

Kvartalsrapport

2020 – Q2

Q2



PANCOM





Innhold

Kvartalsrapport kvartal 2

04

Uttalelse
fra ledelsen

05

Struktur og
primære tall

06

konsoliderte tall
- Pancom AS

10

Pancom Finance &
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

Andre kvartal 2020 representerer en moderat utvikling på 2020, fra den sterke veksten i resultat pr. 1. kvartal. Driften i konsernet har vært meget god og i henhold til forventning i stort sett alle selskaper for kvartalet isolert sett. De sterke resultatene på driftssiden skyldes først og fremst et høyt aktivitetsnivå i bygg- og anleggsselskaper, noe som har gitt et halvår med rekordomsetning og meget sterke resultater. 1. halvår 2020 har gitt oss en mild vinter, med bedre forutsetninger for effektiv drift enn normalt. Vi har hatt gode realisasjoner på eiendom, samt lav eksponering av effektene fra covid 19-situasjonen i Norge. Konsernets styre og ledelse er meget godt fornøyd med tallene pr. Q2 2020 – et kvartal som representerer avslutningen på et halvår som gir et meget godt utgangspunkt for året 2020.

I midten av mars 2020 innførte myndighetene strenge tiltak for å forebygge smittespredning i forbindelse med ut-

brudd av Covid-19-viruset, også kjent som koronapandemien. Tiltak som følge av dette har ikke påvirket 2. kvartal 2020 nevneverdig, og det er kun et mindre antall ansatte som er permittert grunnet tiltak for smittebegrensning. 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 på kort sikt, og forbereder organisasjonen på eventuelle tiltak som knyttes opp mot lavere vekst og aktivitet dersom konsekvensene skulle tilta. Konsernets balanse er etter verdijustering økt til ca. 776,4 MNOK, og dagens verdijusterte egenkapital er vurdert til ca. 285 MNOK, noe som gir en EK% tilsvarende 36,7%, og representerer en solid og stadig sterkere situasjon for konsernets soliditet.

Pancom AS morselskap har en meget sterk start på året, med et resultat før skatt

på ca. 56,1 MNOK, noe som vil styrke den bokførte egenkapitalen til morselskapet betraktelig i 2020. Den bokførte egenkapitalen i morselskapet pr. 30.06.20 er nå ca. 110 MNOK, da det er i perioden tatt utbytte til eierne på 20,0 MNOK, hvorav 2,0 MNOK er ført tilbake som emisjon. EK% utgjør 55,6% 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 185 pr. 30.06.20. Konsernets ledelse er godt tilfredsstillt med tallene pr. 30.06.2020, og ser frem til virksomheten i 2. halvår hvor vi har gode forventninger til driften for øvrig.


Frederic Kristoffersen,
Konserndirektør

Ledergruppen



Frederic Kristoffersen
Konserndirektør/
Partner – Pancom AS



Tobias Amundsen
CTO/Partner
– Pancom AS



Yngve Åkvåg
Direktør – Heimgard



Ole André Risnes
Direktør – Finance &
Management



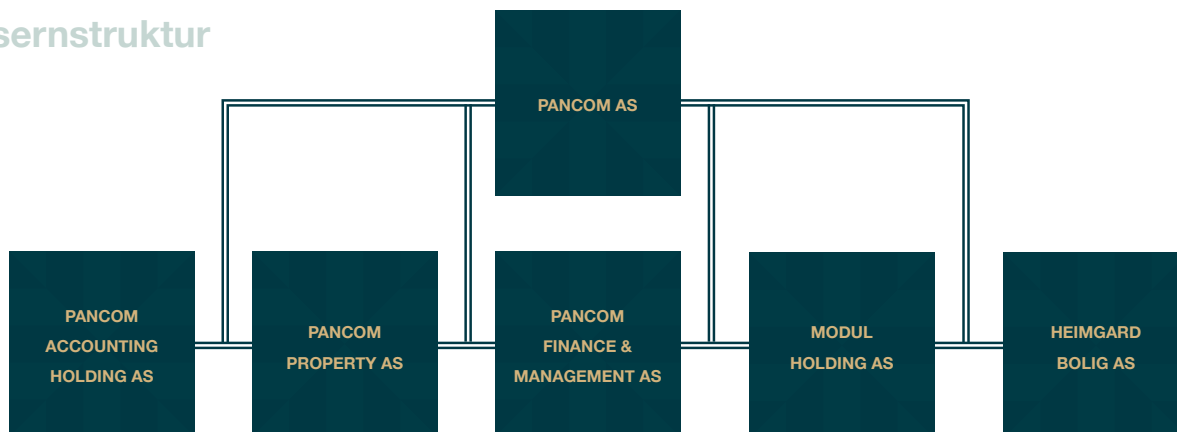
Martine Riis Pedersen
Direktør – Property



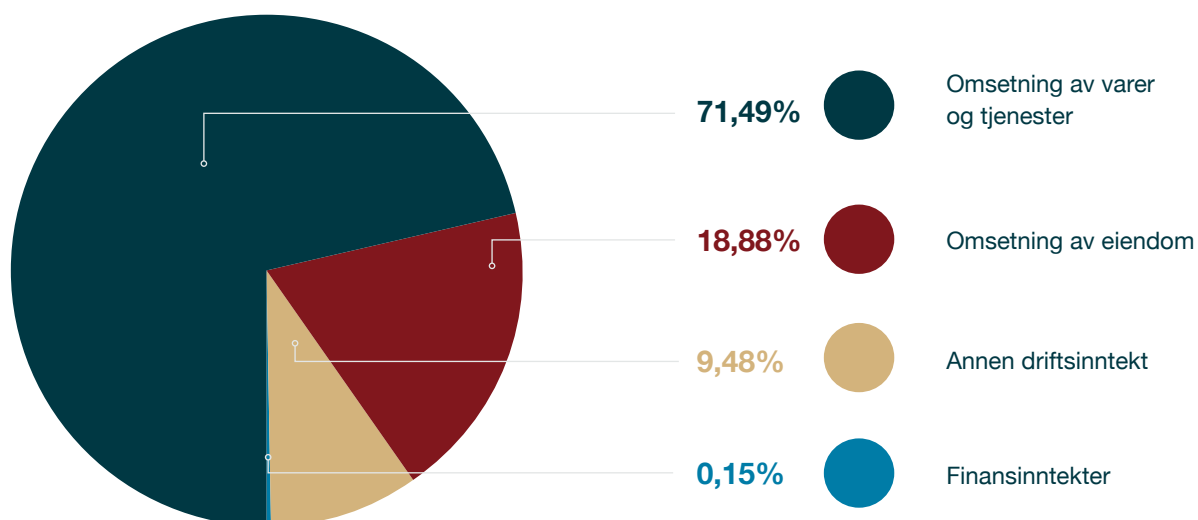
Tomas Fuglset
CFO – Pancom AS

”Pancom AS morselskap har en meget sterk start på året, med et resultat før skatt på ca. 56,1 MNOK, noe som vil styrke den bokførte egenkapitalen til morselskapet betraktelig i 2020.”

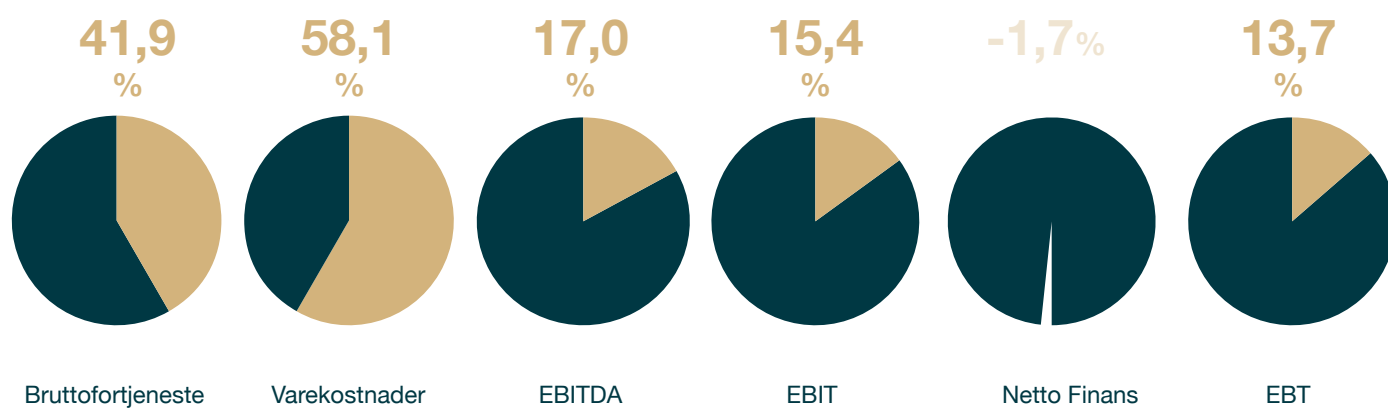
Konsernstruktur



Omsetning Q2 konsern



Nøkkeltall Q2 konsern



Konsoliderte tall

Pancom AS, konserntall, regnskap + balanse

PANCOM AS Q2 2020 YTD	NGAAP Konsolidert						
RESULTAT	Pancom Finance & Management AS	Pancom Property AS	Heimgard Bolig AS	Modul Holding AS	Øvrige	Elimine- ringer	Pancom AS
Driftsinntekter	165 684 590	78 478 690	41 835 969	22 107 880	5 456 846	-92 312 304	221 251 670
Varekostnad	111 288 450	7 611 242	40 011 875	14 016 534	417 405	-44 830 990	128 514 516
Bruttofortjeneste	54 396 140	70 867 448	1 824 094	8 091 346	5 039 441	-47 481 315	92 737 154
Lønnskostnad	33 095 994	225 634	664 653	4 937 921	3 375 853	-	42 300 055
Annen driftskostnad	10 496 634	2 199 518	738 491	1 491 706	2 219 260	-4 332 919	12 812 690
Ebitda	10 803 512	68 442 297	420 949	1 661 719	-555 672	-43 148 396	37 624 409
Avskrivning	1 576 251	948 817	217 338	1 093 124	701 402	-875 230	3 661 701
Driftsresultat, EBIT	9 227 261	67 493 480	203 612	568 595	-1 257 074	-42 273 166	33 962 707
Inntekt på inv. i DS, FKV og TS	90 422	0	-	-	60 000 000	-60 000 000	90 422
Annen finansinntekt	160 007	2 227 220	37 649	123 091	660 542	-2 969 793	238 717
Annen finanskostnad	939 796	1 711 904	446 793	824 777	3 100 869	-2 969 793	4 054 346
Netto finansposter	-689 367	515 316	-409 143	-701 686	57 559 673	-60 000 000	-3 725 207
Ordinært resultat før skattekostnad, EBT	8 537 894	68 008 796	-205 532	-133 091	56 302 599	-102 273 166	30 237 500
Skattekostnad på ordinært resultat	2 025 340	1 462 063	-42 822	163 271	-778 366	-347 615	2 481 870
Resultat	6 512 555	66 546 733	-162 709	-296 362	57 080 965	-101 925 550	27 755 631

PANCOM AS Q2 2020 YTD	NGAAP Konsolidert							Verdijustering	
Eiendeler	Pancom Finance & Management AS	Pancom Property AS	Heimgard Bolig AS	Modul Holding AS	Øvrige	Elimin- eringer	Pancom AS	Virkelig verdi- justering*	Virkelig verdi
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker	1 362 086	168 084	65 090	333 541	818 034	-	2 746 835		2 746 835
Utsatt skattefordel	87 443	280 518	6 576	-	-	-	374 537		374 537
Goodwill	14 405 222	4 394 204	11 023 504	11 815 608	3 000 607	-10 465 609	34 173 537	148 204 663	182 378 199
Sum immaterielle eiendeler	15 854 752	4 842 806	11 095 169	12 149 149	3 818 641	-10 465 609	37 294 909	148 204 663	185 499 572
Sum varige driftsmidler	23 701 168	99 545 412	665 380	28 290 298	4 631 978	-4 310 007	152 524 229	29 092 525	181 616 754
Sum finansielle anleggsmidler	13 367 347	47 085 191	1 918 346	6 479 238	188 439 967	-247 986 160	9 303 930	-	9 303 930
Sum anleggsmidler	52 923 267	151 473 410	13 678 895	46 918 685	196 890 586	-262 761 775	199 123 068	177 297 188	376 420 256
Varer	19 503 651	27 318 725	193 779 105	-	-	-60 685 521	179 915 961	59 953 694	239 869 655
Kundefordringer	31 691 344	21 460 226	49 063 854	2 687 938	1 539 578	-7 898 466	98 544 475		98 544 475
Andre kortsiktige fordringer	35 056 465	4 792 332	494 072	4 463 092	1 079 135	-618 957	45 266 138		45 266 138
Sum fordringer	86 251 460	53 571 283	243 337 031	7 151 030	2 618 713	-69 202 944	323 726 573	59 953 694	383 680 267
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7 329 809	2 815 992	3 464 269	444 617	2 222 752	-	16 277 439		16 277 439
Sum omløpsmidler	93 581 269	56 387 275	246 801 300	7 595 647	4 841 465	-69 202 944	340 004 012	59 953 694	399 957 706
Sum eiendeler	146 504 537	207 860 684	260 480 195	54 514 332	201 732 051	-331 964 719	539 127 080	237 250 882	776 377 962

Egenkapital & Gjeld + Egenkapitalavstemming

PANCOM AS Q2 2020 YTD	NGAAP Konsolidert						Verdijustering		
Egenkapital og gjeld	Pancom Finance & Management AS	Pancom Property AS	Heimgard Bolig AS	Modul Holding AS	Øvrige	Elimineringer	Pancom AS	Virkelig verdijustering*	Virkelig verdi
Innskutt egenkapital	23 618 448	61 894 507	80 047 215	90 000	13 544 430	-165 694 600	13 500 000		13 500 000
Opptjent egenkapital	-7 023 585	6 145 332	13 799 592	-1 517 537	96 662 277	-73 928 867	34 137 212	237 250 882	271 388 094
Sum egenkapital	16 594 863	68 039 839	93 846 807	-1 427 537	110 206 707	-239 623 467	47 637 212	237 250 882	284 888 094
Sum avsetning for forpliktelser	1 585 202	3 087 238	25 755 062	340 673	95 599	-2 042 694	28 821 080	-	28 821 080
Sum langsiktig gjeld	36 785 997	100 761 395	66 875 162	47 786 171	73 215 028	-69 237 764	256 185 989	-	256 185 989
Sum kortsiktig gjeld	91 538 473	35 972 213	74 003 164	7 815 026	18 214 717	-21 060 794	206 482 799	-	206 482 799
Sum gjeld	129 909 673	139 820 846	166 633 388	55 941 870	91 525 344	-92 341 252	491 489 868	-	491 489 868
Sum egenkapital og gjeld	146 504 537	207 860 684	260 480 195	54 514 332	201 732 051	-331 964 719	539 127 080	237 250 882	776 377 962

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

PANCOM AS	Q2 2020 YTD						
AVSTEMMING EGENKAPITAL	Pancom Finance & Management AS	Pancom Property AS	Heimgard Bolig AS	Modul Holding AS	Øvrige	Elimineringer	Pancom AS
Egenkapital per 31.12.2019	10 596 829	61 177 053	-20 270	-1 131 176	71 125 742	-117 697 915	24 050 263
Resultat i perioden	6 512 555	66 546 733	-162 709	-296 362	57 080 965	-101 925 550	27 755 631
Utbytte - majoritet	-	-60 000 000		-	-20 000 000	60 000 000	-20 000 000
Utbytte - minoritet	-	-			-		-
Konsernbidrag	-	-		-	-	-	-
Kapitalforhøyelse		-	80 000 000	-	2 000 000	-80 000 000	2 000 000
Øvrige endringer	-514 520	316 053	14029787		-		13 831 319
Egenkapital pr 30.06.2020	16 594 863	68 039 839	93 846 807	-1 427 538	110 206 705	-239 623 463	47 637 213

Konsoliderte tall

Pancom AS

Resultatregnskap:

Konserntallene for 2. kvartal 2020 representerer en god fortsettelse fra trenden i 1. kvartal, med en betydelig økt omsetning og vekst for 2020. I forhold til samme periode i fjor er omsetning så langt i år (year to date, YTD) økt med ca. 103,2% til 221,3 MNOK, med en bedring av bruttomargin fra 28,9% til 41,9%. EBITDA-margin er bedret fra et magert 1. kvartal 2019 på ca. -0,5%, til ca. 17,0% YTD i 2020. Det er markante forskjeller på starten av 2020 i forhold til den krevende starten konsernet hadde i 2019.

Tallene konsolidert for 2. kvartal viser en betydelig økning til 221,3 MNOK i konsernomsetning. I forhold til 2. kvartal 2019, hvor den eliminerte omsetningen utgjorde ca. 108,9 MNOK, tilsvarer dette en økning på 103,2%. Konsernet har relativt store eliminerings som får effekt på resultatgraden da konsernets selskaper og strukturer fakturerer mye intern mellom egne portefølje, noe som gir betydelige eliminerings. Likevel ser vi at en stadig høyere grad av omsetning utenfor egen portefølje bidrar til mindre eliminerings, og dermed sterkere konserntall for Pancom AS.

Konsernet har relativt store avskrivninger på Goodwill fra diverse aksjekjøp og kjøp i verdipapirer. Dette 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. 30.06.2020, og driftens utvikling så langt i 2020.

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, men vi operer 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 285,0 MNOK ved utgangen av 1. kvartal 2020. Det er i perioden tatt utbytte til eierne på 20,0 MNOK, hvorav 2,0 MNOK er ført tilbake som emisjon. Dette er hensyntatt i egenkapitalberegninger for perioden. Økningen i porteføljens verdi for perioden er dermed ca. 12,0 MNOK.

Pancom AS	Q2 2020 YTD	Q2 2019 YTD	Endring %
Resultat			
Driftsinntekter	221 251 670	108 904 328	203 %
Varekostnad	128 514 516	77 406 528	166 %
Bruttofortjeneste	92 737 154	31 497 799	294 %
Lønnskostnad	42 300 055	23 051 366	184 %
Annen driftskostnad	12 812 690	9 010 934	142 %
Ebitda	37 624 409	-564 501	-6665 %
Avskrivning	3 661 701	2 377 557	154 %
Driftsresultat, EBIT	33 962 707	-2 942 058	-1154 %
Netto finans	-3 725 207	-2 564 798	145 %
Ordinært resultat før skattekostnad, EBT	30 237 500	-5 506 856	-549 %
Skattekostnad på ordinært resultat	2 481 870	-910 373	-273 %
Resultat	27 755 631	-4 596 483	-604 %

Pancom AS	Q2 2020 YTD	Q2 2019 YTD	Endring %
Verdijusterte eiendeler			
Immaterielle eiendeler	185 499 572	71 935 046	258 %
Varige driftsmidler	181 616 754	135 202 100	134 %
Finansielle anleggsmidler	9 303 930	6 812 393	137 %
Sum anleggsmidler	376 420 256	213 949 539	176 %
Varer	239 869 655	140 552 934	171 %
Kundefordringer	98 544 475	47 200 947	209 %
Andre kortsiktige fordringer	45 266 138	49 959 785	91 %
Sum fordringer	383 680 267	237 713 667	161 %
Bankinnskudd, kontanter og lignende	16 277 439	11 456 669	142 %
Sum omløpsmidler	399 957 706	249 170 335	161 %
Sum eiendeler	776 377 962	463 119 875	168 %
Verdujustert Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital	13 500 000	1 500 000	900 %
Opptjent egenkapital	271 388 094	131 715 255	206 %
Sum egenkapital	284 888 094	133 215 255	214 %
Utsatt skatt	28 821 080	2 585 399	1115 %
Sum avsetning for forpliktelser	28 821 080	2 585 399	1115 %
Langsiktig gjeld	256 185 989	221 181 094	116 %
Kortsiktig gjeld	206 482 799	106 138 125	195 %
Sum gjeld	491 489 868	329 904 619	149 %
Sum egenkapital og gjeld	776 377 962	463 119 875	168 %

Pancom Finance & Management AS



Ole André Risnes



Direktør - Finance &
Management



Konsolidert fortsetter
konsernet den gode
trends fra første kvartal.
Gjennom andre kvartal øker
resultatet med 3,4 MNOK”

Pancom Finance & 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.

Konsolidert fortsetter konsernet den gode trends fra første kvartal. Gjennom andre kvartal øker resultatet med 3,4 MNOK, noe som gir et samlet resultat på 8,5 MNOK for første halvår. Fjord VVS

AS, Grenland-Mur AS, Amundsen-Bygg AS og Ei-Installasjon AS bidrar spesielt til det gode resultatet.

Utover dette kan nevnes at Graf-Entreprenør AS i perioden har ansatt ny avdelingsleder, prosjektleder og anleggsleder. Dette har vært viktige og nødvendige ansettelser for å møte oppdragsmengden for andre halvår, og styrke kompetansen for de større prosjektene som igangsettes utover sommer/høst 2020.

Generelt har alle selskaper i porteføljen bra ordresreserve for andre halvår. Det ligger derfor an til en hektisk høst med fortsatt god vekst for konsernet.

Ole André Risnes

Direktør - Finance & Management

Konserntall

Pancom Finance & Management AS

PANCOM FINANCE & MANAGEMENT KONSERN		
Resultat	YTD Q2 2020	YTD Q2 2019
Driftsinntekter	165 684 590	106 043 387
Varekostnader	111 288 450	65 825 086
Bruttofortjeneste	54 396 140	40 218 300
Lønnskostnader	33 095 994	17 765 804
Andre driftskostnader	10 496 634	8 121 714
Sum driftskostnader	43 592 628	25 887 518
EBITDA	10 803 512	14 330 783
Avskrivninger	1 576 251	1 659 092
Driftsresultat, EBIT	9 227 261	12 671 690
Netto Finans	-689 367	-1 149 870
EBT	8 537 894	11 521 821
Anleggsmidler	52 923 267	62 481 547
Omløpsmidler	93 581 269	95 724 835
Sum Eiendeler	146 504 537	158 206 382
Egenkapital	16 594 863	16 115 637
Langsiktig gjeld	36 785 997	70 333 292
Kortsiktig gjeld	93 123 676	71 757 453
Sum egenkapital og gjeld	146 504 537	158 206 382

AVSTEMMING EGENKAPITAL	
Egenkapital pr 31.12.2019	10 596 829
Resultat i perioden	6 512 555
Utbytte	-
Konsernbidrag	-
Øvrige endringer	-514 520
Egenkapital pr 30.06.2020	16 594 863

VIRKSOMHETSOMRÅDE PANCOM FINANCE & 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	14,8 %	TS
--Eivind Koch Rørinspeksjon AS	14,8 %	TS
-Nytt Rør AS	30 %	FKV
-Nytt Rør Eiendom AS	30 %	FKV
Parth Invest AS	33,3 %	FKV
Amundsen-Bygg Holding AS	60,0 %	DS
-Amundsen-Bygg AS	60 %	DS
-Amundsen-Bygg Buskerud 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
-El-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	26,8 %	DS
--Graf Entreprenør AS	26,8 %	DS
--Langmyra 2 AS	13,4 %	DS
Maxbo Tekniske Tjenester AS	50,0 %	FKV

Heimgard Bolig AS



Yngve Åkvåg

Direktør - Heimgard Bolig AS

”Selskapet har i løpet av 2. kvartal lagt til ytterligere ca. 150 nye boligenheter i porteføljen, og har igangsatt bygging av ytterligere 2 borettslag.”

Andre kvartal 2020 representerer avslutningen på 1. halvår med drift i Heimgard Bolig AS. Det er relativt få realisasjoner i kvartalet grunnet en rolig oppstart i 2020, hvor de fleste prosjektene lanseres i 2. halvår. Dette gir en topplinje på ca. 83,6 MNOK for porteføljen. Videre har gruppen et driftsresultat for perioden på NOK 407 223, noe som representerer et noe moderat, og forventet resultat for 2. kvartal. 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. Selskapet har en betydelig egenkapital på ca. 187,7 MNOK, og vil bygge videre egenkapital etter hvert som prosjektene realiseres løpende. Gjennom 2020 vil selskapet øke investeringsaktiviteten noe, forutsatt en prognostisert utvikling av boligmarkedet.

Selskapet har i løpet av 2. kvartal lagt til ytterligere ca. 150 nye boligenheter i porteføljen, og har igangsatt bygging av ytterligere 2 borettslag.

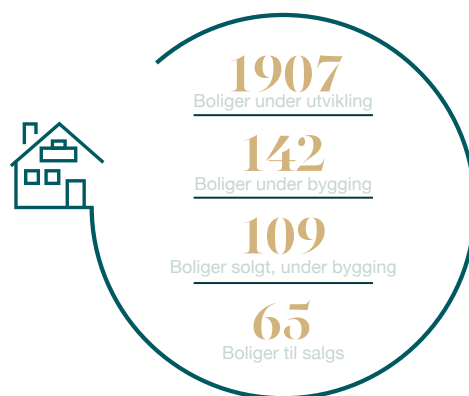
I løpet av kvartalet er det brukt mye tid og ressurser på eierstruktur og dokumentasjon knyttet til at Miliarium Bolig AS er kommet inn på eiersiden av Heimgard Bolig AS helt mot avslutningen av 2. kvartal (med virkning fra 3. kvartal). Miliarium Bolig AS eier dermed 25,7% av Heimgard Bolig AS, med rett til å tegne seg opp til 34,0%

I dag teller porteføljen til Heimgard Bolig AS ca. 1907 boliger under utvikling. Heimgard Bolig AS har en målsetning om ca. 2 000 enheter i utviklingsportefølje innen utgangen av 2020, og har som målsetning å overlevere ca. 100 boliger i løpet av året.

Byggetakten skal etter planen øke betraktelig i 2020 og mot slutten av året vil boligkonsernet Heimgard Bolig AS ha nærmere 200 boligenheter under ut-

bygging. Dette representerer en vesentlig økning i aktivitet og omsetning. Selskapets styre og ledelse er tilfreds med tallene pr. 1. kvartal 2020, og ser frem til videre utvikling i et spennende og annerledes år.

Yngve Åkvåg
CEO - Heimgard Bolig AS



Konserntall

Heimgard Bolig AS

HEIMGARD BOLIG AS KONSERN

Resultat	YTD Q2 2020	
	Sum konsern	Andel Pancom
Driftsinntekter	83 671 937	41 835 969
Varekostnader	80 023 750	40 011 875
Bruttofortjeneste	3 648 187	1 824 094
Lønnskostnader	1 329 306	664 653
Andre driftskostnader	1 476 983	738 491
Sum driftskostnader	2 806 289	1 403 144
EBITDA	841 898	420 949
Avskrivninger	434 675	217 338
Driftsresultat, EBIT	407 223	203 612
Netto Finans	-818 287	-409 143
EBT	-411 064	-205 532
Anleggsmidler	27 357 790	13 678 895
Omløpsmidler	493 602 600	246 801 300
Sum Eiendeler	520 960 390	260 480 195
Egenkapital	187 693 614	93 846 807
Langsiktig gjeld	133 750 324	66 875 162
Kortsiktig gjeld	199 516 453	99 758 226
Sum egenkapital og gjeld	520 960 390	260 480 195

AVSTEMMING EGENKAPITAL

Egenkapital pr 31.12.2019	-40 540
Resultat i perioden	-325 419
Utbytte	-
Konsernbidrag	-
Øvrige endringer	188 059 573
Egenkapital pr 30.06.2020	187 693 614

VIRKSOMHETSOMRÅDE HEIMGARD BOLIG AS

Navn på selskap	Eierandel Pancom AS*	Klassifisering
Heimgard Bolig AS	50 %	FKV
Brattås Utbygging AS	25 %	FKV
Pilerød Utbygging AS	12,5 %	FKV
Nustad Bolig AS	25 %	FKV
Smietangen Utbygging AS	25 %	FKV
Nybuåsen Tomteselskap AS	50 %	FKV
Fortuna Utbygging AS	25 %	FKV
Furuseth Utbygging AS	16,50 %	FKV
Nordbø Utbygging AS	16,50 %	FKV
Bjerkenetunet Utbygging AS	17,50 %	FKV
Limi Utbygging AS	24,75 %	FKV
Nenset Utbygging AS	33 %	FKV
Nedre Lunde Utbygging AS	33,30 %	FKV
Jernverkstomta Utbygging AS	24,50 %	FKV
Porsgrunn Bolig AS	25,01 %	FKV
Gjerpensgate 15 Boligutvikling AS	16,67 %	FKV
Bøleveien Utbygging AS	16,67 %	FKV
Tollnes Utbygging AS	25 %	FKV
Sundby Bolig AS	16,50 %	FKV
Pans veg Utbygging AS	16,65 %	FKV
Eidanger Boligutvikling AS	25 %	FKV
Kirketjernet Utvikling AS	16,65 %	FKV
Vestfold Property AS	25 %	FKV
Salen Bolig AS	25 %	FKV
Stomperudveien Utbygging AS	50 %	FKV
Uvdal Apartments AS	25 %	FKV
Lundenåsen Utbygging AS	25 %	FKV
Stokke Utbygging AS	25 %	FKV
PBBL Bolig AS	24,50 %	FKV
-Sem Utvikling AS	14,70 %	FKV
-Findalstunet AS	24,50 %	FKV
-Heistad Bolig AS	19,60 %	FKV
-Elverhøy Park AS	12,25 %	FKV
-Meldalsvei 16 AS	24,50 %	FKV
-Snekkeråsen Utbygging AS	24,50 %	FKV

Pancom - Property AS



Martine Riis Pedersen

 Adm. Direktør - Property AS



Pancom Property AS skal utvikle seg mer klimavennlig og med bedre energiløsninger for fremtiden.”

2. Kvartal for Pancom Property AS viser ordinær drift basert på porteføljen som nå foreligger. I dette kvartalet har vi igangsatt bygging av nytt næringsbygg på Vipevegen 43 i Porsgrunn, samt vedtatt vesentlige investeringer knyttet til energieffektive og grønne løsninger på bygget. Dette er et steg som er basert på en strategi hvor Pancom Property AS skal utvikle seg mer klimavennlig og med bedre energiløsninger for fremtiden. Eiendommen på Vipevegen 43 blir konsernets mest innovative og energieffektive bygg.

Martine Riis Pedersen har startet som administrerende direktør for Pancom Property AS, med resultat og rapporteringsansvar fra og med Q3 2020. Martine vil knyttes til konsernets ledergruppe og vil representere konsernets satsning innenfor næringsbygg de kommende årene.

Oppdatert areal for porteføljen pr. 2. kvartal 2020 er 20 400 m² fordelt på 15 eiendommer. Porteføljen har en snitt-yield på ca. 6,81 %, og en estimert markedsverdi på nærmere 240,4 MNOK. Gjeldsgraden i porteføljen utgjør pr. 30.06.20 ca. 66,6% av en nøk-

tern markedsverdi, noe som utgjør kr. 160,1 MNOK. Netto leieinntekter utgjør årlig ca. 16,4 MNOK, noe som utgjør ca. 10,2% av gjeldsnivået i porteføljen. Leieinntekter er noe redusert grunnet corona-situasjonen, og enkelte eiendommer har hatt avdragsfrihet i 2. 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 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 - Property AS



Konserntall

Pancom Property AS

PANCOM PROPERTY AS KONSERN

Resultat	YTD Q2 2020	YTD Q2 2019
Driftsinntekter	78 478 690	17 575 170
Varekostnader	7 611 242	13 505 091
Bruttofortjeneste	70 867 448	4 070 079
Lønnskostnader	225 634	1 262 829
Andre driftskostnader	2 199 518	1 869 514
Sum driftskostnader	2 425 151	3 132 343
EBITDA	68 442 297	937 736
Avskrivninger	948 817	149 970
Driftsresultat, EBIT	67 493 480	787 767
Netto Finans	515 316	-1 000 464
EBT	68 008 796	-212 697
Anleggsmidler	151 473 410	64 177 088
Omløpsmidler	56 387 275	98 462 043
Sum Eiendeler	207 860 684	162 639 131
Egenkapital	68 039 839	6 544 655
Langsiktig gjeld	100 761 395	108 987 478
Kortsiktig gjeld	39 059 451	47 106 998
Sum egenkapital og gjeld	207 860 685	162 639 131

AVSTEMMING EGENKAPITAL

Egenkapital pr 31.12.2019	61 177 054
Resultat i perioden	66 546 733
Utbytte	-60 000 000
Konsernbidrag	-
Øvrige endringer	316 052
Egenkapital pr 31.06.2020	68 039 839

VIRKSOMHETSOMRÅDE PANCOM PROPERTY AS

Navn på selskap	Eierandel Pancom AS*	Klassifisering
Pancom Property AS	100 %	DS
Stathelle Utvikling AS	50 %	DS
Salen Utvikling AS	50 %	DS
Nordre Kullerød 21 A AS	100 %	DS
Nansetgata 95 AS	100 %	DS
Strandgata 16 B AS	100 %	DS
Skomvær Næring AS	100 %	DS
Gamle Stathelle AS	70 %	DS
Øst Oppkjøp AS	100 %	FKV
Vestheimveien Utbygging AS	33,3 %	FKV
Skien Boligselskap AS	25 %	FKV
Grenland Development AS	50 %	FKV
-Stathelle Legesenter Eiendom AS	50 %	FKV
-Bolig Design AS	50 %	FKV
Mælagata 43 AS	100 %	DS
Vipevegen 43 AS	100 %	DS



PANCOM





Pancom

- Accounting Holding AS



Nøkkeltall

Pancom Accounting Holding AS

PANCOM ACCOUNTING HOLDING AS KONSERN		
Resultat	YTD Q2 2020	YTD Q2 2019
Driftsinntekter	3 978 750	2 744 980
Varekostnader	97 665	14 282
Bruttofortjeneste	3 881 085	2 730 698
Lønnskostnader	2 454 070	1 872 766
Andre driftskostnader	765 761	628 731
Sum driftskostnader	3 219 831	2 501 497
EBITDA	661 254	229 201
Avskrivninger	360 270	268 305
Driftsresultat, EBIT	300 984	-39 104
Netto Finans	-103 319	-75 585
EBT	197 665	-114 689

”Selskapet har brukt kvartalet til å oppbemanne for videre vekst”

Selskapet opprettholder den høye aktiviteten fra 1. kvartal, og ender over budsjett for omsetning og resultat i Q2. Regnskapet viser til driftsinntekter på MNOK 3,99, som er en økning på 45 % i forhold til Q2 2019.

Oppgavemengden har i liten grad blitt påvirket av COVID-19 situasjonen, og på tross av at de ansatte har jobbet hjemmefra har selskapet klart å opprettholde effektiviteten. Selskapet legger til 252' i EBITDA fra Q2, og hiå. utgjør EBITDA NOK 678'.

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



Tomas Fuglset
CFO - Pancom AS

- Modul Holding AS



Tobias Amundsen

CTO/Partner
- Pancom AS

Nøkkeltall Modul Holding AS

MODUL HOLDING AS KONSERN		
Resultat	YTD Q2 2020	YTD Q2 2019
Driftsinntekter	22 107 880	13 800 201
Varekostnader	14 016 534	11 760 810
Bruttofortjeneste	8 091 346	2 039 391
Lønnskostnader	4 937 921	1 435 266
Andre driftskostnader	1 491 706	876 504
Sum driftskostnader	6 429 627	2 311 770
EBITDA	1 661 719	-272 379
Avskrivninger	1 093 124	544 381
Driftsresultat, EBIT	568 595	-816 760
Netto Finans	-701 686	-276 183
EBT	-133 091	-1 092 943

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. Løvenskiold Handel AS er en viktig medeier i dette, som bidrar til god ordretilgang og systemer som selskapet vil ha vekst og optimalisering ved i fremtiden. Gjennom dette samarbeidet jobber vi aktivt med å bygge en sentral aktør for produksjon av prefabrikkerte bygningselementer for bygge bransjen.

Modul Holding AS har på konsernivå små forventninger til lønnsom drift i 2020 grunnet høy satsning på produksjonssystemer, internsystemer og bygging av et profesjonelt og forutsigbart produksjonsapparat i Norsk Modul AS.

Produksjonen i Norsk Modul AS har utviklet seg raskt siden oppstarten i 2017, og har i 2. kvartal 2020 fortsatt å levere resultater som er bedre enn forventning. Selskapet tar stadig sterkere markedsposisjon, samtidig som det jobbes med bedring av systemer og produktserie.

2. Kvartal 2020, og første halvår isolert representerer en periode med høyere omsetning enn budsjettet, og en endring i drift hvor resultatene er langt bedre enn tidligere perioder. Selskapets driftsresultat pr. 30.06 er akseptabelt og langt over budsjetterte verdier. Vi ser imidlertid en betydelig bedring i EBITDA i 2. kvartal og akkumulert for året. Dette gjør at EBITDA-margin YTD ligger på 7,5%, noe som er langt bedre enn tallene for 2019 på ca. -2,0%. Det leveres et driftsresultat for kvartalet på litt i underkant av 570.000 NOK, noe som er en sterk bedring i forhold til samme perioden i 2019 på -820.000 NOK. Dette be-

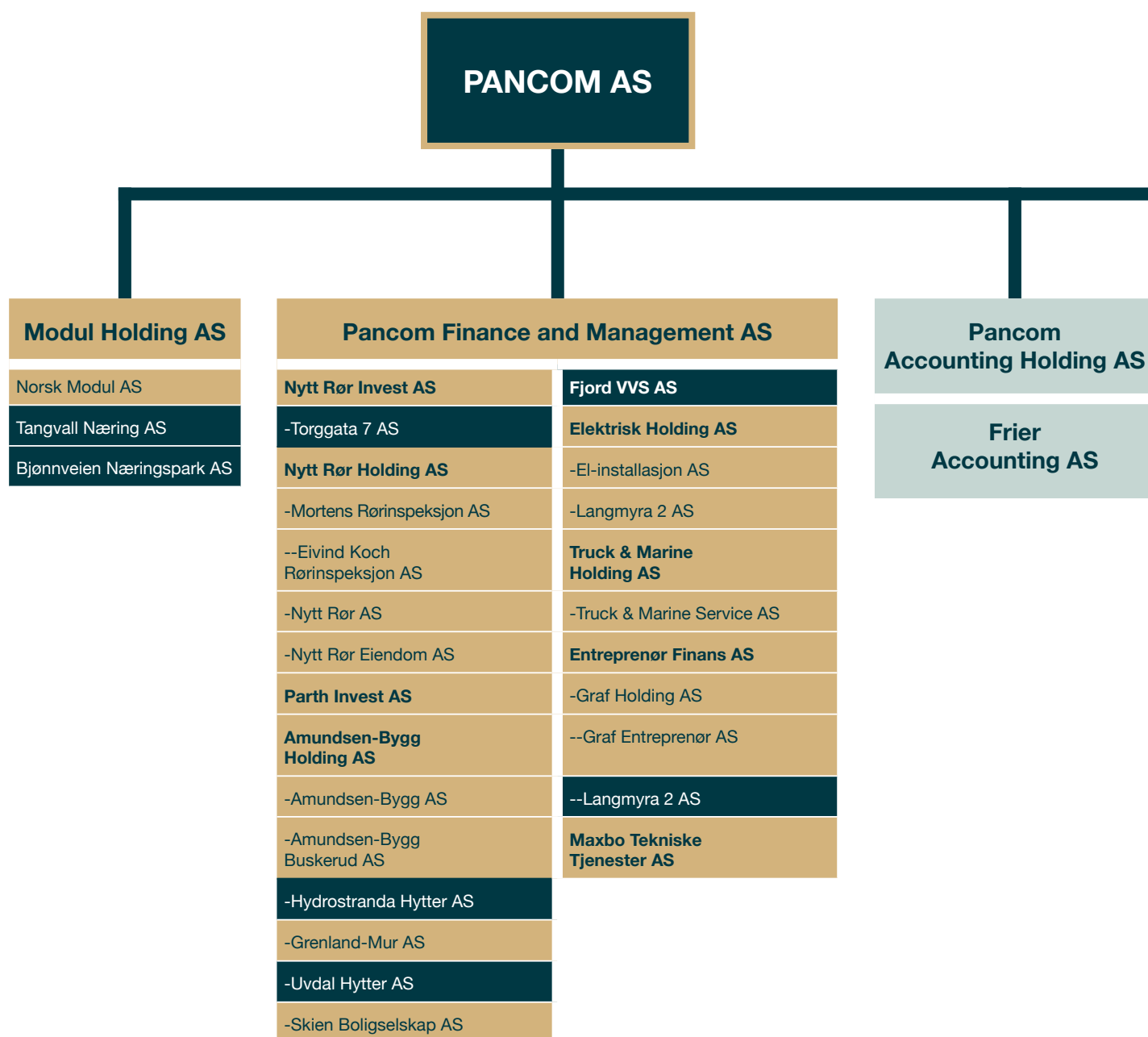
tyr at driften nå er på god positiv retning, og selskapets styre og ledelse er svært tilfredsstillt med utviklingen i selskapet.

Konsernselskapet avskriver investeringen på aksjer i Norsk Modul AS, og i eiendom, og har dermed relativt høye avskrivninger i en periode. Dette medfører et noe lavt driftsresultat, noe som også vil være gjeldende i flere perioder fremover.

Tobias Amundsen
CTO/Partner - Pancom AS

Organisasjonskart

Selskaper i organisasjonen Pancom





Pancom Property AS	Heimgard Bolig AS	
Stathelle Utvikling AS	Brattås Utbygging AS	Sundby Bolig AS
Salen Utvikling AS	Pilerød Utbygging AS	Pans veg Utbygging AS
Nordre Kullerød 21 A AS	Nustad Bolig AS	Eidanger Boligutvikling AS
Nansetgata 95 AS	Smietangen Utbygging AS	Kirketjernet Utvikling AS
Strandgata 16 B AS	Nybuåsen Tomteselskap AS	Vestfold Property AS
Skomvær Næring AS	Fortuna Utbygging AS	Salen Bolig AS
Gamle Stathelle AS	Furuseth Utbygging AS	Stomperudveien Utbygging AS
Øst Oppkjøp AS	Nordbø Utbygging AS	Uvdal Apartments AS
Vestheimveien Utbygging AS	Bjerkenetunet Utbygging AS	Lundenåsen Utbygging AS
Skien Boligselskap AS	Limi Utbygging AS	Stokke Utbygging AS
Grenland Development AS	Nenset Utbygging AS	PBBL Bolig AS
-Stathelle Legesenter Eiendom AS	Nedre Lunde Utbygging AS	-Sem Utvikling AS
-Bolig Design AS	Jernverkstomta Utbygging AS	-Findalstunet AS
Mælagata 43 AS	Porsgrunn Bolig AS	-Heistad Bolig AS
Vipevegen 43 AS	Tollnes Utbygging AS	-Elverhøy Park AS
	Gjerpensgate 15 Boligutvikling AS	-Meldalsvei 16 AS
	Bøleveien Utbygging AS	-Snekkeråsen Utbygging AS







PANCOS