

Delårsrapport

4. Kvartal 2023

[Høydepunkter](#)

[Fra konsernsjefen](#)

[Nøkkeltall](#)

[Virksomhetsområder](#)

[Regnskap](#)

[Konsernoversikt](#)



Salentunet, Langesund

Høydepunkter

Sterk utleiegrad og god KPI-justering i næringseiendom gir trygghet for fremtidig kontantstrøm, samt opprettholdelse av eiendomsverdier.

Sterk EBITDA for 2023 på ca. **87,1** MNOK, dette er grunnet realisasjoner av enkeltaksjer og prosjekter.

Godt resultat før skatt på **45,0** MNOK, som i hovedsak skyldes realisasjon av aksjer og tilbakeføring av tidligere eliminerte effekter.

Lav aktivitet og lite salg på nybolig-segmentet gir svak avslutning på 2023 for Heimgard Bolig AS.

Miljøsertifisert Pancom AS, Pancom Property AS og Pancom Management AS

Salg av Frier Accounting AS til regnskapskonsernet Aider bidro til et sterkt kvartalsresultat. Frier vil bli fusjonert inn i Aider i løpet av Q1 2024.



Fra Konsernsjefen



Tallene som foreligger pr. 31.12.23 representerer avslutningen på 2023 og konkluderer med et resultat før skatt som er godt over forventning for konsernet i 2023, med en rekordsterk EBITDA-margin. Dette er i hovedsak grunnet sterke realisasjonseffekter i forbindelse med salg av

eiendeler i Pancom Management AS, samt tilbakeføring av tidligere eliminerte effekter på konsern som følge av eierkorreksjoner.

Fjerde kvartal 2023 representerer imidlertid en periode med meget lav aktivitet innenfor bolig- og entreprenørvirksomhet, noe som fortsatt gir lavere verdier på stort sett det meste av aktivitet i konsernet. Heimgard Bolig AS er inne i en meget lav konjunktur grunnet lite igangsettelse. Dette medfører fortsatt lave salgs- og omsetningstall for boligbygging. Samtidig er det gledelig at enkelte prosjekter kommer smått i gang, og et vedtak om bygge beslutning på St. Joseph i Porsgrunn og Kokleheia Amfi byggetrinn 2 er absolutt gledelig i disse tider.

I perioden har konsernets verdijusterte egenkapital bedret seg noe grunnet verdiøkning på enkelte boligprosjekter, samt et bedre netto-gjelds-bilde enn i Q3 2023. Dette er fordi balansene er styrket noe etter overleveringer gjennom høsten 2023.

Konsernet har gjennom Heimgard Bolig AS realisert halvparten av aksjeholdningen i to utbyggingsprosjekter i Sandefjord i 2023, 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. 31.12.23 representerer totalt sett et resultat før skatt som er godt over forventning for konsernet, noe konsernledelsen er tilfredsstilt med. Det er imidlertid slik at den underliggende driften ikke leverer i henhold til forventninger, grunnet lavkonjunktur i segmentet som konsernet er eksponert mot. Her gjøres det løpende grep og justeringer som vil posisjonere konsernet godt inn mot kommende konjunkturedring.

Frederic Kristoffersen
Konserndirektør

Dette er Pancom

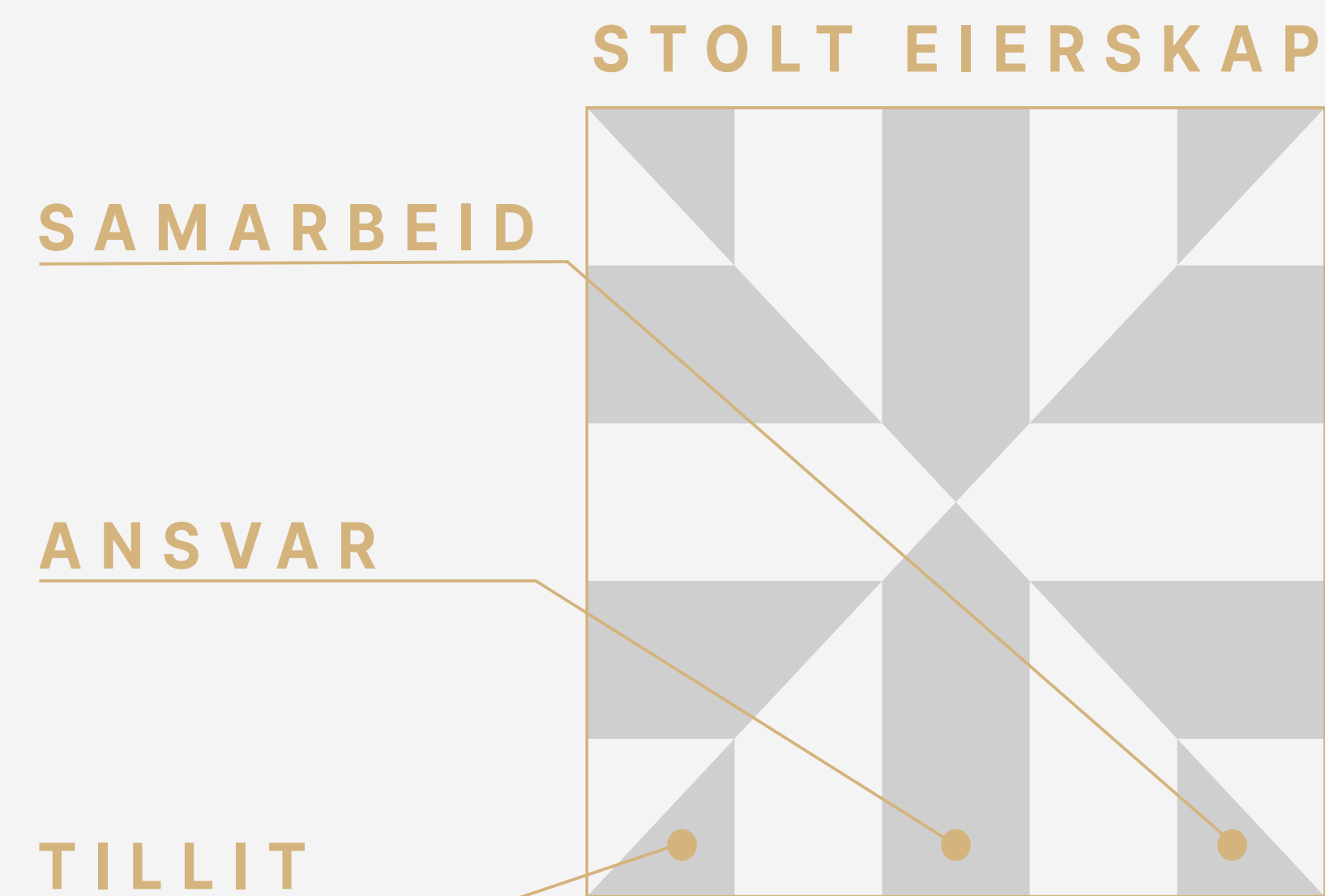
Virksomheten

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 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

«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



Nøkkeltall | Resultat

Tusen kroner

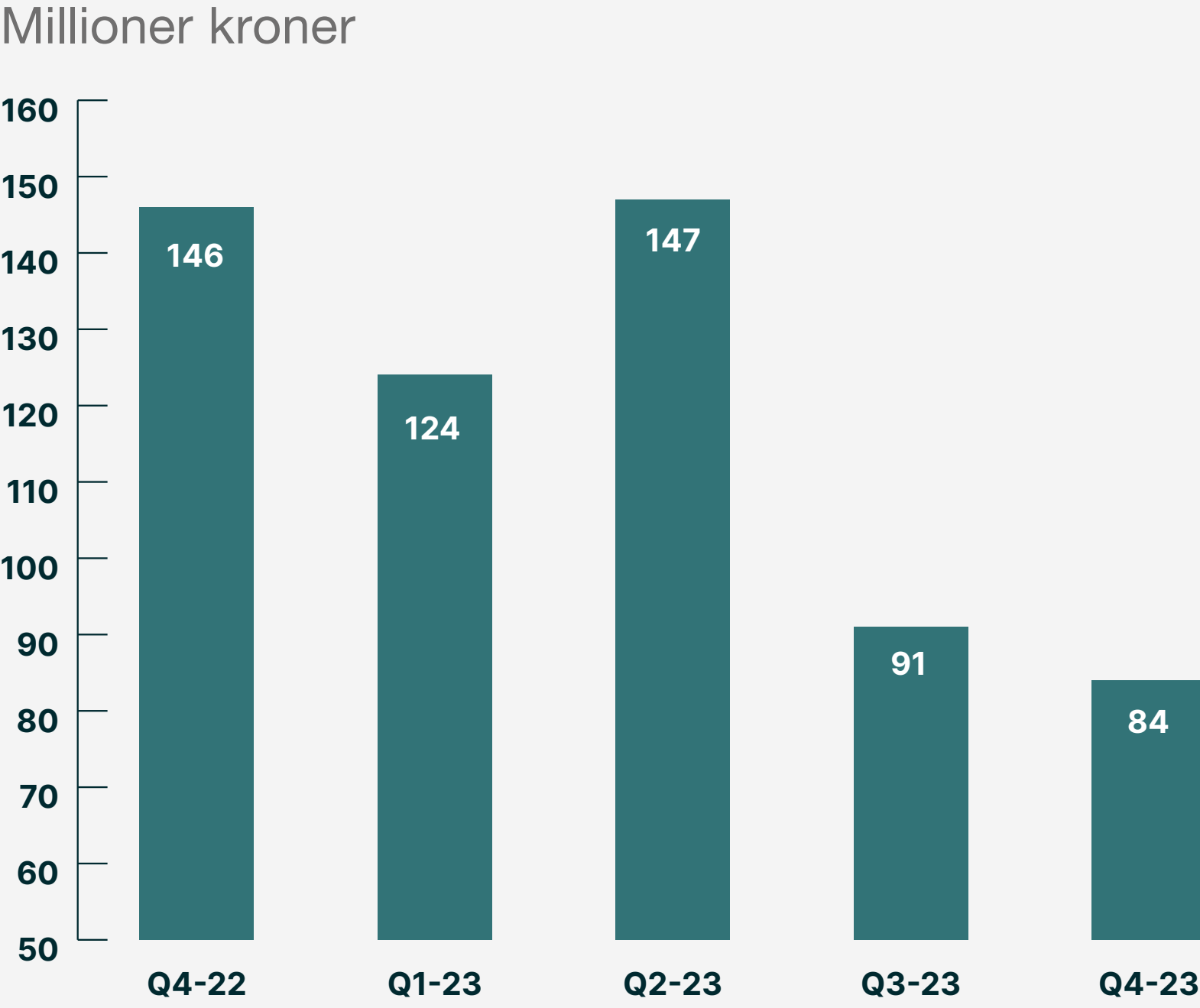
PANCOM KONSERN	4. KVARTAL		PER 4. KVARTAL		TOTALT
	2023	2022	2023	2022	2022
Driftsinntekter	83 971	145 691	437 993	567 959	567 959
EBITDA	13 865	4 943	87 141	30 506	30 506
Driftsresultat, EBIT	10 195	12 243	71 413	14 197	14 197
Resultat før skatt	2 824	-4 736	45 001	-3 743	-3 743
Bokført EK			14,4 %	11,0 %	11,0 %
Lån/ driftsinntekter (LTV)			64,4 %	68,0 %	68,0 %
Verdijustert EK (VEK)			35,9 %	36,9 %	36,9 %
VEK per aksje			270,40	302,81	302,81

Konserntallene for 4. kvartal 2023, viser konsoliderte tall for Pancom AS YTD 31.12.2023, og tall for Q4 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 4. kvartal betydelig. Konsernet er i full gang med omstilling av drift og virksomhet for lavere aktivitet, samtidig som vi ser noen lysglimt i markedet fremover. Vi antar derfor at mot slutten av 2024 vil konsernet oppnå et mer normalisert forhold på virksomheten, og vil da ha en god inngang til 2025.

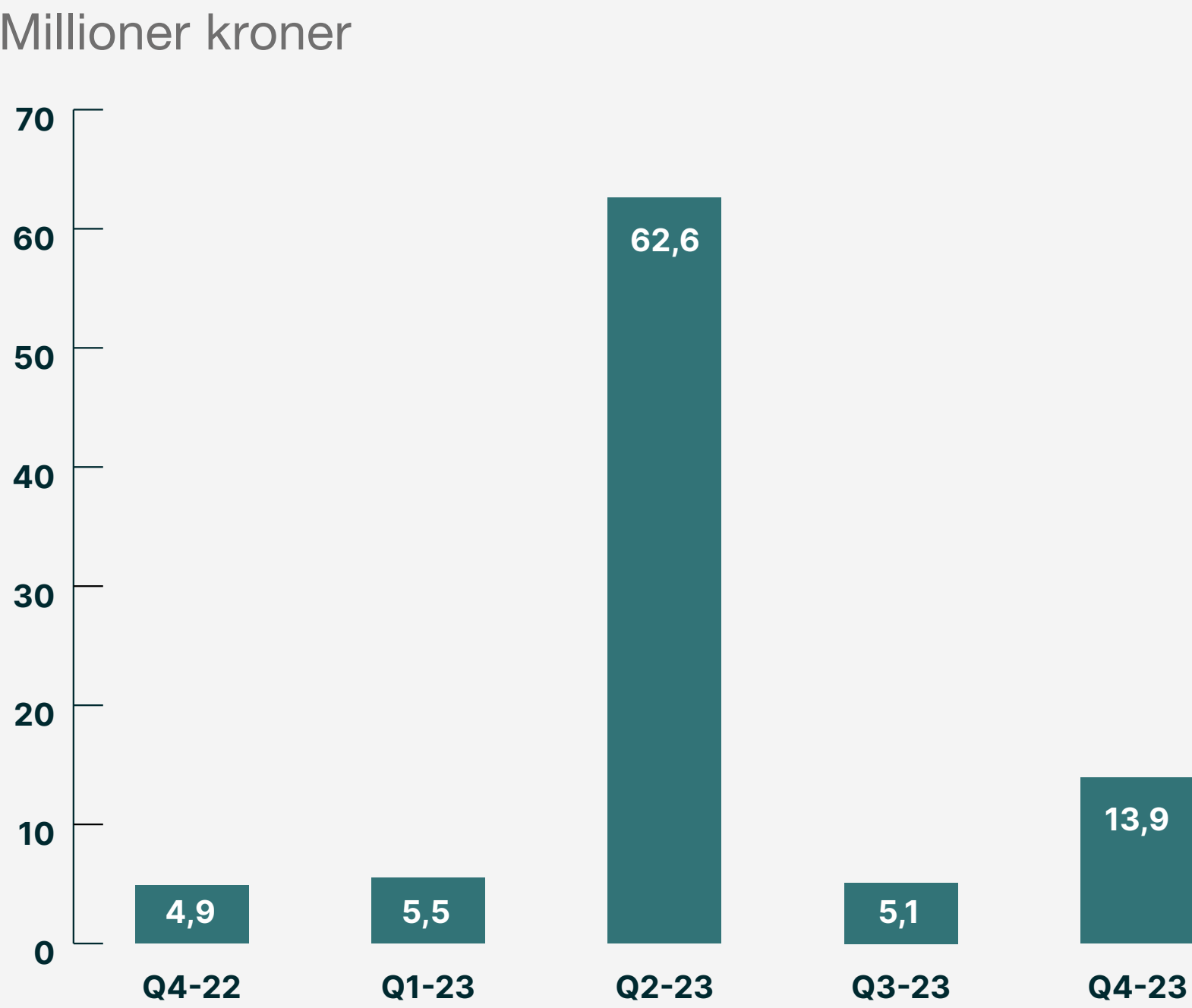
Det er positivt at konsernet opprettholder en positiv EBITDA gjennom 4. kvartal, til tross for lav omsetning og aktivitet. Konsernet har også en sterk akkumulert EBITDA pr. Q3 2023, som følge av realisasjonseffekter i 2. og 3. kvartal 2023.

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



EBITDA



Nøkkeltall | Balanse og Verdijustert Egenkapital

Tusen kroner

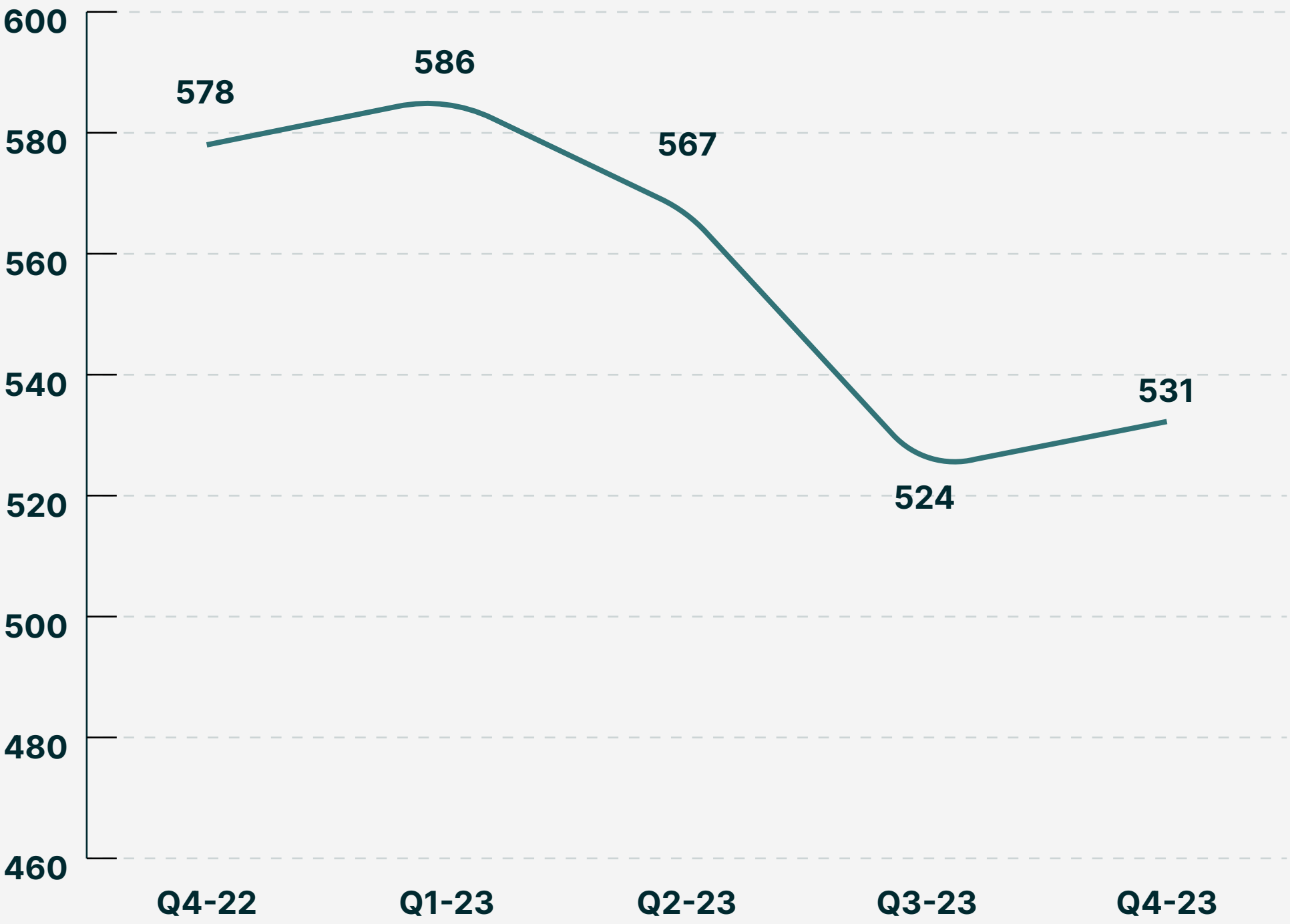
PANCOM KONSERN	31/12 23	30/9 23	30/6 22	31/12 22
Sum anleggsmidler	520 233	518 848	492 674	442 445
Varelager og fordringer	554 713	517 524	582 423	647 848
Bankinnskudd, kontanter o.l.	32 392	29 945	37 411	19 779
Sum omløpsmidler	587 104	547 469	619 835	667 626
Sum eiendeler	1 107 338	1 066 317	1 112 509	1 110 071
Sum egenkapital	159 437	169 306	177 245	122 071
Langsiktig gjeld	600 690	596 833	581 711	511 252
Kortsiktig gjeld	347 211	300 178	353 553	476 748
Sum gjeld	947 901	897 011	935 264	988 000
Sum egenkapital og gjeld	1 107 338	1 066 317	1 112 509	1 110 071
Verdijustert egenkapital	530 605	524 301	566 646	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. 14,4% med 1.107,3 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 nærmere 541,6 MNOK ved utgangen av 4. kvartal 2023. Denne verdijusterte egenkapitalen tilsvarer da 36,4% av konsernets verdijusterte totalkapital på 1.489,5 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

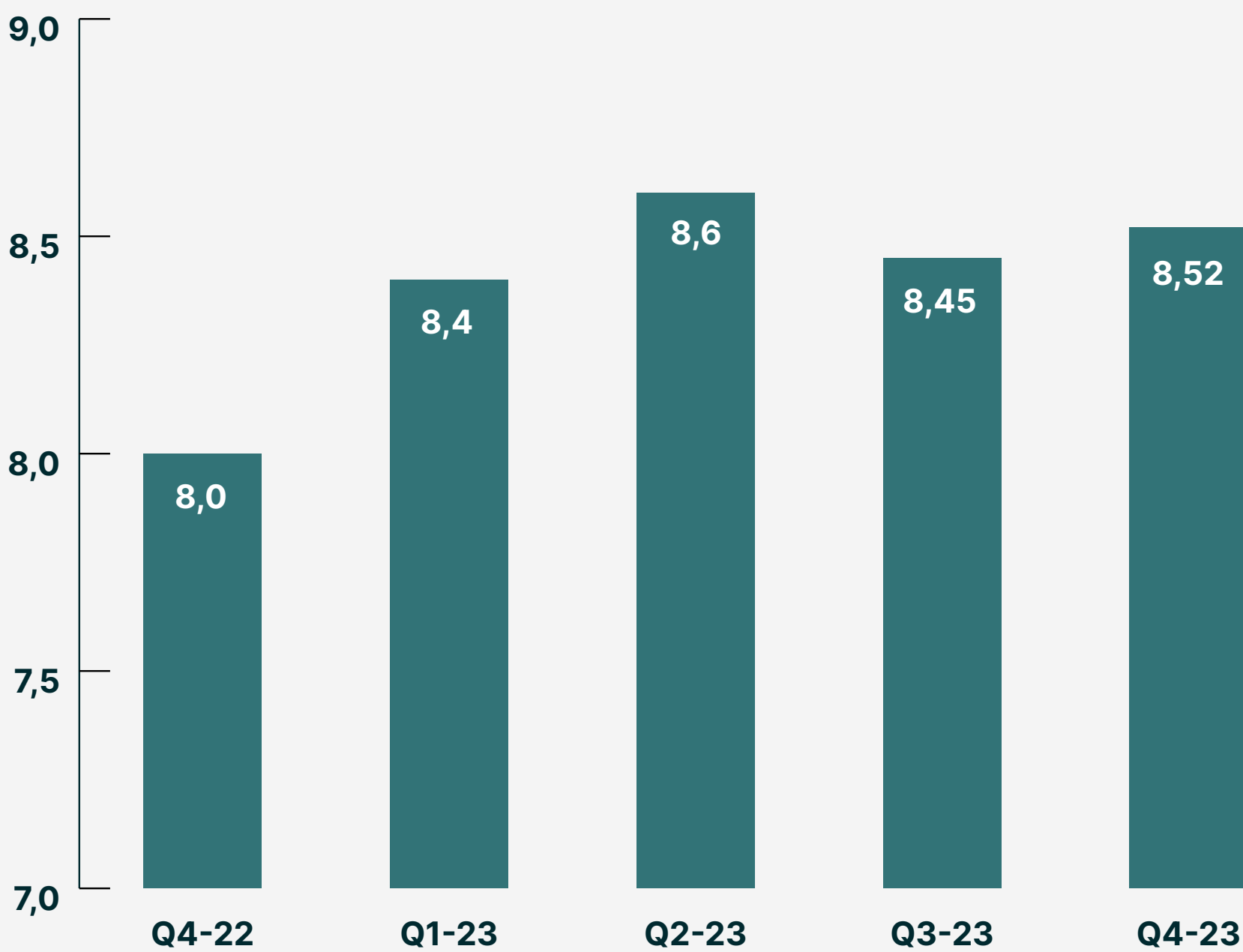
Tusen kroner	4. KVARTAL		PER 4. KVARTAL		TOTALT
PROPERTY	2023	2022	2023	2022	2022
Driftsinntekter	14 528	12 163	81 208	70 339	70 339
EBITDA	6 107	2 085	21 631	32 548	32 548
Driftsresultat, EBIT	4 763	932	16 521	28 303	28 303
Resultat før skatt	-1 893	-3 467	-7 545	12 600	12 600
Yield (brutto)			7,3 %	6,7 %	6,7 %
Utleiegrad			96,9 %	96,9 %	96,9 %
VEK			152 239	137 159	137 159
LTV			64,4 %	62,7 %	62,7 %

Næringseiendom

I fjerde kvartal 2023 fortsatte eiendomsmarkedet å møte utfordringer knyttet til stigende renter og vedvarende høy inflasjon. Til tross for disse eksterne påvirkningene oppnådde vårt selskap en stabil drift i vår eksisterende portefølje. Vår evne til å tilpasse oss endrede markedsforhold og opprettholde lønnsomheten er et resultat av vår proaktive tilnærming og strategiske beslutninger.

Leieinntekter

Millioner kroner



Balanse | Pancom Property AS

Miljoner kroner

BALANSE	BOKFØRT	JUSTERING	VERDIJUSTERT
Anleggsmidler	390	49	439
Omløpsmidler	208	37	245
Sum eiendeler	598	86	684
Egenkapital	66	86	152
Gjeld	532		532
Sum gjeld og egenkapital	598	86	684

I løpet av fjerde kvartal har Pancom Property opplevd en økning i finanskostnadene, noe som har hatt en merkbar effekt på vårt resultat i denne perioden. De vedvarende høye finanskostnadene har vært en utfordring vi fortsatt må håndtere. Pancom Property jobber kontinuerlig med tiltak for å effektivisere driftskostnadene.

Kokleheia Amfi

Etter en vellykket salgsperiode i fjerde kvartal har styret i Kokleheia Eiendom vedtatt å gå videre med utbyggingen av byggetrinn 2 i Kokleheia Amfi. Denne beslutningen innebærer fullføring av alle 60 boliger i prosjektet.

Nybuåsen Næringspark

Utbyggingsavtale for VA-nett og kabelanlegg er signert med Notodden kommune. I tillegg har vi fått tillatelse fra kommunen til å klargjøre og opparbeide tomtene. Dette markerer begynnelsen på en spennende fase for oss, da vi nå går videre med utviklingen av et nytt, innovativt næringsområde. Det nye næringsområdet strekker seg over imponerende 48 000 kvadratmeter og er strategisk plassert mellom byene Kongsberg og Notodden.



Torggata 7 AS, Skien

Pancom Management AS



Ole André Risnes

Adm. Direktør

Pancom Management AS

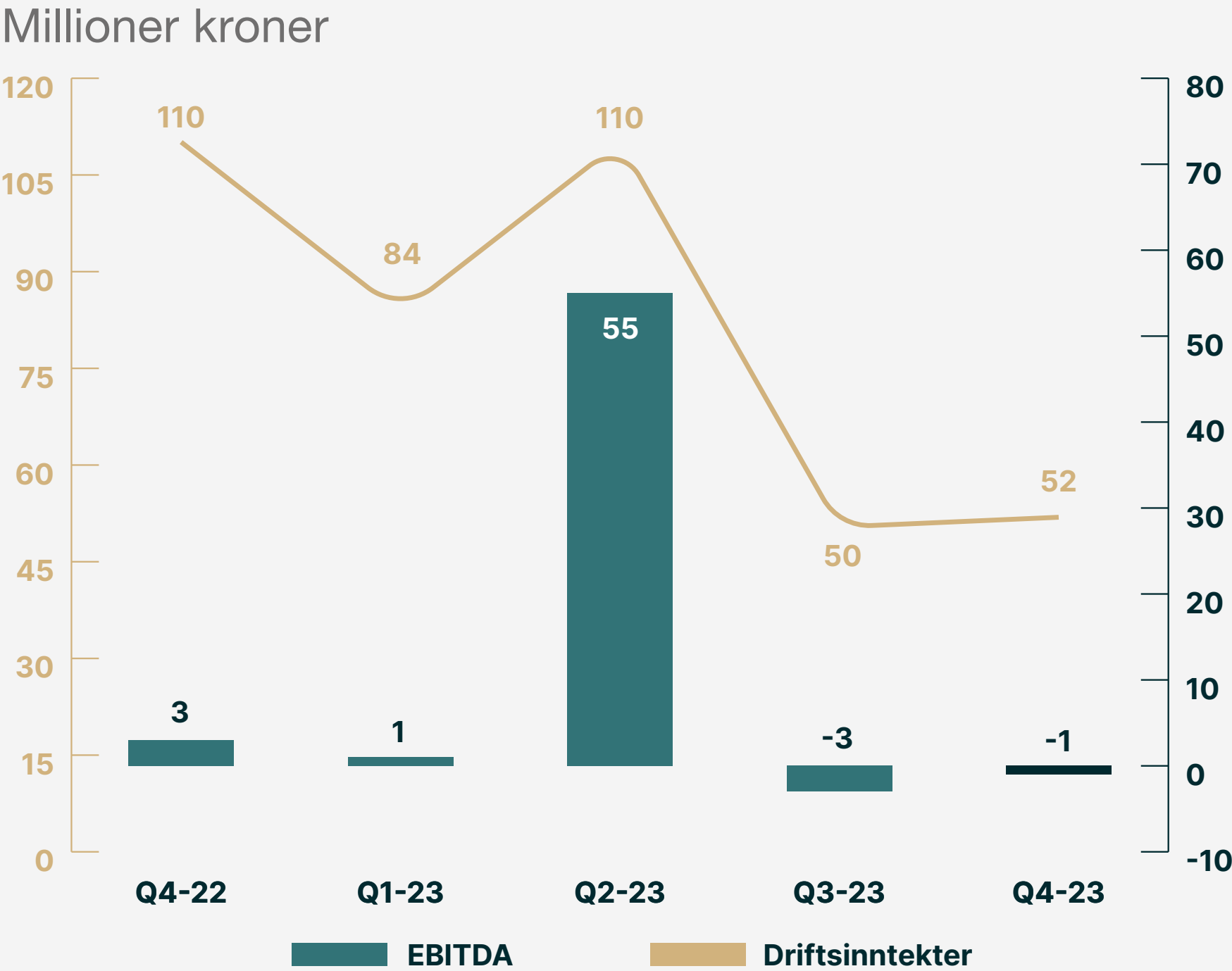
MANAGEMENT	4. KVARTAL		PER 4. KVARTAL		TOTALT
	2023	2022	2023	2022	2022
Driftsinntekter	51 897	110 078	296 031	380 469	380 469
EBITDA	-509	3 136	52 378	-8 863	-8 863
EBITDA-margin	-1,0 %	2,8 %	17,7 %	-2,3 %	-2,3 %
Driftsresultat, EBIT	-2 182	1 485	44 755	-15 510	-15 510
Resultat før skatt	-3 304	483	40 157	-18 258	-18 258
Bokført EK			3 123	-8 758	-8 758
VEK			86 134	119 903	119 903

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.

I fjerde kvartal var driftsinntektene svake, noe som skyldes lav aktivitet i markedet, spesielt for HRL og Norsk Modul.

Samlet sett endte Pancom Management konsernet året rundt 20% under budsjetterte nivåer. Av det negative resultatet for året i HRL, som totalt var på -21,5 millioner NOK før skatt, er kun -4,3 millioner NOK inkludert i konsernets resultater.

Driftsinntekter og EBITDA





Balanse | Pancom Management AS

Millioner kroner

BALANSE	BOKFØRT	JUSTERING	VERDIJUSTERT
Sum anleggsmidler	87	83	170
Sum omløpsmidler	50	0	50
Sum eiendeler	137	83	220
Egenkapital	3	83	86
Gjeld	134		134
Sum gjeld og Egenkapital	137	83	220

Dette skyldes at de første tre månedene ikke er inkludert i Pancoms konsoliderte resultater, og at Pancom bare konsoliderer 45% av HRL. HRL har i perioden med lav aktivitet klart å sikre seg flere store kontrakter som starter opp våren 2024, noe som forventes å gi større forutsigbarhet for lønnsom drift fremover.

Norsk Modul AS endte på -3,1 millioner NOK etter svært lav aktivitet i andre halvår. Situasjonen er fortsatt relativt svak, og selskapet har iverksatt permitteringer og andre kostnadsbesparende tiltak for å minimere konsekvensene av et fortsatt rolig marked. Ordrebøkene viser imidlertid noe mer aktivitet fremover mot våren 2024.

Maxbo Tekniske Tjenester AS har, som følge av lav aktivitet, opplevd omsetningstap og endte året på -1,5 millioner NOK. Nytt Rør AS har levert sterkt den siste halvdelen av året og endte året på -0,2 millioner

NOK med en EBITDA på nær 0,5 millioner NOK. Truck & Marine Service AS endte året på «break even».

Fjord VVS AS har hatt en positiv periode og et godt år med et resultat før skatt på 2,0 millioner NOK i 2023. I tillegg har også Amundsen Ventilasjon AS og El Installasjon AS levert tilfredsstillende tall for året med henholdsvis 1,5 millioner NOK og 1 million NOK i resultat før skatt.

Med en stor del av porteføljen eksponert for bygg- og anleggssektoren, har 2023 vært et utfordrende år for Pancom Management konsernet. Styret og eierne er tilfreds med tiltakene som er iverksatt for å møte disse utfordringene, samt med at enkelte selskaper har opprettholdt lønnsomheten gjennom året.

I tillegg har salget av Amundsen Graf og omstruktureringen sammen med HRL bidratt til positive realisasjoner og skapt et grunnlag for fremtidig vekst og verdiskaping.

Heimgard Bolig AS

Tusen kroner	4. KVARTAL		PER 4. KVARTAL		TOTALT
HEIMGARD	2023	2022	2023	2022	2022
Driftsinntekter	5 986	45 486	69 876	173 303	173 303
EBITDA	-1 333	-3 013	3 517	3 572	3 572
EBITDA-margin	-22,3 %	-6,6 %	5,0 %	2,1 %	2,1 %
Driftsresultat, EBIT	-1 371	-3 618	2 922	2 037	2 037
Resultat før skatt	-1 858	-3 831	980	830	830
Bokført EK			66 746	63 622	63 622
VEK			195 802	197 388	197 388

Fjerde kvartal 2023 i Heimgard Bolig bærer fortsatt preg av et boligmarked med meget lav aktivitet og lav omsetning. Gjennom kvartalet har Heimgard Bolig minimal aktivitet på salg i prosjektporteføljen, og kombinert med lite produksjon i konsernet leverer Heimgard Bolig lave nivåer i forhold til forventinger. Dette gir utslag i de regnskapsmessige tallene for konsernet, og omsetningen i Q4 var på ca 16,0 MNOK, som er betydelig svakere enn samme periode i fjor.

Resultatet for 4. Kvartal er svakt grunnet lav aktivitet. Heimgard Bolig AS leverer imidlertid et årsregnskap som har positivt resultat i 2023,

noe som i seg selv er sterkt i et såpass krevende år. Justerer man EBITDA for nedskrivning av aksjeverdier i perioden, vil konsernets EBITDA for 2023 være ca. +20,5 MNOK, noe som viser til en god kontantstrømm i perioden. Dette gjør at tallene YTD Q4 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 kun blitt lansert 3 nye prosjekter dette året. Dette var St Joseph i Porsgrunn, Fagerliåsen i Bamble og Torphagen i Sandefjord. Salget har ikke vært tilstrekkelig til



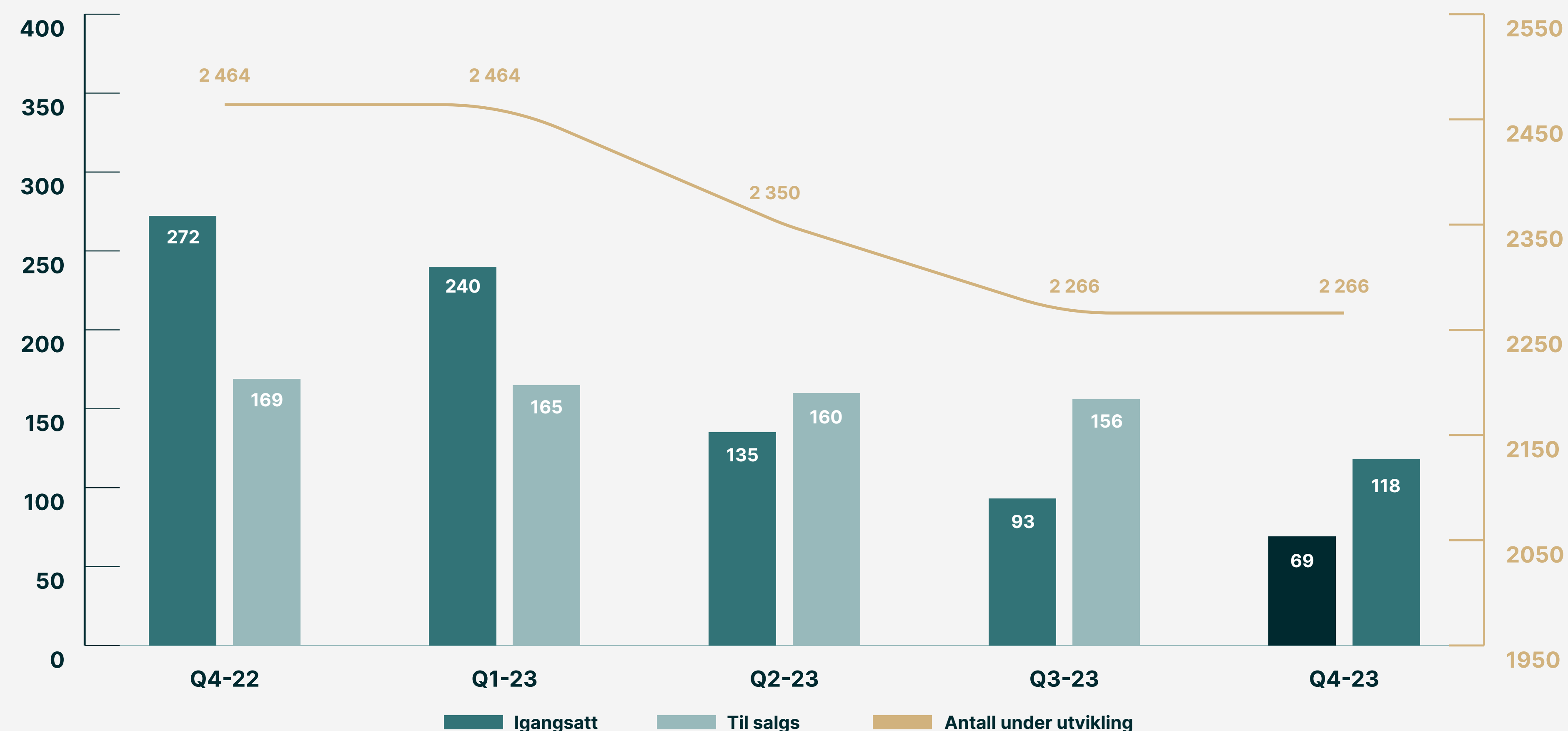
Frederic Kristoffersen

Styreleder

Heimgard Bolig AS

Boligdiagram

Antall boliger



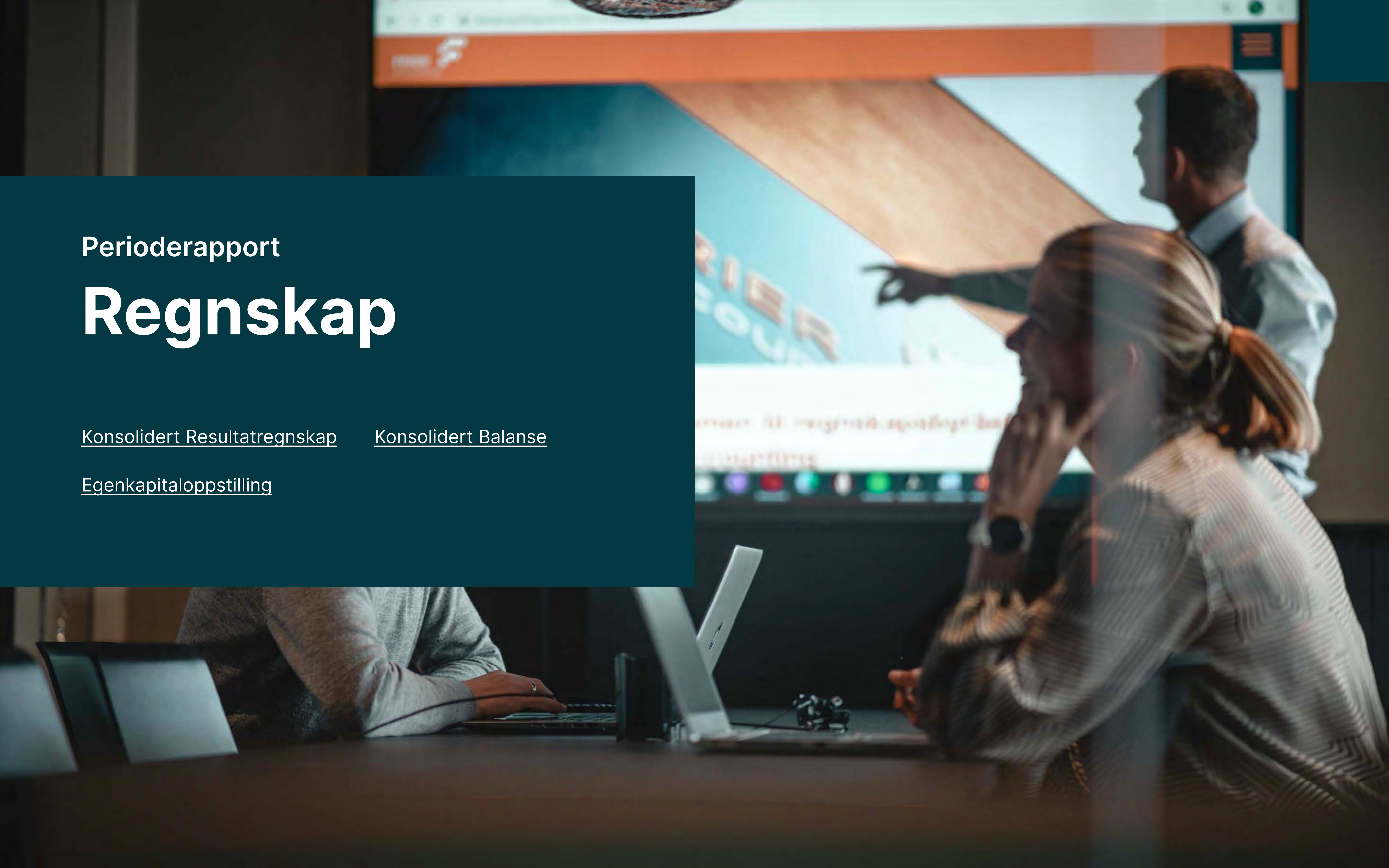
å starte bygging på Fagerliåsen eller Torphagen, men det er gledelig at vi vedtok igangsetting av St. Joseph borettslag med 55 enheter i Q4 2023.

Heimgard Bolig hadde per utgangen av september 69 boliger under opp- føring. og en utviklingsportefølje på 2.077 enheter. Videre har Heimgard Bolig AS nærmere 118 boliger til salgs i markedet.

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. Det er også gledelig at mot slutten av 2023 ble ny administrerende direktør i Heimgard Bolig AS ansatt. Terje Kaasa Larsen starter som ny CEO for Heimgard Bolig AS 1. april 2024.



Salentunet, Langesund

A blurred background image of a business meeting. A man in a white shirt and tie is pointing at a large screen displaying a presentation. A woman in a grey blazer is in the foreground, looking at the screen. In the bottom left, another person is working on a laptop at a desk.

Perioderapport

Regnskap

[Konsolidert Resultatregnskap](#)

[Konsolidert Balanse](#)

[Egenkapitaloppstilling](#)

Regnskap | Konsolidert Resultatregnskap

Tusen kroner

PANCOM KONSERN	4. KVARTAL		PER 4. KVARTAL		TOTALT
	2023	2022	2023	2022	2022
Driftsinntekter	83 971	145 691	437 993	567 959	567 959
Varekostnader	30 763	95 619	210 369	378 766	378 766
Lønnskostnader	26 567	34 746	103 906	121 708	121 708
Andre driftskostnader	12 776	10 383	36 577	36 979	36 979
Driftskostnader	70 106	140 748	350 852	537 452	537 452
EBITDA	13 865	4 943	87 141	30 506	30 506
Av-og nedskrivninger	3 670	3 999	15 728	16 310	16 310
Driftsresultat, EBIT	10 195	944	71 413	14 197	14 197
Finansinntekter	1 306	1 698	1 306	2 997	2 997
Finanskostnader	27 718	11 492	27 718	20 937	20 937
Netto finansposter	-7 371	-5 679	-26 412	-17 940	-17 940
Resultat før skatt, EBT	2 824	-4 736	45 001	-3 743	-3 743
Skattekostnad	-6 839	-2 359	-6 839	-4 797	-4 797
Resultat etter skatt	9 663	-2 377	51 840	1 054	1 054

Regnskap | Konsolidert Balanse

Tusen kroner

EIENDELER	31/12/2023	30/09/2022	31/12/2022
Diverse immaterielle eiendeler	5 167	5 339	3 993
Goodwill	76 190	76 561	30 684
Utsatt skattefordel	4 676	4 312	7 578
Sum immaterielle eiendeler	86 034	86 213	42 255
Varige driftsmidler	404 486	410 508	378 643
Finansielle anleggsmidler	29 714	22 127	21 547
Sum anleggsmidler	520 233	518 848	442 445
Varer	419 557	391 769	300 023
Kundefordringer	35 062	43 831	279 975
Andre kortsiktige fordringer	100 094	81 925	67 850
Bankinnskudd, kontanter og lignende	32 392	29 945	19 779
Sum omløpsmidler	587 104	547 469	667 626
Sum eiendeler	1 107 338	1 066 317	1 110 071
Verdijusterte eiendeler	1 478 506	1 489 208	1 566 236
Verdijustert egenkapital (VEK)	530 605	558 917	578 236
Verdijustert egenkapitalandel	35,9 %	37,5 %	36,9 %

Tusen kroner

EGENKAPITAL OG GJELD	31/12/2023	30/09/2022	31/12/2022
Innskutt egenkapital	128 285	128 285	98 285
Opptjent egenkapital	12 364	41 021	15 287
Minoritetsinteresser	18 788	22 347	8 499
Sum egenkapital	159 437	102 752	122 071
Utsatt skatt	21 518	27 986	23 826
Langsiktig, ikke rentebærende gjeld			
Langsiktig rentebærende gjeld	579 172	568 848	487 426
Sum langsiktig gjeld	600 690	596 833	511 252
Kortsiktig rentebærende gjeld	206 292	201 087	322 407
Leverandørgjeld, og annen kortsiktig gjeld	140 919	99 091	154 341
Sum kortsiktig gjeld	347 211	300 178	476 748
Sum gjeld	947 901	897 011	988 000
Sum egenkapital og gjeld	1 107 338	1 066 317	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	22 738	42 264	-4 915	2 378	9 713	-20 338	51 840
Avsatt utbytte majoritet	-5 000	-18 469				18 469	-5 000
Avsatt utbytte minoritet		-4 911	-250		-4 560		-9 721
Konsernbidrag og emisjoner			50 000			-50 000	
Kapitalforhøyelse					2 040	-2 040	
Øvrige endringer		-7 003	49	746	6 477	-23	247
Bokført egenkapital per 31.12.2023	258 256	3 123	66 345	66 745	9 904	-244 936	159 437
Verdijustering til markedsverdier	8 992	83 011	85 894	129 056	22 165	42 050	371 168
Verdijustert egenkapital per 31.12.2023	267 248	86 134	152 239	195 801	32 069	-202 886	530 605

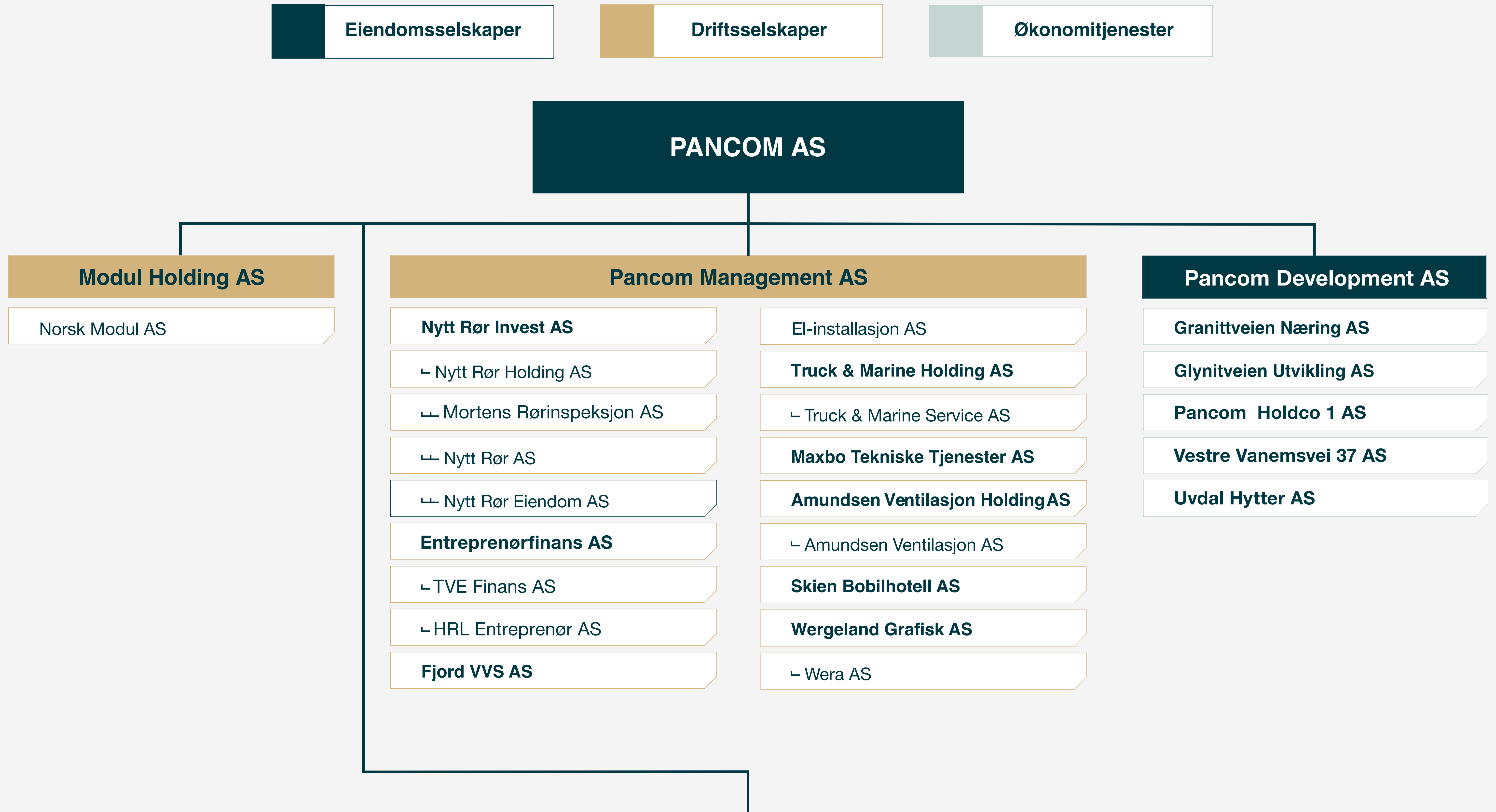
Delårsrapport

Konsern oversikt



Skomvær Næring AS, Porsgrunn

Organisasjonskart



Organisasjonskart



Eiendomsselskaper

Driftsselskaper

Økonomitjenester

Delårsrapport

4. Kvartal 2023

Salentunet, Langesund

Kontakt:

post@pancom.no

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