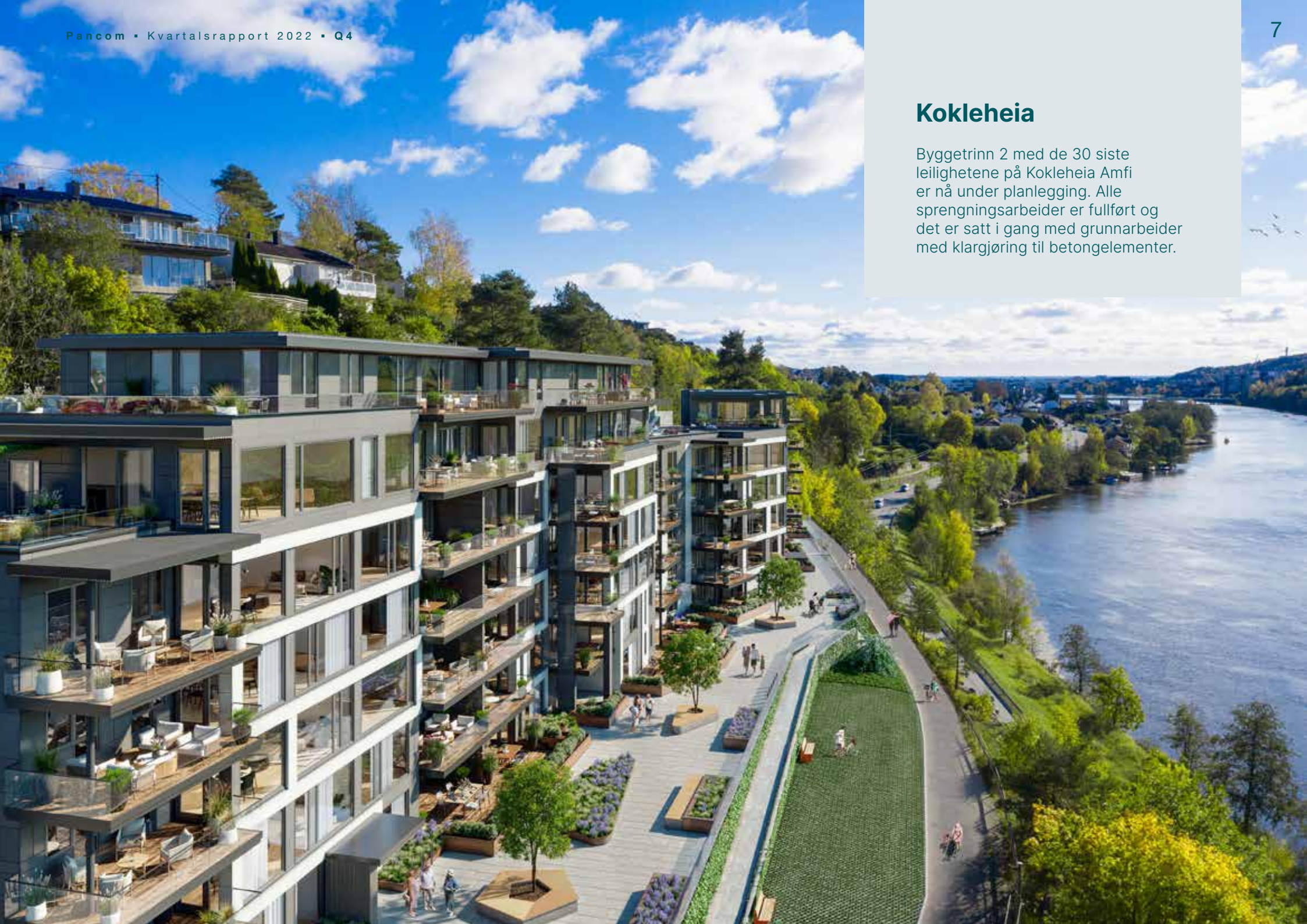
Netto Finans



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 · Q4 2022 YTD	NGAAP Konsolidert					
Resultat	Pancom Management Konsern	Pancom Property Konsern	Heimgard Bolig Konsern	Øvrige	Elimineringer	Pancom Konsern
Driftsinntekter	378 558	70 270	173 303	48 351	-104 639	565 844
Varekostnad	261 101	27 072	165 977	16 254	-91 731	378 673
Bruttofortjeneste	117 456	43 199	7 326	32 097	-12 908	187 170
Lønnskostnad	93 919	4 632	1 525	21 095		121 171
Annen driftskostnad	32 413	6 056	2 229	10 965	-16 442	35 221
Ebitda	-8 876	32 511	3 572	37	3 534	30 778
Avskrivning	6 634	4 233	1 535	3 046	838	16 284
Driftsresultat, EBIT	-15 509	28 278	2 037	-3 009	2 696	14 494
Inntekt på inv. i DS, FKV og TS	-274			7 975	-7 975	-274
Annen finansinntekt	486	339	238	4 931	-2 756	3 238
Annen finanskostnad	3 012	15 991	1 445	3 212	-2 756	20 905
Netto finansposter	-2 800	-15 652	-1 208	9 693	-7 975	-17 941
Ordinært resultat før skattekostnad, EBT	-18 310	12 626	830	6 685	-5 279	-3 447
Skattekostnad på ordinært resultat	-3 681	-82	-629	-313	-292	-4 998
Resultat	-14 628	12 708	1 459	6 998	-4 987	1 550

Balanse

Tall i hele 1000

PANCOM KONSERN ▪ Q4 2022 YTD	NGAAP Konsolidert						Verdijustering	
Eiendeler	Pancom Management Konsern	Pancom Property Konsern	Heimgard Bolig Konsern	Øvrige	Elimineringer	Pancom Konsern	Virkelig verdi-justering*	Virkelig verdi
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker	2 465	420	16	1 092		3 993		3 993
Utsatt skattefordel	3 074	80	1 678	181		5 013		5 013
Goodwill	21 271	933	5 963	5 626	-3 110	30 684	153 998	184 682
Sum immaterielle eiendeler	26 810	1 433	7 657	6 900	-3 110	39 690	153 998	193 688
Sum varige driftsmidler	16 061	363 265	668	8 021	-9 364	378 650	87 963	466 613
Sum finansielle anleggsmidler	2 879	6 486		232 562	-217 567	24 360		24 360
Sum anleggsmidler	45 750	371 184	8 325	247 482	-230 042	442 700	241 961	684 661
Varer	23 379	79 257	228 901	6 277	-37 892	299 923	216 283	516 206
Kundefordringer	44 897	26 903	215 574	5 023	-11 912	280 485		280 485
Andre kortsiktige fordringer	32 845	2 585	692	56 955	-27 873	65 204		65 204
Sum fordringer	101 121	108 745	445 167	68 256	-77 677	645 612	216 283	861 895
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9 348	5 888	2 935	1 608		19 778		19 778
Sum omløpsmidler	110 469	114 633	448 102	69 864	-77 677	665 390	216 283	881 674
Sum eiendeler	156 219	485 817	456 427	317 346	-307 719	1 108 090	458 244	1 566 335

Konsoliderte tall | Egenkapital & Gjeld + Egenkapitalavstemming

Tall i hele 1000

PANCOM KONSERN - Q4 2022 YTD	NGAAP Konsolidert						Verdijustering	
Egenkapital og gjeld	Pancom Management Konsern	Pancom Property Konsern	Heimgard Bolig Konsern	Øvrige	Elimineringer	Pancom Konsern	Virkelig verdi-justering*	Virkelig verdi
Innskutt egenkapital	63 255	19 923	59 475	98 930	-143 298	98 285		98 285
Opptjent egenkapital	-71 846	1 714	4 292	137 909	-47 707	24 363	458 244	482 608
Sum egenkapital	-8 591	21 637	63 767	236 840	-191 005	122 648	458 244	580 893
Sum avsetning for forpliktelser	1 017	9 394	18 774	519	-3 327	26 377		26 377
Sum langsiktig gjeld	32 760	378 352	94 913	47 257	-73 601	479 681		479 681
Sum kortsiktig gjeld	131 033	76 434	278 971	32 730	-39 785	479 384		479 384
Sum gjeld	164 810	464 180	392 659	80 506	-116 714	985 442		985 442
Sum egenkapital og gjeld	156 219	485 817	456 427	317 346	-307 719	1 108 090	458 244	1 566 335

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

PANCOM KONSERN	Q4 2022 YTD					
Avstemming egenkapital	Pancom Management Konsern	Pancom Property Konsern	Heimgard Bolig Konsern	Øvrige	Elimineringer	Pancom Konsern
Egenkapital pr 31.12.2021	9 839	28 130	68 906	207 501	-193 993	120 384
Justeringer etter rapportert Q4	-4 688	-175	-1 377	254		-5 986
Justert EK 31.12.2021	5 151	27 956	67 528	207 755	-193 993	114 398
Resultat i perioden	-14 628	12 708	1 459	6 998	-4 987	1 550
Utbytte - majoritet		-6 100		-6 875	7 975	-5 000
Utbytte - minoritet	-975		-364	-875		-2 214
Øvrige endringer	1 861	-12 927	-4 856	29 837		13 915
Egenkapital pr 31.12.2022	-8 591	21 637	63 767	236 840	-191 005	122 648



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 4. kvartal 2022, viser konsoliderte tall for Pancom AS YTD 31.12.2022. Tallene viser at Pancom AS har en utvikling som har vært noe under prognose i avslutningen av 2022. Samtidig er utfordringene med svake marginer i deler av driftsporteføljen i ferd med å bedre seg, og driften er langt mer forutsigbar enn ved inngangen til året. Det har i 2022 vært gjennomført enkeltrealisasjoner og nedsalg, med effekt på konserntallene, som kompenserer for et vesentlig avvik i marginer i Pancom Management AS for 2022. Totalt sett har konsernet leverert noe under budsjetterte verdier for EBITDA i 2022. Pancom AS boksfører også etter NRS NGAAP, som betyr at eiendomsselskaper med betydelige merverdier ikke blir oppskrevet i regnskapet, og dermed ikke får resultateffekt.

Vi ser at markedene har vært i betydelig endring gjennom 2. halvår 2022, med sterk inflasjon og renteøkning. Dette skaper utfordringer og store bevegelser i markedene, som igjen påvirker tall, resultater og prognoser i porteføljen til Pancom AS. Vi har imidlertid fått indikasjoner på at dette vil stabiliseres noe mot starten av 2023, og at vi mot slutten av 2023 vil se en mer forutsigbar rentebane. Konsernet har i 2022 hatt en negativ effekt av priskonjunktorene på trelast og materialer, samtidig som energi og drivstoffpriser har medført en reduksjon i resultatene i prosjektporteføljen. Dette, og flere andre faktorer, har medført en nedskrivning som påvirker tallene for Pancom Management for året. Vi ser nå en betydelig bedring av marginene i porteføljen for 4. kvartal. Disse nivåene forventer vi å holde også mot starten av 2023, selv om ordrehorisonten og markedskonjunktorene gjør det hele noe mindre oversiktlig. Vi ser likevel fremover mot et sterkere og mer lønnsomt konsern i alle ledd inn i 2023. Omsetningen i 2022 har vært rekordhøy, og konsernet har nå et historisk høyt volum på topplinjen. I forhold til 2021 er omsetningen i 2022 økt med 33,6% til 567,2 MNOK, med noe lavere bruttomargin. EBITDA-marginen er pr. 31.12.2022 ca. 5,3%. Heimgard Bolig AS har hatt en betydelig vekst i omsetningen så langt i år, i forhold til samme periode i fjor, noe som gir en omsetningsøkning for Pancom AS konsern. Marginene er imidlertid preget av store nedskrivninger i porteføljen som følge av løpende

realisasjoner. Heimgard Bolig leverer en EBITDA-margin på nærmere 1,7%, noe som tilsvarer ca. 7,84 MNOK. Pancom Property AS leverer også en rekord sterk omsetning på ca. 70,3 MNOK, og har en EBITDA på 32,5 MNOK. Et vesentlig bidrag til de gode resultatene er primært grunnet salg av næringseiendom i perioden, som har gitt en god konserneffekt.

Konsernet har store avskrivninger på goodwill fra tidligere aksjekjøp, noe som trekker ned resultat før skatt (EBT) betraktelig. Videre har konsernet også betydelige merverdiavskrivninger som trekker konsernresultatet ytterligere ned. Konsernets EBITDA blir derfor mest vesentlig for å måle selskapets driftsmarginer og resultater. Konsernets styre og ledelse er tilfreds med tallene pr. 31.12.2022, og ser frem til videre verdiutvikling i konsernet med en bedret verdijustert egenkapital. Starten av 2023 ser bra ut, og det jobbes løpende med forutsetninger for 2023 ut året.

Balanse:

Balansen i konsernet har en hovedvekt på prosjektportefølje og eiendommer, noe som gjør gjeldspostene og eiendelene betydelige. Her er det store prosjekter under utbygging, og hovedvekten på gjeldssiden utgjør byggelånskreditter og gjeldsforpliktelser som er direkte knyttet til utbygging og utvikling av fast eiendom. Relativt sett er den bokførte egenkapitalen noe lav på konsernnivå i forhold til balansesummen, og tilsvarer i dag ca. 10,9% med 1 107,9 MNOK i bokført konsolidert balanse. Selskapet opererer med utbygging i utbyggingselskaper, med relativt lav bokført egenkapital og inngangsverdi i konsernbalansen. Det gjør at selskapene har store merverdier, som synliggjøres i egne tabeller og oppstillinger, ettersom konsernet bokfører etter NGAAP. Det er derfor ikke gjennomført noen oppskrivninger av bokførte verdier. Den finansielle situasjonen til selskapet, hensyntatt merverdier, er dermed god, og verdijustert egenkapital utgjør nærmere 580,9 MNOK ved utgangen av 2022. Denne verdijusterte egenkapitalen tilsvarer da 37,1% av konsernets verdijusterte totalkapital på 1.567,7 MNOK.



Konserntall, Regnskap

Tall i hele 1000

PANCOM KONSERN		
Resultat	YTD Q4 2022	YTD Q4 2021
Driftsinntekter	565 844	422 364
Varekostnad	378 673	267 782
Bruttofortjeneste	187 170	154 582
Lønnskostnad	121 171	121 361
Annen driftskostnad	35 221	36 910
Ebitda	30 778	-3 688
Avskrivning	16 284	11 837
Driftsresultat, EBIT	14 494	-15 525
Netto finans	-17 941	-9 329
Ordinært resultat før skattekostnad, EBT	-3 447	-24 854
Ordinært resultat før skattekostnad, EBT	-3 447	-24 854
Resultat	1 550	-19 317

PANCOM KONSERN		
Verdijusterte eiendeler	YTD Q4 2022	YTD Q4 2021
Immaterielle eiendeler	193 688	219 574
Varige driftsmidler	466 613	608 291
Finansielle anleggsmidler	24 360	21 373
Sum anleggsmidler	684 661	849 239
Varer	516 206	329 909
Kundefordringer	280 485	108 500
Andre kortsiktige fordringer	65 204	55 319
Sum fordringer	861 895	493 728
Bankinnskudd, kontanter og lignende	19 778	50 217
Sum omløpsmidler	881 674	543 945
Sum eiendeler	1 566 335	1 393 184

Verdijustert egenkapital og gjeld		
Innskutt egenkapital	98 285	98 285
Opptjent egenkapital	482 608	410 092
Sum egenkapital	580 893	508 377
Utsatt skatt	26 377	32 301
Sum avsetning for forpliktelser	26 377	32 301
Langsiktig gjeld	479 681	539 784
Kortsiktig gjeld	479 384	314 742
Sum gjeld	985 442	886 827
Sum egenkapital og gjeld	1 566 335	1 395 203

Konsern | Aksjer, eierskap og verdijustert egenkapital

Tall i hele 1000

	Pancom konsern			Andel Pancom AS			Andel minoritet		
30.12.2022 KONSERNENHET	Bokført egenkapital	Tillegg virkelig verdi	SUM	Andel egenkapital	Tillegg virkelig verdi	SUM	Andel egen- kapital	Tillegg virkelig verdi	SUM
Pancom Management Kon.	-8 591	128 494	119 903	-9 195	102 240	93 045	604	26 254	26 858
Pancom Property konsern	21 637	116 743	138 380	18 993	109 550	128 543	2 644	7 193	9 837
Heimgard Bolig Konsern	63 767	133 620	197 388	58 296	133 620	191 916	5 471		5 471
Øvrige	236 840	32 348	269 188	236 989	24 882	261 872	-150	7 466	7 316
Elimineringer	-191 005	47 039	-143 966	-191 005	47 039	-143 966			
SUM Pancom Konsern	122 648	458 244	580 893	114 079	417 331	531 410	8 570	40 913	49 483

AksjonærerPancom AS	Antall aksjer	i %	Andel bokført egenkapital	Andel tillegg virkelig verdi	SUM
Alm1 Holding AS	20 722	1,21 %	1 375	5 030	6 405
Olada Invest AS	431 812	25,12 %	28 651	104 813	133 464
Leoma Invest AS	431 812	25,12 %	28 651	104 813	133 464
Icon Invest	200 641	11,67 %	13 313	48 701	62 014
Pa-co Holding AS	108 656	6,32 %	7 209	26 374	33 583
Norlandia Eiendom AS	287 311	16,71 %	19 063	69 739	88 802
Pioneer Property Group ASA	146 388	8,51 %	9 713	35 533	45 246
Mios Investerings AS	91 985	5,35 %	6 103	22 327	28 431
SUM	1 719 327		114 079	417 331	531 410

Kurs per aksje

NOK 309,50

Hovedkontor

I Skomværgata 7 i Porsgrunn ligger vårt hovedkontor, et flott og moderne bygg med næring i de 2 første etasjene og leiligheter på toppen.



Pancom Management AS

Oppsummert er ledelsen fornøyd med å se effekter av tiltak og endringer som er utført gjennom 2022, og ser frem til fortsatte forbedringer og vekst i 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.

Akkumulert for Pancom Management konsern ble fjerde kvartal en god periode. Den største forbedringen skyldes positivt resultat for kvartalet i Amundsen Graf AS. Etter at selskapet har gjennomført betydelige kostnadskutt og etablert ny struktur for kalkyle, kontrakt og prosjektoppfølgning begynner vi nå å se god resultateffekt. Prognosene videre er også betydelig bedret, med relativ god ordresreserve for 2023. Fortsatt er det noe usikkerhet rundt oppstart i enkelte prosjekter, noe ledelsen følger tett opp med nødvendige tiltak.

For å styrke egenkapitalen og likviditeten er det blitt tilført kapital til selskapet via eiere. Emisjon er vedtatt i morselskapet Amundsen Graf Holding AS, desember 2022. Tilførsel er gjennomført som konsernbidrag pr. 31.12.2022, og ytet medio februar 2023. Dette medfører at Pancom Management AS øker sin eierandel til i overkant av 80% i Amundsen Graf Holding AS

For øvrige selskaper så utmerker Fjord VVS AS og Amundsen Ventilasjon AS seg med solide resultater i fjerde kvartal. I tillegg har Nytt Rør AS fortsatt vist til stabil drift, og lander året akkumulert med positivt EBT.

I Norsk Modul AS har vi hatt en stabil og god omsetning med styrkede marginer. Dette har gitt sterke resultater for året totalt sett. Råvareprisene har hatt en noe fallende tendens siste halvår. Ordresituasjonen er også god for 1. halvår 2023.

Oppsummert er ledelsen fornøyd med å se effekter av tiltak og endringer som er utført gjennom 2022, og ser frem til fortsatte forbedringer og vekst i 2023.

Ole André Risnes

Direktør - Pancom Management AS

Konserntall

Tall i hele 1000

Pancom Management Konsern		
RESULTAT	YTD Q4 2022	YTD Q4 2021
Driftsinntekter	378 558	308 144
Varekostnader	261 101	195 712
Bruttofortjeneste	117 456	112 432
Lønnskostnader	93 919	96 522
Andre driftskostnader	32 413	35 083
Sum driftskostnader	126 332	43 593
EBITDA	-8 876	68 839
Avskrivninger	6 634	6 432
Driftsresultat, EBIT	-15 509	62 407
Netto Finans	-2 800	-1 768
EBT	-18 310	60 640
Anleggsmidler	45 750	55 751
Omløpsmidler	110 469	163 573
Sum Eiendeler	156 219	219 324
Egenkapital	-8 591	5 048
Langsiktig gjeld	32 760	43 481
Kortsiktig gjeld	132 050	170 795
Sum egenkapital og gjeld	156 219	219 324

AVSTEMMING EGENKAPITAL	
Egenkapital pr 31.12.2021	5 151
Resultat i perioden	-14 628
Utbytte	-975
Konsernbidrag	
Øvrige endringer	1 861
Egenkapital pr 31.12.2022	-8 591

Virksomhetsområde Pancom Management Konsern					
NAVN PÅ SELSKAP	Eierandel Pancom AS*	Klassifisering/ konsolidering i Pancom AS**	NAVN PÅ SELSKAP	Eierandel Pancom AS*	Klassifisering konsolidering 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
--Uvdal Hytter AS	50,00 %	FKV	-Amundsen Graf AS	80,35 %	DS
-Fjord VVS AS	70,00 %	DS			
-Elektrisk Holding AS	50,00 %	FKV			
--El-installasjon AS	50,00 %	FKV			
--Langmyra 2 AS	50,00 %	FKV			
-Truck & Marine Holding AS	60,00 %	DS			
--Truck & Marine Service AS	60,00 %	DS			

Heimgard Bolig AS

Fjerde kvartal representerte for Heimgard Bolig et kvartal hvor det ble foretatt relativt store nedskrivninger av merverdier fra etableringen av selskapet. Nedskrivningen av verdiene er lokalisert i varekost slik at bruttofortjenesten, EBITDA og driftsresultatet blir negativt påvirket. Den underliggende fremdriften og salgene i prosjektene er tilfredsstillende markedet tatt i betraktning.

Driftsinntektene i Q4 for konsernet var MNOK 126. Varekostnadene inkludert nedskrivninger ble MNOK 132 som førte til en negativ bruttofortjeneste på MNOK 6 805. EBITDA var negativ med MNOK 9,8. Resultat før skatt ble MNOK – 11 910. Merverdinedskrivningene i Q4



Jan Kjetil Skaug

Administrerende Direktør
Heimgard Bolig AS

beløper seg til MNOK 13,2. Foruten merverdinedskrivningene er Q4 et solid kvartal for selskapet.

Markedet for salg av nyboliger har vært varierende i løpet av kvartalet. Det begynte relativt bra, men ble sterkt påvirket av høyere og stigende rente, høy inflasjon, høye energipriser samt høye byggekostnader. I slutten av kvartalet ble det solgt få enheter. Samtidig er slutten av Q4 normalt en stille periode i nyboligmarkedet.

Heimgard Bolig har lansert 4 nye prosjekter i løpet av kvartalet med til sammen 65 boligenheter. Det ble i Q4 solgt 6 enheter i Salentunet, som er et av prosjektene som ble lansert. Det må vurderes til å være meget bra i et utfordrende marked.

Heimgard Bolig har totalt 2 464 boligenheter som skal selges i porteføljen med en verdi på ca. MNOK 11 800. 1 350 av disse enhetene er 100% eid av Heimgard Bolig. Majoriteten av disse enhetene er ferdig regulert og skal lanseres i løpet av de neste to årene.

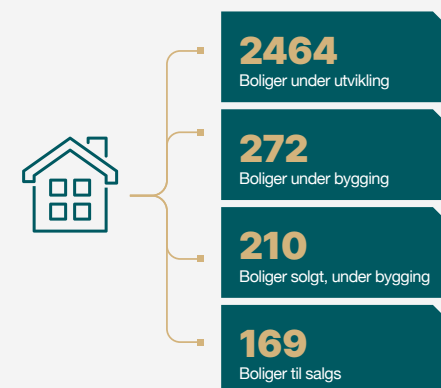
Heimgard Bolig AS har nå 272 boliger under oppføring hvorav 210 enheter er solgt. Salgsgraden på boligene under oppføring er 77%, noe selskapet er meget fornøyd med. Ved årsslutt 2022 var 169 boligenheter til salgs i markedet. Det blir lansert ca. 150 boligenheter i løpet av første halvår i 2023.

I de store pågående prosjektene våre, som utgjør majoriteten av boliger under oppføring, er fremdriften meget god og i henhold til planen. Prosjektkostnadene og inntektene er også i tråd med kalkylen/budsjettet. I Porsgrunn Bolig overtar kjøperne boligene i januar. Salgsgraden er 86%, noe som absolutt er tilfredsstillende. Det forventes at de fleste usolgte boligene blir omsatt i løpet av Q1 2023. I løpet av Q4 2022 ble det kjøpt to prosjekter. Heimgard Bolig kjøpte de resterende 50% av Trosvik-prosjektet. Frednes III ble kjøpt ut 100%. Begge prosjektene er innvinnende for Heimgard og vil høyst sannsynlig tilføre gode verdier underveis og når de ferdigstilles.

Selskapets bokførte egenkapital var per 31.12.2022 MNOK 178. Den verdijusterte egenkapitalen er MNOK 531 ved utgangen av Q4. Dette er en økning på MNOK 33 sammenliknet med Q3. Den langsiktige gjelden i Heimgard Bolig AS var ved utgangen av kvartalet MNOK 48,8. Gjeldsnivået i forhold til verdijustert egenkapital er på et moderat nivå.

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

Jan Kjetil Skaug
Administrerende Direktør



Konserntall

Tall i hele 1000

Heimgard Bolig AS Konsern				
RESULTAT	YTD Q4 2022		YTD Q4 2021	
	Sum konsern	Andel Pancom (37,15%)	Sum konsern	Andel Pancom (37,15%)
Driftsinntekter	466 496	173 303	261 133	97 011
Varekostnader	446 775	165 977	245 685	91 272
Bruttofortjeneste	19 721	7 326	15 448	5 739
Lønnskostnader	4 106	1 525	4 668	1 734
Andre driftskostnader	6 000	2 229	4 718	1 753
Sum driftskostnader	10 106	3 754	9 386	3 487
EBITDA	9 616	3 572	6 063	2 252
Avskrivninger	4 131	1 535	2 222	826
Driftsresultat, EBIT	5 484	2 037	3 840	1 427
Netto Finans	-3 251	-1 208	-940	-349
EBT	2 234	830	2 900	1 077
Anleggsmidler	22 409	8 325	24 250	9 009
Omløpsmidler	1 206 195	448 102	760 796	282 636
Sum Eiendeler	1 228 605	456 427	785 046	291 645
Egenkapital	171 649	63 767	181 772	67 528
Langsiktig gjeld	255 487	94 913	290 705	107 997
Kortsiktig gjeld	801 469	297 746	312 569	116 119
Sum egenkapital og gjeld	1 228 605	456 427	785 046	291 645
AVSTEMMING EGENKAPITAL				
Egenkapital pr 31.12.2021	181 772			
Resultat i perioden	3 928			
Utbytte				
Konsernbidrag				
Øvrige endringer	-13 072			
Egenkapital pr 31.12.2022	172 629			

Virksomhetsområde Heimgard Bolig AS					
NAVN PÅ SELSKAP	Eierandel Pancom AS*	Klassifisering/ konsolidering i Pancom AS**	NAVN PÅ SELSKAP	Eierandel Pancom AS*	Klassifisering/ konsolidering Pancom AS*
Heimgard Bolig AS	37,15 %	FKV	-Eidanger Boligutvikling AS	18,58 %	FKV
-Brattås Utbygging AS	18,58 %	FKV	-Kirketjernet Utvikling AS	12,37 %	FKV
-Pilerød Utbygging AS	9,29 %	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
-Furuseth Utbygging AS (avviklet)	12,26 %	FKV	-Stokke Utbygging AS	18,58 %	FKV
-Nordbø Utbygging AS	12,26 %	FKV	-PBBL Bolig AS	18,20 %	FKV
-Bjerkenetunet Utbygging AS	37,15 %	FKV	--Sem Utvikling AS	10,92 %	FKV
-Limi 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	-Heimgard Bidco1 AS	37,15 %	FKV
-Gjerpensgate 15 Boligutvikling AS	12,38 %	FKV	-Heimgard Bidco2 AS	37,15 %	FKV
--Gjerpensgate 15 Skien AS	12,38 %	FKV	-Holmestrand Bolig AS	37,15 %	FKV
-Bøleveien Utbygging AS	12,38 %	FKV	-Olavsgate Utbygging AS	18,58 %	FKV
-Tollnes Utbygging AS	18,58 %	FKV	--Olavsgt. 26 AS	18,58 %	FKV
-Sundby Bolig AS	12,26 %	FKV			
-Pans veg Utbygging AS	12,37 %	FKV			

Noen av Heimgard Boligs prosjekter

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



Vannfronten Park

Dette er et prosjekt i Notodden med 48 enheter som er innflytningsklare allerede i mars! Prosjektet består av 3 Byggertinn og blir et viktig og flott tilskudd til Notodden sentrum!



Pancom Property AS



Fjerde kvartal 2022 har vært noe svakere for Pancom Property AS, men leieomsetning og resultater er fortsatt på historisk høyt nivå.



Hotti Dang Ho

Adm. Direktør
Pancom Property AS

Fjerde kvartal 2022 for Pancom Property AS viser en relativt ordinær drift i eksisterende portefølje, men det skjer mye på utviklingsfronten.

I Notodden har vi inngått et samarbeid med grunneier Thomas Tine og grunntreprenør Brødrene Alseth. Sammen skal vi utvikle det 47,5 mål store området sørøst for Goasholt avfallsanlegg som i arealplanen for Notodden er forbeholdt industri. Primært skal vi selge tomter til eksterne som vil etablere seg i den nye næringsparken. Planen for området er kombinert næringsbygg og lager.

Feltet er hogd og reguleringsplanen er sendt til kommunen. Vi håper den blir ferdig behandlet og vedtatt før sommeren.

Pancom Property AS har jobbet videre med kontorbygget på Engerfeltet. Børve Borchsenius har skissert opp nye plan og fasadetegninger som vi liker svært godt. Det jobbes videre med detaljprosjektering av bygget. Vi er sannsynligvis klare til å sende inn rammetillatelsen i løpet av 1. kvartal 2023.

I Nordre kullerød 10 AS er leietakerpasningene ferdigstilt. Her har vi bygget om andre etasje til nye moderne kontorer med møterom og kjøkken.

Energitilskudd

Etter noen tilbakelagte år med høye energipriser har vi økt vårt fokus på energitiltak i næringsbygg.

Pancom Property søkte derfor energitilskudd for Langmyra 2 i Horten, Bjønnveien 26D i Bamble, Mælagata 58 og Torgata 7 i Skien. Vi fikk innvilget 41,81% tilskudd til energitiltak, oppad begrenset til 2,6 MNOK. Dette vil gå til delvis finansiering av energitiltak som solceller, etterisolering, energieffektiv belysning, energistyrings-systemer og utskifting av vinduer. Vi skal gjøre en vurdering på hvilke tiltak som skal igangsettes i nærmeste fremtid.

På Kokleheia Amfi er sprengningsarbeidene straks ferdig. Her fortsettes det nå med fundamentering og forberedelser til første byggetrinn som skal reise seg opp langs elven, med flott utsikt mot Kristiansand. Det er nå solgt 19 av 30 leiligheter i første byggetrinn, noe vi er godt fornøyd med.

Fjerde kvartal har gitt noe svakere lønnsomhet for Pancom Property, men leieomsetningen er fortsatt høy. Vi har økt utleiegraden fra 97% til 98,6%, men økte rentekostnader tynger resultatene i 4. kvartal.

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

Oppdatert areal for porteføljen pr. 4. kvartal 2022 er 36 039 m2 fordelt på 17 eiendommer. Porteføljen har en snitt-yield på ca. 6,8 %, og en estimert markedsverdi på nærmere 492,5 MNOK. Gjeldsgraden i porteføljen er pr. 31.12.2022 ca. 66,9% av markedsverdien, totalt 329 MNOK. Årlige brutto leieinntekter er på ca. 32 MNOK, tilsvarende ca. 10,3 % av gjeldsnivået i porteføljen.

Hotti Dang Ho

Adm. Direktør -
Pancom Property AS

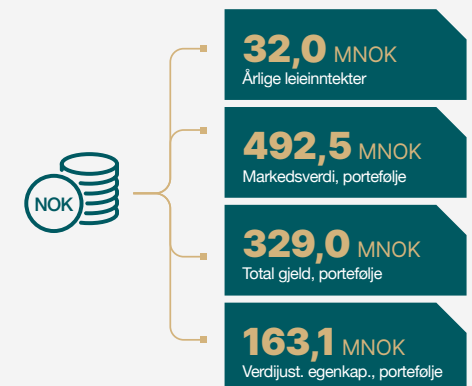
Konserntall

Tall i hele 1000

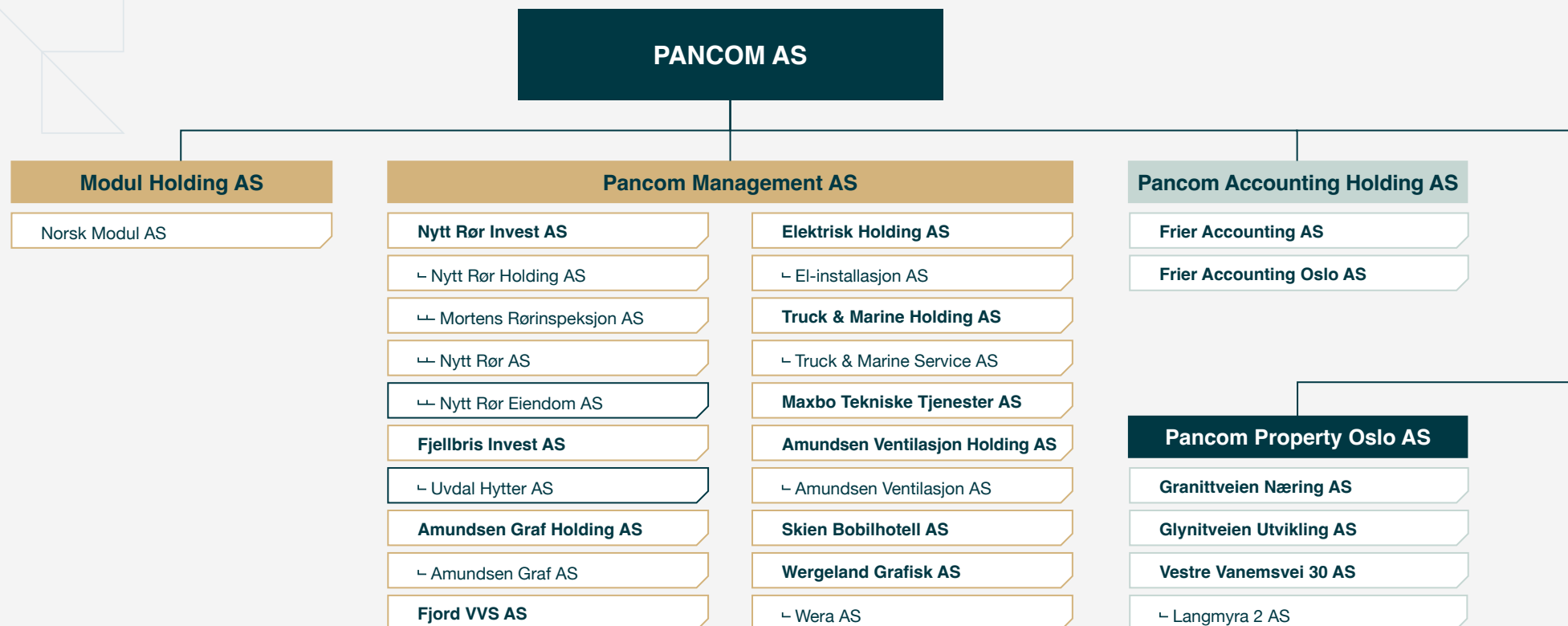
Pancom Property AS Konsern		
RESULTAT	YTD Q4 2022	YTD Q4 2021
Driftsinntekter	70 270	20 313
Varekostnader	27 072	3 668
Bruttofortjeneste	43 199	16 645
Lønnskostnader	4 632	2 474
Andre driftskostnader	6 056	3 747
Sum driftskostnader	10 688	6 221
EBITDA	32 511	10 424
Avskrivninger	4 233	1 899
Driftsresultat, EBIT	28 278	8 526
Netto Finans	-15 652	-4 995
EBT	12 626	3 530
Anleggsmidler	371 184	491 822
Omløpsmidler	114 633	64 758
Sum Eiendeler	485 817	556 580
Egenkapital	21 637	27 956
Langsiktig gjeld	378 352	444 610
Kortsiktig gjeld	85 828	84 014
Sum egenkapital og gjeld	485 817	556 580

AVSTEMMING EGENKAPITAL	
Egenkapital pr 31.12.2021	27 956
Resultat i perioden	12 708
Utbytte	-6 100
Konsernbidrag	
Øvrige endringer	-12 927
Egenkapital pr 31.12.2022	21 637

Virksomhetsområde Pancom Property AS					
NAVN PÅ SELSKAP	Eierandel Pancom AS*	Klassifisering/konsolidering i Pancom AS**	NAVN PÅ SELSKAP	Eierandel Pancom AS*	Klassifisering/konsolidering i 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
-Nordre Kullerød 21 A AS	100,00 %	DS	-Bjønneveien Næringspark AS	51,00 %	DS
-Nansetgata 95 AS	100,00 %	DS	-Horten Hotell Eiendom AS	100,00 %	DS
-Skomvær Næring AS	100,00 %	DS	-Landstads Gate 25 AS	100,00 %	DS
-Øst Oppkjøp AS	100,00 %	DS	-Rødmyr Panorama AS	50,00 %	FKV
-Grenland Development AS	50,00 %	FKV	-Risør Utvikling AS	50,00 %	FKV
--Stathelle Legesenter Eiendom AS	50,00 %	FKV	-Nordre Kullerød 10 AS	100,00 %	DS
-Mælagata 43 AS	100,00 %	DS	Langmyra 2 AS	50,00 %	FKV
-Vipevegen 43 AS	100,00 %	DS			
-Pancom Bratsberg AS	50,00 %	FKV			
--Langmyra 6 AS	50,00 %	FKV			



Organisasjonskart | Selskaper i organisasjonen Pancom



Eiendomsselskaper

Driftsselskaper

Økonomitjenester

Pancom Property AS

Pancom Utvikling AS

└ Kokleheia Invest AS

└ Kokleheia Eiendom AS

└ Risør Utvikling AS

Salen Utvikling AS

Nordre Kullerød 21 A AS

Nansetgata 95 AS

Strandgata 16 B AS

Skomvær Næring AS

Øst Oppkjøp AS

Vestheimveien Utbygging AS

Grenland Development AS

└ Stathelle Legesenter Eiendom AS

Landstadgate 25 AS

Mælagata 43 AS

Vipevegen 43 AS

Pancom Bratsberg AS

└ Langmyra 6 AS

Bjørkøya Hytter AS

Tangvall Næring AS

Bjønnveien Næringspark AS

Torggata 7 Eiendom AS

└ Torggata 7 AS

Horten Hotell Eiendom AS

Rødmyr Panorama AS

Heimgard Bolig AS

Brattås Utbygging AS

Pilerød Utbygging AS

Nustad Bolig AS

Smietangen Utbygging AS

Nybuåsen Tomteselskap AS

└ Nybuåsen Utbygging AS

Nordbø Utbygging AS

Bjerkenetunet Utbygging AS

Limi Utbygging AS

Nenset Utbygging AS

Nedre Lunde Utbygging AS

└ Nedre Lunde AS

Raveien Utbygging AS

Heimgard Bidco1 AS

Heimgard Bidco1/2 AS

Jernverkstomta Utbygging AS

Porsgrunn Bolig AS

└ Tollbugata 27 AS

Gjerpensgate 15 Boligutvikling AS

Bøleveien Utbygging AS

Tollnes Utbygging AS

Sundby Bolig AS

Pans veg Utbygging AS

Eidanger Boligutvikling AS

Kirketjernet Utvikling AS

Vestfold Property AS

Salen Bolig AS

Stomperudveien Utbygging AS

Olavsgate Utvikling AS

Fagerliåsen Utbygging AS

Uvdal Apartments AS

Lundenåsen Utbygging AS

└ Lunden BT1

Stokke Utbygging AS

PBBL Bolig AS

└ Sem Utvikling AS

└ Heistad Bolig AS

└ Elverhøy Park AS

└ Meldalsvei 16 AS

Vestfossen Holdco AS

└ Vestfossen Utbygging AS

