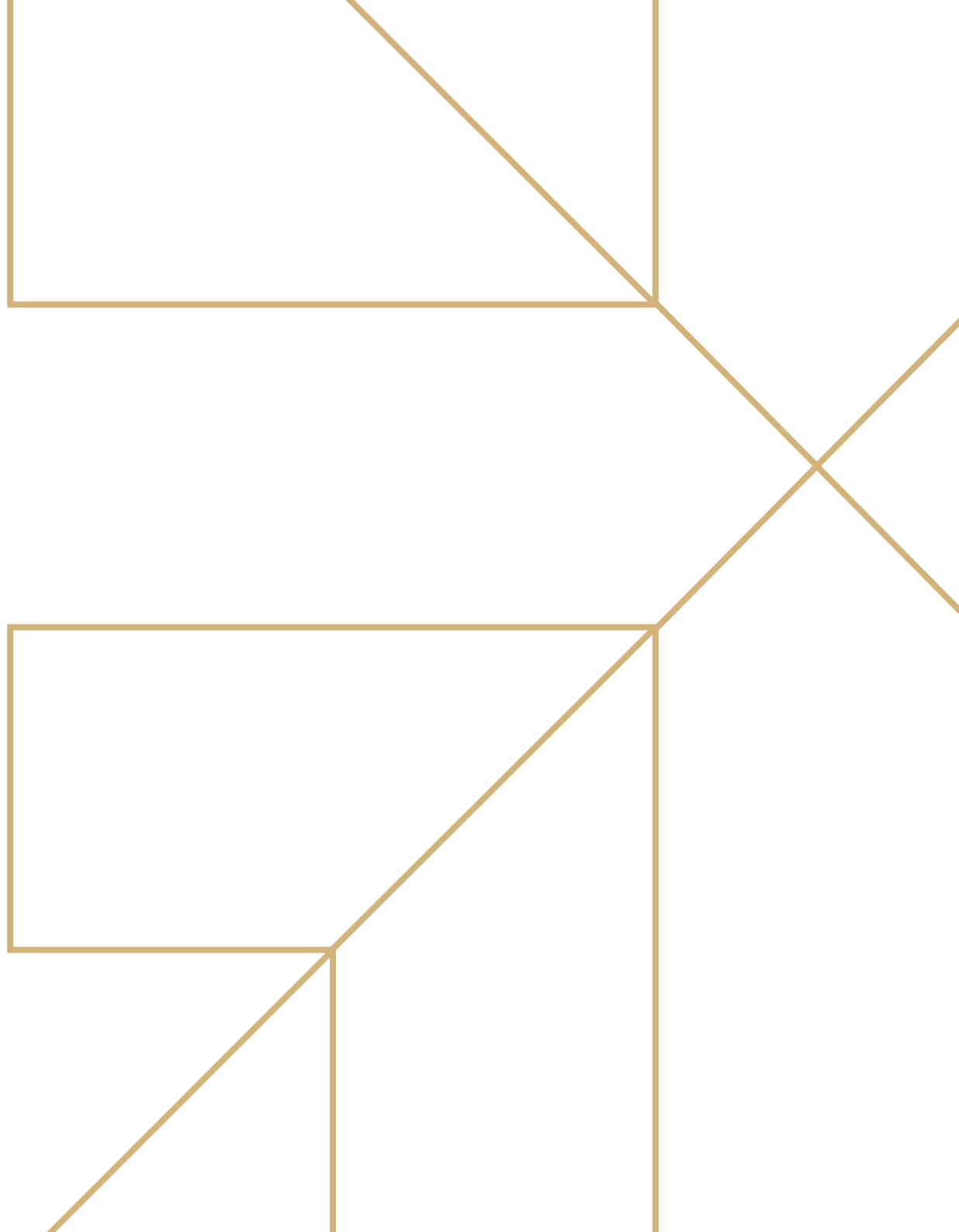


Kvartalsrapport
2021 – Q4



Q4







Innhold

Kvartalsrapport kvartal 4

04

Uttalelse
fra ledelsen

05

Struktur og
primære tall

10

Konsoliderte tall
- Pancom AS

14

Pancom
Management AS

16

Heimgard
Bolig AS

18

Pancom
Property AS

20

Organisa-
sjonskart

Uttalelse fra ledelsen

Fjerde kvartal 2021 representerer en periode med store endringer, flere spennende akkvisisjoner, oppkjøp og strukturelle prosesser. Det er også en periode med lavere verdier enn forventet for Pancom AS, til tross for sterk vekst i konsernets verdijusterte egenkapital. I løpet av 4. kvartal 2021 er det gjenomført emisjon i Pancom AS, hvor Adolfsen Group kontrollerte Norlandia Eiendom AS er kommet inn på eiersiden ved tilførsel av 73,5 MNOK, noe som har gitt et eierskap på ca. 22,3%.

Gjennom 2021 har Pancom Management AS vært igjennom en krevende og hektisk periode hvor selskapene Graf Entreprenør AS, Amundsen-bygg AS og Grenland-mur AS er blitt fusjonert til ett stort entreprenørselskap; Amundsen Graf AS! Videre er det gjort en rekke strukturelle endringer i Nytt Rør AS, og flere gode prosesser i øvrige selskaper i konsernet, som over tid vil gi gode resultater. Samtidig har året 2021 gitt oss særlig store utfordringer som følge av meget sterke prisendringer i material- og trelastpriser. En prisvekst på nærmere 80-130% i trelastpriser har medført betydelig nedjustering av forventede resultater i en rekke prosjekter. Prisendringene i markedet har også medført

utsettelse av oppstart på en rekke prosjekter, noe som reflekterer en lavere omsetning i 2. halvår 2021 enn forventet. Dette medfører en tap i enkelte selskaper i 2021, men noe vi forventer å gå styrket inn i 2022 med.

Konsernet har sterke salgstall på boliger i 2021, men realisasjonseffektene er likevel lavere enn forventet i 2021. Hovedårsaken til dette er at kostnadspådrag og fremdrift i de store leilighetsprosjektene øker først i 2022, hvor det også forventes sterkere marginer. Tallene som foreligger pr. 31.12.21 representerer totalt sett et redusert resultat mot forventning for konsernet. Det er imidlertid store effekter som ikke kommer frem av resultatene, som har gitt en betydelig bedring av selskapets verdijusterte egenkapital i perioden.

Etter et meget lønnsomt år i 2020 ble resultatene langt lavere i 2021. Grunnen til dette er i hovedsak mindre og omtrent ingen realisasjoner av eiendom, en strategi om betydelig vekst i porteføljen gjennom året som naturligvis vil medføre lavere marginer, og krevende markedsconjunkturer rundt prisøkning av råvarer. Tallene som foreligger YTD Q4 2021 er lavere enn budsjetterte verdier, noe konsernets styre og ledelse ikke er tilfredsstillt

med. Det forventes dog at håndteringen av de ekstraordinære effektene i perioden, og arbeidet rundt dette gir utgangspunkt for nye og langt bedre perioderesultater fremover. Konsernets balanse er etter verdijustering vurdert til ca. 1.386 MNOK, og dagens verdijusterte egenkapital er vurdert til ca. 511,4 MNOK, noe som gir en EK% tilsvarende 36,9%, og representerer en solid og sterk situasjon med tanke på konsernets soliditet. Pancom AS morselskap har en solid kapital-situasjon, og har nå en bokført egenkapital på ca. 210,5 MNOK pr. 31.12.2021. Pancom AS morselskap har videre en totalbalanse på 307,7 MNOK og med en egenkapitalandel på ca. 68,4% gir dette en meget solid balanse for morselskapet, noe som gir trygge og gode rammer for driften videre.

Vi ser at konsernet vil ha ytterligere vekst i periodene fremover, og det forventes vekst i marginer og omsetning i 1. halvår 2022.


Frederic Kristoffersen,
Konserndirektør



Vi ser at konsernet vil ha ytterligere vekst i periodene fremover, og det forventes vekst i marginer og omsetning i 1. halvår 2022.

Ledergruppen



Frederic Kristoffersen

Konserndirektør/
Partner – Pancom AS



Tobias Amundsen

CTO/Partner
– Pancom AS



Ole André Risnes

Direktør – Pancom
Management AS



Martine Riis Pedersen

Direktør – Pancom
Property AS



Anders Hoel

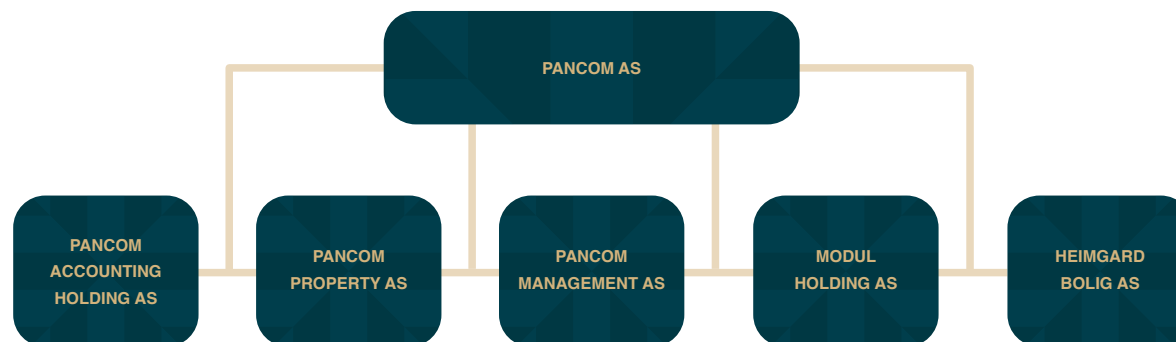
Styreleder
– Heimgard Bolig AS



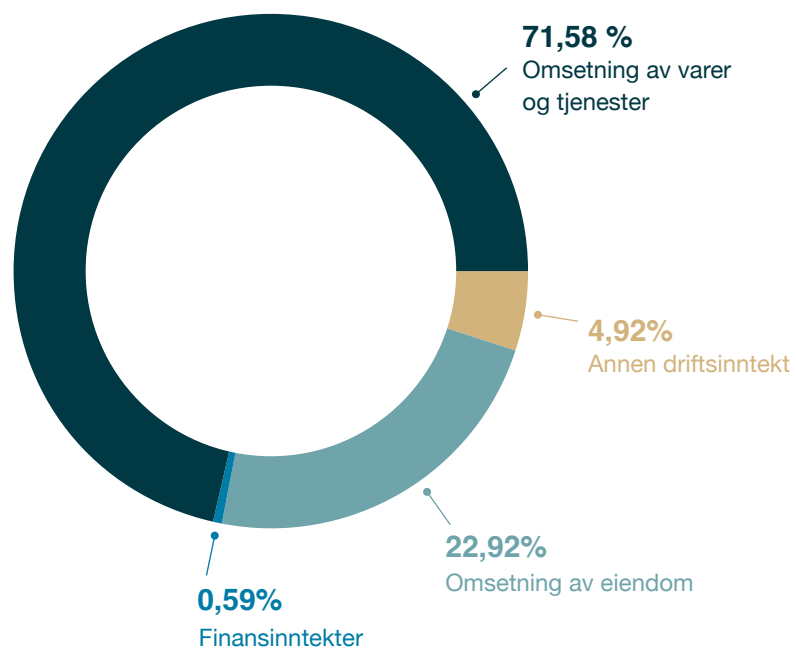
Tomas Fuglset

Direktør – Frier
Accounting

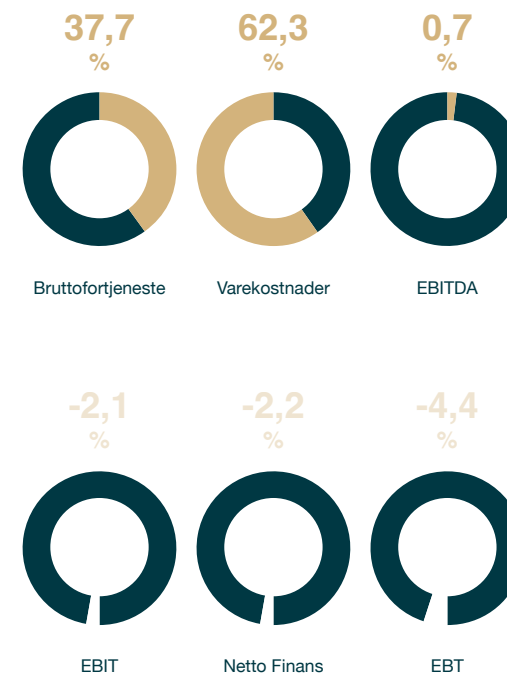
Konsernstruktur



Omsetning Q4 konsern



Nøkkeltall Q4 konsern



Tall i hele 1000

PANCOM AS • Q4 2021 YTD	NGAAP Konsolidert					
RESULTAT	Pancom Management AS	Pancom Property AS	Heimgard Bolig AS	Øvrige	Elimineringer	Pancom AS
Driftsinntekter	310 383	19 191	97 802	59 185	-62 289	424 272
Varekostnad	193 110	3 871	90 436	27 598	-50 754	264 262
Bruttofortjeneste	117 273	15 320	7 366	31 587	-11 535	160 010
Lønnskostnad	96 507	2 474	1 734	20 630		121 345
Annen driftskostnad	33 924	3 849	1 778	10 616	-14 389	35 778
Ebitda	-13 158	8 997	3 854	341	2 854	2 887
Avskrivning	6 587	1 899	822	3 635	-955	11 987
Driftsresultat, EBIT	-19 745	7 098	3 032	-3 294	3 809	-9 100
Inntekt på inv. i DS, FKV og TS	110	493		26 005	-26 498	110
Annen finansinntekt	428	1 640	64	2 129	-1 872	2 389
Annen finanskostnad	2 329	7 121	583	3 853	-1 872	12 015
Netto finansposter	-1 790	-4 988	-520	24 281	-26 498	-9 516
Ordinært resultat før skattekostnad, EBT	-21 535	2 110	2 512	20 987	-22 689	-18 616
Skattekostnad på ordinært resultat	-3 660	357	457	-33	-1 003	-3 883
Resultat	-17 875	1 753	2 055	21 020	-21 686	-14 733

Balanse

Tall i hele 1000

PANCOM AS • Q4 2021 YTD	NGAAP Konsolidert						Verdijustering	
EIENDELER	Pancom Management AS	Pancom Property AS	Heimgard Bolig AS	Øvrige	Elimineringer	Pancom AS	Virkelig verdijustering*	Virkelig verdi
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker	2 910	80	54	1 188		4 233		4 233
Utsatt skattefordel	165	58	383			606		606
Goodwill	23 687	6 965	7 343	6 986	-2 272	42 708	167 839	210 547
Sum immaterielle eiendeler	26 762	7 102	7 780	8 175	-2 272	47 546	167 839	215 386
Sum varige driftsmidler	23 551	497 698	2 425	5 185	-10 459	518 400	104 190	622 590
Sum finansielle anleggsmidler	1 719	334		266 453	-255 263	13 244		13 244
Sum anleggsmidler	52 031	505 134	10 206	279 813	-267 994	579 190	272 029	851 219
Varer	10 785	31 648	188 865	471	-40 331	191 436	118 979	310 415
Kundefordringer	33 585	1 800	77 369	5 187	-9 982	107 959		107 959
Andre kortsiktige fordringer	86 360	8 950	10 077	39 515	-76 000	68 903		68 903
Sum fordringer	130 730	42 398	276 311	45 173	-126 313	368 299	118 979	487 277
Bankinnskudd, kontanter og lignende	35 074	6 505	5 086	1 173		47 837		47 837
Sum omløpsmidler	165 804	48 902	281 397	46 346	-126 313	416 136	118 979	535 115
Sum eiendeler	217 835	554 036	291 603	326 159	-394 307	995 326	391 008	1 386 334

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

Konsoliderte tall

Egenkapital & Gjeld + Egenkapitalavstemming

Tall i hele 1000

PANCOM AS - Q4 2021 YTD	NGAAP Konsolidert						Verdijustering	
EGENKAPITAL OG GJELD	Pancom Management AS	Pancom Property AS	Heimgard Bolig AS	Øvrige	Elimineringer	Pancom AS	Virkelig verdijustering*	Virkelig verdi
Innskutt egenkapital	23 255	19 923	59 477	98 920	-103 290	98 285		98 285
Opptjent egenkapital	-13 416	8 208	9 428	108 581	-90 703	22 098	391 008	413 106
Sum egenkapital	9 839	28 130	68 906	207 501	-193 993	120 384	391 008	511 391
Sum avsetning for forpliktelser	3 250	14 685	17 264	369	-3 036	32 532		32 532
Sum langsiktig gjeld	44 292	404 340	90 319	52 112	-111 033	480 030		480 030
Sum kortsiktig gjeld	160 454	106 881	115 114	66 176	-86 246	362 380		362 380
Sum gjeld	207 995	525 906	222 697	118 658	-200 314	874 942		874 942
Sum egenkapital og gjeld	217 835	554 036	291 603	326 159	-394 307	995 326	391 008	1 386 334

* 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 AS	Q4 2021 YTD					
AVSTEMMING EGENKAPITAL	Pancom Management AS	Pancom Property AS	Heimgard Bolig AS	Øvrige	Elimineringer	Pancom AS
Justert Ek 31.12.2020	13 242	12 350	68 711	104 688	-158 057	40 934
Resultat i perioden	-17 875	1 753	2 055	21 670	-21 686	-14 083
Utbytte - majoritet	-26 000			-533	26 000	-533
Utbytte - minoritet	-852	-240	-1 854			-26 758
Konsernbidrag	40 000				-40 000	
Kapitalforhøyelse				79 923		79 923
Øvrige endringer	1 324	14 268	-7	1 753	-249	40 900 952
Egenkapital pr 31.12.2021	9 839	28 130	68 906	207 501	-193 993	120 384



Konsoliderte tall

Pancom AS

Resultatregnskap:

Konserntallene for 4. kvartal 2021, viser konsoliderte tall for Pancom AS 2021. Tallene viser at Pancom AS har hatt et år med dårligere marginer og omsetning enn prognostisert. Det har heller ikke vært vesentlige enkeltrealisasjoner i perioden med effekt på konserntallene. Pancom AS regnskapsfører også etter NRS NGAAP som betyr at eiendomsselskaper med betydelige merverdier ikke blir oppskrevet i regnskapet.

Vi ser tydelig at betydelige endringer i innkjøpspriser på trelast og øvrige materialer har medført en sterk reduksjon i resultater i prosjektporteføljen, og en nedskrivning som påvirker ikke bare tallene for Pancom Management betydelig, men også tallene for Pancom AS. Reduksjon i omsetning er også grunnet lavere oppstart av prosjekter enn beregnet, da utbyggere og

øvrige kunder har vegret seg noe for å igangsette prosjekter i usikre tider. I forhold til 2020 er omsetning i 2021 redusert med ca. 5,7% til 424,3 MNOK, med noe lavere bruttomargin enn i 2020. EBITDA-margin er pr. 31.12.2021 ca. 0,7%.

Tallene for 4. kvartal 2021 viser likevel at vi har nytte av å være eksponert i en diversifisert portefølje av segmenter innenfor eiendom, bygg og anlegg. Pancom Management AS har redusert omsetning betydelig dette kvartalet, og lander året med -4,2 MNOK i EBITDA, grunnet krevende nedskrivning av prosjektresultater som følge av at materialpriser og trelast er økt med 80-130% siden desember 2020. Disse endringene påvirker også Norsk Modul AS betydelig i perioden. Gjennom 2. halvår 2021 er det også gjennomført fusjon av Amundsen-bygg AS, Graf Entreprenør AS og Grenland-Mur AS til ett samlet entreprenørselskap under navnet Amundsen Graf AS. Dette tror vi er et grep som vil øke marginene i entreprenørsatsningen over tid, og gjør vår drift i Pancom Management AS langt mer konkurransedyktig og lønnsom! Likevel forventer vi økte kostnader grunnet gjennomføring av fusjon og oppbygging av ny struktur som vil påvirke tallene for Q4 2021.

Konsernet har store avskrivninger på Goodwill fra tidligere aksjekjøp, som trekker ned resultat før skatt (EBT) betraktelig. Videre har konsernet også betydelig eliminerings som trekker konsernresultatet ytterligere ned. Konsernets EBITDA blir derfor mest vesentlig for å måle selskapets driftsmarginer og resultater. Konsernets styre og ledelse er ikke tilfredsstilt med tallene pr. 31.12.2021, men gleder seg over å se en sterk verditviking i konsernet med en betydelig bedret verdijustert egenkapital. Inngangen til 2022 ser også bra ut, og det forventes vesentlig bedre resultater de kommende kvartalene.

Balanse:

Balansen i konsernet har en hovedvekt på prosjektportefølje og eiendommer, noe som gjør gjeldspostene og eiendelene noe store. 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 konsernivå i forhold til balansesummen, og tilsvarer i dag ca. 12,1% med 995,3 MNOK i bokført konsolidert balanse. Selskapet opererer med utbygging i utbyggingsselskaper, med relativt lav bokført egenkapital og inngangsverdi i konsernbalansen. Det gjør at selskapene har store merverdier, som vi synliggjør i en egen tabell ettersom konsernet bokfører etter NGAAP. Det er derfor ingen oppskrivninger av verdier i bokførte tall. Den finansielle situasjonen til selskapet, hensyntatt merverdier, er dermed god, og verdijustert egenkapital utgjør nærmere 511,4 MNOK ved utgangen av 4. kvartal 2021. Denne verdijusterte egenkapitalen tilsvarer da 36,9% av konsernets verdijusterte total kapital på 1.386 MNOK.

Tall i hele 1000

Pancom AS			
RESULTAT	YTD Q4 2021	Q4 2020 YTD	Endring %
Driftsinntekter	424 272	449 837	-6 %
Varekostnad	264 262	269 081	-2 %
Bruttofortjeneste	160 010	180 756	-11 %
Lønnskostnad	121 345	94 004	29 %
Annen driftskostnad	35 778	28 176	27 %
Ebitda	2 887	58 576	-95 %
Avskrivning	11 987	8 047	49 %
Driftsresultat, EBIT	-9 100	50 529	-118 %
Netto finans	-9 516	-6 725	41 %
Ordinært resultat før skattekostnad, EBT	-18 616	43 804	-142 %
Skattekostnad på ordinært resultat	-3 883	1 809	-315 %
Resultat	-14 733	41 994	-135 %

Tall i hele 1000

Pancom AS			
VERDIJUSTERTE EIENDELER	YTD Q4 2021	Q4 2020 YTD	Endring %
Immaterielle eiendeler	215 386	166 025	30 %
Varige driftsmidler	622 590	218 861	184 %
Finansielle anleggsmidler	13 244	15 687	-16 %
Sum anleggsmidler	851 219	400 573	113 %
Varer	310 415	241 896	28 %
Kundefordringer	107 959	88 854	22 %
Andre kortsiktige fordringer	68 903	65 842	5 %
Sum fordringer	487 277	396 591	23 %
Bankinnskudd, kontanter og lignende	47 837	40 755	17 %
Sum omløpsmidler	535 115	437 347	22 %
Sum eiendeler	1 386 334	837 920	65 %
VERDIJUSTERT EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	98 285	18 362	435 %
Optjent egenkapital	413 106	283 271	46 %
Sum egenkapital	511 391	301 633	70 %
Utsatt skatt	32 532	22 035	48 %
Sum avsetning for forpliktelser	32 532	22 035	48 %
Langsiktig gjeld	480 030	271 383	77 %
Kortsiktig gjeld	362 380	242 869	49 %
Sum gjeld	842 410	536 286	57 %
Sum egenkapital og gjeld	1 386 334	837 920	65 %

Konsern

Aksjer, eierskap og verdijustert egenkapital

31.12.2021 KONSERENHET	Pancom konsern			Andel Pancom AS			Andel minoritet		
	Bokført egenkapital	Tillegg virkelig verdi	Sum	Andel egenkapital	Tillegg virkelig verdi	Sum	Andel egenkapital	Tillegg virkelig verdi	Sum
Pancom Management AS	9 839	142 880	152 720	16 477	86 410	102 887	-6 637	56 470	49 833
Pancom Property AS	28 130	108 106	136 237	14 054	91 693	105 746	14 077	16 414	30 490
Heimgard Bolig AS	68 906	71 981	140 887	59 061	55 135	114 196	9 845	16 846	26 691
Øvrige	207 501	18 013	225 514	207 538	11 996	219 534	-37	6 017	5 980
Elimineringer	-193 993	50 027	-143 966	-193 993	50 027	-143 966			
SUM Pancom AS	120 384	391 008	511 391	103 136	295 261	398 397	29 479	95 747	112 994

AKSJONÆRER PANCOM AS	Antall aksjer	Aksjer i %	Andel bokført egenkapital	Andel tillegg virkelig verdi	Sum
Alm1 Holding AS	19000	1,21 %	1 243	3 559	4 802
Frederic Kristoffersen	419765	26,63 %	27 462	78 619	106 081
Tobias Amundsen	419765	26,63 %	27 462	78 619	106 081
Icon Invest	183970	11,67 %	12 036	34 456	46 492
Pa-co Holding AS	183970	11,67 %	12 036	34 456	46 492
Norlandia Eiendom AS	350000	22,20 %	22 898	65 552	88 450
SUM	1576470		103 136	295 261	398 397

Kurs per aksje


NOK 252,71



Pancom Management AS



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 langsiktige gode avkastninger har vi stort fokus på å legge til rette for vekst.

4. kvartal 2021 ble en hektisk og krevende periode med store organisatoriske endringer ved at Amundsen-Bygg AS, Graf Entreprenør AS og Grenland Mur AS fusjonerte. I samme periode ble det utført utskiftninger av nøkkelpersoner i organisasjonen. Ny administrerende i Amundsen Graf AS startet 1. november og ledet selskapet gjennom de to siste månedene av året. For Amundsen Graf AS har ulykke på et større prosjekt, ekstraordinær prisvekst, lederbytte og utsettelse av gode prosjekter ført til et betydelig tap for året. Dette påvirker de konsoliderte tallene i Pancom Management ved at hele tapet legges inn, samt at marginer på internkonserne prosjekter elimineres bort fra en eventuell realisasjon i prosjektene. Ut fra omstendighetene ser styret og eiere i selskapet lyst på fremtiden. Amundsen Graf AS har ved årsskifte en god ordre-reserve, oppdaterte priser og en kompetent ledelse som har iverksatt umiddelbare og langsiktige tiltak.

Nytt Rør AS har hatt en positiv utvikling i perioden, og har ved kostnadskutt og bedring i prosjektmarginer, snudd driften til positiv EBIDA de siste månedene av året.

For Skien Bobilhotell er det tatt inn større etableringskostnader i oppstarten som trekker ned resultatet totalt sett i perioden. Her er det etablert bobilhotell med over 100 bobilplasser og ca 50 plasser for veteranbiler og motorsykler innendørs. Responsen i markedet har vært god, og det er gjennom perioden oppnådd 100% belegg på tilgjengelige plasser. Utover dette har de øvrige selskaper i porteføljen hatt god fremgang med positive resultat for siste kvartal, og året totalt sett. Her kan trekkes frem EI-Installasjon AS og Maxbo Tekniske Tjenester AS som har hatt betydelig økning i omsetning og resultatmargin gjennom 2021.

Med dette ser ledelsen og eiere i konsernet frem til fortatt utvikling og vekst gjennom 2022.



Ole André Risnes
Direktør - Pancom Management AS

”Aktivt eierskap og ambisjoner for langsiktig gode avkastninger og vekst...”

Konserntall

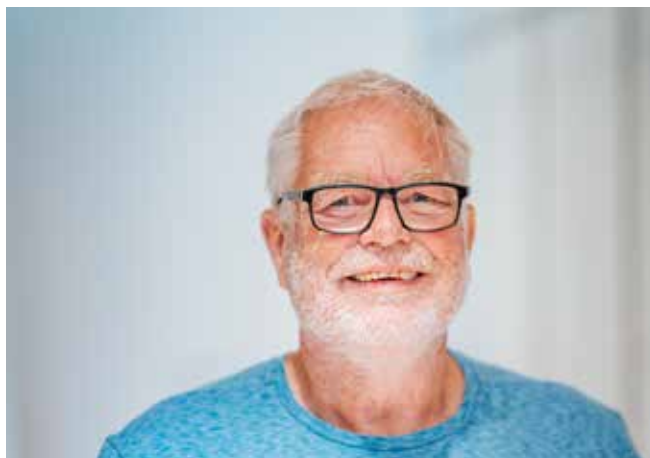
Tall i hele 1000

Pancom Management AS Konsern		
RESULTAT	YTD Q4 2021	YTD Q4 2020
Driftsinntekter	310 383	371 689
Varekostnader	193 110	260 148
Bruttofortjeneste	117 273	111 540
Lønnskostnader	96 507	74 172
Andre driftskostnader	33 924	23 705
Sum driftskostnader	130 431	97 877
EBITDA	-13 158	13 663
Avskrivninger	6 587	3 851
Driftsresultat, EBIT	-19 745	9 813
Netto Finans	-1 790	-1 187
EBT	-21 535	8 626
Anleggsmidler	52 031	55 851
Omløpsmidler	165 804	112 021
Sum Eiendeler	217 835	167 872
Egenkapital	9 839	14 276
Langsiktig gjeld	44 292	34 376
Kortsiktig gjeld	163 704	119 220
Sum egenkapital og gjeld	217 835	167 872

AVSTEMMING EGENKAPITAL	
Egenkapital pr 31.12.2020	13 242
Resultat i perioden	-17 875
Utbytte	-50 664
Konsernbidrag	40 000
Øvrige endringer	25 136
Egenkapital pr 31.12.2021	9 839

Virksomhetsområde Pancom Management AS					
NAVN PÅ SELSKAP	Eierandel Pancom AS*	Klassifisering/konsolidering i Pancom AS**	NAVN PÅ SELSKAP	Eierandel Pancom AS*	Klassifisering/konsolidering i Pancom AS**
Pancom Management AS	100,00 %	DS	-Truck & Marine Holding AS	60,00 %	DS
-Nytt Rør Invest AS	50,00 %	FKV	--Truck & Marine Service AS	60,00 %	DS
--Nytt Rør Holding AS	30,00 %	FKV	-Entreprenør Finans AS	51,00 %	DS
---Mortens Rørinspeksjon AS	14,82 %	TS	--Graf Holding AS	26,78 %	DS
----Eivind Koch Rørinspeksjon AS	14,82 %	TS	-Maxbo Tekniske Tjenester AS	50,00 %	FKV
---Nytt Rør AS	30,00 %	FKV	-Amundsen Ventilasjon Holding AS	51,00 %	DS
---Nytt Rør Eiendom AS	30,00 %	FKV	--Amundsen Ventilasjon AS	51,00 %	DS
-Parth Invest AS (avviklet)	60,00 %	DS	-Skien Bobilhotell AS	100,00 %	DS
-Fjellbris Invest AS	60,00 %	DS	-Bolig Design AS	100,00 %	DS
--Uvdal Hytter AS	30,00 %	FKV	-Wergeland Grafisk AS	40,00 %	FKV
--Skien Boligselskap AS (under avv.)	60,00 %	DS	--Wera AS	20,00 %	FKV
-Fjord VVS AS	70,00 %	DS	-Amundsen Graf Holding AS	52,50 %	DS
-Elektrisk Holding AS	50,00 %	DS	--Amundsen Graf AS	52,50 %	DS
--El-installasjon AS	50,00 %	DS			
--Langmyra 2 AS	50,00 %	DS			

Heimgard Bolig AS



Anders Hoel

Styreleder -
Heimgard Bolig AS

Fjerde kvartal 2021 representerer avslutningen på 2021 i Heimgard Bolig AS, med fortsatt god aktivitet på salgsfronten, flere lanseringer, nye spennende prosjekter og god aktivitet. På Smietangen i Langesund har ytterligere flere bygg blitt lansert i byggetrinn 3, noe som har medført så langt 16 salg. Det betyr at vi nå har solgt tilstrekkelig for å igangsette hele byggetrinn 3, og prosjektet går da videre som planlagt. Boligprosjektet på Jernverkstomta på Notodden ble lansert i høst og ble godt mottatt i markedet. Her er det nå solgt 24 av totalt 36 enheter i markedet, noe som også gir byggestart på 36 leiligh-

heter. I den delen av prosjektet som nå er under bygging er det totalt 47 boliger. De siste 11 boligene i denne delen av prosjektet planlegges lagt ut for salg våren 2022. På Frednes brygge er det nå solgt totalt 42 av 65 leiligheter, og prosjektet her går i henhold til planen. Videre bygges det ut på flere mindre prosjekter som også har løpende god salgstakt.

Av eksisterende portefølje har det også vært godt salg i 4. kvartal 2021, og et tilfredsstillende salg totalt sett i 2021. Totalt har vi 183 solgte boliger av 336 boliger på markedet. Pr. 31.12.2021 er ca. 235 boliger under bygging, og løpende realisering. Heimgard Bolig AS holder dermed god fart i 2021, med et akseptabelt salg og fortsatt flere spennende lanseringer i vente på nyåret. Heimgard Bolig AS har i enkelte prosjekter hatt utfordringer med sterkt økende materialpriser i 2021, noe som gir utslag på markedspriser og marginer i et utvalg prosjekter. Selskapets ledelse og administrasjon jobber løpende med å stabilisere dette, slik at drift og lønnsomhet i Heimgard Bolig AS går i henhold til plan.

Selskapets målsetning om 250-300 boliger under utbygging ved utgangen av 2021 er omtrent oppnådd, og det jobbes kontinuerlig med å opprettholde en gradvis økning i aktiviteten. Totalt pr. 31.12.2021 har selskapet en konsernkonsolidert topplinje på ca. 263,3 MNOK for porteføljen. Videre har konsernet en EBITDA for perioden på NOK 10,4 MNOK, noe som representerer et moderat resultat for kvartalet som er noe under forventning. Hensyntar man nedskrivninger av aksjekjøp som bokføres som varekost er den positive kontantstrømmen for konsernet om lag 29,4 MNOK hittil i år. Resultatene er fortsatt noe lave på konsern-nivå grunnet fortsatt noe reversering av inntekter mot diskonteringsgrad som justert forventet inntekt på det tidspunktet prosjektene ble flyttet over i Heimgard Bolig AS (10 januar 2020).

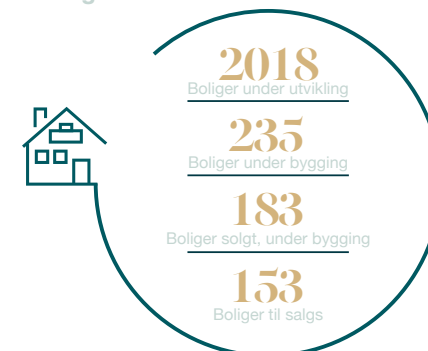
Selskapet har en betydelig bokført egenkapital på om lag 185,5 MNOK, og en verdijustert egenkapital på om lag 447,5

MNOK. Selskapet vil bygge videre egenkapital etter hvert som prosjektene realiseres løpende. Det forventes at selskapet opprettholder investeringsaktiviteten, og det forutsettes en prognostisert positiv utvikling og vekst i boligmarkedet. Samtidig jobbes det nå med flere interessante utviklingsprosjekter som er ideelle for Heimgard Bolig AS, og som vil bli tillagt porteføljen i 2022.

I dag teller porteføljen til Heimgard Bolig AS ca. 2018 boliger under utvikling. Heimgard Bolig AS har en målsetning om 2 300 enheter i utviklingsportefølje innen utgangen av 2022, og har som målsetning å overlevere 250 boliger årlig fra og med 2022. Byggetakten har økt betraktelig i 2021 og mot slutten av året hadde boligkonsernet Heimgard Bolig AS nærmere 250 boliger under bygging. Dette representerer en vesentlig økning i aktivitet og omsetning. Pancom AS sitt styre og ledelse er tilfreds med tallene pr. 31.12.2021, og ser frem til videre utvikling gjennom året.


Anders Hoel

Styreleder Heimgard Bolig AS



Konserntall

Tall i hele 1000

Heimgard Bolig AS Konsern				
RESULTAT	YTD Q4 2021		YTD Q4 2020	
	Sum konsern	Andel Pancom (37,15%)	Sum konsern	Andel Pancom
Driftsinntekter	263 263	97 802	171 761	74 561
Varekostnader	243 436	90 436	165 581	71 797
Bruttofortjeneste	19 827	7 366	6 180	2 764
Lønnskostnader	4 668	1 734	3 358	1 418
Andre driftskostnader	4 786	1 778	3 292	1 413
Sum driftskostnader	9 454	3 512	6 650	2 831
EBITDA	10 373	3 854	-471	-175
Avskrivninger	2 212	822	832	309
Driftsresultat, EBIT	8 161	3 032	-1 302	-484
Netto Finans	-1 399	-520	-283	-105
EBT	6 762	2 512	-1 586	-589
Anleggsmidler	27 471	10 206	23 880	8 871
Omløpsmidler	757 462	281 397	586 352	217 830
Sum Eiendeler	784 933	291 603	610 232	226 701
Egenkapital	185 479	68 906	184 590	68 575
Langsiktig gjeld	243 119	90 319	201 836	74 982
Kortsiktig gjeld	356 335	132 378	223 807	83 144
Sum egenkapital og gjeld	784 933	291 603	610 232	226 701
AVSTEMMING EGENKAPITAL				
Egenkapital pr 31.12.2020				184 956
Resultat i perioden				5 532
Utbytte				-4 990
Konsernbidrag				
Øvrige endringer				-18
Egenkapital pr 31.12.2021				185 479

Virksomhetsområde Heimgard Bolig AS					
NAVN PÅ SELSKAP	Eierandel Pancom AS*	Klassifisering/konsolidering i Pancom AS**	NAVN PÅ SELSKAP	Eierandel Pancom AS*	Klassifisering/konsolidering i Pancom AS**
Heimgard Bolig AS	37,15 %	FKV	-Sundby Bolig AS	12,26 %	FKV
-Brattås Utbygging AS	18,58 %	FKV	-Pans veg Utbygging AS	12,37 %	FKV
-Pilerød Utbygging AS	9,29 %	FKV	-Eidanger Boligutvikling AS	18,58 %	FKV
-Nustad Bolig AS	18,58 %	FKV	-Kirketjernet Utvikling AS	12,37 %	FKV
-Smietangen Utbygging AS	18,58 %	FKV	-Vestfold Property AS	18,58 %	FKV
-Nybuåsen Tomteselskap AS	37,15 %	FKV	-Salen Bolig AS	18,58 %	FKV
--Nybuåsen Utbygging AS	18,95 %	FKV	-Stomperudveien Utbygging AS	37,15 %	FKV
-Fortuna Utbygging AS	18,58 %	FKV	-Uvdal Apartments AS	18,58 %	FKV
-Furuseth Utbygging AS (avv.)	12,26 %	FKV	-Lundenåsen Utbygging AS	18,58 %	FKV
-Nordbø Utbygging AS	12,26 %	FKV	--Lunden BT1	18,58 %	FKV
-Bjerkenetunet Utbygging AS	13,00 %	FKV	-Stokke Utbygging AS	18,58 %	FKV
-Limi Utbygging AS	18,39 %	FKV	-PBBL Bolig AS	18,20 %	FKV
-Nenset Utbygging AS	24,52 %	FKV	--Sem Utvikling AS	10,92 %	FKV
-Nedre Lunde Utbygging AS	24,74 %	FKV	--Findalstunet AS (avviklet)	18,20 %	FKV
--Nedre Lunde AS	24,74 %	FKV	--Heistad Bolig AS	14,56 %	FKV
-Jernverkstomta Utbygging AS	18,20 %	FKV	--Elverhøy Park AS	9,10 %	FKV
-Porsgrunn Bolig AS	18,58 %	FKV	--Meldalsvei 16 AS	18,20 %	FKV
--Tollbugata 27 AS	18,58 %	FKV	--Snekkeråsen Utbygging AS (avviklet)	18,20 %	FKV
-Gjerpensgate 15 Boligutvikling AS	12,38 %	FKV	-Vestfossen Holdco AS	18,58 %	FKV
-Bøleveien Utbygging AS	12,38 %	FKV	--Vestfossen Utbygging AS	18,58 %	FKV
-Tollnes Utbygging AS	18,58 %	FKV			

Pancom Property AS



Martine Riis Pedersen

Adm. Direktør -
Property AS

– Vi har hatt en betydelig vekst i tilført areal til porteføljen i dette kvartalet

Fjerde kvartal 2021 for Pancom Property AS viser en relativt ordinær drift i eksisterende portefølje. I perioden har Pancom Property AS i tillegg kjøpt 100% av aksjene i Horten Hotell Eiendom AS, 50,01% av aksjene i Glynitveien 30 AS og 100% av aksjene i Landstadsgate 25 AS. Disse 3 eiendommene er lagt til i porteføljen sent i kvartalet, og øker porteføljens størrelse med nærmere 12.000 m². Det viser at vi har hatt en betydelig vekst i tilført areal til porteføljen i dette kvartalet.

Pancom Property AS har også i perioden gått inn i flere utviklings og utbyggingsprosjekter. Pancom Property AS har kjøpt ca. 1/3 av aksjene i Kokleheia Eiendom AS, som bygger ut Kokleheia Amfi med totalt ca. 60 boenheter i Kristiansand. Videre har Pancom inngått et 50/50 samarbeid om utbygging av næringsseksjoner på Rødmyr i Skien kommune. Per tiden jobbes det også med langsiktige planer for eiendommene Semsbyveien 112, og Nansetgata 95. Her er spennende planer rundt både regulering og leietakertilpasninger under utarbeidelse.

Pancom Property AS jobber også videre med eiendommer på engerfeltet i Porsgrunn Kommune. Dette er et spennende næringsområde under utvikling, og vi har nå sikret oss ca. 5,0 Daa som kan utbygges med ca. 2.500m² BRA for kontor- og forretningsvirksomhet. I løpet av perioden er arkitektkontoret Børve og Borchsenius engasjert for mulighetsstudie. Videre jobbes det aktivt videre med etablering av nye produksjonsfasiliteter for Norsk Modul AS i Moss.

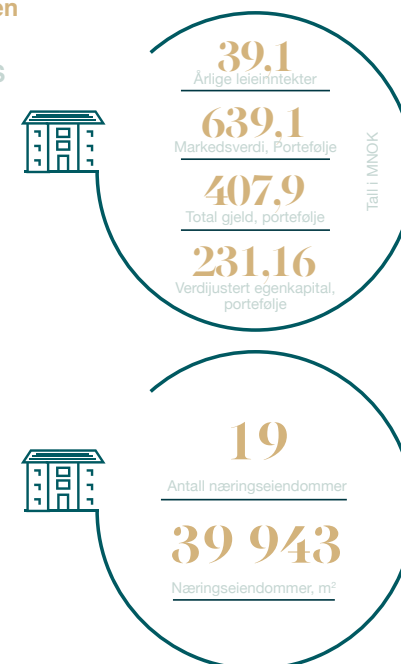
4. Kvartal 2021 har vært et fremgangsrikt kvartal for Pancom Property AS, hvor næringsporteføljen er økt betydelig. Samtidig er det gjort flere ansettelses i perioden, og vi gleder oss til å få nye medarbeidere i løpet av 1. halvår 2022. Vi regner

med å ha en god avslutning på året, og fortsatt sterk vekst og utvikling i vår portefølje i årene fremover!

Oppdatert areal for porteføljen pr. 4. kvartal 2021 er 39 943 m² fordelt på 19 eiendommer. Porteføljen har en snitt-yield på ca. 6,31 %, og en estimert markedsverdi på nærmere 639,1 MNOK. Gjeldsgraden i porteføljen utgjør pr. 31.12.2021 ca. 63,8% av markedsverdi, noe som utgjør kr 407,9 MNOK. Brutto leieinntekter utgjør årlig ca. 39,15 MNOK, noe som utgjør ca. 9,6 % av gjeldsnivået i porteføljen.

Martine Riis Pedersen

Martine Riis Pedersen
Adm. Direktør -
Pancom Property AS



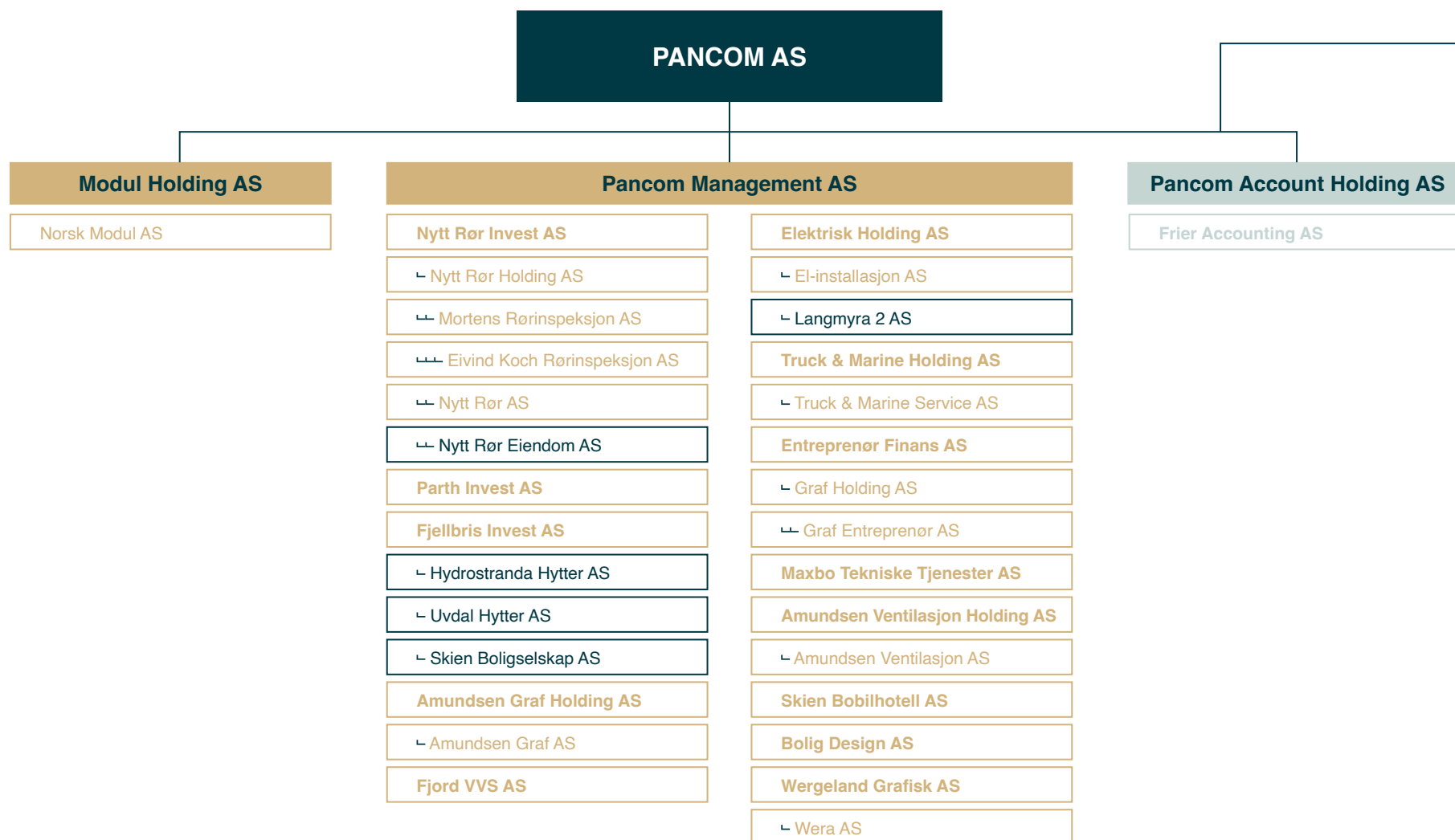
Konserntall

Tall i hele 1000

Pancom Property AS Konsern		
RESULTAT	YTD Q4 2021	YTD Q4 2020
Driftsinntekter	19 191	91 540
Varekostnader	3 871	16 352
Bruttofortjeneste	15 320	75 188
Lønnskostnader	2 474	980
Andre driftskostnader	3 849	4 475
Sum driftskostnader	6 323	5 454
EBITDA	8 997	69 734
Avskrivninger	1 899	4 735
Driftsresultat, EBIT	7 098	64 999
Netto Finans	-4 988	376
EBT	2 110	65 375
Anleggsmidler	505 134	172 540
Omløpsmidler	48 902	45 444
Sum Eiendeler	554 036	217 985
Egenkapital	28 130	18 231
Langsiktig gjeld	404 340	98 731
Kortsiktig gjeld	121 566	101 024
Sum egenkapital og gjeld	554 036	217 985

AVSTEMMING EGENKAPITAL	
Egenkapital pr 31.12.2020	12 350
Resultat i perioden	1 753
Utbytte	-240
Konsernbidrag	
Øvrige endringer	14 268
Egenkapital pr 31.12.2021	28 130

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	-Vipevegen 43 AS	100,00 %	DS
-Pancom Utvikling AS	100,00 %	DS	-Pancom Bratsberg AS	50,00 %	FKV
--Kokleheia Invest AS	33,50 %	FKV	--Langmyra 6 AS	50,00 %	FKV
--Kokleheia Eiendom AS	33,50 %	FKV	-Bjørkøya Hytter AS	50,00 %	FKV
-Salen Utvikling AS	50,00 %	DS	-Semsbyveien 112 AS	100,00 %	DS
-Nordre Kullerød 21 A AS	100,00 %	DS	-Torggata 7 Eiendom AS	33,33 %	FKV
-Nansetgata 95 AS	100,00 %	DS	--Torggata 7 AS	33,33 %	FKV
-Strandgata 16 B AS	100,00 %	DS	-Tangvall Næring AS	51,00 %	DS
-Skomvær Næring AS	100,00 %	DS	-Bjønnveien Næringspark AS	51,00 %	DS
-Gamle Stathelle AS	100,00 %	DS	-Horten Hotell Eiendom AS	100,00 %	DS
-Øst Oppkjøp AS	100,00 %	DS	-Glynitveien 30 AS	50,01 %	DS
-Vestheimveien Utbygging AS	100,00 %	DS	-Landstads Gate 25 AS	100,00 %	DS
-Grenland Development AS	50,00 %	FKV	-Rødmyr Panorama AS	50,00 %	FKV
--Stathelle Legesenter Eiendom AS	50,00 %	FKV	-Risør Utvikling AS	50,00 %	FKV
-Mælagata 43 AS	100,00 %	DS			



Pancom Property AS

Pancom Utvikling AS	Mælagata 43 AS
Salen Utvikling AS	Vipevegen 43 AS
Nordre Kullerød 21 A AS	Pancom Bratsberg AS
Nansetgata 95 AS	↳ Langmyra 6 AS
Strandgata 16 B AS	Bjørkøya Hytter AS
Skomvær Næring AS	Semsbyveien 112 AS
Øst Oppkjøp AS	Tangvall Næring AS
Vestheimveien Utbygging AS	Bjønneveien Næringspark AS
Grenland Development AS	Torggata 7 Eiendom AS
↳ Stathelle Legesenter Eiendom AS	↳ Torggata 7 AS
Glynitveien 30 AS	
Landstadgate 25 AS	
Kokleheia Invest AS	
↳ Kokleheia Eiendom AS	

Heimgard Bolig AS

Brattås Utbygging AS	Jernverkstomta Utbygging AS	Uvdal Apartments AS
Pilerød Utbygging AS	Porsgrunn Bolig AS	Lundenåsen Utbygging AS
Nustad Bolig AS	↳ Tollbugata 27 AS	↳ Lunden BT1
Smietangen Utbygging AS	Gjerpensgate 15 Boligutvikling AS	Stokke Utbygging AS
Nybuåsen Tomteselskap AS	Bøleveien Utbygging AS	PBBL Bolig AS
↳ Nybuåsen Utbygging AS	Tollnes Utbygging AS	↳ Sem Utvikling AS
Fortuna Utbygging AS	Sundby Bolig AS	↳ Findalstunet AS
Furuset Utbygging AS	Pans veg Utbygging AS	↳ Heistad Bolig AS
Nordbø Utbygging AS	Eidanger Boligutvikling AS	↳ Elverhøy Park AS
Bjerkenetunet Utbygging AS	Kirketjernet Utvikling AS	↳ Meldalsvei 16 AS
Limi Utbygging AS	Vestfold Property AS	↳ Snekkeråsen Utbygging AS
Nenset Utbygging AS	Salen Bolig AS	Vestfossen Holdco AS
Nedre Lunde Utbygging AS	Stomperudveien Utbygging AS	↳ Vestfossen Utbygging AS
↳ Nedre Lunde AS	Olavsgate Utvikling AS	



PANCOS