

Kvartalsrapport

2020 – Q4

Q4



PANCOS



Innhold

Kvartalsrapport kvartal 4

04

Uttalelse
fra ledelsen

05

Struktur og
primære tall

06

konsoliderte tall
- Pancom AS

10

Pancom
Management AS

12

Heimgard
Bolig AS

14

Pancom
Property AS

18

Pancom
Accounting
Holding AS

19

Modul
Holding AS

20

Organisa-
sjonskart

Uttalelse

fra ledelsen

Fjerde kvartal 2020 representerer en god avslutning for et meget spennende og fremgangsrikt år for Pancom AS, et år som står som det beste driftsåret i konsernets historie. Tallene som foreligger pr. 31.12.20 representerer sterke tall for drift og virksomhet i konsernet, samt gode realisasjoner på eiendomssiden som har gitt meget tilfredsstillende resultater. Etter en god start på året for flere selskaper, ble tallene for konsern pr. 1. halvår langt bedre enn forventet. Et 2. halvår med noe lavere lønnsomhet har flatet ut resultatene, men totalt for året leverer konsernet langt bedre enn budsjetterte verdier. Konsernets styre og ledelse er meget fornøyd med utviklingen 2. halvår 2020.

I midten av mars 2020 innførte myndighetene strenge tiltak for å forebygge smit-tespredning i forbindelse med utbrudd av Covid-19-viruset, også kjent som koronapandemien. Tiltak som følge av dette har ikke påvirket tallene for 2020 nevneverdig, og det er kun et mindre antall ansatte

som er permittert grunnet tiltak for smitebegrensning. Når vi nå ser utviklingen av situasjonen er det all grunn til å tro at Pancom AS fortsatt får lav konsekvens av pandemien, men konsernets ledelse forventer dog noe lavere aktivitet i markedene i 2021, og forbereder organisasjonen på eventuelle tiltak som knyttes opp mot lavere vekst og aktivitet dersom konsekvensene skulle tilta.

Konsernets balanse er etter verdijustering vurdert til ca. 837,9 MNOK, og dagens verdijusterte egenkapital er vurdert til ca. 301,6 MNOK, noe som gir en EK% tilsvarende 36,0%, og representerer en solid og stadig sterkere situasjon for konsernets soliditet.

Pancom AS morselskap har et sterkt årsresultat før skatt YTD på ca. 63,2 MNOK, noe som vil styrke den bokførte egenkapitalen til morselskapet betydelig i 2020. Den bokførte egenkapitalen i morselskapet pr. 31.12.20 er nå ca. 101,8 MNOK, det er i løpet av 2020 tatt utbytte til eierne på 40,0

MNOK, hvorav 4,6 MNOK er ført tilbake som emisjon. EK% utgjør 65,8% av totalkapitalen, noe som representerer en meget solid balanse for morselskapet, og 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 200 pr. 31.12.20. Konsernets ledelse er godt tilfredsstillt med tallene pr. 31.12.20, og ser frem til inngangen til et nytt år i 2021. Konsernets ledelse ser fremgang i stort sett hele strukturen og med få unntak er det positiv drift med godt driv og potensiale for ytterligere vekst i periodene fremover. Inngangen til 2021 ser positiv ut for de fleste selskaper og året som kommer ser ut til å få en meget god start for konsernet.



Frederic Kristoffersen,
Konserndirektør

Ledergruppen



Frederic Kristoffersen

Konserndirektør/
Partner – Pancom AS



Tobias Amundsen

CTO/Partner
– Pancom AS



Yngve Åkvåg

Direktør
– Heimgard Bolig AS



Ole André Risnes

Direktør – Pancom
Management AS



Martine Riis Pedersen

Direktør – Pancom
Property AS

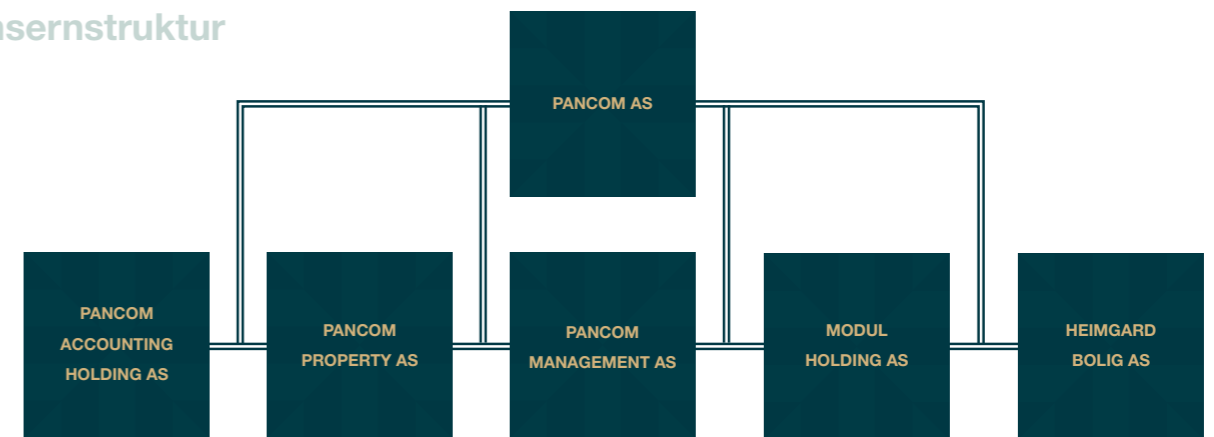


Tomas Fuglset

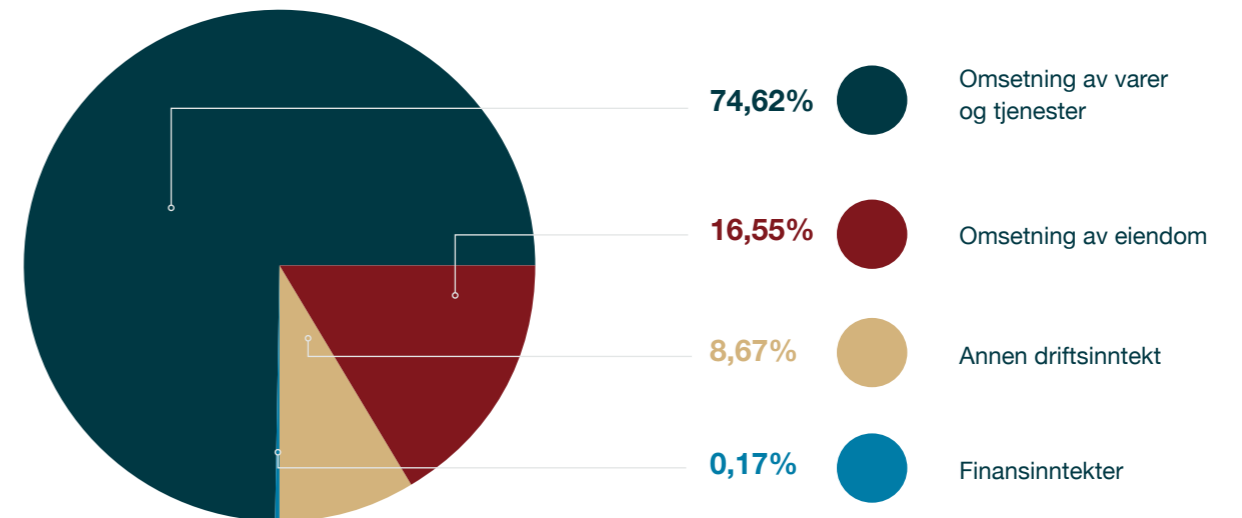
CFO – Pancom AS

”Dagens verdijusterte egenkapital er vurdert til ca. 301,6 MNOK, noe som gir en EK% tilsvarende 36,0%, og representerer en solid og stadig sterkere situasjon for konsernets soliditet.”

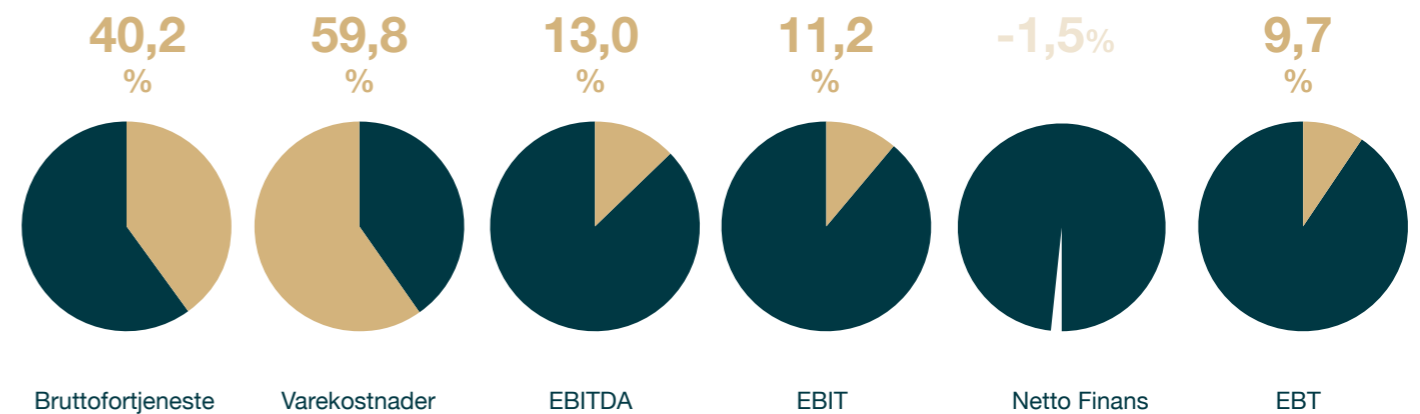
Konsernstruktur



Omsetning Q4 konsern



Nøkkeltall Q4 konsern



Konsoliderte tall

Pancom AS, konserntall, regnskap + balanse

Egenkapital & Gjeld + Egenkapitalavstemming

PANCOS AS Q4 2020 YTD	NGAAP Konsolidert							Pancom AS
	Pancom Management AS	Pancom Property AS	Heimgard Bolig AS	Modul Holding AS	Øvrige	Elimineringer		
RESULTAT								
Driftsinntekter	371 688 648	91 540 325	74 561 014	42 220 114	10 764 503	-140 937 130	449 837 474	
Varekostnad	260 148 189	16 351 866	71 796 514	27 300 425	700 775	-107 216 609	269 081 160	
Bruttofortjeneste	111 540 460	75 188 459	2 764 499	14 919 689	10 063 728	-33 720 521	180 756 314	
Lønnskostnad	74 171 952	979 593	1 418 382	9 549 754	7 884 675	-	94 004 356	
Annen driftskostnad	23 705 162	4 474 801	1 412 857	2 989 477	4 254 900	-8 660 799	28 176 398	
Ebitda	13 663 346	69 734 066	-66 740	2 380 458	-2 075 847	-25 059 722	58 575 560	
Avskrivning	3 850 542	4 735 380	364 774	2 231 092	1 415 311	-4 550 461	8 046 638	
Driftsresultat, EBIT	9 812 804	64 998 686	-431 515	149 367	-3 491 159	-20 509 261	50 528 922	
Inntekt på inv. i DS, FKV og TS	199 469	0	-	-	71 027 150	-71 027 150	199 469	
Annen finansinntekt	574 108	3 245 258	85 170	314 770	1 160 219	-4 804 818	574 708	
Annen finanskostnad	1 960 216	2 869 375	295 611	1 776 001	5 403 170	-4 804 818	7 499 555	
Netto finansposter	-1 186 638	375 883	-210 441	-1 461 231	66 784 199	-71 027 150	-6 725 378	
Ordinært resultat før skattekostnad, EBT	8 626 166	65 374 569	-641 956	-1 311 865	63 293 040	-91 536 411	43 803 544	
Skattekostnad på ordinært resultat	2 102 608	1 577 085	-126 832	225 628	-1 631 380	-337 859	1 809 250	
Resultat	6 523 558	63 797 485	-515 123	-1 537 493	64 924 420	-91 198 552	41 994 294	

PANCOS AS Q4 2020 YTD	NGAAP Konsolidert							Verdijustering	
	Pancom Management AS	Pancom Property AS	Heimgard Bolig AS	Modul Holding AS	Øvrige	Elimineringer	Pancom AS	Virkelig verdijustering*	Virkelig verdi
Innskutt egenkapital	23 618 448	21 894 507	59 475 081	90 000	18 856 498	-105 572 466	18 362 068	-	18 362 068
Opptjent egenkapital	-9 342 582	-3 663 916	9 100 020	-2 758 668	84 505 732	-54 681 029	23 159 557	260 111 668	283 271 225
Sum egenkapital	14 275 866	18 230 591	68 575 101	-2 668 668	103 362 230	-160 253 494	41 521 625	260 111 668	301 633 293
Sum avsetning for forpliktelser	1 623 128	3 087 238	18 920 902	340 673	95 599	-2 032 938	22 034 602	-	22 034 602
Sum langsiktig gjeld	34 376 250	98 730 652	74 981 968	48 372 786	46 773 285	-31 851 984	271 382 956	-	271 382 956
Sum kortsiktig gjeld	117 596 779	97 936 347	64 223 326	16 824 123	9 959 267	-63 670 913	242 868 929	-	242 868 929
Sum gjeld	153 596 157	199 754 237	158 126 195	65 537 582	56 828 151	-97 555 835	536 286 487	-	536 286 487
Sum egenkapital og gjeld	167 872 023	217 984 827	226 701 296	62 868 914	160 190 381	-257 809 329	577 808 112	260 111 668	837 919 780

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

PANCOS AS Q4 2020 YTD	NGAAP Konsolidert							Verdijustering	
	Pancom Management AS	Pancom Property AS	Heimgard Bolig AS	Modul Holding AS	Øvrige	Elimineringer	Pancom AS	Virkelig verdijustering*	Virkelig verdi
Eiendeler									
Konsepjoner, patenter, lisenser, varemerker	1 954 293	138 688	65 178	337 844	1 130 577	-	3 626 580	-	3 626 580
Utsatt skattefordel	87 443	280 518	46 956	-	-	-	414 918	-	414 918
Goodwill	13 752 501	1 244 204	8 078 711	10 940 378	2 766 933	-6 790 379	29 992 349	131 991 536	161 983 885
Sum immaterielle eiendeler	15 794 237	1 663 410	8 190 846	11 278 222	3 897 510	-6 790 379	34 033 847	131 991 536	166 025 383
Sum varige driftsmidler	25 194 294	125 907 265	471 968	28 951 825	4 267 819	-5 640 387	179 152 785	39 707 917	218 860 702
Sum finansielle anleggsmidler	14 862 502	44 969 782	208 650	7 387 681	126 012 462	-177 754 158	15 686 920	-	15 686 920
Sum anleggsmidler	55 851 033	172 540 458	8 871 464	47 617 728	134 177 791	-190 184 924	228 873 551	171 699 453	400 573 004
Varer	8 408 970	23 152 221	163 981 247	1 894 663	-	-43 953 493	153 483 608	88 412 215	241 895 823
Kundefordringer	41 471 972	5 622 668	49 248 212	5 611 852	1 257 113	-14 358 012	88 853 804	-	88 853 804
Andre kortsiktige fordringer	53 938 282	3 243 316	1 597 326	7 150 101	9 225 646	-9 312 901	65 841 770	-	65 841 770
Sum fordringer	103 819 224	32 018 204	214 826 785	14 656 616	10 482 759	-67 624 406	308 179 182	88 412 215	396 591 397
Bankinnskudd, kontanter og lignende	8 201 766	13 426 166	3 003 046	594 570	15 529 831	-	40 755 378	-	40 755 378
Sum omløpsmidler	112 020 990	45 444 370	217 829 831	15 251 186	26 012 590	-67 624 406	348 934 561	88 412 215	437 346 776
Sum eiendeler	167 872 023	217 984 827	226 701 296	62 868 914	160 190 381	-257 809 329	577 808 112	260 111 668	837 919 780

PANCOS AS	Q4 2020 YTD						
	Pancom Management AS	Pancom Property AS	Heimgard Bolig AS	Modul Holding AS	Øvrige	Elimineringer	Pancom AS
AVSTEMMING EGENKAPITAL							
Justert Ek 31.12.2019	10 596 829	61 177 053	-20 270	-1 131 176	71 125 740	-117 697 915	24 050 263
Resultat i perioden	6 523 558	63 797 485	-515 123	-1 537 493	64 924 420	-91 198 552	41 994 294
Utbytte - majoritet	-1 400 000	-107 000 000	-	-	-40 000 000	108 400 000	-40 000 000
Utbytte - minoritet	-930 000	-	-779 909	-	-	-	-1 709 909
Konsernbidrag	-	-	-	-	-	-	-
Kapitalforhøyelse	-	-	59 440 000	-	7 312 070	-59 440 000	7 312 068
Øvrige endringer	-514 520	256 053	10 450 402	-	-	-317 027	9 874 909
Egenkapital pr 31.12.2020	14 275 866	18 230 591	68 575 100	-2 668 669	103 362 230	-160 253 494	41 521 625

Konsoliderte tall

Pancom AS

Resultatregnskap:

Konserntallene for 4. kvartal 2020 representerer en betydelig økning i omsetning for konsernet, men en noe moderat resultatmessig utvikling. I forhold til samme periode i fjor er omsetning så langt i år (year to date, YTD) økt med ca. 69,2% til 449,9 MNOK, med noe høyere bruttomargin enn i 2019. EBITDA-margin er bedret fra ca. 9,1% YTD i 2019, mot ca. 13,0% YTD i 2020.

Tallene konsolidert for 4. kvartal viser en betydelig omsetning på 116,4 MNOK for konsern, noe som er ca. 33,4% høyere enn samme periode i 2019. I forhold til 3. kvartal 2020, hvor den eliminerte omsetningen utgjorde ca. 112,3 MNOK, tilsvarer dette en liten økning på 3,6%. EBITDA for 2020 på 13,0 % er en betydelig økning i forhold til marginene tidligere år, og kommer av sterke realisasjoner i konsernet gjennom året. Konsernet har relativt store eliminerings som får effekt på resultatgraden da det er mange prosjekter som har internfakturering, hvor for eksempel byggarbeider leveres til egne bolig- og byggeprosjekter. I tillegg er det realisert verdier på eiendomssiden av konsernet som får resultatteffekt 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 godt tilfredsstillt med tallene pr. 31.12.2020, 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 gjeldsforpliktelse 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. 7,1% med 577,8 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 verdjustert egenkapital utgjør nærmere 301,6 MNOK ved utgangen av 2020. Denne verdjusterte egenkapitalen tilsvarer da 36,0% av konsernets verdjusterte total kapital på 837,9 MNOK. Det er i perioden 2020 tatt utbytte til eierne på 40,0 MNOK, hvorav ca. 4,6 MNOK er ført tilbake gjennom emisjon. Dette er hensyntatt i egenkapitalberegninger for perioden.

Pancom AS	YTD Q4 2020	Q4 2019 YTD	Endring %
Resultat			
Driftsinntekter	449 837 474	265 870 702	69 %
Varekostnad	269 081 160	170 943 381	57 %
Bruttofortjeneste	180 756 314	94 927 322	90 %
Lønnskostnad	94 004 356	52 116 883	80 %
Annen driftskostnad	28 176 398	18 564 695	52 %
Ebitda	58 575 560	24 245 744	142 %
Avskrivning	8 046 638	5 513 220	46 %
Driftsresultat, EBIT	50 528 922	18 732 524	170 %
Netto finans	-6 725 378	-6 476 087	4 %
Ordinært resultat før skattekostnad, EBT	43 803 544	12 256 437	257 %
Skattekostnad på ordinært resultat	1 809 250	2 256 335	-20 %
Resultat	41 994 294	10 000 102	320 %

Pancom AS	YTD Q4 2020	Q4 2019 YTD	Endring %
Verdjusterte eiendeler			
Immaterielle eiendeler	166 025 383	90 706 454	83 %
Varige driftsmidler	218 860 702	139 332 735	57 %
Finansielle anleggsmidler	15 686 920	4 567 959	243 %
Sum anleggsmidler	400 573 004	234 607 148	71 %
Varer	241 895 823	227 025 416	7 %
Kundefordringer	88 853 804	84 278 485	5 %
Andre kortsiktige fordringer	65 841 770	41 373 902	59 %
Sum fordringer	396 591 397	352 677 803	12 %
Bankinnskudd, kontanter og lignende	40 755 378	25 906 871	57 %
Sum omløpsmidler	437 346 776	378 584 674	16 %
Sum eiendeler	837 919 780	613 191 822	37 %
Verdjustert Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital	18 362 068	11 500 000	60 %
Opptjent egenkapital	283 271 225	217 835 623	30 %
Sum egenkapital	301 633 293	229 335 623	32 %
Utsatt skatt	22 034 602	871 665	2428 %
Sum avsetning for forpliktelser	22 034 602	871 665	2428 %
Langsiktig gjeld	271 382 956	219 153 469	24 %
Kortsiktig gjeld	242 868 929	163 831 066	48 %
Sum gjeld	536 286 487	383 856 200	40 %
Sum egenkapital og gjeld	837 919 780	613 191 822	37 %



Ole André Risnes

Direktør - Pancom Management AS

”Totalt for året har konsernets driftsinntekter økt med 35% mot 2019.”

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.

De aller fleste selskapene i porteføljen bidrar med gode og positive resultater for perioden. Totalt sett leverer hele porteføljen omtrent på budsjetterte verdier for året.

Resultat før skatt har likevel gått ned med ca. 1,8 MNOK målt mot Q3. Fusjonering av Amundsen-Bbygg Buskerud AS og Amundsen-Bbygg AS har bidratt

til økte kostnader og en del større organisatoriske endringer, noe som først og fremst er årsaken til det reduserte resultatet for perioden. En del av disse endringene har vært nødvendig for å bygge en organisasjon som skal kunne håndtere den store ordreserven selskapet har for 2021.

Graf Entreprenør AS lander året med en omsetning på ca 192 MNOK som er en vekst på 30% mot 2019, og med et resultat tilsvarende budsjett på ca 3,8 MNOK. Videre har selskaper som Fjord VVS AS, EI-Installasjon AS og Grenland-Mur AS gjort ett bra år og bidratt godt til resultatet i konsernet.

Totalt for året har konsernets driftsinntekter økt med 35% mot 2019. Videre har selskapene i porteføljen rigget drift og systemer til en fortsatt god vekst i 2021, hvor totalt budsjetterte driftsinntekter før eliminerings ligger på ca. 700 MNOK.

Ledelsen i selskapet er fornøyd med at konsernet nådde de budsjetterte målene for 2020, og ser nå optimistisk mot 2021.

Ole André Risnes
Direktør - Pancom Management AS

PANCOM MANAGEMENT KONSERN		
Resultat	YTD Q4 2020	YTD Q4 2019
Driftsinntekter	371 688 648	241 827 951
Varekostnader	260 148 189	164 955 540
Bruttofortjeneste	111 540 460	76 872 411
Lønnskostnader	74 171 952	40 072 839
Andre driftskostnader	23 705 162	16 785 689
Sum driftskostnader	97 877 113	56 858 528
EBITDA	13 663 346	20 013 883
Avskrivninger	3 850 542	3 636 765
Driftsresultat, EBIT	9 812 804	16 377 119
Netto Finans	-1 186 638	-2 529 554
EBT	8 626 166	13 847 564
Anleggsmidler	55 851 033	48 036 173
Omløpsmidler	112 020 990	99 560 303
Sum Eiendeler	167 872 023	147 596 476
Egenkapital	14 275 866	10 482 890
Langsiktig gjeld	34 376 250	43 686 345
Kortsiktig gjeld	119 219 907	93 427 242
Sum egenkapital og gjeld	167 872 023	147 596 476

AVSTEMMING EGENKAPITAL	
Egenkapital pr 31.12.2019	10 596 829
Resultat i perioden	6 523 558
Utbytte	-2 330 000
Konsernbidrag	-
Øvrige endringer	-514 520
Egenkapital pr 31.12.2020	14 275 866

VIRKSOMHETSOMRÅDE PANCOM MANAGEMENT AS		
Navn på selskap	Eierandel Pancom AS*	Klassifisering/konsolidering i Pancom AS**
Pancom Finance and Management AS	100 %	DS
Nytt Rør Invest AS	50 %	FKV
-Torggata 7 AS	50 %	FKV
-Nytt Rør Holding AS	30 %	FKV
--Mortens Rørinspeksjon AS	14,82 %	TS
---Eivind Koch Rørinspeksjon AS	14,82 %	TS
--Nytt Rør AS	30 %	FKV
--Nytt Rør Eiendom AS	30 %	FKV
Parth Invest AS	33,3 %	FKV
Amundsen-Bbygg Holding AS	60,0 %	DS
-Amundsen-Bbygg AS	60 %	DS
-Hydrostranda Hytter AS	60 %	DS
-Grenland-Mur AS	51 %	DS
-Uvdal Hytter AS	30 %	FKV
-Skien Boligselskap AS	60 %	DS
Fjord VVS AS	70 %	DS
Elektrisk Holding AS	50 %	DS
-EI-installasjon AS	50 %	DS
-Langmyra 2 AS	25 %	DS
Truck & Marine Holding AS	60 %	DS
-Truck & Marine Service AS	60 %	DS
Entreprenør Finans AS	51 %	DS
-Graf Holding AS	26,78 %	DS
--Graf Entreprenør AS	26,78 %	DS
--Langmyra 2 AS	13,39 %	DS
Maxbo Tekniske Tjenester AS	50,0 %	FKV



Yngve Åkvåg

Direktør - Heimgard Bolig AS

”Gjennom 2020 har selskapet økt investeringsaktiviteten, og det forutsettes en prognostisert positiv utvikling og vekst i boligmarkedet.”

Fjerde kvartal 2020 representerer avslutningen på et hektisk år med oppstart av driften i selskapet, og god fremdrift på en rekke sentrale og vesentlige prosjekter i Heimgard Bolig AS. Gjennom året har selskapet fått etablert seg som en solid og trygg boligaktør i sitt marked, som er godt finansiert og etablert. I løpet av 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 styrker eierskapet og det finansielle fundamentet for selskapet. Miliarium Bolig AS er kontrollert av Roger og Kristian Adolfsen, som driver omfattende eiendoms og investeringsvirksomhet i Norge.

Antall lanseringer av boliger er økt betydelig i 2020, men det er likevel relativt lite realisasjon grunnet en rolig oppstart av året, og enkelte utsettelse av prosjekter grunnet covid19. Totalt gir dette en konsernkonsolidert topplinje på ca. 171,7 MNOK for porteføljen. Videre har gruppen et driftsresultat for perioden på NOK -1.3MNOK, noe som representerer et moderat, og forventet resultat for året. Resultatene er lave på konsern-

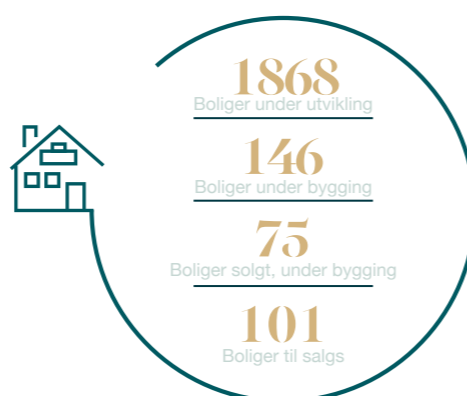
vå grunnet reversering av inntekter mot diskonteringsgrader, som justerte forventet inntekt på det tidspunktet prosjektene ble flyttet over i Heimgard Bolig AS (10 januar 2020).

Heimgard Bolig AS er under oppbygging til å bli en ledende regional aktør innenfor utbygging og utvikling av bolig i Sørøst-Norge. Selskapet har en betydelig bokført egenkapital på ca. 184,6 MNOK, og en verdijusert egenkapital på ca. 297 MNOK. Selskapet vil bygge videre egenkapital etter hvert som prosjektene realiseres løpende. Gjennom 2020 har selskapet økt investeringsaktiviteten, og det forutsettes en prognostisert positiv utvikling og vekst i boligmarkedet. Selskapet har i løpet av 4. kvartal lagt til ytterligere ca. 50 nye boligenheter i porteføljen, og har igangsatt bygging av ytterligere 3 borettslag.

I dag teller porteføljen til Heimgard Bolig AS ca. 1868 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.

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. 31.12.2020, og ser frem til videre utvikling i 2021.


Yngve Åkvåg
CEO - Heimgard Bolig AS



HEIMGARD BOLIG AS KONSERN		
Resultat	YTD Q4 2020	
	Sum konsern	Andel Pancom
Driftsinntekter	171 760 887	74 561 014
Varekostnader	165 581 326	71 796 514
Bruttofortjeneste	6 179 561	2 764 499
Lønnskostnader	3 358 187	1 418 382
Andre driftskostnader	3 292 234	1 412 857
Sum driftskostnader	6 650 421	2 831 240
EBITDA	-470 860	-174 924
Avskrivninger	831 544	308 918
Driftsresultat, EBIT	-1 302 403	-483 843
Netto Finans	-283 422	-105 291
EBT	-1 585 825	-589 134
Anleggsmidler	23 880 119	8 871 464
Omløpsmidler	586 352 171	217 829 831
Sum Eiendeler	610 232 291	226 701 296
Egenkapital	184 589 773	68 575 101
Langsiktig gjeld	201 835 713	74 981 968
Kortsiktig gjeld	223 806 804	83 144 228
Sum egenkapital og gjeld	610 232 291	226 701 296

AVSTEMMING EGENKAPITAL	
Egenkapital pr 31.12.2019	-40 540
Resultat i perioden	-1 274 043
Utbytte	-2 099 350
Konsernbidrag	-
Øvrige endringer	188 003 706
Egenkapital pr 31.12.2020	184 589 773

VIRKSOMHETSOMRÅDE HEIMGARD BOLIG AS		
Navn på selskap	Eierandel Pancom AS*	Klassifisering
Heimgard Bolig AS	37,15 %	FKV
Brattås Utbygging AS	18,58 %	FKV
Pilerød Utbygging AS	9,29 %	FKV
Nustad Bolig AS	18,58 %	FKV
Smietangen Utbygging AS	18,58 %	FKV
Nybuåsen Tomteselskap AS	37,15 %	FKV
Fortuna Utbygging AS	18,58 %	FKV
Furuseth Utbygging AS	12,26 %	FKV
Nordbø Utbygging AS	12,26 %	FKV
Bjerkenetunet Utbygging AS	13,00 %	FKV
Limi Utbygging AS	18,39 %	FKV
Nenset Utbygging AS	24,52 %	FKV
Nedre Lunde Utbygging AS	24,74 %	FKV
-Nedre Lunde AS	24,74 %	FKV
Jernverkstomta Utbygging AS	18,20 %	FKV
Porsgrunn Bolig AS	18,58 %	FKV
-Tollbugata 27 AS	18,58 %	FKV
Gjerpøngate 15 Boligutvikling AS	12,38 %	FKV
Bøleveien Utbygging AS	12,38 %	FKV
Tollnes Utbygging AS	18,58 %	FKV
Sundby Bolig AS	12,26 %	FKV
Pans veg Utbygging AS	12,37 %	FKV
Eidanger Boligutvikling AS	18,58 %	FKV
Kirketjernet Utvikling AS	12,37 %	FKV
Vestfold Property AS	18,58 %	FKV
Salen Bolig AS	18,58 %	FKV
Stomperudveien Utbygging AS	37,15 %	FKV
Uvdal Apartments AS	18,58 %	FKV
Lundenåsen Utbygging AS	0,00 %	FKV
Stokke Utbygging AS	18,58 %	FKV
PBBL Bolig AS	18,20 %	FKV
-Sem Utvikling AS	10,92 %	FKV
-Findalstunet AS	18,20 %	FKV
-Heistad Bolig AS	14,56 %	FKV
-Elverhøy Park AS	9,10 %	FKV
-Meldalsvei 16 AS	18,20 %	FKV
-Snekkeråsen Utbygging AS	18,20 %	FKV
Vestfossen Holdco AS	0,00 %	FKV
-Vestfossen Utbygging AS	0,00 %	FKV



Martine Riis Pedersen

Adm. Direktør - Property AS

”Selskapet med tilhørende portefølje har i løpet av 2020 rigget seg bedre for fremtidige svingninger og økonomi.”

Avslutningen på 2020, og 4. kvartal for Pancom Property AS viser stort sett ordinær drift i porteføljen som nå foreligger. I dette kvartalet har vi fortsatt byggeaktivitet i forbindelse med nytt næringsbygg på Vipevegen 43 i Porsgrunn, her er det også vedtatt vesentlige investeringer knyttet til energieffektive og grønne løsninger. Dette 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 AS stiftet Pancom Bratsberg AS som er et samarbeidsselskap med Bratsberg Næring AS. Her har vi gjort investeringer i selskapet Langmyra 6 AS, som er et næringsbygg på ca. 4.500m² på Skoppum i Vestfold. Vider er det planer om øvrige investeringer i dette samarbeidsselskapet. Pancom Property AS ønsker å utvikle seg til å bli en betydelig aktør innenfor næringsseiendom i regionen Telemark/Vestfold, og har også gjennomført kjøp av aksjene i Semsbyveien 112 AS i perioden, en eiendom som overtas i løpet av Q1 2021.

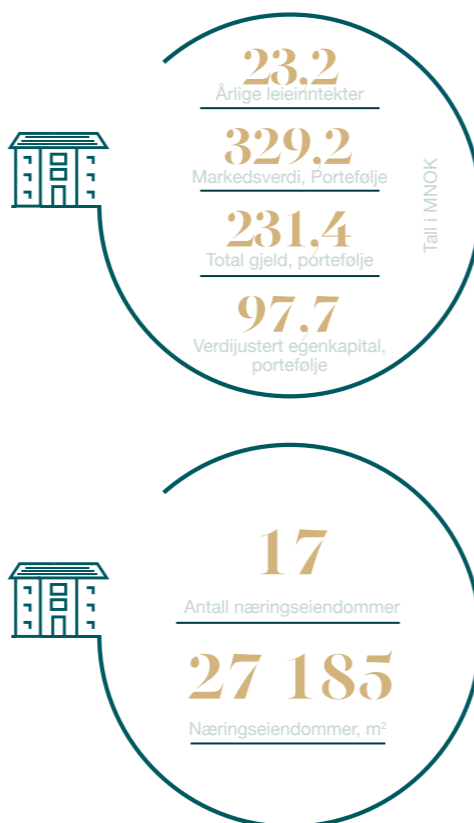
I forbindelse med en totalgjennomgang av porteføljen i 2. halvår 2020 er det gjort optimaliseringer på finans, og selskapet med tilhørende portefølje har i løpet av 2020 rigget seg bedre for fremtidige svingninger og økonomi. Målsetning for 2021 er å tillegge ytterligere noen eiendommer i Telemark/Vestfold, samt optimalisere drift og organisasjon for selskapet.

Oppdatert areal for porteføljen pr. 4. kvartal 2020 er 27 200 m² fordelt på 17 eiendommer. Porteføljen har en snitt-yield på ca. 7,05 %, og en estimert markedsverdi på nærmere 329,2 MNOK. Gjeldsgraden i porteføljen utgjør pr. 31.12.2020 ca. 70,3% av en nøktern markedsverdi, noe som utgjør kr. 231,5 MNOK. Netto leieinntekter utgjør årlig ca. 23,2 MNOK, noe som utgjør ca. 10 % av gjeldsnivået i porteføljen. Leieinntekter er noe redusert grunnet corona-situasjonen, og enkelte eiendommer har hatt avdragsfrihet i 2. og 3. kvartal 2020.

Utvikling av næringsbygg og næringsseiendom vil fortsette i Pancom AS, og gjennom Pancom Property AS vil vi øke vår eksponering i næringsseiendom i åre-

ne fremover. Det er nå utarbeidet en strategi som skal gi en betydelig vekst i den delen av konsernet de neste årene.

Martine Riis Pedersen
Adm. Direktør - Pancom Property AS



PANCOM PROPERTY AS KONSERN		
Resultat	YTD Q4 2020	YTD Q4 2019
Driftsinntekter	91 540 325	92 225 624
Varekostnader	16 351 866	50 221 413
Bruttofortjeneste	75 188 459	42 004 211
Lønnskostnader	979 593	2 382 809
Andre driftskostnader	4 474 801	2 941 502
Sum driftskostnader	5 454 394	5 324 311
EBITDA	69 734 066	36 679 900
Avskrivninger	4 735 380	542 189
Driftsresultat, EBIT	64 998 686	36 137 711
Netto Finans	375 883	-2 534 097
EBT	65 374 569	33 603 614
Anleggsmidler	172 540 458	83 155 872
Omløpsmidler	45 444 370	182 964 954
Sum Eiendeler	217 984 827	266 120 826
Egenkapital	18 230 591	20 265 181
Langsiktig gjeld	98 730 652	135 530 206
Kortsiktig gjeld	101 023 585	110 325 439
Sum egenkapital og gjeld	217 984 827	266 120 826

AVSTEMMING EGENKAPITAL	
Egenkapital pr 31.12.2019	61 177 054
Resultat i perioden	63 797 485
Utbytte	-107 000 000
Konsernbidrag	-
Øvrige endringer	256 052
Egenkapital pr 31.12.2020	18 230 591

VIRKSOMHETSOMRÅDE PANCOM PROPERTY AS		
Navn på selskap	Eierandel Pancom AS*	Klassifisering
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 %	FKV
Grenland Development AS	50,00 %	FKV
-Stathelle Legesenter Eiendom AS	50,00 %	FKV
-Bolit Design AS	50,00 %	FKV
Mælagata 43 AS	100,00 %	DS
Vipevegen 43 AS	100,00 %	DS
Pancom Bratsberg AS	50,00 %	FKV
Bjørkøya Hytter AS	50,00 %	FKV





Tomas Fuglset

CFO - Pancom AS

Nøkkeltall

Pancom Accounting Holding AS

PANCOM ACCOUNTING HOLDING AS KONSERN		
Resultat	YTD Q4 2020	YTD Q4 2019
Driftsinntekter	7 600 737	5 450 191
Varekostnader	123 784	227 235
Bruttofortjeneste	7 476 953	5 222 956
Lønnskostnader	4 908 262	3 819 846
Andre driftskostnader	1 553 081	1 290 945
Sum driftskostnader	6 461 343	5 110 791
EBITDA	1 015 610	112 165
Avskrivninger	746 486	571 343
Driftsresultat, EBIT	269 123	-459 178
Netto Finans	-204 357	-187 780
EBT	64 766	-646 958

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.

2020 var et godt år med gode resultater og stor vekst. Omsetningen har økt med 39 % målt mot året før, og man har også lyktes med målsetningen om å øke lønnsomheten. Selskapet leverer en EBITDA på 1 105', som er en økning

på 903' målt mot året før. EBITDA utgjør 13,4 % av omsetningen for 2020 mot 2,1 % året før, og resultat før skatt er dobbelt så bra som budsjetterte verdier.

4. kvartal for regnskapsbransjen er ofte en periode med lavere aktivitet enn resten av året. Dette gjenspeiler seg i en noe lavere lønnsomhet enn tidligere kvartaler i 2020, men tilfører allikevel 100' i EBITDA i Q4. Ledelsen og styret er godt fornøyd med utviklingen til selskapet i 2020, og er optimistiske for utviklingen og aktiviteten inn i 2021.


Tomas Fuglset
CFO - Pancom AS



Tobias Amundsen

CTO/Partner
- Pancom AS

Nøkkeltall

Modul Holding AS

MODUL HOLDING AS KONSERN		
Resultat	YTD Q4 2020	YTD Q4 2019
Driftsinntekter	42 220 114	32 432 756
Varekostnader	27 300 425	24 674 430
Bruttofortjeneste	14 919 689	7 758 326
Lønnskostnader	9 549 754	4 317 223
Andre driftskostnader	2 989 477	2 066 155
Sum driftskostnader	12 539 231	6 383 378
EBITDA	2 380 458	1 374 948
Avskrivninger	2 231 092	1 612 740
Driftsresultat, EBIT	149 367	-237 792
Netto Finans	-1 461 231	-1 062 705
EBT	-1 311 865	-1 300 497

Modul Holding AS representerer konsernets satsning på industriell produksjon til byggebransjen, og konsernets samarbeid med Lovenskiold Handel AS. Dette samarbeidet er strategisk viktig for Pancom AS, og bidrar til økt konkurranedyktighet 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. Videre er det jobbet løsningsorientert med økt søkelys på standardisering og gjennomførte produkter, og i løpet av 1. kvartal 2021 kommer den første boligkolleksjonen til Norsk Modul. Dette vil bli en boligkolleksjon med flere standardiserte boligmodeller egnet for elementproduksjon.

Modul Holding AS har på konsern-nivå hatt forventninger om lønnsom EBITDA i 2020. Selskapet har høy satsning på produksjonssystemer, internsystemer og bygging av et profesjonelt og for-

utsigbart 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 2020 hatt målsetning om å levere resultater som er bedre enn forventning og budsjett. Selskapet tar stadig sterkere markedsposisjon, samtidig som det jobbes med bedring av systemer og produktserie.

4. Kvartal 2020 representerer en periode med noe lavere lønnsomhet grunnet variert produksjonskontinuitet i Norsk Modul AS. Totalt får konserntallene for Modul Holding AS en økning fra 7,8 MNOK i 3. kvartal til 12,3 MNOK i 4. kvartal. Totalt for 2020 leverer selskapet en konsernomsetning på 42,2 MNOK. Norsk

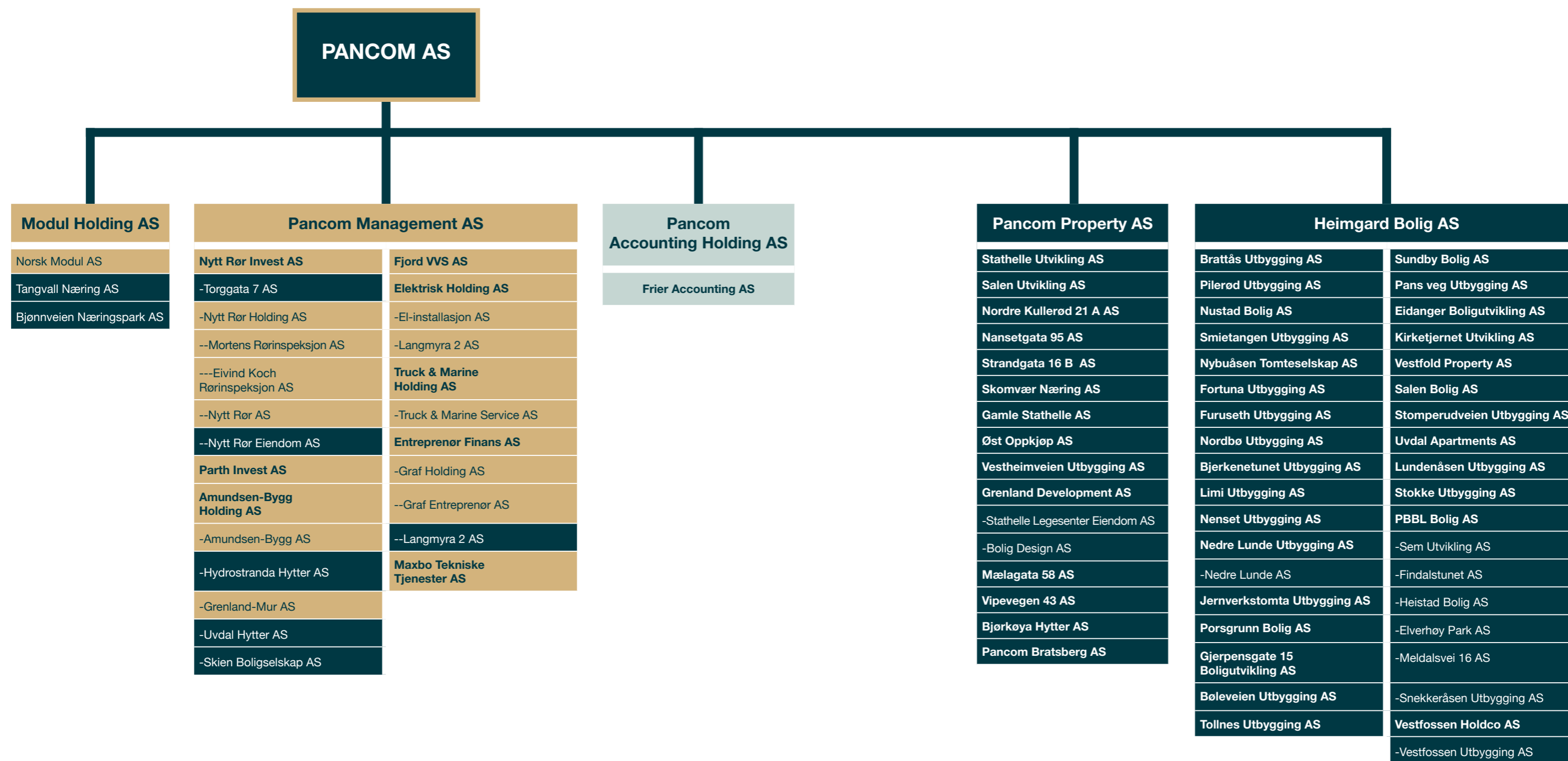
Modul AS har hatt en vekst på 30,0% i omsetning i 2020, og oppbyggingen av en solid industriell aktør i bransjen går etter planen. Selskapets driftsresultat pr. 31.12.2020 er akseptabelt og langt over budsjetterte verdier. Vi ser en betydelig bedring i EBITDA YTD 2020, som tilsvarer ca. 2,4 MNOK, en EBITDA-margin på ca. 5,7%. Dette er en sterk bedring fra marginen i 2019, som utgjorde 4,3%. Norsk Modul AS leverer et driftsresultat i YTD 2020 på litt i overkant av 400.000 NOK, noe som er en liten økning i forhold til YTD 2019 på ca. 218.000 NOK. Dette betyr at driften nå er på god positiv retning, og selskapets styre og ledelse er svært tilfredsstillt med utviklingen i selskapet.


Tobias Amundsen
CTO/Partner - Pancom AS

”Ledelsen og styret er godt fornøyd med utviklingen til selskapet i 2020.”

Organisasjonskart

Selskaper i organisasjonen Pancom







PANCOS