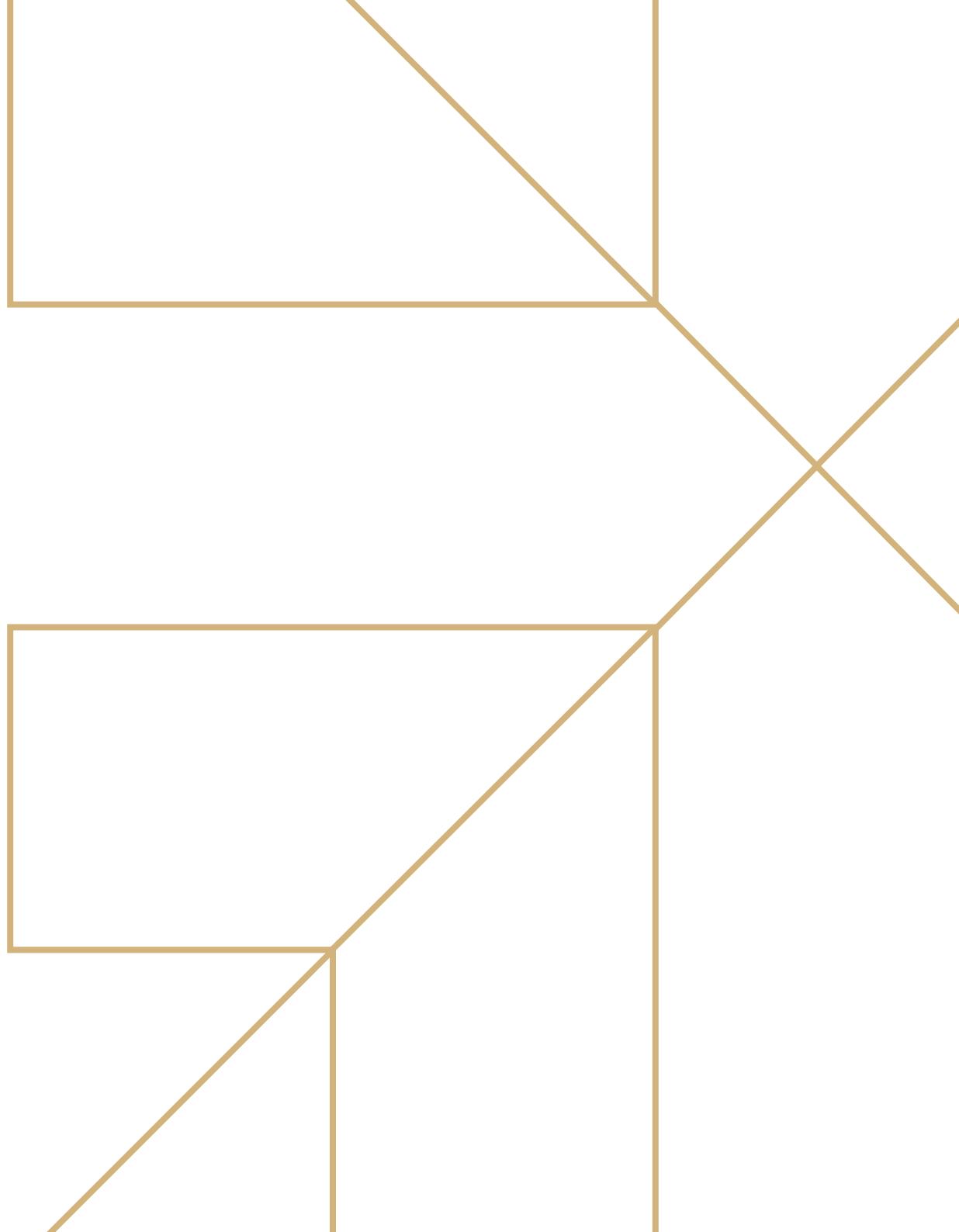


Kvartalsrapport
2021 – Q1



Q1







Innhold

Kvartalsrapport kvartal 1

04

Uttalelse
fra ledelsen

05

Struktur og
primære tall

08

konsoliderte tall
- Pancom AS

12

Pancom
Management AS

14

Heimgard
Bolig AS

16

Pancom
Property AS

18

Pancom
Accounting
Holding AS

19

Modul
Holding AS

20

Organisa-
sjonskart

Uttalelse fra ledelsen

Første kvartal 2021 representerer oppstarten i et år som forhåpentligvis skal bringe markedet og hverdagen tilbake til normalen etter over ett år med restriksjoner knyttet til covid 19. Tallene for kvartalet representerer en periode med større utfordringer knyttet til smitteverntiltak og restriksjoner enn tidligere. Det har også vært noe lavere aktivitet enn forventet i enkelte bransjer, noe som har redusert lønnsomheten noe for konsernet totalt sett. Likevel er det sterke salgstall på boliger, og realisasjonseffektene her er gode i kvartalet. Tallene som foreligger pr. 31.03.21 representerer totalt sett et noe redusert resultat mot forventning for konsernet, men er imidlertid tilfredsstillende resultater.

Etter et meget lønnsomt år i 2020 har konsernet en forventning om noe lavere resultater 1. halvår 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

Q1 2021 er noe lavere enn budsjetterte verdier, men konsernets styre og ledelse er fornøyd med utviklingen så langt i 1. halvår 2021.

Konsernets balanse er etter verdijustering vurdert til ca. 950,7 MNOK, og dagens verdijusterte egenkapital er vurdert til ca. 323,6 MNOK, noe som gir en EK% tilsvarende 34,0%, og representerer en solid og sterk situasjon med tanke på konsernets soliditet.

Pancom AS morselskap har lagt bak seg et sterkt årsresultat i 2020, og har nå en bokført egenkapital på ca. 107 MNOK pr. 31.03.2021. Pancom AS morselskap har videre en totalbalanse på 152,6 MNOK og med en egenkapitalandel på ca. 70,5% gir dette en meget solid balanse for morselskapet, noe som gir trygge og gode rammer for driften videre.

Veksten i Pancom AS fortsetter, og vi har i kvartalet ansatt ytterligere flere nye medarbeidere, og antall ansatte nærmer seg 225 pr. 31.03.21. Konsernets ledelse ser frem-

gang i flere deler av porteføljen, men observerer også utfordringer knyttet til blant annet covid 19, utsatte oppstarter på prosjekter, samt noe 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. kvartal 2021. Starten på 2021 har dermed vært positiv for de fleste selskaper, og året totalt sett ligger an til en god vekst og utvikling i henhold til plan.



Frederic Kristoffersen,
Konserndirektør

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

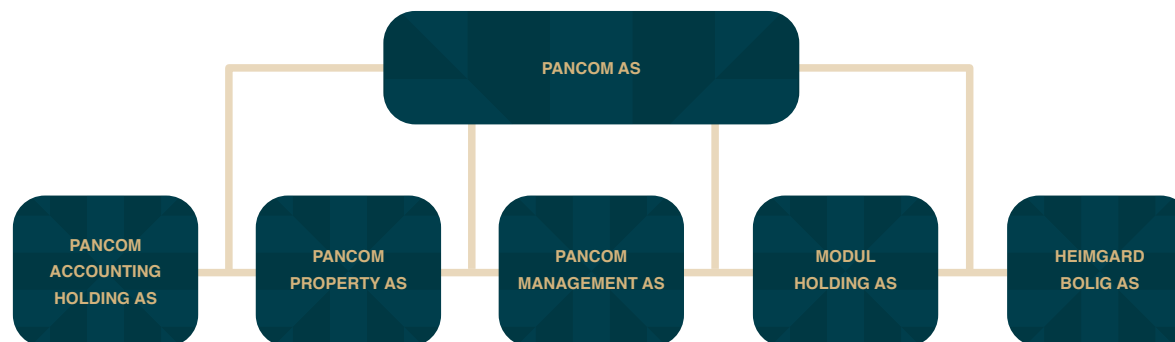


Tomas Fuglset
CFO – Pancom AS

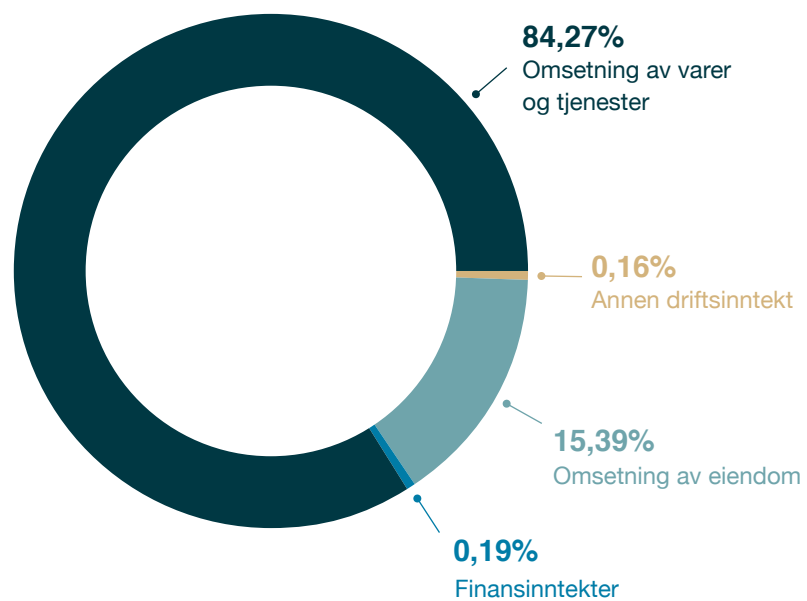


Starten på 2021 har dermed vært positiv for de fleste selskaper, og året totalt sett ligger an til en god vekst og utvikling i henhold til plan.”

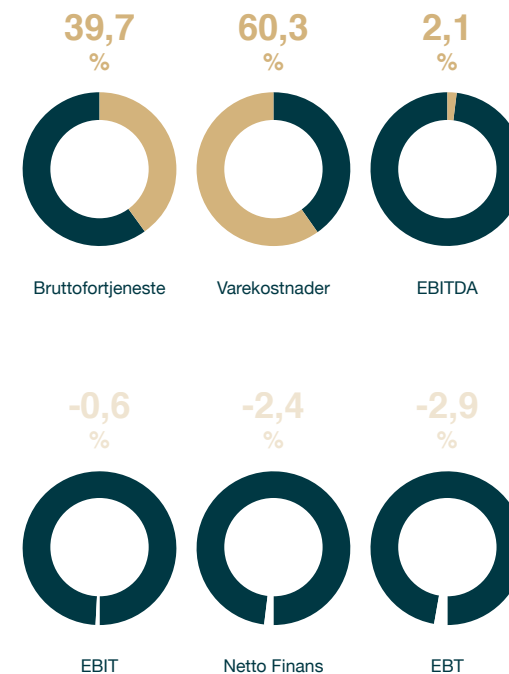
Konsernstruktur



Omsetning Q1 konsern



Nøkkeltall Q1 konsern



Tall i hele 1000

PANCOM AS • Q1 2021 YTD	NGAAP Konsolidert						
RESULTAT	Pancom Management AS	Pancom Property AS	Heimgard Bolig AS	Modul Holding AS	Øvrige	Elimineringer	Pancom AS
Driftsinntekter	84 275	3 534	15 165	13 736	4 070	-22 396	98 385
Varekostnad	53 393	674	14 130	9 047	177	-18 070	59 351
Bruttofortjeneste	30 882	2 860	1 035	4 689	3 893	-4 327	39 034
Lønnskostnad	23 008	554	405	3 002	2 527		29 497
Annen driftskostnad	7 168	1 014	426	923	1 029	-3 082	7 478
Ebitda	706	1 292	204	764	338	-1 245	2 059
Avskrivning	1 431	391	121	588	375	-293	2 612
Driftsresultat, EBIT	-725	901	83	176	-37	-951	-553
Inntekt på inv. i DS, FKV og TS	-41	493				-493	-41
Annen finansinntekt	95	57	180	91	389	-588	225
Annen finanskostnad	490	1 203	252	465	683	-588	2 505
Netto finansposter	-435	-653	-72	-374	-294	-493	-2 320
Ordinært resultat før skattekostnad, EBT	-1 160	248	11	-197	-331	-1 444	-2 873
Skattekostnad på ordinært resultat	-121	-54	19	53	-55	-410	-568
Resultat	-1 039	302	-8	-250	-276	-1 034	-2 305

Balanse

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
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker	1 838	124	63	444	1 056		3 525		3 525
Utsatt skattefordel	165		363				528		528
Goodwill	27 055	560	7 978	10 503	2 650	-6 990	41 756	132 946	174 702
Sum immaterielle eiendeler	29 058	684	8 403	10 947	3 706	-6 990	45 808	132 946	178 754
Sum varige driftsmidler	25 973	179 630	2 441	28 933	4 084	-7 445	233 614	58 415	292 029
Sum finansielle anleggsmidler	11 104	3 892	185	126	146 890	-141 746	20 450		20 450
Sum anleggsmidler	66 134	184 205	11 029	40 006	154 680	-156 181	299 873	191 361	491 234
Varer	2 970	27 549	167 290	1 271		-43 393	155 687	93 540	249 228
Kundefordringer	45 890	420	61 986	9 787	1 977	-15 598	104 460		104 460
Andre kortsiktige fordringer	62 167	8 993	2 683	6 138	959		80 940		80 940
Sum fordringer	111 026	36 961	231 959	17 197	2 936	-58 991	341 088	93 540	434 628
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7 794	12 857	2 716	582	925		24 874		24 874
Sum omløpsmidler	118 820	49 818	234 675	17 778	3 861	-58 991	365 961	93 540	459 502
Sum eiendeler	184 954	234 023	245 704	57 784	158 542	-215 172	665 834	284 901	950 735

* 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	18 856	-103 077	18 362		18 362
Opptjent egenkapital	-11 003	-7 111	9 233	-2 987	88 203	-56 014	20 321	284 901	305 222
Sum egenkapital	12 252	12 652	68 708	-2 897	107 059	-159 091	38 683	284 901	323 584
Sum avsetning for forpliktelser	3 537	3 489	18 838	546	218	-2 443	24 185		24 185
Sum langsiktig gjeld	33 608	164 761	76 461	41 047	41 465	-38 040	319 302		319 302
Sum kortsiktig gjeld	135 557	53 121	81 697	19 089	9 799	-15 598	283 664		283 664
Sum gjeld	172 702	221 371	176 996	60 681	51 482	-56 081	627 152		627 152
Sum egenkapital og gjeld	184 954	234 023	245 704	57 784	158 542	-215 172	665 834	284 901	950 735

* 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	Q1 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	-1 039	302	-8	-250	-276	-1 034	-2 305
Øvrige endringer	49		5				54
Egenkapital pr 31.12.2020	12 252	12 652	68 708	-2 897	107 059	-159 091	38 683



Konsoliderte tall

Pancom AS

Resultatregnskap:

Konserntallene for 1. kvartal 2021 representerer en start på året som er noe redusert i forhold til budsjetterte verdier, og har noe lavere omsetning enn samme kvartal i 2020. Etter en kraftig vekst i resultat og omsetning i 2020, får konsernet en noe moderat resultatmessig utvikling og omsetning pr. 1. kvartal i 2021. I forhold til samme periode i fjor er omsetning så langt i år (year to date, YTD) redusert med ca. 18,8% til 98,4 MNOK, med noe lavere bruttomargin enn i 2020. EBITDA-margin er pr. 31.03.2021 ca. 2,0% som er noe lavere enn budsjetterte verdier for kvartalet.

Tallene konsolidert for 1. kvartal viser dog en betydelig omsetning på 98,4 MNOK for konsern, noe som er bedre enn noe annet 1. kvartal dersom man eliminerer ekstraordinære realisasjonsinntekter. Dermed representerer kvartalet høye driftsinntekter og god virksomhet, med lave interne eliminerings. EBITDA for perioden på 2,0 % er akseptabelt for perioden da det ikke er gjennomført store realisasjoner dette kvartalet. Konsernet har relativt store eliminerings som får effekt på resultatgraden da det er mange prosjekter som har internfakturerings, hvor for eksempel byggearbeider leveres til egne bolig- og byggeprosjekter. I tillegg er det realisert verdier på eiendomssiden av konsernet som får resultat effekt relativt lengre opp i konsernstrukturen, men som blir eliminert på toppnivå.

Konsernet har relativt store avskrivninger på Goodwill fra tidligere aksjekjøp, som trekker ned resultat før skatt (EBT) betraktelig. Konsernets EBITDA blir derfor mest vesentlig for å måle selskapets driftsmarginer og resultater. Konsernets styre og ledelse er tilfredsstillt med tallene pr. 31.03.2021, og driftens utvikling.

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 konsernnivå i forhold til balansesummen, og tilsvarer i dag ca. 5,8% med 665,8 MNOK i bokført konsolidert egenkapital. 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 323,6 MNOK ved utgangen av 1. kvartal 2021. Denne verdijusterte egenkapitalen tilsvarer da 34,0% av konsernets verdijusterte total kapital på 950,7 MNOK.

Tall i hele 1000

Pancom AS			
RESULTAT	YTD Q1 2021	Q1 2020 YTD	Endring %
Driftsinntekter	98 385	121 211	-19 %
Varekostnad	59 351	62 795	-5 %
Bruttofortjeneste	39 034	58 416	-33 %
Lønnskostnad	29 497	19 966	48 %
Annen driftskostnad	7 478	6 245	20 %
Ebitda	2 059	32 204	-94 %
Avskrivning	2 612	1 700	54 %
Driftsresultat, EBIT	-553	30 504	-102 %
Netto finans	-2 320	-2 033	14 %
Ordinært resultat før skattekostnad, EBT	-2 873	28 471	-110 %
Skattekostnad på ordinært resultat	-568	2 224	-126 %
Resultat	-2 305	26 247	-109 %

Tall i hele 1000

Pancom AS			
VERDIJUSTERTE EIENDELER	YTD Q1 2021	Q1 2020 YTD	Endring %
Immaterielle eiendeler	178 754	245 340	-27 %
Varige driftsmidler	292 029	168 426	73 %
Finansielle anleggsmidler	20 450	13 854	48 %
Sum anleggsmidler	491 234	427 620	15 %
Varer	249 228	134 698	85 %
Kundefordringer	104 460	93 564	12 %
Andre kortsiktige fordringer	80 940	41 071	97 %
Sum fordringer	434 628	269 333	61 %
Bankinnskudd, kontanter og lignende	24 874	30 326	-18 %
Sum omløpsmidler	459 502	299 659	53 %
Sum eiendeler	950 735	727 279	31 %
VERDIJUSTERTE EIENDELER			
Innskutt egenkapital	18 362	11 500	60 %
Optjent egenkapital	305 222	277 554	10 %
Sum egenkapital	323 584	289 054	12 %
Utsatt skatt	24 185	2 984	710 %
Sum avsetning for forpliktelser	24 185	2 984	710 %
Langsiktig gjeld	319 302	245 689	30 %
Kortsiktig gjeld	283 664	189 552	50 %
Sum gjeld	602 966	438 225	38 %
Sum egenkapital og gjeld	950 735	727 279	31 %

Pancom Management AS



Ole André Risnes



Direktør - Pancom
Managemet 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.

Første kvartal er for de større entreprenørselskapene, Graf Entreprenør AS og Amundsen-Bygg AS, preget av noe ut-satte oppstarter og mindre aktivitet målt mot fjoråret. Deler av dette har sammenheng med covid 19 restriksjoner og tilpasninger i det offentlige som medfører lengre byggesaksbehandling samt en del begrensninger med innreise for utenlandsk arbeidskraft på nyåret.

Overordnet håndterer selskapene situasjonen bra og følger raskt opp på løpende tiltak og begrensninger som dagens situasjon gir. Situasjonen påvirker EBITDA for første periode, mens det forventes en gradvis bedring utover 2. kvartal. Bedring i prognosene fortsetter også for 2. halvår 2021.



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

For flesteparten av de øvrige selskapene er det levert positive resultater første periode 2021. Spesielt bidrar EI-Installasjon AS, Maxbo Tekniske Tjenester AS, Mortens Rørinspeksjon AS og Truck & Marine Service AS med god utvikling og en bra start på året.

Pancom Management har også i perioden lagt til ytterligere to selskaper i porteføljen. Her har konsernet gått inn på 51% eierskap i Amundsen-Ventilasjon AS, et firma som er spesialisert på ventilasjon til boliger, leilighetsbygg og større næringsbygg. Med 10 års erfaring innen bransje har selskapet opparbeidet seg solid kompetanse i faget og vil med dette komplettere porteføljen av selskaper på tekniske fag i konsernet.

Videre ble det 1. mars 2021 signert avtale om 20% eierskap i Wera AS. Ved dette har vi fått med oss Telemarks eneste kommunikasjonshus med eget trykkeri, og med 125 års fartstid innenfor trykk, strategisk rådgivning, PR og kommunikasjon.

Sammen med eksiterende og nye selskaper i porteføljen vil konsernet fortsette å styrke sin posisjon som en aktiv investor med ambisjoner om vekst og utvikling.

Ole André Risnes

Direktør - Pancom Management AS

Konserntall

Tall i hele 1000

Pancom Management AS Konsern		
RESULTAT	YTD Q1 2021	YTD Q1 2020
Driftsinntekter	84 275	76 870
Varekostnader	53 393	50 114
Bruttofortjeneste	30 882	26 756
Lønnskostnader	23 008	15 214
Andre driftskostnader	7 168	5 185
Sum driftskostnader	30 177	20 400
EBITDA	706	6 356
Avskrivninger	1 431	759
Driftsresultat, EBIT	-725	5 597
Netto Finans	-435	-435
EBT	-1 160	5 163
Anleggsmidler	66 134	57 462
Omløpsmidler	118 820	92 337
Sum Eiendeler	184 954	149 799
Egenkapital	12 252	14 552
Langsiktig gjeld	33 608	43 548
Kortsiktig gjeld	139 095	91 699
Sum egenkapital og gjeld	184 954	149 799


AVSTEMMING EGENKAPITAL	
Egenkapital pr 31.12.2020	13 242
Resultat i perioden	-1 039
Øvrige endringer	49
Egenkapital pr 31.03.2021	12 252

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	25,00 %	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	----Langmyra 2 AS	13,39 %	DS
-Amundsen-Bygg Holding AS	60,00 %	DS	-Maxbo Tekniske Tjenester AS	50,00 %	FKV
--Amundsen-Bygg AS	60,00 %	DS	-Amundsen Ventilasjon Holding AS	51,00 %	DS
--Hydrostranda Hytter AS	60,00 %	DS	--Amundsen Ventilasjon AS	51,00 %	DS
--Grenland-Mur AS	51,00 %	DS	-Skien Bobilhotell AS	100,00 %	DS
--Uvdal Hytter AS	30,00 %	FKV	-Bolig Design AS	100,00 %	DS
--Skien Boligselskap AS	60,00 %	DS	-Wergeland Grafisk AS	40,00 %	FKV
-Fjord VVS AS	70,00 %	DS	--Wera AS	20,00 %	FKV

Heimgard Bolig AS



Yngve Åkvåg

 Direktør - Heimgard Bolig AS

”Antall lanseringer av boliger ligger an til å øke betydelig i 2021, og vi ser frem til å kunne igangsette flere boligprosjekter en noensinne”

Første kvartal 2021 representerer starten på et spennende og hektisk år for Heimgard Bolig AS. Selskapet som startet store deler av sin virksomhet i 2020 har god fremdrift på en rekke sentrale og vesentlige prosjekter i Sørøst Norge. Siden stiftelsen i 2019, med sammenslåing av boligporteføljene fra Pancom Property AS og Øygarden Boligeiendom AS, har selskapet fått etablert seg som en solid og trygg boligaktør i sitt marked, som er godt finansiert og etablert. Sommeren 2020 kom Miliarium Bolig AS inn på eiersiden i selskapet ved kjøp av 25,7%, samt tilførsel av konvertibelt lån, med rett til emisjon opp til 34,0%. Dette har styrket eierskapet, kompetansen og det finansielle fundamentet for selskapet betydelig. Antall lanseringer av boliger ligger an til å øke betydelig i 2021, og vi ser frem til å kunne igangsette flere boligprosjekter en noensinne. Selskapet har målsetning om 250-300 boliger under utbygging ved utgangen av 2021. Totalt for 1. kvartal har selskapet en konsernkonsolidert topplinje på ca. 40,8 MNOK for porteføljen. Videre har gruppen et driftsresultat for perioden på NOK 0,2 MNOK, noe som representerer et moderat, og forventet resultat for kvartalet. Resultatene er lave på konsern-nivå grunnet reversering av inntekter mot diskonteringsgrader, som justerte forventet inntekt på det tidspunktet prosjektene ble flyttet over i Heimgard Bolig AS (10 januar 2020).

Heimgard Bolig AS er under oppbygging til å bli en ledende regional aktør innenfor utbygging og utvikling av bolig i Sørøst-Norge. I 1. kvartal er det også gjort gode grep på bemanning og administrasjonen ser frem til å styrke dette ytterligere gjennom året til en god prosjektstab med dyktige og kompetente medarbeidere.

Selskapet har en betydelig bokført egenkapital på ca. 185 MNOK, og en verdijustert egenkapital på ca. 305,5 MNOK. Selskapet vil bygge videre egenkapital etter hvert som pro-

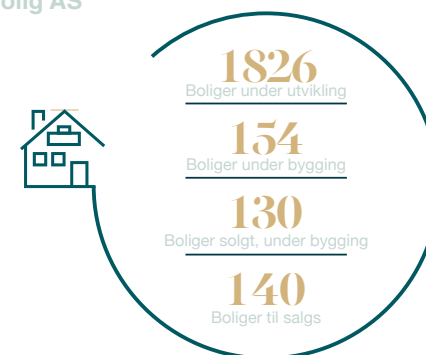
sjektene realiseres løpende. Det forventes at selskapet opprettholder investeringsaktiviteten, og det forutsettes en prognostisert positiv utvikling og vekst i boligmarkedet. Selskapet har i løpet av 1. kvartal økt porteføljen med ytterligere ca. 14 boligenheter, og har igangsatt bygging av ytterligere 2 borettslag.

I dag teller porteføljen til Heimgard Bolig AS ca. 1826 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 200 boligenheter under utbygging. Dette representerer en vesentlig økning i aktivitet og omsetning. Selskapets styre og ledelse er tilfredsstillt med tallene pr. 31.03.2021, og ser frem til videre utvikling gjennom året.



Yngve Åkvåg
CEO - Heimgard Bolig AS



Konserntall

Tall i hele 1000

Heimgard Bolig AS Konsern				
RESULTAT	YTD Q1 2021		YTD Q1 2020	
	Sum konsern	Andel Pancom (37,5%)	Sum konsern	Andel Pancom (50%)
Driftsinntekter	40 822	15 165	47 207	23 604
Varekostnader	38 036	14 130	44 836	22 418
Bruttofortjeneste	2 786	1 035	2 372	1 186
Lønnskostnader	1 091	405	784	392
Andre driftskostnader	1 146	426	704	352
Sum driftskostnader	2 237	831	1 489	744
EBITDA	549	204	883	441
Avskrivninger	325	121	21	11
Driftsresultat, EBIT	223	83	861	431
Netto Finans	-193	-72	-415	-208
EBT	30	11	446	223
Anleggsmidler	29 687	11 029	7 123	3 562
Omløpsmidler	631 696	234 675	386 123	193 061
Sum Eiendeler	661 384	245 704	393 246	196 623
Egenkapital	184 948	68 708	162 407	81 203
Langsiktig gjeld	205 817	95 299	126 134	63 067
Kortsiktig gjeld	270 619	81 697	104 704	52 352
Sum egenkapital og gjeld	661 384	245 704	393 246	196 623
AVSTEMMING EGENKAPITAL				
Egenkapital pr 31.12.2020	184 956			
Resultat i perioden	-22			
Øvrige endringer	15			
Egenkapital pr 31.03.2021	184 948			

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	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	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	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

”Målsetning for 2021 er å videre tillegge ytterligere eiendommer i Telemark/Vestfold.”

Starten på 2021, og 1. Kvarter for Pancom Property AS viser stort sett ordinær drift i den eksisterende portefølje som nå foreligger. I dette kvartalet har vi fortsatt hatt byggeaktivitet i forbindelse med avslutningen av nytt næringsbygg på Vipevegen 43 i Porsgrunn. Bygget er dog ferdigstilt i kvartalet og oppnår full utleieeffekt fra og med 2. kvartal 2021. Bygget er en del av en langsiktig grønn strategi for Pancom Property AS som fremover skal utvikle seg mer klimavennlig og med bedre energiløsninger i fremtiden. Eiendommen på Vipevegen 43 blir konsernets mest innovative og energieffektive bygg.

Videre har Pancom Bratsberg AS overtatt 100% av aksjene i Langmyra 6 AS i løpet av kvartalet, og her er driften godt i gang. Videre er det planer om øvrige investeringer i dette samarbeidsselskapet med Bratsberg AS. Pancom Property AS har overtatt 100% av aksjene i Semsbyveien 112 AS i løpet av kvartalet, et selskap vi inngikk kjøpsavtale på i avslutningen av 2020. Her jobbes det med spennende utvikling av leietakerforhold og tilpasninger av eiendommen mot fremtidige behov. Det er også gjort kjøp av bolig for utleie i Nore og Uvdal Kommune i forbindelse med utbyggingsprosjekter i porteføljen.

Gjennom kvartalet er det gjort viktige strategiske beslutninger med tanke på selskapets organisering for fremtiden, og selskapet vil benytte året 2021 til å etablere en sterkere drift og organisasjon. Målsetning for 2021 er å videre tillegge ytterligere eiendommer i Telemark/Vestfold.

Oppdatert areal for porteføljen pr. 1. kvartal 2021 er 27 300 m² fordelt på 18 eiendommer. Porteføljen har en snitt-yield på ca. 6,96 %, og en estimert markedsverdi på nærmere 341,3 MNOK. Gjeldsgraden i porteføljen utgjør pr. 31.12.2020 ca. 68,6% av en nøktern markedsverdi, noe som utgjør kr. 234,2

MNOK. Netto leieinntekter utgjør årlig ca. 23,7 MNOK, noe som utgjør ca. 10,1 % av gjeldsnivået i porteføljen.

Utvikling av næringsbygg og næringsseiendom vil fortsette i Pancom AS, og gjennom Pancom Property AS vil vi øke vår eksponering i næringsseiendom i årene fremover. Det er nå utarbeidet en strategi som skal gi en betydelig vekst i denne delen av konsernet de neste årene.

Martine Riis Pedersen

Adm. Direktør - Pancom Property AS



Konserntall

Tall i hele 1000

Pancom Property AS Konsern		
RESULTAT	YTD Q1 2021	YTD Q1 2020
Driftsinntekter	3 534	72 063
Varekostnader	674	3 569
Bruttofortjeneste	2 860	68 493
Lønnskostnader	554	136
Andre driftskostnader	1 014	1 101
Sum driftskostnader	1 569	1 237
EBITDA	1 292	67 256
Avskrivninger	391	471
Driftsresultat, EBIT	901	66 786
Netto Finans	-653	504
EBT	248	67 290
Anleggsmidler	184 205	152 234
Omløpsmidler	49 818	70 141
Sum Eiendeler	234 023	222 374
Egenkapital	12 652	67 500
Langsiktig gjeld	164 761	98 369
Kortsiktig gjeld	56 610	56 505
Sum egenkapital og gjeld	234 023	222 374

AVSTEMMING EGENKAPITAL	
Egenkapital pr 31.12.2019	12 350
Resultat i perioden	302
Egenkapital pr 31.12.2020	12 652

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	70,00 %	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

 CFO - Pancom AS

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.

Årets første kvartal er et hektisk kvartal for regnskapsbransjen. Dette gjenspeiler seg også i regnskapet til Frier Accounting AS, som leverer gode resultater og en kraftig økning i omsetning. Regnskapet viser til driftsinntekter på 2,8 MNOK, som er en økning på 37 % i forhold til Q1 2020. Omsetningen er også høyere enn budsjettert, og tross noe høyere kostnader enn budsjett ender resultatet over forventet for perioden.

Selskapets fokus er å opprettholde en god lønnsomhet og høy aktivitet de neste periodene. Det er mye som tyder på at den gode trenden fra 2020 fortsetter inn i 2021, og ledelsen er godt fornøyd med utviklingen i 2021.


Tomas Fuglset
CFO - Pancom AS

Tall i hele 1000

Pancom Accounting Holding AS Konsern		
RESULTAT	YTD Q1 2021	YTD Q1 2020
Driftsinntekter	2 787	2 030
Varekostnader	103	5
Bruttofortjeneste	2 684	2 025
Lønnskostnader	1 738	1 214
Andre driftskostnader	480	385
Sum driftskostnader	2 219	1 599
EBITDA	465	426
Avskrivninger	211	178
Driftsresultat, EBIT	254	248
Netto Finans	-46	-48
EBT	208	200

”Fokuset til selskapet er å levere tilpassede og moderne styringsverktøy som gir kundene best mulig grunnlag til å ta beslutninger”

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 konkurransedyktighet 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 1. kvartal 2021 har Norsk Modul AS

ferdigstilt en egen boligkolleksjon for produksjon til proff-markedet. Kolleksjonen ble godt mottatt hos Maxbo-kjeden, og etter strategiske vurderinger ble kolleksjonen med tilhørende verdi solgt til Maxbo Tekniske Tjenester AS.

Modul Holding AS på har på konsern-nivå hatt forventinger om økt lønnsom EBITDA i 2021, og har foreløpig innfridd disse forventningene. Selskapet har høy satsning på produksjonssystemer, internsystemer og bygging av et profesjonelt og forutsigbart produksjonsapparat i Norsk Modul AS. Samtidig har selskapet høye avskrivninger av goodwill og eiendom. Dette i sum medfører at resultat før skatt for dette underkonsernet er noe redusert, men til gjengjeld skal løpende EBITDA-margin være akseptabel.

Produksjonen i Norsk Modul AS har utviklet seg raskt siden oppstarten i 2017, og har i 2021 målsetning om å levere resultater som er bedre enn foregående år. Selskapet tar stadig sterkere markedsposisjon, samtidig som det jobbes med bedring av systemer, produktserie og kapasitet. Det planlegges nye produksjonsfasiliteter som skal kunne gi en betraktelig økning i leveringsdyktigheten for selskapet i løpet av 3-5 år.

1. Kvartal 2021 representerer en periode med noe lavere lønnsomhet grunnet nye produkter i produksjon for OBOS Block Watne, samt produksjonsoptimalisering og testing av skiftløsninger for økt produksjonskontinuitet i Norsk Modul AS. Totalt får konserntallene for Modul Holding AS en omsetning på 13,7 MNOK i 1. kvartal noe som er sterkeste omsetning noensinne. Norsk Modul AS har hatt en vekst på 2,2% i omsetning i forhold til samme kvartal i 2020, og oppbyggingen av en solid industriell aktør i bransjen går etter planen. Selskapets driftsresultat pr. 31.03.2021 er akseptabelt, men noe under budsjetterte verdier. Vi ser en betydelig bedring i EBITDA YTD 2021, som tilsvarer ca. 0,8 MNOK, en EBITDA-margin på ca. 5,6%. Dette er noe bedre enn marginen i

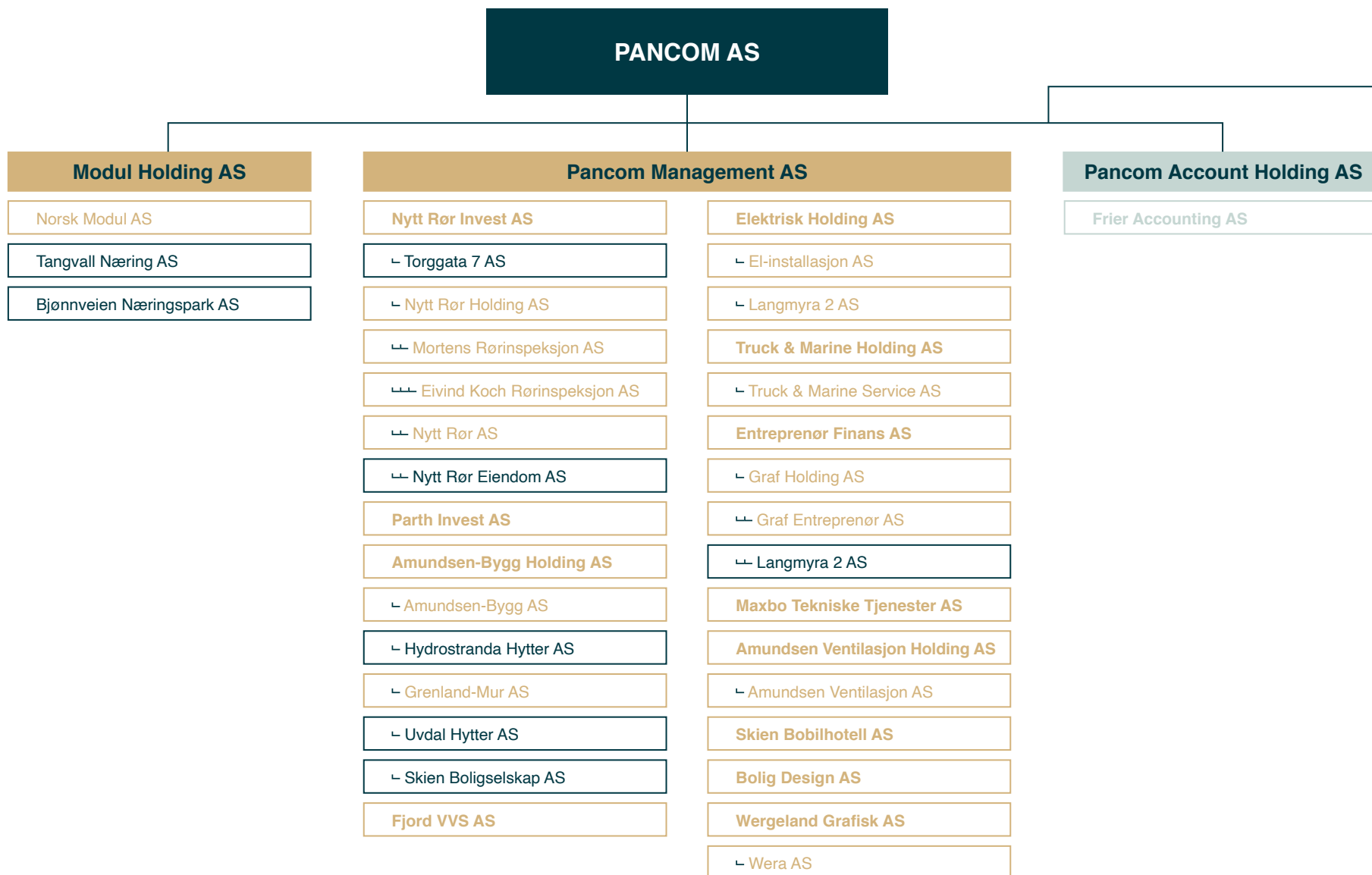
Tall i hele 1000

Modul Holding AS Konsern		
RESULTAT	YTD Q1 2021	YTD Q1 2020
Driftsinntekter	13 736	13 402
Varekostnader	9 047	9 263
Bruttofortjeneste	4 689	4 139
Lønnskostnader	3 002	2 556
Andre driftskostnader	923	942
Sum driftskostnader	3 925	3 498
EBITDA	764	641
Avskrivninger	588	542
Driftsresultat, EBIT	176	99
Netto Finans	-374	-301
EBT	-197	-202

2020, som utgjorde 4,7%. Modul Holding AS leverer et driftsresultat YTD 2021 på litt i underkant av 200.000 NOK, noe som er en liten økning i forhold til YTD 2020 på ca. 99.000 NOK. Dette betyr at driften nå er på god positiv retning, og selskapets styre og ledelse er svært tilfredsstilt med utviklingen i selskapet.

Tobias Amundsen

CFO /Partner - Pancom AS



Pancom Property AS

Stathelle Utvikling AS

Salen Utvikling AS

Nordre Kullerød 21 A AS

Nansetgata 95 AS

Strandgata 16 B AS

Skomvær Næring AS

Gamle Stathelle AS

Øst Oppkjøp AS

Vestheimveien Utbygging AS

Grenland Development AS

– Stathelle Legesenter Eiendom AS

Mælagata 43 AS

Vipevegen 43 AS

Pancom Bratsberg AS

– Langmyra 6 AS

Bjørkøya Hytter AS

Semsbyveien 112 AS

Heimgard Bolig AS

Brattås Utbygging AS

Pilerød Utbygging AS

Nustad Bolig AS

Smietangen Utbygging AS

Nybuåsen Tomteselskap AS

– Nybuåsen Utbygging AS

Fortuna Utbygging AS

Furuseth Utbygging AS

Nordbø Utbygging AS

Bjerkenetunet Utbygging AS

Limi Utbygging AS

Nenset Utbygging AS

Nedre Lunde Utbygging AS

– Nedre Lunde 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

Uvdal Apartments AS

Lundenåsen Utbygging AS

– Lunden BT1

Stokke Utbygging AS

PBBL Bolig AS

– Sem Utvikling AS

– Findalstunet AS

– Heistad Bolig AS

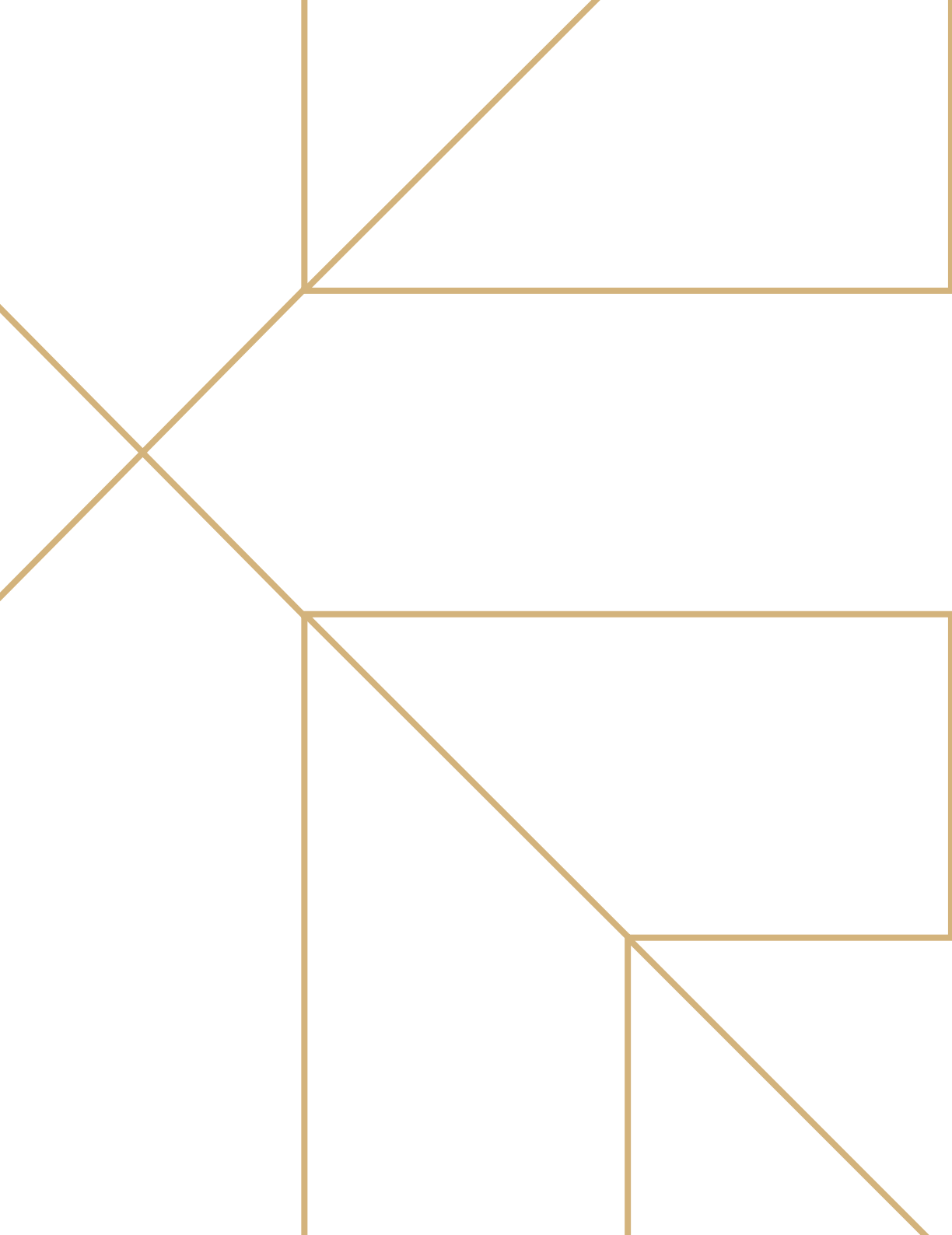
– Elverhøy Park AS

– Meldalsvei 16 AS

– Snekkeråsen Utbygging AS

Vestfossen Holdco AS

– Vestfossen Utbygging AS



PANCOS