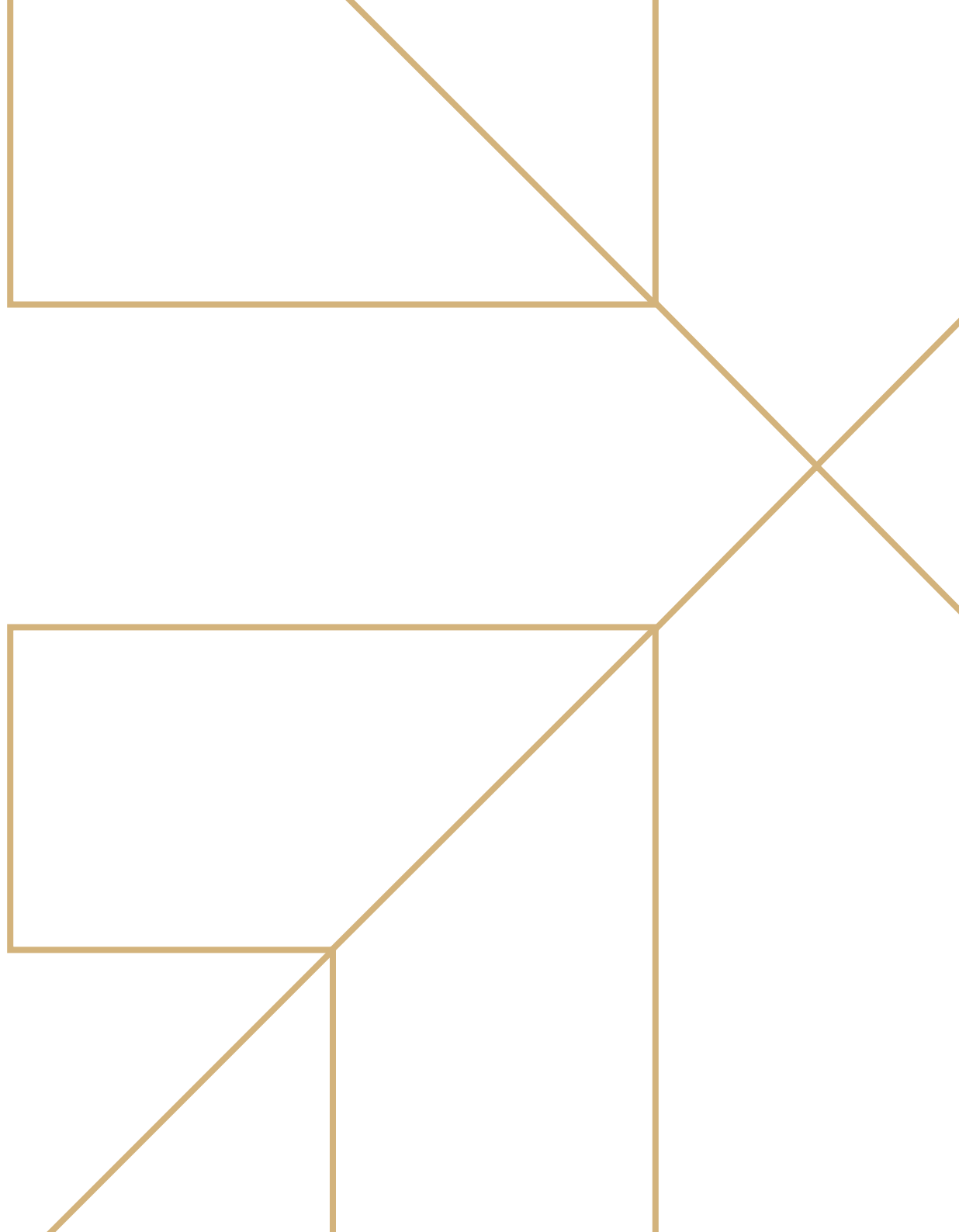


Kvartalsrapport
2021 – Q2



Q2





Innhold

Kvartalsrapport kvartal 2

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

Pancom
Accounting
Holding AS

21

Modul
Holding AS

22

Organisa-
sjonskart

Uttalelse fra ledelsen

Andre kvartal 2021 representerer en periode med flere spennende begivenheter for Pancom AS. Det som har medført mest oppmerksomhet i vårt lokale næringsliv er nok vedtak om fusjon av selskapene Graf Entreprenør AS, Amundsen-bygg AS og Grenland Mur AS til ett selskap under navnet Amundsen Graf AS. Det er en stor glede at vi nå samler krefter på entreprenørsiden og bygger et sterkt samlet entreprenørselskap i regionen! Videre har 2. kvartal og 1. halvår 2021 gitt oss utfordringer som følge av meget sterke prisendringer i material- og trelastpriser. Som følge av en prisvekst på nærmere 80-130% i trelastpriser har Pancom Management AS blitt nødt til å nedjustere forventet resultat i en rekke prosjekter. Dette medfører en lavere margin for perioden, men noe vi forventer å komme styrket ut av i 2. halvår. Konsernet har sterke salgstall på boliger, og realisasjonseffektene her er gode i kvartalet. Tallene som foreligger pr. 30.06.21 representerer totalt sett et redusert resultat mot forventning for konsernet, men er imidlertid tilfredsstillende resultater, når krevende forutsetninger tas til betraktning.







Etter et meget lønnsomt år i 2020 har konsernet en forventning om noe lavere resultater i 2021. Grunnen til dette er i hovedsak mindre planlagte realisasjoner, og en strategi om betydelig vekst i porteføljen gjennom året, som naturligvis vil medføre lavere marginer. Tallene som foreligger YTD Q2 2021 er likevel lavere enn budsjetterte verdier, men konsernets styre og ledelse er tilfredsstillende med utviklingen så langt i 1. halvår 2021. Konsernets balanse er etter verdjustering vurdert til ca. 979,0 MNOK, og dagens verdjusterte egenkapital er vurdert til ca. 347,0 MNOK, noe som gir en EK% tilsvarende 35,4%, 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. 113,3 MNOK pr. 30.06.2021. Pancom AS morselskap har videre en totalbalanse på 159 MNOK og med en egenkapitalandel på ca. 71,3% gir dette en meget solid balanse for morselskapet, noe som gir trygge og gode rammer for driften videre.

Frederic Kristoffersen
Frederic Kristoffersen,
 Konserndirektør

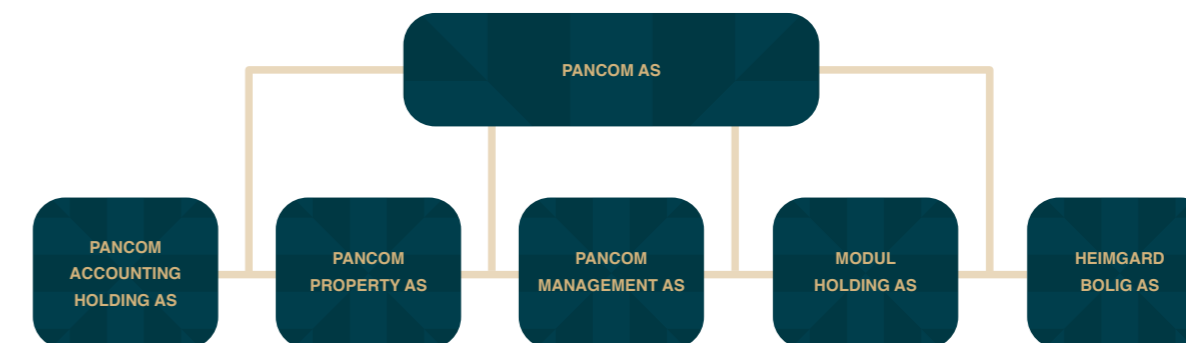
Driften i 2021 har dermed vært i henhold til forutsetning for de fleste selskaper, og året totalt sett ligger an til en akseptabel utvikling og vekst i verdier.

Veksten i Pancom AS fortsetter, og vi har i kvartalet ansatt ytterligere flere nye medarbeidere, og antall ansatte nærmer seg 230 pr. 30.06.21. Konsernets ledelse ser fremgang i flere deler av porteføljen, men observerer også utfordringer knyttet til blant annet covid 19, utsatte oppstarter på prosjekter, samt økte priser på materialer i bygge-bransjen. Dette er utfordringer administrasjonen jobber løpende med å løse, i samarbeid med ledelsen for de berørte selskapene. I stort sett hele strukturen er det positiv drift, med enkelte unntak. Vi ser at konsernet vil ha ytterligere vekst i periodene fremover, og det forventes vekst i marginer i 2. halvår 2021. Driften i 2021 har dermed vært i henhold til forutsetning for de fleste selskaper, og året totalt sett ligger an til en akseptabel utvikling og vekst i verdier.

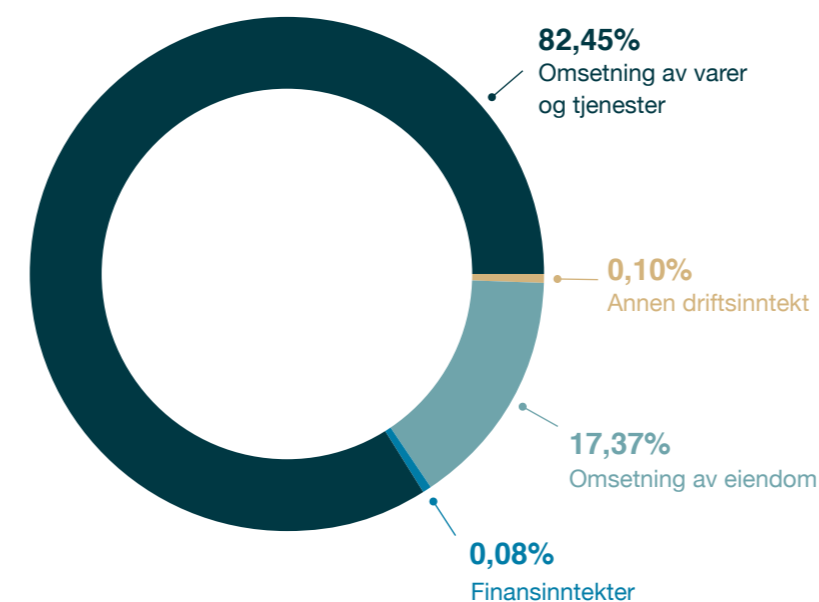
Ledergruppen

 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
 Yngve Åkvåg Direktør – Heimgard Bolig AS	 Tomas Fuglset Direktør – Frier Accounting

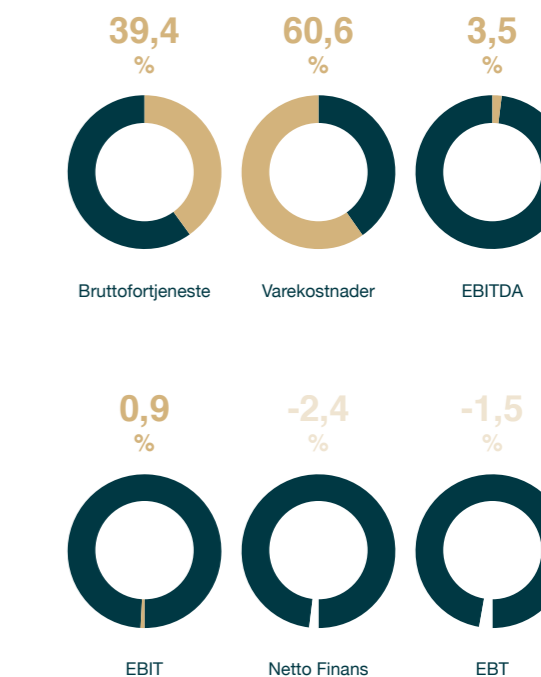
Konsernstruktur



Omsetning Q2 konsern



Nøkkeltall Q2 konsern



Tall i hele 1000

RESULTAT	NGAAP Konsolidert						
	Pancom Management AS	Pancom Property AS	Heimgard Bolig AS	Modul Holding AS	Øvrige	Elimineringer	Pancom AS
PANCOM AS • Q2 2021 YTD							
Driftsinntekter	170 607	7 938	36 082	24 294	7 405	-38 803	207 521
Varekostnad	106 810	1 524	33 348	15 813	297	-32 062	125 729
Bruttofortjeneste	63 797	6 414	2 733	8 481	7 108	-6 741	81 792
Lønnskostnad	47 017	955	700	6 040	4 660		59 371
Annen driftskostnad	14 818	1 957	847	1 850	2 122	-6 434	15 160
Ebitda	1 962	3 503	1 187	591	326	-307	7 261
Avskrivning	2 944	768	294	1 190	750	-587	5 359
Driftsresultat, EBIT	-982	2 734	892	-599	-424	280	1 901
Inntekt på inv. i DS, FKV og TS	30	493				-493	30
Annen finansinntekt	71	134	29	205	863	-1 172	130
Annen finanskostnad	1 033	2 775	204	1 020	1 260	-1 172	5 120
Netto finansposter	-932	-2 148	-175	-815	-397	-493	-4 960
Ordinært resultat før skattekostnad, EBT	-1 913	586	717	-1 414	-821	-213	-3 059
Skattekostnad på ordinært resultat	-187	21	143	-119	-146	-345	-631
Resultat	-1 727	565	574	-1 295	-675	132	-2 427

Tall i hele 1000

EIENDELER	NGAAP Konsolidert							Verdijustering	
	Pancom Management AS	Pancom Property AS	Heimgard Bolig AS	Modul Holding AS	Øvrige	Elimineringer	Pancom AS	Virkelig verdijustering*	Virkelig verdi
PANCOM AS • Q2 2021 YTD									
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker	2 187	109	60	508	982		3 846		3 846
Utsatt skattefordel	165		363				528		528
Goodwill	26 472	560	7 825	10 065	2 533	-6 696	40 759	139 792	180 551
Sum immaterielle eiendeler	28 823	669	8 248	10 573	3 515	-6 696	45 132	139 792	184 924
Sum varige driftsmidler	25 698	179 761	2 465	29 547	5 494	-7 641	235 324	66 143	301 467
Sum finansielle anleggsmidler	8 112	6 195	360	102	148 828	-140 887	22 709		22 709
Sum anleggsmidler	62 632	186 625	11 073	40 222	157 838	-155 225	303 165	205 935	509 101
Varer	3 548	28 854	180 988	1 484		-42 260	172 614	93 865	266 480
Kundefordringer	40 710	426	79 567	9 008	1 741	-11 072	120 380		120 380
Andre kortsiktige fordringer	43 101	5 266	4 546	3 716	388		57 017		57 017
Sum fordringer	87 359	34 546	265 101	14 208	2 129	-53 332	350 012	93 865	443 877
Bankinnskudd, kontanter og lignende	9 937	6 935	4 224	773	4 106		25 975		25 975
Sum omløpsmidler	97 296	41 481	269 326	14 981	6 235	-53 332	375 987	93 865	469 853
Sum eiendeler	159 928	228 106	280 399	55 203	164 072	-208 557	679 152	299 801	978 953

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

Tall i hele 1000

PANCOM AS - Q4 2020 YTD	NGAAP Konsolidert						Verdijustering		
EGENKAPITAL OG GJELD	Pancom Management AS	Pancom Property AS	Heimgard Bolig AS	Modul Holding AS	Øvrige	Elimineringer	Pancom AS	Virkelig verdijustering*	Virkelig verdi
Innskutt egenkapital	23 255	19 763	59 475	90	25 356	-103 077	24 862		24 862
Opptjent egenkapital	-9 511	-6 857	9 803	-4 032	87 803	-54 848	22 358	299 801	322 159
Sum egenkapital	13 744	12 906	69 278	-3 942	113 159	-157 926	47 220	299 801	347 021
Sum avsetning for forpliktelser	3 539	3 489	18 269	546	218	-2 378	23 683		23 683
Sum langsiktig gjeld	38 547	160 715	81 030	42 620	48 986	-37 181	334 716		334 716
Sum kortsiktig gjeld	104 099	50 997	111 821	15 980	1 709	-11 072	273 533		273 533
Sum gjeld	146 184	215 201	211 120	59 146	50 913	-50 631	631 932		631 932
Sum egenkapital og gjeld	159 928	228 106	280 399	55 203	164 072	-208 557	679 152	299 801	978 953

* 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	Q2 2021 YTD						
AVSTEMMING EGENKAPITAL	Pancom Management AS	Pancom Property AS	Heimgard Bolig AS	Modul Holding AS	Øvrige	Elimineringer	Pancom AS
Justert Ek 31.12.2020	13 242	12 350	68 711	-2 647	107 335	-158 057	40 934
Resultat i perioden	-1 727	565	574	-1 295	-675	132	-2 427
Kapitalforhøyelse					6 500		6 500
Øvrige endringer	2 230	-9	-7				2 214
Egenkapital pr 31.12.2020	13 744	12 906	69 278	-3 942	113 159	-157 926	47 220



Konsoliderte tall

Pancom AS

Resultatregnskap:

Konserntallene for 2. kvartal 2021 representerer et halvår med flere spennende begivenheter og endringer i konsernet. Omsetningen er noe sterkere enn samme kvartal i 2020 når vi eliminerer for ekstraordinære effekter. Dette representerer en vekst i virksomheten, men vi ser at betydelige endringer i innkjøpspriser på materialer og trelast har gitt en sterk reduksjon i forventet resultat fra deler av konsernet. I forhold til samme periode i fjor er omsetning så langt i år (year to date, YTD) redusert med ca. 6,2% til 207,5 MNOK, med noe lavere bruttomargin enn i 2020. EBITDA-margin er pr. 30.06.2021 ca. 3,5% som er noe lavere enn budsjetterte verdier for halvåret, men langt sterkere enn 1. kvartal 2021.

Tallene for 2. kvartal 2021 og 1. halvår viser at vi har en betydelig sterkere omsetning på drift og historisk høy aktivitet. Pancom Management AS har løftet omsetning betydelig dette kvartalet, men oppnår kun 2,0 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. Likevel er det gledelig å se en EBITDA i perioden på 3,5% av omsetning som representerer ca. 7,3 MNOK. Avslutningsvis i 2. kvartal ble det besluttet å fusjonere 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!

Konsernet har store avskrivninger på Goodwill fra tidligere aksjekjøp, som trekker ned resultat før skatt (EBT) betrakte-

lig. Konsernets EBITDA blir derfor mest vesentlig for å måle selskapets driftsmarginer og resultater. Konsernets styre og ledelse er tilfredsstillt med tallene pr. 30.06.2021, og ser frem til sterkere 2. halvår.

Balanse:

Balansen i konsernet har en hovedvekt på prosjektportefølle 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 konsernnivå i forhold til balansesummen, og tilsvarer i dag ca. 7,0% med 679,1 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 347,0 MNOK ved utgangen av 2. kvartal 2021. Denne verdijusterte egenkapitalen tilsvarer da 35,4% av konsernets verdijusterte total kapital på 978,9 MNOK.

Tall i hele 1000

Pancom AS			
RESULTAT	YTD Q2 2021	Q2 2020 YTD	Endring %
Driftsinntekter	207 521	221 252	-6 %
Varekostnad	125 729	128 515	-2 %
Bruttofortjeneste	81 792	92 737	-12 %
Lønnskostnad	59 371	42 300	40 %
Annen driftskostnad	15 160	12 813	18 %
Ebitda	7 261	37 624	-81 %
Avskrivning	5 359	3 662	46 %
Driftsresultat, EBIT	1 901	33 963	-94 %
Netto finans	-4 960	-3 725	33 %
Ordinært resultat før skattekostnad, EBT	-3 059	30 238	-110 %
Skattekostnad på ordinært resultat	-631	2 482	-125 %
Resultat	-2 427	27 756	-109 %

Tall i hele 1000

Pancom AS			
VERDIJUSTERTE EIENDELER	YTD Q2 2021	Q2 2020 YTD	Endring %
Immaterielle eiendeler	184 924	185 500	0 %
Varige driftsmidler	301 467	181 617	66 %
Finansielle anleggsmidler	22 709	9 304	144 %
Sum anleggsmidler	509 101	376 420	35 %
Varer	266 480	239 870	11 %
Kundefordringer	120 380	98 544	22 %
Andre kortsiktige fordringer	57 017	45 266	26 %
Sum fordringer	443 877	383 680	16 %
Bankinnskudd, kontanter og lignende	25 975	16 277	60 %
Sum omløpsmidler	469 853	399 958	17 %
Sum eiendeler	978 953	776 378	26 %
VERDIJUSTERT EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	24 862	13 500	84 %
Opptjent egenkapital	322 159	271 388	19 %
Sum egenkapital	347 021	284 888	22 %
Utsatt skatt	23 683	28 821	-18 %
Sum avsetning for forpliktelser	23 683	28 821	-18 %
Langsiktig gjeld	334 716	256 186	31 %
Kortsiktig gjeld	273 533	206 483	32 %
Sum gjeld	608 250	491 490	24 %
Sum egenkapital og gjeld	978 953	776 378	26 %

Konsern

Aksjer, eierskap og verdjustert egenkapital

30.06.2021 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	13 744	113 265	127 009	8 063	66 442	74 505	5 682	46 822	52 504
Pancom Property AS	12 906	45 660	58 566	11 735	41 519	53 254	1 171	4 141	5 312
Heimgard Bolig AS	69 278	47 099	116 378	56 722	38 563	95 286	12 556	8 536	21 092
Øvrige	109 217	39 557	148 774	59 467	21 538	81 005	49 750	18 019	67 768
Elimineringer	-157 926	54 220	-103 706	-100 977	54 220	-46 757	-56 949		-56 949
SUM Pancom AS	47 220	299 801	347 021	35 010	222 282	257 293	12 210	77 519	89 728

AKSJONÆRER PANCOM AS	Antall aksjer	Aksjer i %	Andel egenkapital	Andel tillegg virkelig verdi	Sum
Alm1 Holding AS	19000	1,55 %	542	3 444	3 986
Frederic Kristoffersen	419765	34,23 %	11 982	76 077	88 060
Tobias Amundsen	419765	34,23 %	11 982	76 077	88 060
Icon Invest	183970	15,00 %	5 252	33 342	38 594
Pa-co Holding AS	183970	15,00 %	5 252	33 342	38 594
Totalt	1226470		35 010	222 282	257 293

Kurs per aksje

NOK 209,78



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.

Som det fremkommer av tallene per Q2 er resultatene noe lavere enn forventet. Dette skyldes i hovedsak at vi har tatt inn tap på ett større prosjekt i ett av entreprenørselskapene, samt at vi har hatt krevende prisvekstkonskvenser på byggevarer som er valgt å kostnadsføres i 2. kvartal. Utover dette har Nytt Rør AS hatt en utfordrende periode, med utsettelse på planlagte prosjekter på grunn av covid situasjonen.

For EI-Installasjon, Fjord VVS, Amundsen Ventilasjon, Truck & Marien Service og Maxbo Tekniske Tjenester har resultatene vært iht budsjett og bedre. Spesielt viser Maxbo Tekniske Tjenester en god vekst og lønnsom drift. Oppdragene øker raskt og selskapet har gjennom perioden styrket staben med ytterligere en ny ingeniør. Videre planlegges det for flere ansettelse i tiden fremover.

Utover ordinær drift har det blitt arbeidet mye med planlegging og lansering av en spennende fusjon av Amundsen-Bygg AS, Graf Entreprenør AS og Grenland Mur AS. Nå samles kreftene i disse selskapene til ett entreprenør-selskap og vil med dette bli en betydelig lokalt eiet aktør, med ca. 120 ansatte medarbeidere. Selskapet vil også ha en god ordrehorisont med et budsjett for 2021 på ca. 400 Millioner i omsetning. Det nye selskapet vil få navnet Amundsen Graf AS og bli ledet av Roger Dreyer som starter som administrerende 1. november 2021. Roger har lang og god erfaring fra ulike roller i entreprenørbransjen og har i de senere årene vært administrerende i Backe Vestfold Telemark AS. Styret og eiere ser på denne endringen med stor optimisme og opplever at nyheten blir godt tatt imot av kunder og samarbeidspartnere. Pancom Management vil være hovedaksjonær for det sammenslåtte selskapet med 52,5% eierandel i Amundsen Graf AS.

Ole André Risnes
Direktør - Pancom Management AS

Gjennom aktivt eierskap og ambisjoner om langsiktige gode avkastninger har vi stort fokus på å legge til rette for vekst.

Konserntall

Tall i hele 1000

Pancom Management AS Konsern		
RESULTAT	YTD Q2 2021	YTD Q2 2020
Driftsinntekter	170 607	165 685
Varekostnader	106 810	111 288
Bruttofortjeneste	63 797	54 396
Lønnskostnader	47 017	33 096
Andre driftskostnader	14 818	10 497
Sum driftskostnader	61 835	43 593
EBITDA	1 962	10 804
Avskrivninger	2 944	1 576
Driftsresultat, EBIT	-982	9 227
Netto Finans	-932	-689
EBT	-1 913	8 538
Anleggsmidler	62 632	52 923
Omløpsmidler	97 296	93 581
Sum Eiendeler	159 928	146 505
Egenkapital	13 744	16 595
Langsiktig gjeld	38 547	36 786
Kortsiktig gjeld	107 637	93 124
Sum egenkapital og gjeld	159 928	146 505

AVSTEMMING EGENKAPITAL	
Egenkapital pr 31.12.2020	13 242
Resultat i perioden	-1 727
Øvrige endringer	2 230
Egenkapital pr 31.03.2021	13 744

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	-Elektrisk Holding AS	50,00 %	DS
-Nytt Rør Invest AS	50,00 %	FKV	--El-installasjon AS	50,00 %	DS
--Torggata 7 AS	50,00 %	FKV	--Langmyra 2 AS	50,00 %	DS
--Nytt Rør Holding AS	30,00 %	FKV	-Truck & Marine Holding AS	60,00 %	DS
---Mortens Rørinspeksjon AS	14,82 %	TS	--Truck & Marine Service AS	60,00 %	DS
----Eivind Koch Rørinspeksjon AS	14,82 %	TS	-Entreprenør Finans AS	51,00 %	DS
---Nytt Rør AS	30,00 %	FKV	--Graf Holding AS	26,78 %	DS
---Nytt Rør Eiendom AS	30,00 %	FKV	----Graf Entreprenør AS	26,78 %	DS
-Parth Invest AS (under avvikling)	33,33 %	FKV	-Maxbo Tekniske Tjenester AS	50,00 %	FKV
-Amundsen-Bygg Holding AS	60,00 %	DS	-Amundsen Ventilasjon Holding AS	51,00 %	DS
--Amundsen-Bygg AS	60,00 %	DS	--Amundsen Ventilasjon AS	51,00 %	DS
--Hydrostranda Hytter AS	60,00 %	DS	-Skien Bobilhotell AS	100,00 %	DS
--Grenland-Mur AS	51,00 %	DS	-Bolig Design AS	100,00 %	DS
--Uvdal Hytter AS	30,00 %	FKV	-Wergeland Grafisk AS	40,00 %	FKV
--Skien Boligselskap AS	60,00 %	DS	--Wera AS	20,00 %	FKV
-Fjord VVS AS	70,00 %	DS			

Heimgard Bolig AS



Yngve Åkvåg

Direktør - Heimgard Bolig AS

Andre kvartal 2021 representerer en periode med god aktivitet på salgsfronten, og samtidig flere lanseringer i spennende prosjekter. Linnomhagen i Tønsberg ble en stor suksess i dette kvartalet, med hele 9 av 12 boliger solgt på kort tid. Videre har Smietangen byggetrinn 3 i Langesund blitt lansert med stor oppmerksomhet og så langt 4 salg. Det betyr at det nå er solgt tilstrekkelig for å igangsette dette byggetrinnet også.

Videre har Grønliøyden i Drammen Kommune hatt god motakelse i markedet med 5 salg, her planlegger vi utbygging av de første 18 av totalt 31 boliger. Totalt er det lansert 56 boliger i kvartalet, og vi regner med at ytterligere 60-70 boliger skal lanseres i Q3 2021.

Av eksisterende portefølje har det også vært godt salg i kvartalet. Totalt har vi 174 solgte boliger av 313 boliger på markedet. Flere av disse boligene er allerede bygget og overlevert til kunde. Pr. 30.06.2021 er ca. 185 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 dette året.

Totalt pr. 2. kvartal har selskapet en konsernkonsolidert topp-linje på ca. 97,1 MNOK for porteføljen. Videre har konsernet en EBITDA for perioden på NOK 3,2 MNOK, noe som representerer et moderat, og et resultat for kvartalet som er noe under forventning. Hensyntar man nedskrivninger av aksjekjøp som bokføres som varekost er den positive kontantstrømmen for konsern lik ca. 9,2 MNOK hittil i år. Resultatene er noe lave på konsern-nivå grunnet fortsatt noe reversering av inntekter mot diskonteringsgrader, som justerte forventet inntekt på det tidspunktet prosjektene ble flyttet over i Heimgard Bolig AS (10 januar 2020).

Selskapet har en betydelig bokført egenkapital på ca. 186 MNOK, og en verdijustert egenkapital på ca. 338,2 MNOK. Selskapet vil bygge videre egenkapital etter hvert som prosjektene realiseres løpende. I kvartalet er det inngått avtale om utvikling av St. Joseph i Porsgrunn Kommune, og kjøpet av 50% av aksjene i Olavsgate Utbygging AS bidrar med yt-

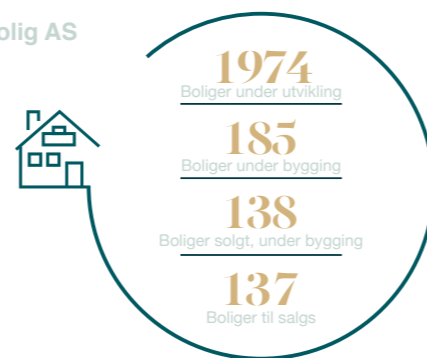
terligere 80 boliger i porteføljen. Det forventes at selskapet opprettholder investeringsaktiviteten, og det det forutsettes en prognostisert positiv utvikling og vekst i boligmarkedet.

I dag teller porteføljen til Heimgard Bolig AS ca. 1974 boliger under utvikling. Heimgard Bolig AS har en målsetning om ca. 2 100 enheter i utviklingsportefølje innen utgangen av 2021, og har som målsetning å overlevere ca. 250 boliger årlig fra og med 2022.

Byggetakten skal etter planen øke betraktelig i 2021 og mot slutten av dette året vil boligkonsernet Heimgard Bolig AS ha nærmere 250 boligenheter under utbygging. Dette representerer en vesentlig økning i aktivitet og omsetning. Pancom AS's styre og ledelse er tilfredsstillt med tallene pr. 30.06.2021, og ser frem til videre utvikling gjennom året.

Yngve Åkvåg

Yngve Åkvåg
CEO - Heimgard Bolig AS



Konserntall

Tall i hele 1000

Heimgard Bolig AS Konsern				
RESULTAT	YTD Q2 2021		YTD Q2 2020	
	Sum konsern	Andel Pancom (37,5%)	Sum konsern	Andel Pancom (50%)
Driftsinntekter	97 124	36 082	83 672	41 836
Varekostnader	89 767	33 348	80 024	40 012
Bruttofortjeneste	7 357	2 733	3 648	1 824
Lønnskostnader	1 883	700	1 329	665
Andre driftskostnader	2 280	847	1 477	738
Sum driftskostnader	4 163	1 547	2 806	1 403
EBITDA	3 194	1 187	842	421
Avskrivninger	792	294	435	217
Driftsresultat, EBIT	2 402	892	407	204
Netto Finans	-472	-175	-818	-409
EBT	1 930	717	-411	-206
Anleggsmidler	29 806	11 073	27 358	13 679
Omløpsmidler	724 968	269 326	493 603	246 801
Sum Eiendeler	754 774	280 399	520 960	260 480
Egenkapital	186 483	69 278	187 694	93 847
Langsiktig gjeld	218 115	81 030	133 750	66 875
Kortsiktig gjeld	350 176	130 090	199 516	99 758
Sum egenkapital og gjeld	754 774	280 399	520 960	260 480
AVSTEMMING EGENKAPITAL				
Egenkapital pr 31.12.2020	184 956			
Resultat i perioden	1 545			
Øvrige endringer	-18			
Egenkapital pr 31.03.2021	186 483			

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	12,26 %	FKV	-Lundenåsen Utbygging AS	0 %	FKV
-Nordbø Utbygging AS	12,26 %	FKV	--Lunden BT1	0 %	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	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	--Snekeråsen Utbygging AS	18,20 %	FKV
-Gjerpensgate 15 Boligutvikling AS	12,38 %	FKV	-Vestfossen Holdco AS	0 %	FKV
-Boleveien Utbygging AS	12,38 %	FKV	--Vestfossen Utbygging AS	0 %	FKV
-Tollnes Utbygging AS	18,58 %	FKV			



Martine Riis Pedersen

Adm. Direktør -
Property AS

Vi ser frem til å legge til nærmere 5.000 m² næringsseiendom i nær fremtid, og fortsatt sterk vekst og utvikling i vår portefølje!

Andre kvartal 2021 for Pancom Property AS viser en relativt ordinær drift i eksisterende portefølje. I perioden har Pancom Property AS gjennomført god implementering av eiendommer som er kjøpt og overlevert i 1. kvartal, samt at selskapet har ferdigstilt byggingen av Vipevegen 43 AS. Her forventes optimal drift og forvaltning i 3. kvartal 2021. I perioden har flere av leietakerne lagt frem tall for 2020, og vi kan helt klart si at soliditeten hos leietakerne er betydelig bedre og sterkere. Gjennom sommeren og inn i 3. kvartal er det fokus på å reforhandle en rekke leieavtaler for å øke porteføljens kontraktsverdi ytterligere.

Videre jobbes det med ombygging av Mælagata 58 for tilpassning til ny leietaker som er Skien Bobilhotell. Bobilhotellet vil forestå utleie av sesonglagring for bobiler, og annen utleie. Her går arbeidene fremover, og det forventes ferdigstilte arealer i 3. kvartal 2021. 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 har også kjøpt inn enkelte eiendommer på enger-feltet i Porsgrunn Kommune. Dette er et spennende næringsområde under utvikling, og vi har nå sikret oss ca. 5,0 Daa som kan utbygges med 3.000m² BRA for kontor- og forretningsvirksomhet. Videre jobbes det i samarbeid med Løvenskiold Handel AS om etablering av nye produksjonsfasiliteter for Norsk Modul AS i Moss. Her har vi besluttet kjøp av tomt, og vil gå videre med utbyggingsplaner for ny elementfabrikk. Vi ser frem til å legge til nærmere 5.000 m² næringsseiendom i nær fremtid, og fortsatt sterk vekst og utvikling i vår portefølje!

Oppdatert areal for porteføljen pr. 1. kvartal 2021 er 27 300 m² fordelt på 18 eiendommer. Porteføljen har en snitt-yield på ca. 6,74 %, og en estimert markedsverdi på nærmere 348,1 MNOK. Gjeldsgraden i porteføljen utgjør pr. 31.12.2020 ca. 67,9% av en nøktern markedsverdi, noe som utgjør kr. 236,3 MNOK. Netto leieinntekter utgjør årlig ca. 23,5 MNOK, noe som utgjør ca. 9,9 % av gjeldsnivået i porteføljen.

Martine Riis Pedersen
Adm. Direktør - Pancom Property AS



Konserntall

Tall i hele 1000

Pancom Property AS Konsern		
RESULTAT	YTD Q2 2021	YTD Q2 2020
Driftsinntekter	7 938	78 479
Varekostnader	1 524	7 611
Bruttofortjeneste	6 414	70 867
Lønnskostnader	955	226
Andre driftskostnader	1 957	2 200
Sum driftskostnader	2 912	2 425
EBITDA	3 503	68 442
Avskrivninger	768	949
Driftsresultat, EBIT	2 734	67 493
Netto Finans	-2 148	515
EBT	586	68 009
Anleggsmidler	186 625	151 473
Omløpsmidler	41 481	56 387
Sum Eiendeler	228 106	207 861
Egenkapital	12 906	68 040
Langsiktig gjeld	160 715	100 761
Kortsiktig gjeld	54 486	39 059
Sum egenkapital og gjeld	228 106	207 861

AVSTEMMING EGENKAPITAL	
Egenkapital pr 31.12.2019	12 350
Resultat i perioden	565
Øvrige endringer	-9
Egenkapital pr 31.12.2020	12 906

Virksomhetsområde Pancom Property AS		
NAVN PÅ SELSKAP	Eierandel Pancom AS*	Klassifisering/konsolidering i Pancom AS**
Pancom Property AS	100,00 %	DS
-Stathelle Utvikling AS	100,00 %	DS
-Salen Utvikling AS	50,00 %	DS
-Nordre Kullerød 21 A AS	100,00 %	DS
-Nansetgata 95 AS	100,00 %	DS
-Strandgata 16 B AS	100,00 %	DS
-Skomvær Næring AS	100,00 %	DS
-Gamle Stathelle AS	100,00 %	DS
-Øst Oppkjøp AS	100,00 %	DS
-Vestheimveien Utbygging AS	100,00 %	DS
-Grenland Development AS	50,00 %	FKV
--Stathelle Legesenter Eiendom AS	50,00 %	FKV
-Mælagata 43 AS	100,00 %	DS
-Vipevegen 43 AS	100,00 %	DS
-Pancom Bratsberg AS	50,00 %	FKV
--Langmyra 6 AS	50,00 %	FKV
-Bjørkøya Hytter AS	50,00 %	FKV
-Semsbyveien 112 AS	100,00 %	DS

Pancom Accounting Holding AS



Tomas Fuglset

Direktør - Frier Accounting

Pancom Accounting Holding AS er morselskapet til Frier Accounting AS. Frier er et autorisert regnskapsbyrå som leverer regnskaps- og økonomitjenester til de fleste av selskapene i Pancom sin portefølje, og har de siste årene bygget opp en betydelig portefølje av eksterne kunder. Fokuset til selskapet er å levere tilpassede og moderne styringsverktøy som gir kundene best mulig grunnlag til å ta beslutninger. Frier Accounting har spesialisert seg innenfor bygg og anleggsbransjen, fast eiendom og konsernkonsolidering, og dette er tjenester som er attraktive i markedet.

Selskapet opprettholder den gode veksten fra 1. kvartal, og omsetningen har økt med 26 % målt mot samme periode i fjor. Målsettingen om å nå 35 % antall eksterne kunder utenfor konsernet i løpet av året har allerede blitt nådd, og utsiktene til videre vekst ser gode ut. Selskapet har også reforhandlet alle sine partneravtaler med systemleverandørene, og dette vil også føre til økt lønnsomhet i de neste periodene.

Selskapet har brukt kvartalet til å oppbemanne for videre vekst, og vil i perioden fremover forsøke å ta seg inn i nye markedssegmenter. Ledelsen er godt fornøyd med utviklingen til selskapet, og tror at de kommende periodene vil være preget av høy aktivitet og god lønnsomhet.

Tomas Fuglset
Direktør - Frier Accounting

Tall i hele 1000

Pancom Accounting Holding AS Konsern		
RESULTAT	YTD Q2 2021	YTD Q2 2020
Driftsinntekter	5 030	3 979
Varekostnader	164	98
Bruttofortjeneste	4 867	3 881
Lønnskostnader	3 309	2 454
Andre driftskostnader	944	766
Sum driftskostnader	4 253	3 220
EBITDA	614	661
Avskrivninger	422	360
Driftsresultat, EBIT	192	301
Netto Finans	-89	-103
EBT	102	198

Selskapet har brukt kvartalet til å oppbemanne for videre vekst

Modul Holding AS



Tobias Amundsen

CTO/Partner - Pancom AS

Modul Holding AS representerer konsernets satsning på industriell produksjon til byggebransjen, og konsernets samarbeid med Løvenskiold Handel AS. Dette samarbeidet er strategisk viktig for Pancom AS, og bidrar til økt konkurransekraft i markedet og større eierskap til vår verdikjede. Siden etableringen i 2018 har Norsk Modul AS etablert seg godt i markedet, og investert mye i produksjonslinjer og mer effektiv håndtering av produkter. Gjennom 2. kvartal 2021 og

1. Halvår har Norsk Modul AS ferdigstilt en egen boligkolleksjon for produksjon til proff-markedet, økt ordrehorisonten betydelig, utviklet egne produksjonskonsepter og startet arbeidet med å klargjøre for ny og mer effektiv produksjon.

Modul Holding AS har på konsern-nivå hatt forventinger om økt lønnsom EBITDA i 2021, men har foreløpig utfordringer med å innfri disse forventningene. Selskapet har høy satsning på produksjonssystemer, internsystemer og bygging av et profesjonelt og forutsigbart produksjonsapparat i Norsk Modul AS. Samtidig opplever selskapet utfordrende tider knyttet til materialpriser og pris på trelast, noe som gjør råvarekosten i produksjon krevende å holde nede. Siden Desember 2020 har priser på råvarer økt med 80-130%, noe som har vært umulig å forutse for driften. Her har selskapet måtte ta tap ifm. nedskrivning av prosjektresultater, og lavere margin på allerede kontraherte prosjekter.

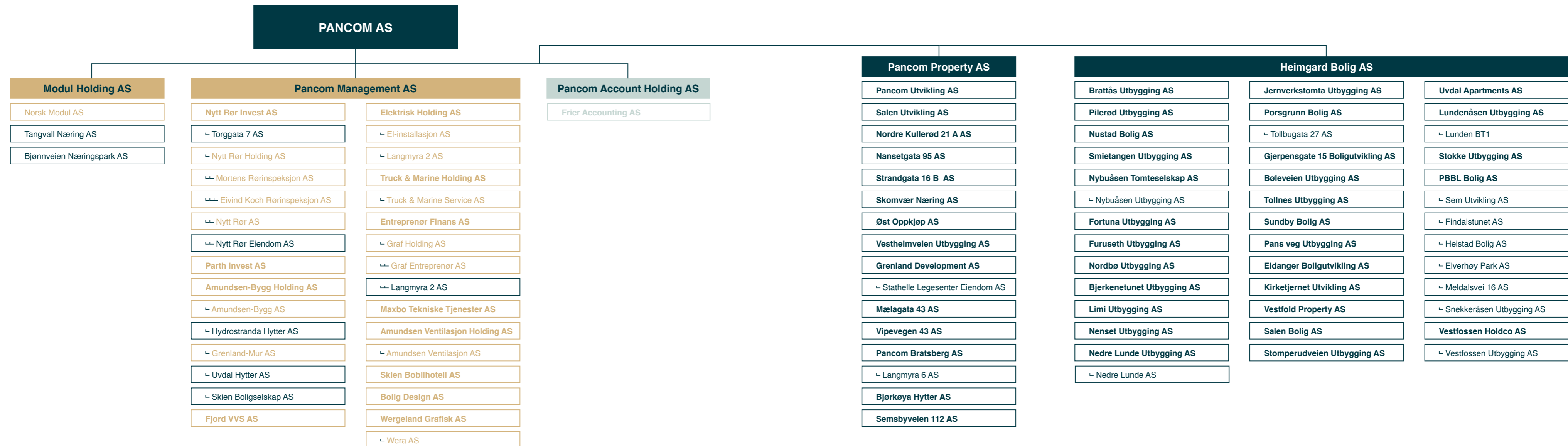
Selskapet har i tillegg høye avskrivninger av goodwill og eiendom. Dette i sum medfører at resultat før skatt for dette underkonsernet er redusert i forhold til forventning, men til gjengjeld er løpende EBITDA-margin ok tatt i betraktning krevende tider.

2. Halvår totalt sett representerer en periode med noe lavere lønnsomhet grunnet nye produkter i produksjon for OBOS Block Watne, produksjonsoptimalisering, testing av skiftløsninger, og uforutsette økte materialpriser. Totalt får konserntallene for Modul Holding AS en omsetning på YTD 24,3 MNOK i 2021, noe som er sterkeste omsetning noensinne. Norsk Modul AS har hatt en vekst på 9,1% i omsetning i forhold til samme periode i 2020, og oppbyggingen av en solid industriell aktør i bransjen går etter planen.

Tall i hele 1000

Modul Holding AS Konsern		
RESULTAT	YTD Q2 2021	YTD Q2 2020
Driftsinntekter	24 294	22 108
Varekostnader	15 813	14 017
Bruttofortjeneste	8 481	8 091
Lønnskostnader	6 040	4 938
Andre driftskostnader	1 850	1 492
Sum driftskostnader	7 890	6 430
EBITDA	591	1 662
Avskrivninger	1 190	1 093
Driftsresultat, EBIT	-599	569
Netto Finans	-815	-702
EBT	-1 414	-133

Tobias Amundsen
CFO /Partner - Pancom AS





PANCOS