

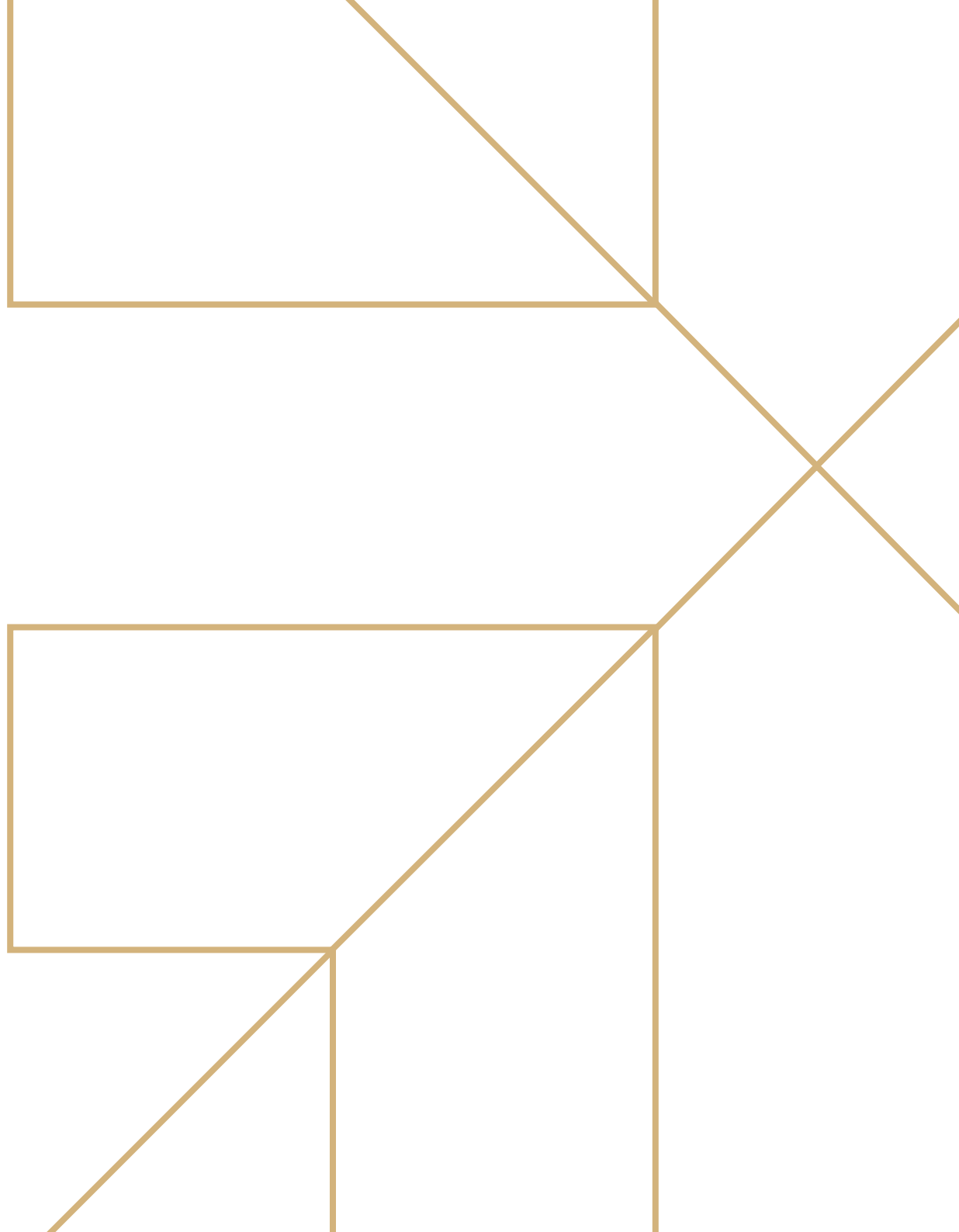
Kvartalsrapport

2021 – Q3



PANCOS

Q3





Innhold

Kvartalsrapport kvartal 3

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

Tredje kvartal 2021 representerer en periode med store endringer, flere gode beslutninger og noe lavere resultatverdier enn forventet for Pancom AS. Gjennom kvartalet har Pancom Management AS vært igjennom en hektisk omstrukturingsperiode 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 så langt i 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. Dette medfører en lavere margin for perioden, men noe vi forventer å komme styrket ut av når 2021 er over. Ettersom det fortsatt er behov for strukturelle investeringer og kostnader knyttet til omorganisering i Pancom Management, regner vi med fortsatt lave marginer ut 2021. Konsernet har sterke salgstall på boliger, og realisasjonseffektene her er gode i kvartalet. Tallene som foreligger pr. 30.09.21 repre-

senterer 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 nå en forventning om 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 Q3 2021 er likevel lavere enn budsjetterte verdier, men konsernets styre og ledelse er tilfredsstillt med håndteringen av de ekstraordinære effektene i perioden, og ser frem til nye og bedre perioderesultater fremover. Konsernets balanse er etter verdijustering vurdert til ca. 973,1 MNOK, og dagens verdijusterte egenkapital er vurdert til ca. 362,1 MNOK, noe som gir en EK% tilsvarende 37,2%, 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. 112,9 MNOK pr. 30.09.2021. Pancom AS morselskap har videre en totalbalanse på 156,4 MNOK og med en egenkapitalandel på ca. 72,2% gir dette en meget solid balan-

se for morselskapet, noe som gir trygge og gode rammer for driften videre. 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 som ikke er ubetydelige. Vi ser at konsernet vil ha ytterligere vekst i periodene fremover, men det forventes ikke ytterligere 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 når man tar hensyn til de negative konjunktur-trendene ingen kunne forutse.

Frederic Kristoffersen
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



Anders Hoel
 Styreleder
 – Heimgard Bolig AS

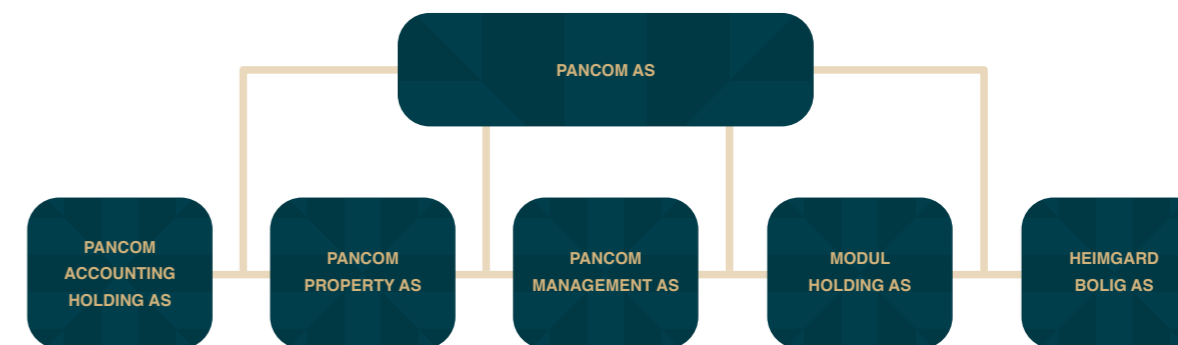


Tomas Fuglset
 Direktør – Frier
 Accounting

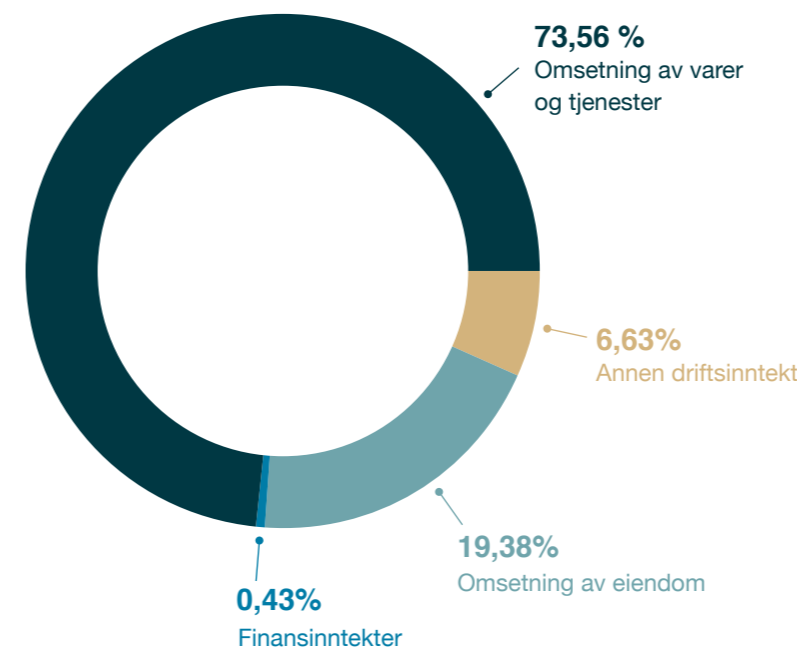


Vi ser at konsernet vil ha ytterligere vekst i periodene fremover, men det forventes ikke ytterligere vekst i marginer i 2. halvår 2021.

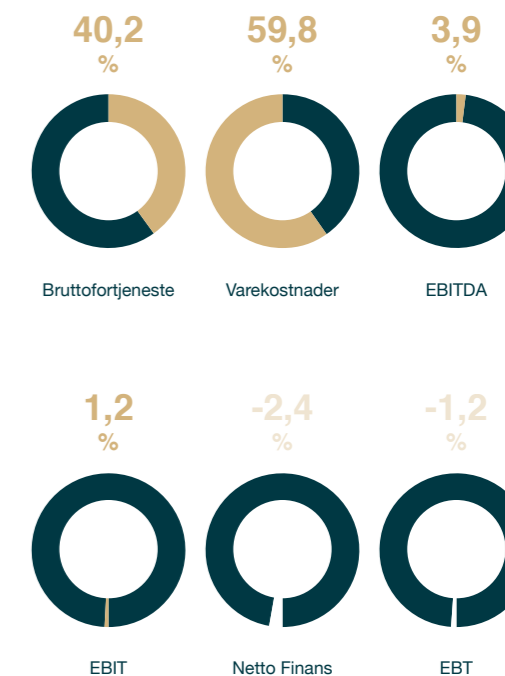
Konsernstruktur



Omsetning Q3 konsern



Nøkkeltall Q3 konsern



Tall i hele 1000

PANCOM AS - Q3 2021 YTD	NGAAP Konsolidert					
RESULTAT	Pancom Management AS	Pancom Property AS	Heimgard Bolig AS	Øvrige	Elimineringer	Pancom AS
Driftsinntekter	242 763	12 637	59 839	49 431	-57 175	307 495
Varekostnad	150 328	2 274	54 543	23 867	-47 189	183 824
Bruttofortjeneste	92 434	10 363	5 296	25 564	-9 987	123 670
Lønnskostnad	68 977	1 629	1 210	15 682		87 499
Annen driftskostnad	23 148	2 971	1 249	8 162	-11 366	24 164
Ebitda	309	5 763	2 837	1 720	1 380	12 007
Avskrivning	4 513	1 225	497	2 932	-880	8 287
Driftsresultat, EBIT	-4 205	4 538	2 339	-1 212	2 260	3 720
Inntekt på inv. i DS, FKV og TS	8	493		5	-498	8
Annen finansinntekt	76	1 194	56	1 665	-1 660	1 330
Annen finanskostnad	1 534	5 208	302	3 324	-1 660	8 707
Netto finansposter	-1 450	-3 521	-246	-1 654	-498	-7 370
Ordinært resultat før skattekostnad, EBT	-5 655	1 017	2 093	-2 866	1 762	-3 649
Skattekostnad på ordinært resultat	-856	116	446	-290	-1 098	-1 683
Resultat	-4 798	901	1 647	-2 576	2 860	-1 966

Tall i hele 1000

PANCOM AS - Q3 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	2 458	95	57	1 266		3 876		3 876
Utsatt skattefordel	165		363			528		528
Goodwill	25 827	560	7 643	7 326	-2 347	39 009	140 002	179 011
Sum immaterielle eiendeler	28 449	655	8 063	8 592	-2 347	43 412	140 002	183 414
Sum varige driftsmidler	21 232	216 561	2 447	4 886	-10 384	234 743	79 306	314 049
Sum finansielle anleggsmidler	7 761	6 311	117	153 878	-146 053	22 013		22 013
Sum anleggsmidler	57 442	223 526	10 627	167 356	-158 784	300 168	219 308	519 476
Varer	4 010	26 737	189 607	740	-41 887	179 207	96 841	276 048
Kundefordringer	46 153	782	54 080	5 277	-9 261	97 031		97 031
Andre kortsiktige fordringer	39 262	10 939	6 270	3 989	-761	59 699		59 699
Sum fordringer	89 426	38 457	249 957	10 006	-51 909	335 937	96 841	432 778
Bankinnskudd, kontanter og lignende	11 402	4 374	4 569	497		20 842		20 842
Sum omløpsmidler	100 828	42 831	254 526	10 503	-51 909	356 779	96 841	453 621
Sum eiendeler	158 270	266 358	265 153	177 859	-210 692	656 947	316 149	973 097

* 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 - Q3 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	59 475	25 402	-103 193	24 862		24 862
Opptjent egenkapital	-16 750	-5 844	10 876	84 985	-52 159	21 108	316 149	337 257
Sum egenkapital	6 505	14 078	70 351	110 387	-155 352	45 970	316 149	362 119
Sum avsetning for forpliktelser	3 253	3 889	17 966	364	-3 131	22 340		22 340
Sum langsiktig gjeld	38 953	192 021	92 952	57 218	-41 899	339 244		339 244
Sum kortsiktig gjeld	109 559	56 370	83 885	9 890	-10 310	249 394		249 394
Sum gjeld	151 765	252 280	194 802	67 471	-55 340	610 978		610 978
Sum egenkapital og gjeld	158 270	266 358	265 153	177 859	-210 692	656 947	316 149	973 097

* 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	Q3 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	-4 798	901	1 647	-2 576	2 860	-1 966
Utbytte - majoritet				-272		-272
Utbytte - minoritet				-261		-261
Kapitalforhøyelse				6 500		6 500
Øvrige endringer	-1 939	827	-7	2 308	-155	1 035 307
Egenkapital pr 30.09.2021	6 505	14 078	70 351	110 387	-155 352	45 970



Konsoliderte tall

Pancom AS

Resultatregnskap:

Konserntallene for 3. kvartal 2021 viser konsoliderte tall for Pancom AS konsern hittil i år 2021 (YTD 2021). Tallene viser at Pancom AS har hatt en noe redusert utvikling på konsernets omsetning i forhold til prognostiserte verdier. Vi ser også 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 verget seg noe for å igangsette prosjekter i usikre tider. I forhold til samme periode i fjor er omsetning så langt i år (year to date, YTD) redusert med ca. 7,8% til 307,5 MNOK, med noe lavere bruttomargin enn i 2020. EBITDA-margin er pr. 30.09.2021 ca. 3,9% som er noe høyere enn verdier akkumulert for Q2 2021

Tallene for 3. 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 oppnår kun 0,3 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 3,9% av omsetning som representerer ca. 12,0 MNOK. Gjennom 3. kvartal 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 kostna-

der 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 tilfredsstillt med tallene pr. 30.09.2021, og ser frem til avslutningen av 2021.

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. 7,0% med 656,9 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 362,1 MNOK ved utgangen av 3. kvartal 2021. Denne verdijusterte egenkapitalen tilsvarer da 37,2% av konsernets verdijusterte total kapital på 973,1 MNOK.

Tall i hele 1000

Pancom AS			
RESULTAT	YTD Q3 2021	Q3 2020 YTD	Endring %
Driftsinntekter	307 495	333 519	-8 %
Varekostnad	183 824	187 730	-2 %
Bruttofortjeneste	123 670	145 790	-15 %
Lønnskostnad	87 499	66 127	32 %
Annen driftskostnad	24 164	20 985	15 %
Ebitda	12 007	58 679	-80 %
Avskrivning	8 287	5 632	47 %
Driftsresultat, EBIT	3 720	53 047	-93 %
Netto finans	-7 370	-5 195	42 %
Ordinært resultat før skattekostnad, EBT	-3 649	47 851	-108 %
Skattekostnad på ordinært resultat	-1 683	2 533	-166 %
Resultat	-1 966	45 318	-104 %

Tall i hele 1000

Pancom AS			
VERDIJUSTERTE EIENDELER	YTD Q3 2021	Q3 2020 YTD	Endring %
Immaterielle eiendeler	183 414	155 715	18 %
Varige driftsmidler	314 049	191 923	64 %
Finansielle anleggsmidler	22 013	23 358	-6 %
Sum anleggsmidler	519 476	370 996	40 %
Varer	276 048	225 766	22 %
Kundefordringer	97 031	91 466	6 %
Andre kortsiktige fordringer	59 699	45 779	30 %
Sum fordringer	432 778	363 012	19 %
Bankinnskudd, kontanter og lignende	20 842	20 762	0 %
Sum omløpsmidler	453 621	383 774	18 %
Sum eiendeler	973 097	754 770	29 %
VERDIJUSTERT EGENKAPITAL OG GJELD			
Innskutt egenkapital	24 862	18 362	35 %
Opptjent egenkapital	337 257	249 359	35 %
Sum egenkapital	362 119	267 721	35 %
Utsatt skatt	22 340	22 138	1 %
Sum avsetning for forpliktelser	22 340	22 138	1 %
Langsiktig gjeld	339 244	239 904	41 %
Kortsiktig gjeld	249 394	225 007	11 %
Sum gjeld	588 638	464 911	21 %
Sum egenkapital og gjeld	973 097	754 770	29 %

Konsern

Aksjer, eierskap og verdjustert egenkapital

30.09.2021 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	6 505	114 660	121 165	4 029	71 024	75 054	2 622	46 224	48 846
Pancom Property AS	14 078	83 223	97 301	12 004	70 960	82 965	2 005	11 852	13 857
Heimgard Bolig AS	70 351	48 459	118 810	38 152	26 280	64 432	15 756	10 853	26 610
Øvrige	110 387	18 321	128 709	73 912	12 268	86 180	54 922	9 116	64 037
Elimineringer	-155 352	51 486	-103 866	-94 361	51 486	-42 875	-63 957		-63 957
SUM Pancom AS	45 970	316 149	362 119	33 737	232 018	265 755	11 348	78 045	89 393

AKSJONÆRER PANCOM AS	Antall aksjer	Aksjer i %	Andel bokført egenkapital	Andel tillegg virkelig verdi	Sum
Alm1 Holding AS	19000	1,55 %	523	3 594	4 117
Frederic Kristoffersen	419765	34,23 %	11 546	79 409	90 956
Tobias Amundsen	419765	34,23 %	11 546	79 409	90 956
Icon Invest	183970	15,00 %	5 060	34 803	39 863
Pa-co Holding AS	183970	15,00 %	5 060	34 803	39 863
Totalt	1226470		33 737	232 018	265 755

Kurs per aksje

NOK 216,68



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.

Q3 har vært en hektisk periode i Pancom Management, med fusjon av Graf Entreprenør AS, Amundsen-Bygg AS og Grenland Mur AS. Samtidig med denne prosessen har Graf entreprenør i deler av perioden hatt en utskiftning av daglig leder, hvor Pancom Management i en overgang tok interimledelsen og styringen av selskapet. Selskapene er nå sammenslått til Amundsen Graf AS og ledes fra 1. november 2021 av Roger Dreyer.

Konsoliderte tall viser et avvik i Q3 på omsetning i entreprenørselskapene, noe som gjør at Pancom Management leverer lavere marginer enn forutsatt. Samtidig er det tatt inn store nedskrivninger i prosjekter som følge av prisvekst og konsekvens av dette i kvartalet. Likevel er dette tall ledelsen er tilfredsstillt med da vi opplever fortsatt krevende tider i forbindelse med material- og trelastpriser i entreprenørbransjen, som påvirker en løpende prosjektportefølje. Videre er all leveranse (omsetning og margin) fra Amundsen Graf som er levert internt i forbindelse med utbygging i Pancom Property AS blitt eliminert 100%, noe som utgjør nærmere 7,0 MNOK YTD.

Med bakgrunn i den ekstraordinære markedssituasjonen er det tatt en total revidering av avtaleverk og prisstrategi, som vil sikre entreprenørselskapene bedre i fremtiden for tilsvarende svingninger

Øvrige selskaper i porteføljen leverer tilfredsstillende resultater i perioden. Spesielt viser Maxbo Tekniske Tjenester AS og El installasjon AS sterke resultater godt over budsjetterte verdier.

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 Q3 2021	YTD Q3 2020
Driftsinntekter	242 763	258 011
Varekostnader	150 328	174 789
Bruttofortjeneste	92 434	83 222
Lønnskostnader	68 977	51 877
Andre driftskostnader	23 148	17 390
Sum driftskostnader	92 126	69 267
EBITDA	309	13 955
Avskrivninger	4 513	2 521
Driftsresultat, EBIT	-4 205	11 434
Netto Finans	-1 450	-973
EBT	-5 655	10 461
Anleggsmidler	57 442	54 058
Omløpsmidler	100 828	107 403
Sum Eiendeler	158 270	161 461
Egenkapital	6 505	18 014
Langsiktig gjeld	38 953	35 159
Kortsiktig gjeld	112 812	108 288
Sum egenkapital og gjeld	158 270	161 461

AVSTEMMING EGENKAPITAL	
Egenkapital pr 31.12.2020	13 242
Resultat i perioden	-4 798
Øvrige endringer	-1 939
Egenkapital pr 30.09.2021	6 505

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	----Graf Entreprenør AS	26,78 %	DS
---Nytt Rør AS	30,00 %	FKV	-Maxbo Tekniske Tjenester AS	50,00 %	FKV
---Nytt Rør Eiendom AS	30,00 %	FKV	-Amundsen Ventilasjon Holding AS	51,00 %	DS
-Fjellbris Invest AS	60,00 %	DS	--Amundsen Ventilasjon AS	51,00 %	DS
--Hydrostranda Hytter AS	60,00 %	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
-Elektrisk Holding AS	50,00 %	DS	-Amundsen Graf Holding AS	52,50 %	DS
--El-installasjon AS	50,00 %	DS	--Amundsen Graf AS	52,50 %	DS
--Langmyra 2 AS	50,00 %	DS			

Heimgard Bolig AS



Anders Hoel

Styreleder -
Heimgard Bolig AS

Tredje kvartal 2021 representerer en periode med fortsatt god aktivitet på salgsfronten, og samtidig flere lanseringer i spennende prosjekter. På Smietangen i Langesund har ytterligere flere bygg blitt lansert i byggetrinn 3, noe som har medført så langt 14 salg. Dette betyr at det nå er solgt tilstrekkelig for å igangsette store deler av 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 14 av totalt 36 enheter i markedet, noe som også gir byggestart på 36 leiligheter- 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 i 2022.

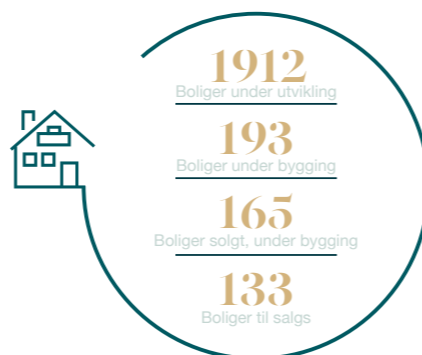
Av eksisterende portefølje har det også vært godt salg i kvartalet. Totalt har vi 165 solgte boliger av 298 boliger på markedet. Pr. 30.09.2021 er ca. 193 boliger under bygging, og løpende realisering. Heimgard Bolig AS holder dermed god fart i 2021, med et akseptabelt salg og fortsatt flere spennende lanseringer i vente dette året. Enkelte prosjekter har dog ikke slått helt an i markedet, og det er per tiden noen utfordringer med salg i prosjektene Nenset Park, Gjerpensgate 15 og Nordbøåsen BRL. Her vurderes det løpende tiltak til både økt markedsføring og bedret eksponering i markedet.

Selskapets målsetning om 250-300 boliger under utbygging ved utgangen av 2021 er på god vei til å oppnås, men det fordres fortsatt høy grad av igangsettelse dette året. Totalt pr. 2. kvartal har selskapet en konsernkonsolidert topplinje på ca. 161,1 MNOK for porteføljen. Videre har konsernet en EBITDA for perioden på NOK 7,6 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 16,9 MNOK hittil i år. Resultatene er 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 189,4 MNOK, og en verdijustert egenkapital på om lag 340,0 MNOK. Selskapet vil bygge videre egenkapital etter hvert som prosjektene realiseres løpende. Det forventes at selskapet opprettholder investeringsaktiviteten, og det 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. 1912 boliger under utvikling. Heimgard Bolig AS har en målsetning om 2100 enheter i utviklingsportefølje innen utgangen av 2021, og har som målsetning å overlevere 250 boliger årlig fra og med 2022. Byggetakten har økt betraktelig i 2021 og mot slutten av dette året vil boligkonsernet Heimgard Bolig AS ha nærmere 250 boligheter under bygging. Dette representerer en vesentlig økning i aktivitet og omsetning. Pancom AS sitt styre og ledelse er tilfreds med tallene pr. 30.09.2021, 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 Q3 2021		YTD Q3 2020	
	Sum konsern	Andel Pancom (37,5%)	Sum konsern	Andel Pancom (50%)
Driftsinntekter	161 074	59 839	115 426	53 633
Varekostnader	146 819	54 543	111 079	51 549
Bruttofortjeneste	14 256	5 296	4 348	2 084
Lønnskostnader	3 258	1 210	2 223	997
Andre driftskostnader	3 362	1 249	2 455	1 102
Sum driftskostnader	6 620	2 459	4 678	2 098
EBITDA	7 635	2 837	-330	-15
Avskrivninger	1 338	497	593	276
Driftsresultat, EBIT	6 297	2 339	-924	-291
Netto Finans	-663	-246	-178	-171
EBT	5 634	2 093	-1 102	-462
Anleggsmidler	28 605	10 627	25 918	9 628
Omløpsmidler	685 132	254 526	525 143	195 091
Sum Eiendeler	713 737	265 153	551 061	204 719
Egenkapital	189 370	70 351	187 157	69 529
Langsiktig gjeld	250 207	92 952	146 827	54 546
Kortsiktig gjeld	274 160	101 851	217 077	80 644
Sum egenkapital og gjeld	713 737	265 153	551 061	204 719
AVSTEMMING EGENKAPITAL				
Egenkapital pr 31.12.2020			184 956	
Resultat i perioden			4 433	
Øvrige endringer			-18	
Egenkapital pr 30.09.2021			189 370	

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
-Boleveien Utbygging AS	12,38 %	FKV	--Vestfossen Utbygging AS	18,58 %	FKV
-Tollnes Utbygging AS	18,58 %	FKV	-Olavsgate Utvikling AS	???? %	???



Martine Riis Pedersen

Adm. Direktør -
Property AS

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

Tredje kvartal 2021 for Pancom Property AS viser en relativt ordinær drift i eksisterende portefølje. I perioden har Pancom Property AS fått tilført selskapene Tangvall Næring AS og Bjønnveien Næringspark AS som er flyttet over fra Modul Holding AS i forbindelse med en omstrukturering. Pancom Property AS har også i perioden gjennomført kjøp an eiendom i Landstads gate 25, Sandefjord, og en eiendom i Glynittveien 30 i Ski Kommune. Disse eiendommene vil bli overlevert i Q4 2021.

I Mælagata 58 har bobilhotellet blitt ferdigstilt i perioden, og klart for ny leietaker som er Skien Bobilhotell. Her har bobiler blitt kjørt inn til sesonglagring i løpet av kvartalet. 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 ca. 2.500m2 BRA for kontor- og forretningsvirksomhet. I løpet av perioden er arkitektkontoret Børve og Borchsenius engasjert for mulighetsstudie. Videre jobbes det i samarbeid med Løvenskiold Handel AS kommet til enighet om kjøp av tomt for etablering av nye produksjons-fasiliteter for Norsk Modul AS i Moss. Utbyggingsplaner for ny elementfabrikk er godt i gang i samarbeid med Amundsen Graf AS. Vi ser frem til å legge til nærmere 5.500 m2 næringsseiendom i forbindelse med disse fasilitetene i nær fremtid. 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. 1. kvartal 2021 er 28 416 m2 fordelt på 18 eiendommer. Porteføljen har en snitt-yield på ca. 6,51 %, og en estimert markedsverdi på nærmere 390,3 MNOK. Gjeldsgraden i porteføljen utgjør pr. 30.09.2021 ca. 65,0% av markedsverdi, noe som utgjør kr 253,9 MNOK. Brutto leieinntekter utgjør årlig ca. 25,9 MNOK, noe som utgjør ca. 10,0 % av gjeldsnivået i porteføljen.

Martine Riis Pedersen
Martine Riis Pedersen
Adm. Direktør - Pancom Property AS

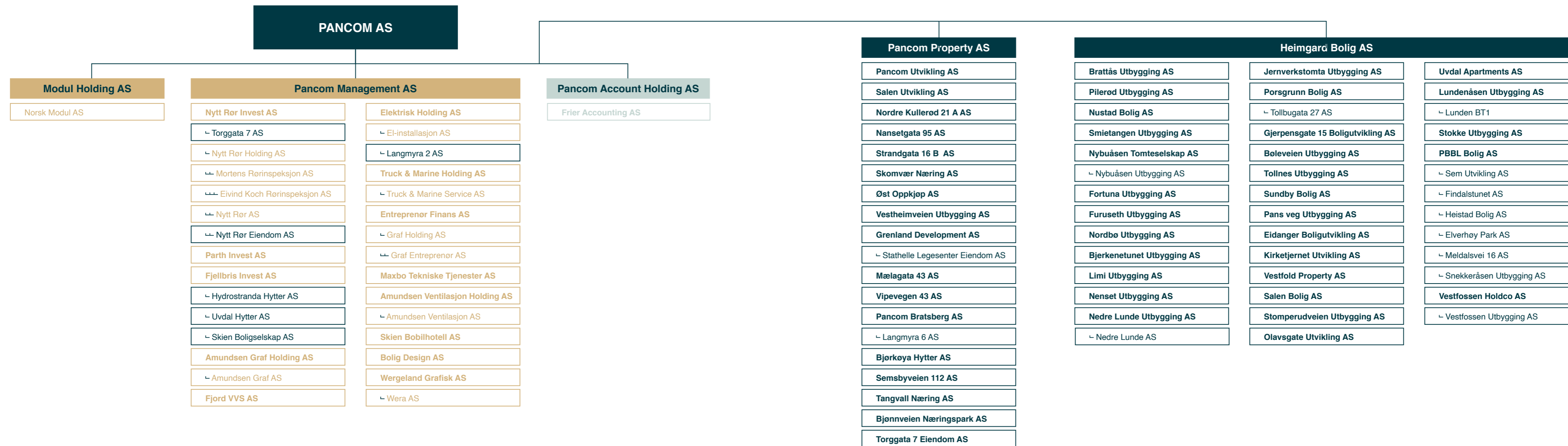


Konserntall

Tall i hele 1000

Pancom Property AS Konsern		
RESULTAT	YTD Q3 2021	YTD Q3 2020
Driftsinntekter	12 637	84 194
Varekostnader	2 274	10 712
Bruttofortjeneste	10 363	73 482
Lønnskostnader	1 629	561
Andre driftskostnader	2 971	3 507
Sum driftskostnader	4 600	4 068
EBITDA	5 763	69 414
Avskrivninger	1 225	1 452
Driftsresultat, EBIT	4 538	67 962
Netto Finans	-3 521	331
EBT	1 017	68 293
Anleggsmidler	223 526	167 583
Omløpsmidler	42 831	47 266
Sum Eiendeler	266 358	214 849
Egenkapital	14 078	68 223
Langsiktig gjeld	192 021	98 981
Kortsiktig gjeld	60 259	47 644
Sum egenkapital og gjeld	266 358	214 849
AVSTEMMING EGENKAPITAL		
Egenkapital pr 31.12.2020		12 350
Resultat i perioden		901
Øvrige endringer		827
Egenkapital pr 30.09.2021		14 078

Virksomhetsområde Pancom Property AS		
NAVN PÅ SELSKAP	Eierandel Pancom AS*	Klassifisering/konsolidering i Pancom AS**
Pancom Property AS	100,00 %	DS
-Pancom 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
-Bjorkøya Hytter AS	50,00 %	FKV
-Semsbyveien 112 AS	100,00 %	DS
-Torggata 7 Eiendom AS	33,33 %	FKV
--Torggata 7 AS	33,33 %	FKV
-Tangvall Næring AS	51,00 %	DS
-Bjønnveien Næringspark AS	51,00 %	DS





PANCOS