



Kvartalsrapport
2022 – Q1

Uttalelse fra ledelsen

Første kvartal 2022 representerer først og fremst en periode med langt større omsetning enn i 2021, og rekordhøy aktivitet for Pancom AS konsern. Samtidig er konsernet i spennende strukturelle prosesser knytte til entreprenørvirksomheten som fortsatt har dårlige marginer grunnet et krevende leverandør- og prisbilde. Det er prosesser vi forventer vil fortsette inn i Q2 2022, og delvis i Q3 2022. I perioden er det gjort realisasjoner av eiendom og prosjekter som bidrar til økt verdijustert egenkapital, og sterkere vekst i soliditetsbildet for Pancom AS konsern. Innledningsvis i 1. kvartal 2022 har Adolfsen Group-kontrollerte Norlandia Eiendom AS kjøpt ytterligere aksjer i Pancom AS, og har nå en eiersits på ca. 25,2%.

Så langt i 2022 har vi opplevd urolige tider i Europa og fortsatt uoversiktlig pris- og leverandørsituasjon for en rekke varer. Dette gjør at vi ikke oppnår lønnsomhet i Pancom Management AS, som nå er i ferd med å rullere ut eldre prosjekter og igangsette nye prosjekter med oppdatert pris- og leverandørbilde. Dette medfører en tap i enkelte selskaper i Q1 2022, men noe vi forventer å forbedre gjennom 2022 ved fortsatt tett styring og implementering av god kvalitetskontroll og rutiner.

Konsernet har sterke salgstall på boliger så langt i 2022. Heimgard Bolig AS leverer sterkeste kvartal noensinne, og ligger nå an til et godt år resultat- og omsetningsmessig. Tallene som foreligger pr. 31.03.22 representerer totalt sett et resultat i henhold til forventning for konsernet. Det er samtidig store effekter som ikke kommer frem av resultatene, som har gitt en betydelig bedring av selskapets verdijusterte egenkapital i perioden.

Pancom AS hadde i 2021 et år med lavere resultater i for konsern. Grunnen til dette var i hovedsak mindre og omtrent ingen realisasjoner av eiendom, en strategi om betydelig vekst i porteføljer

gjennom året som naturligvis vil medføre lavere marginer, og krevende markedsconjunkturer rundt prisøkning av råvarer. Tallene som foreligger YTD Q1 2022 viser at konsernet nå har en sterk EBITDA, og er totalt sett tilbake på budsjetterte og prognostiserte verdier, noe konsernets styre og ledelse er tilfredsstilt med. Det forventes dog noe urolige og uoversiktlige tider i markedet fremover, og styringsarbeidet av konsernet vil være vesentlig for å fortsatt oppnå gode perioderesultater i konsernet fremover.

Konsernets balanse er etter verdijustering vurdert til ca. 1.379 MNOK, og dagens verdijusterte egenkapital er vurdert til ca. 555,4 MNOK, noe som gir en EK% tilsvarende 40,3%, og representerer en solid og sterk situasjon med tanke på konsernets soliditet.

Pancom AS morselskap har en solid kapitalsituasjon, og har nå en bokført egenkapital på ca. 207,3 MNOK pr. 31.03.2022. Pancom AS morselskap har videre en totalbalanse på 235,4 MNOK og med en egenkapitalandel på ca. 88,1% gir dette en meget solid balanse for morselskapet, noe som gir trygge og gode rammer for driften videre.

Vi ser at konsernet vil ha ytterligere vekst i periodene fremover, og det forventes konsernmarginer utover året som er på nivå med 1. kvartal 2022.


Frederic Kristoffersen,
Konserndirektør



KVARTALS-
RAPPORT
2022 – Q1

Innhold

Uttalelse fra ledelsen	04
Struktur og primære tall	05
Konsoliderte tall – Pancom AS	10
Pancom Management AS	14
Heimgard Bolig AS	16
Pancom Property AS	18
Organisasjonskart	20

Ledergruppen



Frederic Kristoffersen
Konserndirektor/Partner
Pancom AS



Tobias Amundsen
CTO/Partner
Pancom AS



Ole André Risnes
Direktor
Pancom Management AS



Hotti Dang Ho
Adm. Direktor
Pancom Property AS



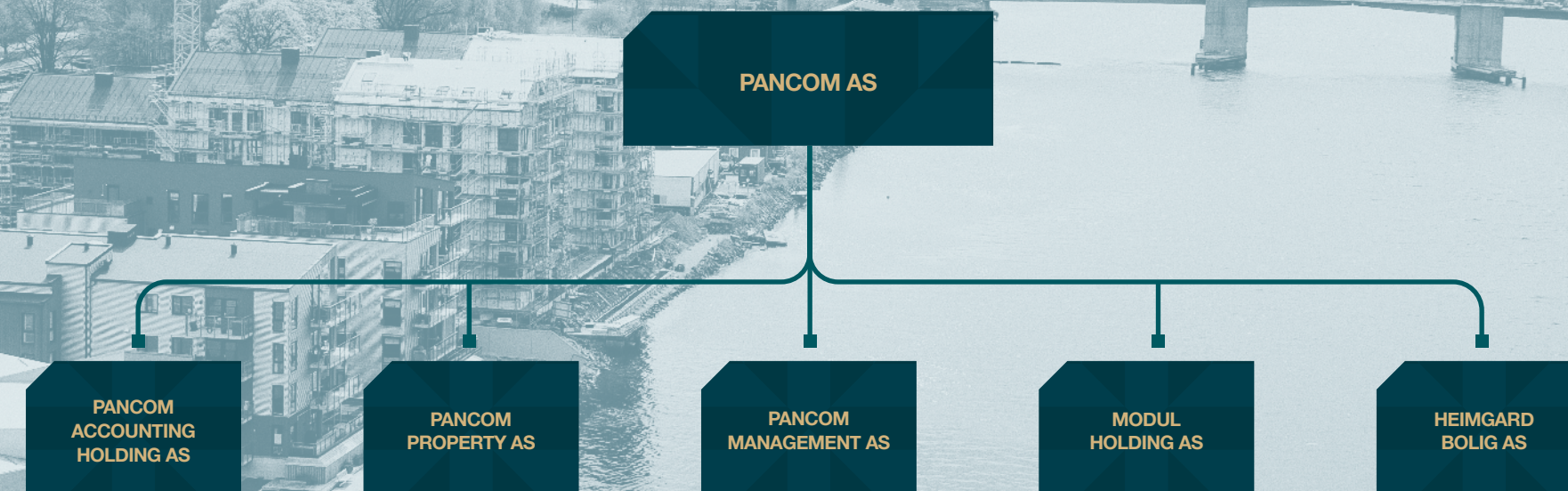
Anders Hoel
Styreleder
Heimgard Bolig AS



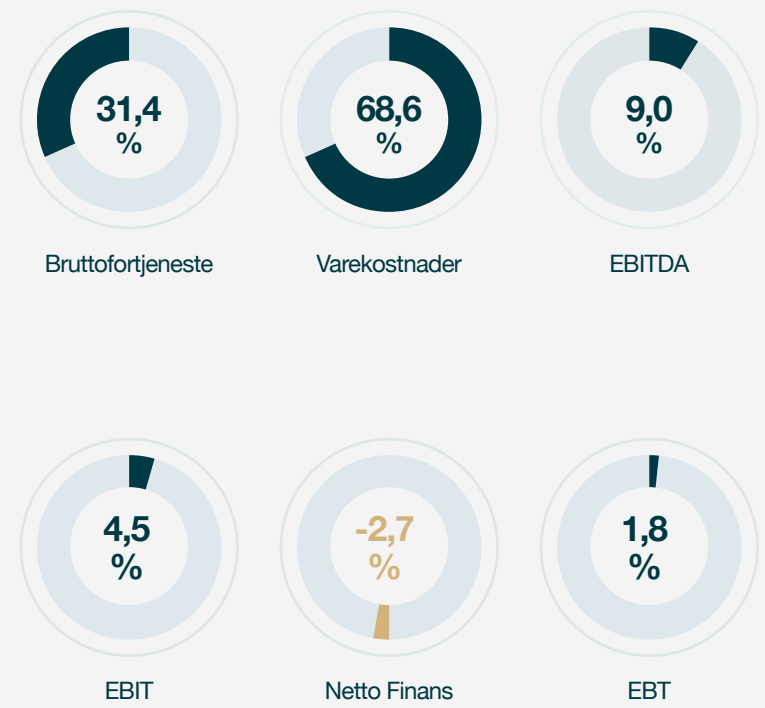
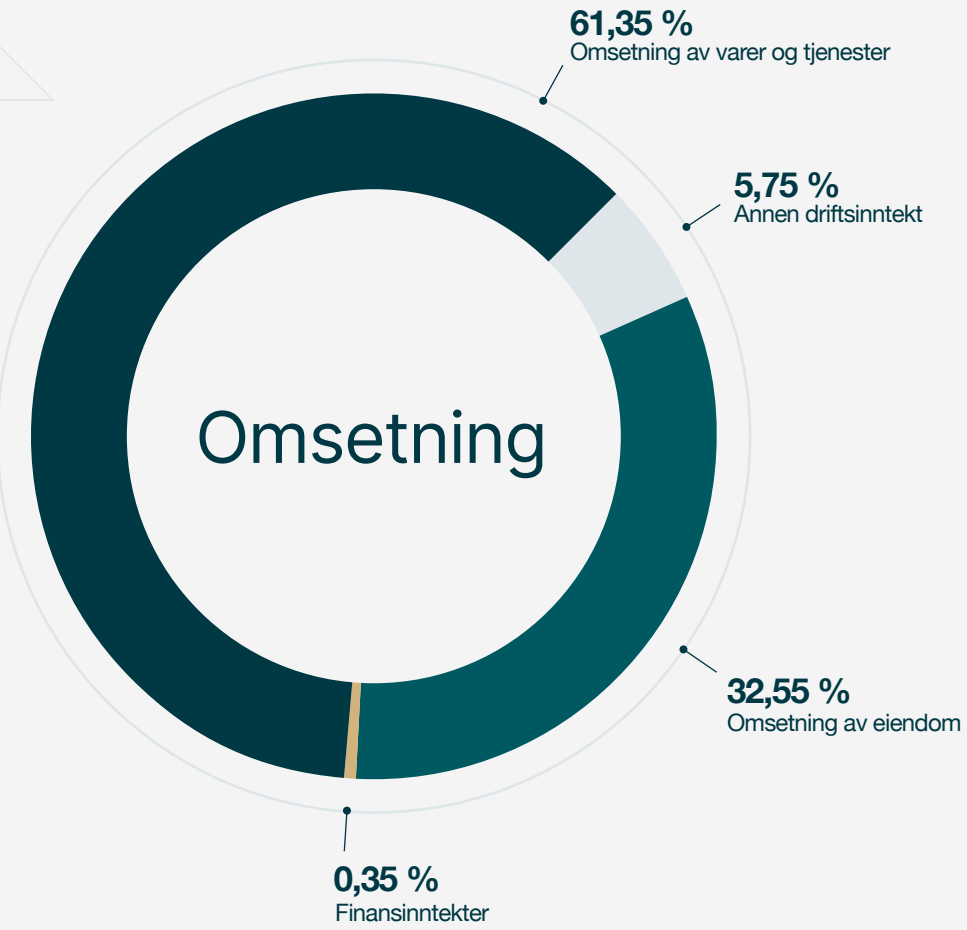
Tomas Fuglset
Direktor
Frier Accounting



Konsernstruktur



Nøkkeltall Q1 konsern



Uvdal

En av Pancom sine siste satsninger! I Uvdal utvikler vi fritidsboliger og hytter i en kommende feriedestinasjon med uberørt norsk natur.



Konsoliderte tall | Konserntall, Regnskap

Tall i hele 1000

PANCOM AS ▪ Q1 2022 YTD	NGAAP Konsolidert					
Resultat	Pancom Management AS	Pancom Property AS	Heimgard Bolig AS	Øvrige	Elimineringer	Pancom AS
Driftsinntekter	102 105	26 127	58 460	11 525	-19 212	179 006
Varekostnad	74 074	7 226	53 649	3 994	-16 095	122 848
Bruttofortjeneste	28 031	18 901	4 811	7 531	-3 117	56 158
Lønnskostnad	24 075	906	372	4 937		30 291
Annen driftskostnad	8 845	2 451	612	2 010	-4 084	9 834
Ebitda	-4 889	15 544	3 827	584	967	16 032
Avskrivning	3 882	1 438	461	740	1 507	8 028
Driftsresultat, EBIT	-8 771	14 106	3 366	-156	-541	8 004
Inntekt på inv. i DS, FKV og TS	78					78
Annen finansinntekt	99	6	77	1 243	-882	543
Annen finanskostnad	966	4 561	251	538	-882	5 434
Netto finansposter	-789	-4 555	-174	705		-4 813
Ordinært resultat før skattekostnad, EBT	-9 560	9 551	3 192	549	-541	3 191
Skattekostnad på ordinært resultat	-1 760	43	722	190	-17	-823
Resultat	-7 800	9 508	2 470	359	-523	4 014

Balanse

Tall i hele 1000

PANCOM AS ▪ Q1 2022 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	2 850	256	107	1 168		4 381		4 381
Utsatt skattefordel	3 069	57	824	407		4 357		4 357
Goodwill	20 459	560	6 901	6 646	-3 780	30 787	162 114	192 900
Sum immaterielle eiendeler	26 377	873	7 833	8 221	-3 780	39 525	162 114	201 639
Sum varige driftsmidler	22 054	380 259	2 404	6 637	-10 459	400 896	80 295	481 190
Sum finansielle anleggsmidler	10 896	9 462	1 219	231 599	-229 134	24 042		24 042
Sum anleggsmidler	59 327	390 594	11 456	246 458	-243 373	464 462	242 409	706 871
Varer	11 311	39 412	181 994	506	-39 365	193 858	213 343	407 201
Kundefordringer	33 976	572	47 378	7 681	-11 580	78 026		78 026
Andre kortsiktige fordringer	32 968	2 515	97 066	10 382		142 930		142 930
Sum fordringer	78 255	42 498	326 438	18 568	-50 944	414 814	213 343	628 157
Bankinnskudd, kontanter og lignende	10 485	29 856	1 871	2 457		44 669		44 669
Sum omløpsmidler	88 740	72 353	328 310	21 025	-50 944	459 483	213 343	672 826
Sum eiendeler	148 066	462 948	339 765	267 483	-294 317	923 945	455 751	1 379 696

Konsoliderte tall | Egenkapital & Gjeld + Egenkapitalavstemming

Tall i hele 1000

PANCOM AS ▪ Q1 2022 YTD	NGAAP Konsolidert						Verdijustering	
Egenkapital og gjeld	Pancom Management AS	Pancom Property AS	Heimgard Bolig AS	Øvrige	Elimineringer	Pancom AS	Virkelig verdi-justering*	Virkelig verdi
Innskutt egenkapital	23 255	19 923	59 475	98 930	-103 298	98 285		98 285
Opptjent egenkapital	-26 497	-795	10 653	109 238	-91 218	1 382	455 751	457 133
Sum egenkapital	-3 241	19 128	70 128	208 168	-194 516	99 667	455 751	555 418
Sum avsetning for forpliktelser	250	9 123	18 230	161	-3 053	24 711		24 711
Sum langsiktig gjeld	37 410	344 738	101 985	39 285	-11 560	511 859		511 859
Sum kortsiktig gjeld	113 647	89 960	149 422	19 868	-85 188	287 709		287 709
Sum gjeld	151 308	443 820	269 637	59 314	-99 801	824 278		824 278
Sum egenkapital og gjeld	148 066	462 948	339 765	267 483	-294 317	923 945	455 751	1 379 696

* 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 2022 YTD					
Avstemming egenkapital	Pancom Management AS	Pancom Property AS	Heimgard Bolig AS	Øvrige	Elimineringer	Pancom AS
Justert Ek 31.12.2021	5 151	27 956	67 525	207 755	-193 993	114 394
Resultat i perioden	-7 800	9 508	2 470	359	-523	4 014
Utbytte - majoritet						
Utbytte - minoritet						
Konsernbidrag						
Kapitalforhøyelse						
Øvrige endringer	-593	-18 336	134	55		-18 741 133
Egenkapital pr 31.03.2022	-3 241	19 128	70 128	208 168	-194 516	99 667



Smietangen

Er signaturprosjektet til Heimgard Bolig, og her utvikles en idyllisk halvøy med sjøhus og grøntområder i idylliske Langesund. De første boligene sto ferdig sommeren 2021 og neste påbegynte byggetrinn skal ferdigstilles i 2023.



Konsoliderte tall ■ Pancom AS



Resultatregnskap:

Konserntallene for 1. kvartal 2022, viser konsoliderte tall for Pancom AS YTD 31.03.2022. Tallene viser at Pancom AS har en god start på året, men fortsatt utfordringer med dårligere marginer i deler av driftsporteføljen. Det har vært enkeltrealisasjoner i perioden med effekt på konserntallene, noe som kompenserer for avvik i marginer i Pancom Management AS, og gjør at konsernet totalt sett leverer over budsjetterte verdier. Pancom AS regnskapsfører også etter NRS NGAAP som betyr at eiendomsselskaper med betydelige merverdier ikke blir oppskrevet i regnskapet.

Vi ser tydelig at betydelige endringer i innkjøpspriser på trelast, stål og øvrige materialer har medført reduksjon i resultater i prosjektporteføljen, og en nedskrivning som påvirker tallene for Pancom Management, og dermed også tallene for Pancom AS. Dette forventer vi å betydelig forbedre gjennom året, og ser frem til et sterkt og lønnsomt konsern i alle ledd mot slutten av 2022. Omsetningen så langt i år har vært rekordhøy, og konsernet har nå historisk høyt volum på topplinje. I forhold til Q1 2021 er omsetning i 2022 økt med hele 82,0% til 179,0 MNOK, med økt bruttomargin. EBITDA-margin er pr. 31.03.2022 ca. 9,0%.

Tallene for 1. kvartal 2022 viser at vi har nytte av å være eksponert i en diversifisert portefølje av segmenter innenfor eiendom, bygg og anlegg. Heimgard Bolig AS har nesten firedoblet omsetningen i Q1 2022 mot samme periode i fjor, noe som gir en økning i omsetning for Pancom AS konsern på nærmere 25,0 MNOK. Marginene er også betydelig sterkere, og Heimgard Bolig leverer en EBITDA-margin på nærmere 6,5% noe som tilsvarer ca. 10,3 MNOK. Pancom Property AS leverer også en rekord sterk omsetning på ca. 26,1 MNOK, og har en EBITDA på 15,5 MNOK. Et vesentlig bidrag til de gode resultatene er primært grunnet ett salg av næringseiendom i perioden, som har gitt en god konserneffekt på tallene.

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 tilfredsstilt med tallene pr. 31.03.2022, og ser frem til videre verdiutvikling i konsernet med en betydelig bedret verdijustert egenkapital. Starten avl 2022 ser bra ut, og det forventes løpende at dette opprettholdes gjennom året.

Balanse:

Balansen i konsernet har en hovedvekt på prosjektportefølje og eiendommer, noe som gjør gjeldspostene og eiendelene noe større. 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. 10,8% med 923,9 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 synliggjøres i egne tabeller og oppstillinger, 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 555,4 MNOK ved utgangen av 1. kvartal 2022. Denne verdijusterte egenkapitalen tilsvarer da 40,3% av konsernets verdijusterte total kapital på 1.379,7 MNOK.

Konserntall, Regnskap

Tall i hele 1000

PANCOM AS			
Resultat	YTD 01 2022	Q1 2021 YTD	Endring %
Driftsinntekter	179 006	98 385	82 %
Varekostnad	122 848	59 351	107 %
Bruttofortjeneste	56 158	39 034	44 %
Lønnskostnad	30 291	29 497	3 %
Annen driftskostnad	9 834	7 478	32 %
Ebitda	16 032	2 059	679 %
Avskrivning	8 028	2 612	207 %
Driftsresultat, EBIT	8 004	-553	1547 %
Netto finansposter	-4 813	-2 320	-107 %
Ordinært resultat før skattekostnad, EBT	3 191	-2 873	211 %
Skattekostnad på ordinært resultat	-823	-568	-45 %
Resultat	4 014	-2 305	274 %

PANCOM AS			
Verdijusterte eiendeler	YTD 01 2022	Q1 2021 YTD	Endring %
Immaterielle eiendeler	201 639	178 754	13 %
Varige driftsmidler	481 190	292 029	65 %
Finansielle anleggsmidler	24 042	20 450	18 %
Sum anleggsmidler	706 871	491 234	44 %
Varer	407 201	249 228	63 %
Kundefordringer	78 026	104 460	-25 %
Andre kortsiktige fordringer	142 930	80 940	77 %
Sum fordringer	628 157	434 628	45 %
Bankinnskudd, kontanter og lignende	44 669	24 874	80 %
Sum omløpsmidler	672 826	459 502	46 %
Sum eiendeler	1 379 696	950 735	45 %

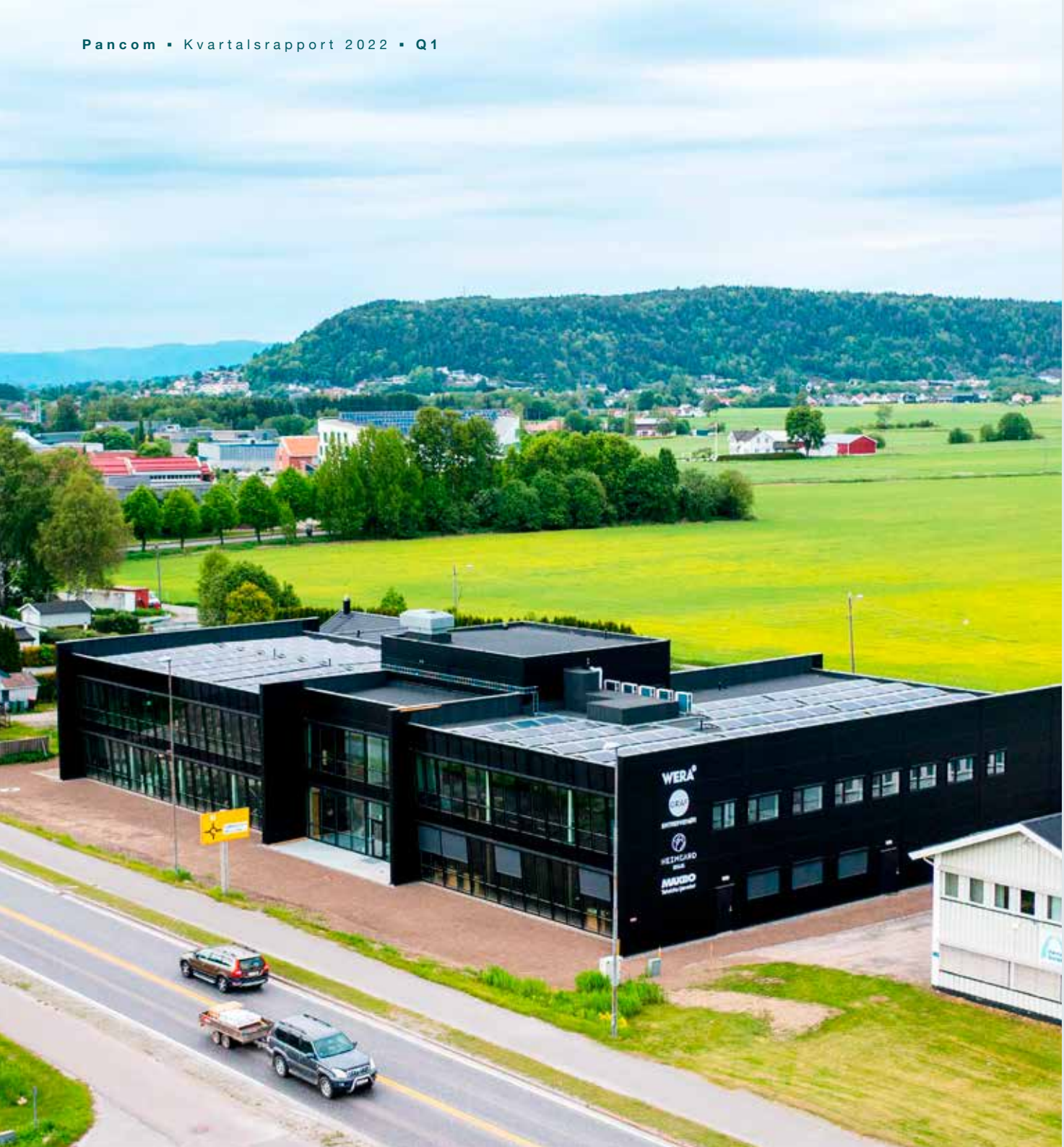
Verdijustert egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital	98 285	18 362	435 %
Opptjent egenkapital	457 133	305 222	50 %
Sum egenkapital	555 418	323 584	72 %
Utsatt skatt	24 711	24 185	2 %
Sum avsetning for forpliktelser	24 711	24 185	2 %
Langsiktig gjeld	511 859	319 302	60 %
Kortsiktig gjeld	287 709	283 664	1 %
Sum gjeld	799 567	602 966	33 %
Sum egenkapital og gjeld	1 379 696	950 735	45 %

Konsern | Aksjer, eierskap og verdijustert egenkapital

Tall i hele 1000	Pancom konsern			Andel Pancom AS			Andel minoritet		
31.03.2022 KONSERNENHET	Bokført egenkapital	Tillegg virkelig verdi	SUM	Andel egenkapital	Tillegg virkelig verdi	SUM	Andel egenkapital	Tillegg virkelig verdi	SUM
Pancom Management AS	-3 241	126 202	122 961	9 452	82 758	92 211	-12 694	43 444	30 750
Pancom Property AS	19 128	116 016	135 144	18 857	103 517	122 374	271	12 499	12 770
Heimgard Bolig AS	70 128	135 524	205 653	59 581	128 039	187 619	10 547	7 486	18 033
Øvrige	208 168	27 459	235 627	209 612	18 303	227 916	-1 444	9 155	7 711
Elimineringer	-194 516	50 550	-143 966	-194 516	50 550	-143 966			
SUM Pancom AS	99 667	455 751	555 418	102 987	383 167	486 153	-3 320	72 585	69 265

AksjonærerPancom AS	Antall aksjer	i %	Andel bokført egenkapital	Andel tillegg virkelig verdi	SUM
Alm1 Holding AS	19000	1,21 %	1 241	4 618	5 859
Frederic Kristoffersen	419765	25,12 %	25 865	96 233	122 098
Tobias Amundsen	419765	25,12 %	25 865	96 233	122 098
Icon Invest	183970	11,67 %	12 018	44 715	56 733
Pa-co Holding AS	183970	11,67 %	12 018	44 715	56 733
Norlandia Eiendom AS	350000	25,22 %	25 978	96 654	122 632
SUM	1576470		102 987	383 167	486 153

Kurs per aksje NOK 308,38



Vipevegen 43

Dette kontorbygget som nå er hovedkontoret til flere av bedriftene i Pancom sin portefølje, ble oppført og ferdigstilt i løpet av 2021. Bygget er svært teknologisk og har flere bærekraftige løsninger som kvalifiserer for et miljøbygg. Her har vi bl.a. montert solceller på hele taket, som produserer strøm til et trykkeri og øvrige kontorer i bygget.

Pancom Management AS

Ordresituasjoner ser bra ut fremover, med god tilgang på nye prosjekter i entreprenørvirksomheten



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.

Første kvartal 2022 har også vært preget av omstrukturering i Amundsen Graf AS og ekstra kostnadspådrag i prosjekter med bakgrunn i prisvekst og leveranseutfordringene i dagens marked. Prosjekter som henger igjen med gamle utpriser er nå i avslutningsfasen og forventes gradvis utfasing gjennom første halvår. Videre er det etablert rutiner og kontraktsbestemmelser for nye prosjekter som skal ivareta mer forutsigbare innkjøpspriser og bedre kontraktrettigheter ved prisvekst, mot leverandør og kunde. Effekten av dette vil selskapet først se fra Q3 2022 og fremover.

Utover dette ble det et mindre negativt avvik i Nytt Rør AS i perioden, som skyldes utsettelsen av et større oppdrag fra februar til senere på året. Øvrige måneder i perioden har i dette selskapet gått iht forventninger.

For de andre selskapene i porteføljen har starten av året vært tilfredsstillende, selv om enkelte har opplevde noe mindre aktivitet enn budsjettet.

Ordresituasjoner ser bra ut fremover, med god tilgang på nye prosjekter i entreprenørvirksomheten. Dette forventes også å generer økt aktivitet i øvrige selskaper.

Ordresituasjonen ser lovende ut, men ut fra usikkerhetene i markedet, følger ledelsen nøye med på bevegelsene for å sikre igangsettelsen av nok planlagt omsetning i tiden fremover.



Ole André Risnes
Direktør - Pancom Managment AS

Konserntall

Tall i hele 1000

Pancom Management AS Konsern		
RESULTAT	YTD Q1 2022	YTD Q1 2021
Driftsinntekter	102 105	84 275
Varekostnader	74 074	53 393
Bruttofortjeneste	28 031	30 882
Lønnskostnader	24 075	23 008
Andre driftskostnader	8 845	7 168
Sum driftskostnader	32 920	30 177
EBITDA	-4 889	706
Avskrivninger	3 882	1 431
Driftsresultat, EBIT	-8 771	-725
Netto Finans	-789	-435
EBT	-9 560	-1 160
Anleggsmidler	59 327	66 134
Omløpsmidler	88 740	118 820
Sum Eiendeler	148 066	184 954
Egenkapital	-3 241	12 252
Langsiktig gjeld	37 410	33 608
Kortsiktig gjeld	113 898	139 095
Sum egenkapital og gjeld	148 066	184 954

AVSTEMMING EGENKAPITAL	
Egenkapital pr 31.12.2021	5 151
Resultat i perioden	-7 800
Utbytte	
Konsernbidrag	
Øvrige endringer	-593
Egenkapital pr 31.03.2022	-3 241

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	-Entreprenør Finans AS	51,00 %	DS
-Nytt Rør Invest AS	50,00 %	FKV	--Graf Holding AS	26,78 %	DS
--Nytt Rør Holding AS	30,00 %	FKV	-Maxbo Tekniske Tjenester AS	50,00 %	FKV
---Mortens Rørinspeksjon AS	14,82 %	TS	-Amundsen Ventilasjon Holding AS	51,00 %	DS
----Eivind Koch Rørinspeksjon AS	14,82 %	TS	--Amundsen Ventilasjon AS	51,00 %	DS
---Nytt Rør AS	30,00 %	FKV	-Skien Bobilhotell AS	100,00 %	DS
---Nytt Rør Eiendom AS	30,00 %	FKV	-Bolig Design AS (under avvikling)	100,00 %	DS
-Fjellbris Invest AS	60,00 %	DS	-Wergeland Grafisk AS	40,00 %	FKV
--Uvdal Hytter AS	30,00 %	FKV	--Wera AS	20,00 %	FKV
-Fjord VVS AS	70,00 %	DS	-Amundsen Graf Holding AS	52,50 %	DS
-Elektrisk Holding AS	50,00 %	FKV	-Amundsen Graf AS	52,50 %	DS
--El-installasjon AS	50,00 %	FKV			
--Langmyra 2 AS	50,00 %	FKV			
-Truck & Marine Holding AS	60,00 %	DS			
--Truck & Marine Service AS	60,00 %	DS			

Heimgard Bolig AS

Første kvartal 2022 representerer starten på 2022 i Heimgard Bolig AS, med aktivitet og realisasjoner i henhold til forventning. Det har også vært god aktivitet på salgsfronten, og med flere prosjekter i porteføljen gir dette historisk høye salgstall for Heimgard Bolig AS. Videre forventer vi flere lanseringer, nye spennende prosjekter og god aktivitet i periodene fremover.

På Smietangen i Langesund har ytterligere flere bygg blitt lansert i byggetrinn 3, noe som har medført så langt 20 salg. Hele byggetrinn 3 er nå avropet og igangsatt, og prosjektet går da videre som planlagt. Boligprosjektet på Jernverkstomta på Notodden ble lansert



Anders Hoel
Styreleder
Heimgard Bolig AS

høsten 2021 og ble godt mottatt i markedet. Her er det nå solgt 26 av totalt 36 enheter i markedet. Her er det vedtatt full utbygging, noe som gjør at vi totalt bygger ut 48 leiligheter på Notodden. På Frednes brygge er det nå solgt totalt 50 av 65 leiligheter, og prosjektet her går i henhold til planen. Videre bygges det ut på flere prosjekter mindre prosjekter som også har løpende god salgstakt.

Av eksisterende portefølje har det også vært godt salg i 1. kvartal 2022. Totalt har vi 201 solgte boliger av 373 boliger på markedet. Pr. 31.03.2022 er ca. 283 boliger under bygging, og løpende realisering. Heimgard Bolig AS holder dermed god fart inn i 2022, med et godt salg og fortsatt flere spennende lanseringer i vente inn mot sommeren. Heimgard Bolig AS har i enkelte prosjekter hatt utfordringer med sterkt økende materialpriser i 2021 og 2022, noe som gir utslag på markedspriser og marginer i et utvalg prosjekter. Selskapets ledelse og administrasjon jobber løpende med å stabilisere dette, slik at drift og lønnsomhet i Heimgard Bolig AS går i henhold til plan.

Selskapets målsetning om 250-300 boliger under utbygging ved inngangen til 2022, noe vi kan si er oppnådd, og det jobbes kontinuerlig med å opprettholde en gradvis økning i aktiviteten. Totalt pr. 31.03.2022 har selskapet en konsernkonsolidert topplinje på ca. 157,4 MNOK for porteføljen. Videre har konsernet en EBITDA for perioden på NOK 10,3 MNOK, noe som representerer et godt resultat for kvartalet og er i henhold til forventning. Hensyntar man nedskrivninger av aksjekjøp som bokføres som varekost er den positive kontantstrømmen for konsernet om lag 20,0 MNOK hittil i år. Resultatene er fortsatt noe lavere 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).

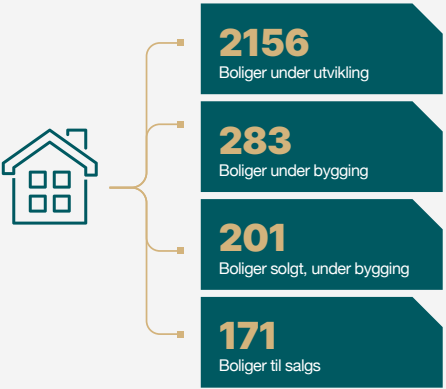
Selskapet har en betydelig bokført egenkapital på om lag 188,8 MNOK, og en verdijustert egenkapital på om lag 505,0 MNOK. Selskapet vil bygge videre egenkapital etter hvert som prosjektene

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 videre i 2022.

I dag teller porteføljen til Heimgard Bolig AS ca. 2.156 boliger under utvikling. Heimgard Bolig AS har en målsetning om 2.300 enheter i utviklingsportefølje innen utgangen av 2022, med målsetning om å overlevere 250 boliger årlig fra og med 2022.

Byggetakten har økt betraktelig i 2022 og i starten av året hadde boligkonsernet Heimgard Bolig AS 283 boligenheter under bygging. Dette representerer en vesentlig økning i aktivitet og omsetning. Pancom AS sitt styre og ledelse er tilfreds med tallene pr. 31.03.2022, 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 Q1 2022		YTD Q1 2021	
	Sum konsern	Andel Pancom (37,15%)	Sum konsern	Andel Pancom (37,5%)
Driftsinntekter	157 363	58 460	40 822	15 165
Varekostnader	144 412	53 649	38 036	14 130
Bruttofortjeneste	12 951	4 811	2 786	1 035
Lønnskostnader	1 003	372	1 091	405
Andre driftskostnader	1 648	612	1 146	426
Sum driftskostnader	2 650	985	2 237	831
EBITDA	10 301	3 827	549	204
Avskrivninger	1 241	461	325	121
Driftsresultat, EBIT	9 060	3 366	223	83
Netto Finans	-469	-174	-193	-72
EBT	8 591	3 192	30	11
Anleggsmidler	30 837	11 456	29 687	11 029
Omløpsmidler	883 740	328 310	631 696	234 675
Sum Eiendeler	914 577	339 765	661 384	245 704
Egenkapital	188 771	70 128	184 948	68 708
Langsiktig gjeld	274 523	101 985	205 817	95 299
Kortsiktig gjeld	451 284	167 652	270 619	81 697
Sum egenkapital og gjeld	914 577	339 765	661 384	245 704
AVSTEMMING EGENKAPITAL				
Egenkapital pr 31.12.2021	181 763			
Resultat i perioden	6 648			
Utbytte				
Konsernbidrag				
Øvrige endringer	360			
Egenkapital pr 31.03.2022	188 771			

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	-Pans veg Utbygging AS	12,37 %	FKV
-Brattås Utbygging AS	18,58 %	FKV	-Eidanger Boligutvikling AS	18,58 %	FKV
-Pilerød Utbygging AS	9,29 %	FKV	-Kirketjernet Utvikling AS	12,37 %	FKV
-Nustad Bolig AS	18,58 %	FKV	-Vestfold Property AS	18,58 %	FKV
-Smietangen Utbygging AS	18,58 %	FKV	-Salen Bolig AS	18,58 %	FKV
-Nybuåsen Tomteselskap AS	37,15 %	FKV	-Stomperudveien Utbygging AS	37,15 %	FKV
--Nybuåsen Utbygging AS	18,95 %	FKV	-Uvdal Apartments AS	18,58 %	FKV
-Raveien Utbygging AS	37,15 %	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	--Heistad Bolig AS	14,56 %	FKV
--Nedre Lunde AS	24,74 %	FKV	--Elverhøy Park AS	9,10 %	FKV
-Jernverkstomta Utbygging AS	18,20 %	FKV	--Meldalsvei 16 AS	18,20 %	FKV
-Porsgrunn Bolig AS	18,58 %	FKV	-Vestfossen Holdco AS	18,58 %	FKV
--Tollbugata 27 AS	18,58 %	FKV	--Vestfossen Utbygging AS	18,58 %	FKV
-Gjerpensgate 15 Boligutvikling AS	12,38 %	FKV	-Fagerliåsen Utbygging AS	18,58 %	FKV
-Bøleveien Utbygging AS	12,38 %	FKV	-Heimgard Bidco1 AS	37,15 %	FKV
-Tollnes Utbygging AS	18,58 %	FKV	-Heimgard Bidco2 AS	37,15 %	FKV
-Sundby Bolig AS	12,26 %	FKV	-Holmestrand Bolig AS	37,15 %	FKV

Noen av Heimgard Boligs prosjekter

Heimgard har flere viktige bygg under utvikling for å nå målsettingen på årlig utbygging av 300 boliger.



Pancom Property AS



1. Kvartal 2022 har vært et sterkt kvartal for Pancom Property AS hvor leieomsetning er historisk høy, og resultatene bedre enn noensinne



Hotti Dang Ho
Adm.Direktør
Pancom Property AS

Første kvartal 2022 for Pancom Property AS viser en periode med relativt ordinær drift i eksisterende portefølje. I perioden har Pancom Property AS i tillegg solgt 100% av aksjene i Glynitveien 30 AS, noe som påvirker omsetning og resultat i Q1 2022. Samtidig er det avtalt kjøp av en ny eiendom på Nordre Kullerød i Sandefjord, hvor Pancom Property AS kjøper 50% av aksjene i Nordre Kullerød 10 AS.

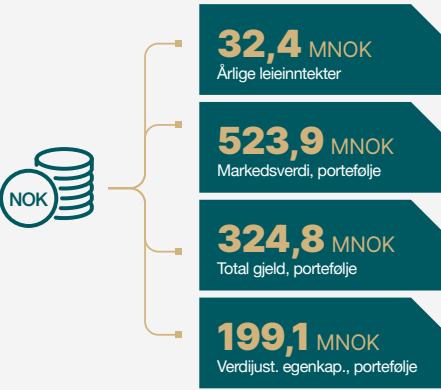
Pancom Property AS jobber også i perioden med flere utviklings og utbyggingsprosjekter. Pancom Property AS har kjøpt seg opp til 50% eierskap i Kokleheia Eiendom AS, som bygger ut Kokleheia Amfi med totalt ca. 60 boenheter i Kristiansand. Videre har Pancom igangsatt utbygging av næringsseksjoner på Rødmyr i Skien kommune, og jobber for tiden med ytterligere utvikling av lignende prosjekter. Per tiden jobbes det også med langsiktige planer for eiendommene Horten Hotell, og Nansetgata 95. Her er det spennende planer rundt både regulering og leietakertilpasninger under utarbeidelse.

Pancom Property AS jobber også videre med eiendommer på Engerfeltet i Porsgrunn Kommune. Dette er et spennende næringsområde under utvikling, og vi har nå sikret oss ca. 2,6 Daa som utbygges med ca. 2.500m² BRA for kontor- og forretningsvirksomhet. I løpet av perioden har arkitektkontoret Børve og Borchsenius ferdigstilt mulighetsstudiet som nå foreligger til prising for videre utvikling.

1. Kvartal 2022 har vært et sterkt kvartal for Pancom Property AS hvor leieomsetning er historisk høy, og resultatene er bedre enn noensinne. Dette gir historisk sterke tall på driften, ettersom porteføljen er i vekst og utvikling. Porteføljevolumet er noe redusert i areal i perioden grunnet realisasjoner, men vi ser frem til vekst her innen kort tid, med nye akkvisisjoner og prosjekter under utvikling. Oppdatert areal for porteføljen pr. 1. kvartal 2022 er 36 461 m² fordelt på 18 eiendommer. Porteføljen har en snitt-yield på ca. 6,44%, og en estimert markedsverdi på nærmere 523,9 MNOK. Gjeldsgra-

den i porteføljen utgjør pr. 31.03.2022 ca. 62,0% av markedsverdi, noe som utgjør kr 324,8 MNOK. Brutto leieinntekter utgjør årlig ca. 32,4 MNOK, noe som utgjør ca. 10,0 % av gjeldsnivået i porteføljen.

Hotti Dang Ho
Adm. Direktør -
Pancom Property AS



Konserntall

Tall i hele 1000

Pancom Property AS Konsern		
RESULTAT	YTD Q1 2022	YTD Q1 2021
Driftsinntekter	26 127	3 534
Varekostnader	7 226	674
Bruttofortjeneste	18 901	2 860
Lønnskostnader	906	554
Andre driftskostnader	2 451	1 014
Sum driftskostnader	3 357	1 569
EBITDA	15 544	1 292
Avskrivninger	1 438	391
Driftsresultat, EBIT	14 106	901
Netto Finans	-4 555	-653
EBT	9 551	248
Anleggsmidler	390 594	184 205
Omløpsmidler	72 353	49 818
Sum Eiendeler	462 948	234 023
Egenkapital	19 128	12 652
Langsiktig gjeld	344 738	164 761
Kortsiktig gjeld	99 082	56 610
Sum egenkapital og gjeld	462 948	234 023

AVSTEMMING EGENKAPITAL	
Egenkapital pr 31.12.2021	27 956
Resultat i perioden	9 508
Utbytte	
Konsernbidrag	
Øvrige endringer	-18 336
Egenkapital pr 31.03.2022	19 128

Virksomhetsområde Pancom Property AS					
NAVN PÅ SELSKAP	Eierandel Pancom AS*	Klassifisering/konsolidering i Pancom AS**	NAVN PÅ SELSKAP	Eierandel Pancom AS*	Klassifisering/konsolidering i Pancom AS**
Pancom Property AS	100,00 %	DS	-Vipevegen 43 AS	100,00 %	DS
-Pancom Utvikling AS	100,00 %	DS	-Pancom Bratsberg AS	50,00 %	FKV
--Kokleheia Invest AS	50,00 %	FKV	--Langmyra 6 AS	50,00 %	FKV
--Kokleheia Eiendom AS	50,00 %	FKV	-Bjørkøya Hytter AS	50,00 %	FKV
-Salen Utvikling AS	50,00 %	FKV	-Semsbyveien 112 AS	100,00 %	DS
-Nordre Kullerød 21 A AS	100,00 %	DS	-Torggata 7 Eiendom AS	33,33 %	FKV
-Nansetgata 95 AS	100,00 %	DS	--Torggata 7 AS	33,33 %	FKV
-Strandgata 16 B AS	100,00 %	DS	-Tangvall Næring AS	51,00 %	DS
-Skomvær Næring AS	100,00 %	DS	-Bjønneveien Næringspark AS	51,00 %	DS
-Gamle Stathelle AS	100,00 %	DS	-Horten Hotell Eiendom AS	100,00 %	DS
-Øst Oppkjøp AS	100,00 %	DS	-Landstads Gate 25 AS	100,00 %	DS
-Vestheimveien Utbygging AS	100,00 %	DS	-Risør Utvikling AS	50,00 %	FKV
-Grenland Development AS	50,00 %	FKV			
--Stathelle Legesenter Eiendom AS	50,00 %	FKV			
-Mælagata 43 AS	100,00 %	DS			

Organisasjonskart | Selskaper i organisasjonen Pancom

