

Kvartalsrapport

2020 – Q3

Q3



PANCOS



Innhold

Kvartalsrapport kvartal 3

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

Tredje kvartal 2020 representerer et meget godt kvartal, hvor den positive utviklingen fra 1. halvår fortsetter for Pancom AS. Driften i konsernet har vært meget god gjennom hele 2020 og i henhold til forventning i de fleste selskaper, for kvartalet isolert. De sterke resultatene på driftssiden skyldes først og fremst et høyt aktivitetsnivå i bygg- og anleggsselskaper i starten av året, noe som har gitt et 1. halvår med rekordomsetning og meget sterke resultater. I 3. kvartal har trenden fortsatt samtidig som konsernet får gode realisasjonseffekter i forbindelse med salg av aksjer i Heimgard Bolig AS. Konsernet har foreløpig lav påvirkning fra effektene i forbindelse med Covid 19-situasjonen i Norge. Konsernets styre og ledelse er meget godt fornøyd med tallene pr. Q3 2020 – et kvartal som representerer en fortsatt god resultats trend, og som gir et meget godt utgangspunkt for avslutningen av året.

I midten av mars 2020 innførte myndighetene strenge tiltak for å forebygge smittespredning 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 har vært 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 verdjustering vurdert til ca. 755 MNOK, og dagens verdjusterte egenkapital er vurdert til ca. 268 MNOK, noe som gir en EK% tilsvarende 35,5%, og representerer en solid og stadig sterkere situasjon for konsernets soliditet.

Pancom AS morselskap har et sterkt årsresultat før skatt YTD på ca. 56,4 MNOK, noe som vil styrke den bokførte egenkapitalen til morselskapet betydelig i 2020. Den bokførte egenkapitalen i morselskapet pr. 30.09.20 er nå ca. 95,1 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 49,2% 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 190 pr. 30.09.20. Konsernets ledelse er godt tilfredsstillt med tallene pr. 30.09.2020, og ser frem til virksomheten i siste del av 2020, samt inngangen til et nytt år i 2021.


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



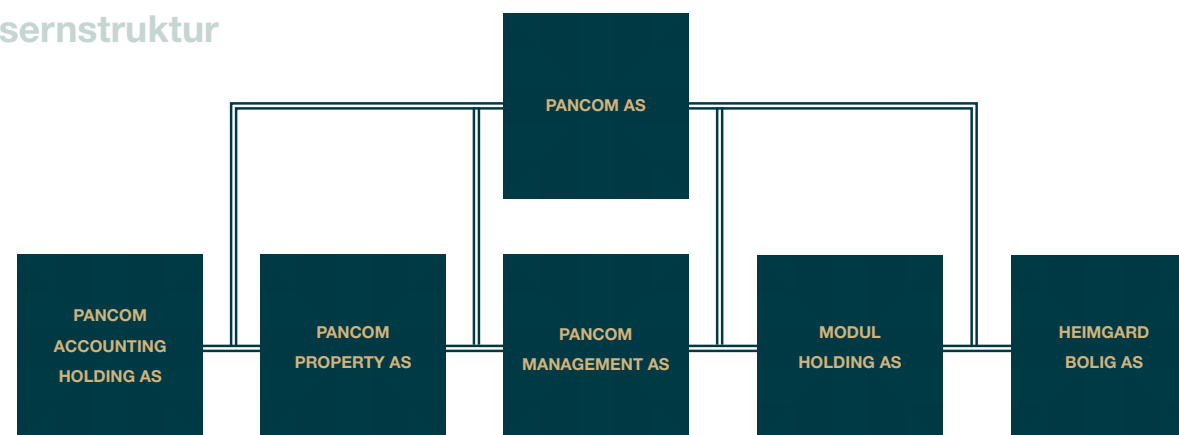
Martine Riis Pedersen
 Direktør – Pancom
 Property AS



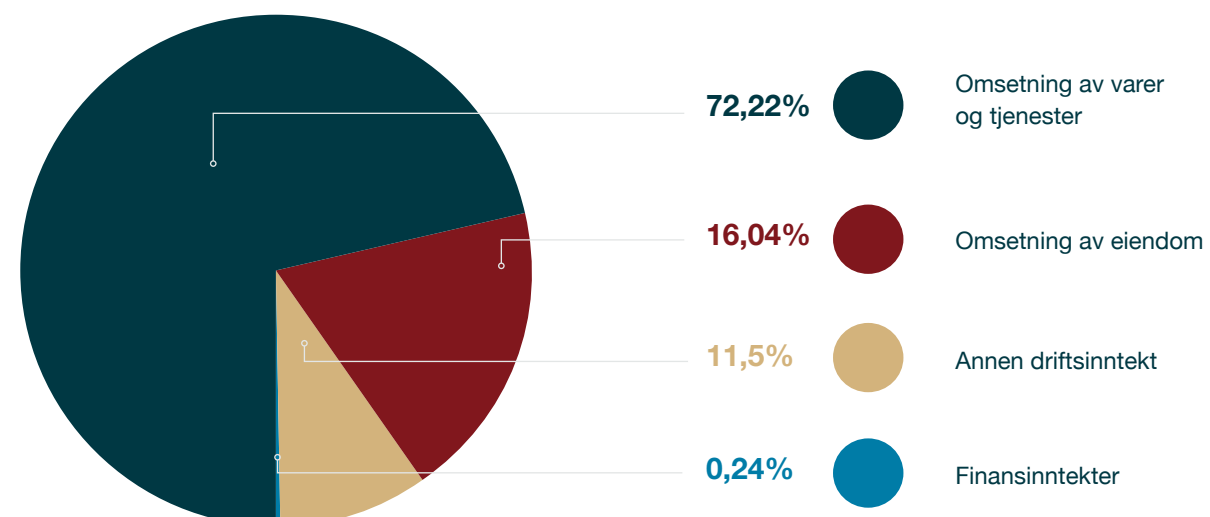
Tomas Fuglset
 CFO – Pancom AS

”Pancom AS morselskap har et sterkt årsresultat før skatt YTD på ca. 56,4 MNOK, noe som vil styrke den bokførte egenkapitalen til morselskapet betydelig i 2020.”

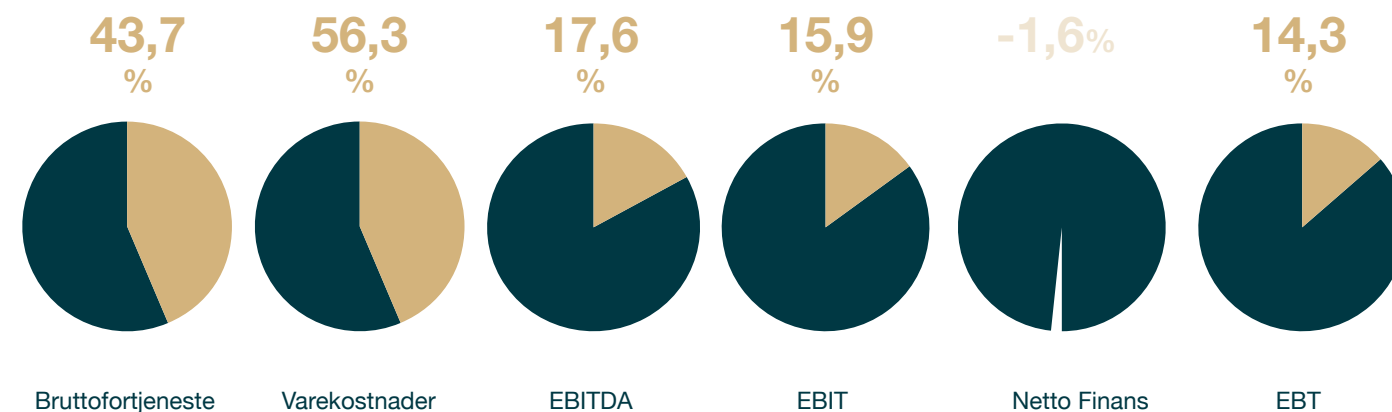
Konsernstruktur



Omsetning Q3 konsern



Nøkkeltall Q3 konsern



Konsoliderte tall

Pancom AS, konserntall, regnskap + balanse

Egenkapital & Gjeld + Egenkapitalavstemming

PANCOM AS Q3 2020 YTD	NGAAP Konsolidert						Pancom AS
	Pancom Management AS	Pancom Property AS	Heimgard Bolig AS	Modul Holding AS	Øvrige	Elimineringer	
RESULTAT							
Driftsinntekter	258 010 553	84 194 439	53 632 686	29 956 251	7 938 387	-100 212 926	333 519 391
Varekostnad	174 788 574	10 712 411	51 548 716	18 933 802	536 364	-68 790 127	187 729 739
Bruttofortjeneste	83 221 979	73 482 029	2 083 971	11 022 449	7 402 023	-31 422 798	145 789 651
Lønnskostnad	51 876 662	561 243	996 640	6 767 689	5 924 365	-	66 126 599
Annen driftskostnad	17 390 464	3 506 791	1 101 850	2 107 007	3 093 614	-6 215 197	20 984 528
EBITDA	13 954 853	69 413 995	-14 519	2 147 753	-1 615 956	-25 207 601	58 678 524
Avskrivning	2 520 503	1 451 708	276 317	1 644 173	1 051 822	-1 312 845	5 631 679
Driftsresultat, EBIT	11 434 350	67 962 287	-290 837	503 580	-2 667 779	-23 894 756	53 046 845
Inntekt på inv. i DS, FKV og TS	145 675	0	-	-	62 627 150	-62 627 150	145 675
Annen finansinntekt	392 753	2 821 593	54 402	215 530	809 724	-3 644 868	649 134
Annen finanskostnad	1 511 381	2 490 625	225 785	1 308 779	4 098 605	-3 644 868	5 990 307
Netto finansposter	-972 953	330 968	-171 383	-1 093 249	59 338 269	-62 627 150	-5 195 498
Ordinært resultat før skattekostnad, EBT	10 461 397	68 293 255	-462 219	-589 669	56 670 490	-86 521 906	47 851 348
Skattekostnad på ordinært resultat	2 529 405	1 563 144	-100 102	159 099	-1 257 872	-360 543	2 533 131
Resultat	7 931 992	66 730 111	-362 118	-748 768	57 928 362	-86 161 362	45 318 217

PANCOM AS Q3 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	61 894 507	59 475 081	90 000	18 406 498	-145 122 466	18 362 068	-	18 362 068
Opptjent egenkapital	-5 604 147	6 328 710	10 053 689	-1 969 944	77 509 674	-58 223 839	28 094 143	221 264 358	249 358 501
Sum egenkapital	18 014 301	68 223 217	69 528 769	-1 879 944	95 916 172	-203 346 305	46 456 211	221 264 358	267 720 569
Sum avsetning for forpliktelse	1 591 889	3 087 238	19 078 401	340 673	95 599	-2 055 622	22 138 178	-	22 138 178
Sum langsiktig gjeld	35 159 020	98 981 463	54 546 145	48 035 455	78 242 278	-75 060 571	239 903 790	-	239 903 790
Sum kortsiktig gjeld	106 695 846	44 556 647	61 565 764	10 596 251	24 076 949	-22 484 173	225 007 284	-	225 007 284
Sum gjeld	143 446 755	146 625 349	135 190 310	58 972 379	102 414 826	-99 600 366	487 049 252	-	487 049 252
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	221 264 358	754 769 820

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

PANCOM AS Q3 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									
Konsesjoner, patenter, lisenser, varemerker	1 452 549	153 386	50 551	306 510	996 110	-	2 959 106	-	2 959 106
Utsatt skattefordel	87 443	280 518	4 886	-	-	-	372 847	-	372 847
Goodwill	14 093 535	4 219 204	8 149 628	11 377 993	2 883 770	-10 027 994	30 696 137	121 686 513	152 382 650
Sum immaterielle eiendeler	15 633 528	4 653 108	8 205 065	11 684 503	3 879 880	-10 027 994	34 028 090	121 686 513	155 714 603
Sum varige driftsmidler	23 684 332	114 107 801	478 863	28 718 500	4 451 451	-5 640 387	165 800 560	26 122 793	191 923 353
Sum finansielle anleggsmidler	14 740 118	48 821 913	944 513	7 002 450	180 408 865	-228 559 529	23 358 330	-	23 358 330
Sum anleggsmidler	54 057 978	167 582 823	9 628 440	47 405 453	188 740 196	-244 227 910	223 186 980	147 809 306	370 996 286
Varer	21 316 089	25 133 532	149 897 657	65 146	-	-44 101 372	152 311 051	73 455 052	225 766 104
Kundefordringer	43 427 802	14 336 524	40 987 767	5 964 029	1 095 184	-14 344 887	91 466 419	-	91 466 419
Andre kortsiktige fordringer	35 107 933	2 611 891	1 209 570	3 330 752	3 791 734	-272 502	45 779 377	-	45 779 377
Sum fordringer	99 851 824	42 081 947	192 094 993	9 359 927	4 886 918	-58 718 761	289 556 848	73 455 052	363 011 900
Bankinnskudd, kontanter og lignende	7 551 254	5 183 796	2 995 646	327 055	4 703 884	-	20 761 635	-	20 761 635
Sum omløpsmidler	107 403 078	47 265 743	195 090 639	9 686 982	9 590 802	-58 718 761	310 318 482	73 455 052	383 773 534
Sum eiendeler	161 461 056	214 848 566	204 719 079	57 092 435	198 330 998	-302 946 671	533 505 463	221 264 358	754 769 820

PANCOM AS	Q3 2020 YTD						
	Pancom Management AS	Pancom Property AS	Heimgard Bolig AS	Modul Holding AS	Øvrige	Elimineringer	Pancom AS
AVSTEMMING EGENKAPITAL							
Egenkapital pr 31.12.2019	10 482 889	20 265 181	-5 423	-1 224 214	71 706 909	-76 970 385	24 254 957
Justeringer etter rapportert Q4	113 940	40 911 872	-14 847	93 038	-51 229	-41 257 468	-204 694
Justert Ek 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	7 931 992	66 730 111	-362 118	-748 768	57 928 362	-86 161 363	45 318 217
Utbytte - majoritet	-	-60 000 000	-	-	-40 000 000	60 000 000	-40 000 000
Utbytte - minoritet	-	-	-	-	-	-	-
Konsernbidrag	-	-	-	-	-	-	-
Utbytte - minoritet	-	-	59 440 000	-	6 862 068	-59 440 000	6 862 068
Konsernbidrag	-514 520	316 053	10471157	-	-	-47 027	10 225 662
Egenkapital pr 30.09.2020	18 014 301	68 223 217	69 528 769	-1 879 944	95 916 172	-203 346 305	46 456 210

Konsoliderte tall

Pancom AS

Resultatregnskap:

Konserntallene for 3. kvartal 2020 representerer en kontinuitet i den gode trenden fra 1. halvår, med en betydelig økt omsetning og vekst for 2020 mot 3. kvartal 2019. I forhold til samme periode i fjor er omsetning så langt i år (year to date, YTD) økt med ca. 86,73% til 333,5 MNOK, med en bedring av bruttomargin fra 32,0% til 43,7%. EBITDA-margin er bedret fra et 3. kvartal 2019 på ca. 5,4%, til ca. 17,6% YTD i 2020. Årsaken til den meget sterkere EBITDA er økte finansinntekter som i år er kommet tidligere i regnskapsåret.

Tallene konsolidert for 3. kvartal viser en betydelig økning til 333,5 MNOK i konsernomsetning. I forhold til 3. kvartal 2019, hvor den eliminerte omsetningen utgjorde ca. 178,6 MNOK, tilsvarer dette en økning på 86,73%. Konsernet har relativt store eliminerings som får effekt på resultatgraden da konsernets selskaper og strukturer fakturerer mye internt 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. EBIT tallene for 3. kvartal 2020 viser ca. 45,3 MNOK for konsernet, noe som er en betydelig økning for kvartalet isolert sett. Siden 2. kvartal 2020 er resultat etter skatt økt med ca. 17,6 MNOK. Konsernets EBITDA blir derfor mest vesentlig for å måle selskapets driftsmarginer og resultater. Konsernets styre og ledelse er godt tilfredsstillt med tallene pr. 30.09.2020, 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 gjeldsforpliktelsener 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. 8,7% med 46,5 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 268,0 MNOK ved utgangen av 3. kvartal 2020. 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 Q3 2020	Q3 2019 YTD	Endring %
Resultat			
Driftsinntekter	333 519 391	178 606 516	187 %
Varekostnad	187 729 739	121 504 186	155 %
Bruttofortjeneste	145 789 651	57 102 330	255 %
Lønnskostnad	66 126 599	35 057 435	189 %
Annen driftskostnad	20 984 528	12 351 795	170 %
EBITDA	58 678 524	9 693 100	605 %
Avskrivning	5 631 679	6 705 288	84 %
Driftsresultat, EBIT	53 046 845	2 987 812	1775 %
Netto finans	-5 195 498	-4 711 691	110 %
Ordinært resultat før skattekostnad, EBT	47 851 348	-1 723 880	-2776 %
Skattekostnad på ordinært resultat	2 533 131	23 289	10877 %
Resultat	45 318 217	-1 747 168	-2594 %

Pancom AS	YTD Q3 2020	Q3 2019 YTD	Endring %
Verdjusterte eiendeler			
Immaterielle eiendeler	183 413 754	41 511 511	442 %
Varige driftsmidler	194 893 085	133 169 510	146 %
Finansielle anleggsmidler	23 358 330	5 578 473	419 %
Sum anleggsmidler	401 665 169	180 259 494	223 %
Varer	212 264 745	211 151 414	101 %
Kundefordringer	91 466 419	73 425 087	125 %
Andre kortsiktige fordringer	45 779 377	37 724 024	121 %
Sum fordringer	349 510 542	322 300 525	108 %
Bankinnskudd, kontanter og lignende	20 761 635	10 497 390	198 %
Sum omløpsmidler	370 272 176	332 797 915	111 %
Sum eiendeler	771 937 345	513 057 408	150 %
Verdjustert Egenkapital og gjeld			
Innskutt egenkapital	18 362 068	1 500 000	1224 %
Opptjent egenkapital	266 526 026	159 168 814	167 %
Sum egenkapital	284 888 094	160 668 814	177 %
Utsatt skatt	22 138 178	1 815 062	1220 %
Sum avsetning for forpliktelser	22 138 178	1 815 062	1220 %
Langsiktig gjeld	239 903 790	222 004 652	108 %
Kortsiktig gjeld	225 007 284	128 568 880	175 %
Sum gjeld	487 049 252	352 388 594	138 %
Sum egenkapital og gjeld	771 937 345	513 057 408	150 %



Ole André Risnes

Direktør - Pancom Management AS

”Totalt for konsernet øker resultatet fra 8,5 MNOK i Q2 til 10,5 MNOK i Q3.”

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.

Også gjennom Q3 har de fleste selskaper i porteføljen levert gode resultater. Totalt for konsernet øker resultatet fra 8,5 MNOK i Q2 til 10,5 MNOK i Q3. De største bidragsyterne til denne økningen er Graf-Entreprenør AS, Fjord VVS AS og Grenland-Mur AS.

Pancom Management har sammenlignet med samme periode i fjor løftet omset-

ning med 82%, økt resultatgraden fra 2,3 til 4,1% og styrket EK % fra 2,8 til 11,2%.

Fra 1. august ble Amundsen-Bygg Buskerud AS fusjonert inn i Amundsen-Bygg AS. Den nye organisasjonen ledes av Stefan York som administrerende for selskapet. Sammen med seg har han to avdelingsledere, en for Vestfold og en for Telemark.

Fortsatt god ordresreserve hos Graf-Entreprenør AS og Amundsen-Bygg AS vil generere stor aktivitet for selskapene i porteføljen fremover. Samtidig ser vi at oppdrag fra aktører utenfor Pancom konsernstruktur er økende. Dette gir oss

flere ben å stå på, og gjør oss dermed mindre sårbare for interne svingninger i fremtiden.

Ledelsen er godt fornøyd med utviklingen og resultatene for Q3, og har forventning til at dette fortsetter gjennom Q4 og videre inn i 2021.


Ole André Risnes
Direktør - Pancom Management AS

PANCOM MANAGEMENT KONSERN		
Resultat	YTD Q3 2020	YTD Q3 2019
Driftsinntekter	258 010 553	156 852 167
Varekostnader	174 788 574	103 687 879
Bruttofortjeneste	83 221 979	53 164 288
Lønnskostnader	51 876 662	26 922 448
Andre driftskostnader	17 390 464	11 324 189
Sum driftskostnader	69 267 126	38 246 637
EBITDA	13 954 853	14 917 651
Avskrivninger	2 520 503	2 635 789
Driftsresultat, EBIT	11 434 350	12 281 862
Netto Finans	-972 953	-2 162 433
EBT	10 461 397	10 119 429
Anleggsmidler	54 057 978	41 047 719
Omløpsmidler	107 403 078	65 680 280
Sum Eiendeler	161 461 056	106 727 999
Egenkapital	18 014 301	811 519
Langsiktig gjeld	35 159 020	39 927 948
Kortsiktig gjeld	108 287 735	65 988 532
Sum egenkapital og gjeld	161 461 056	106 727 999

AVSTEMMING EGENKAPITAL	
Egenkapital pr 31.12.2019	10 596 829
Resultat i perioden	7 931 992
Utbytte	-
Konsernbidrag	-
Øvrige endringer	-514 520
Egenkapital pr 30.09.2020	18 014 301

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-Bygg Holding AS	60,0 %	DS
-Amundsen-Bygg 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	26,78 %	DS
--Graf Entreprenør AS	26,78 %	DS
--Langmyra 2 AS	13,39 %	DS
Maxbo Tekniske Tjenester AS	50,0 %	FKV



Heimgard Bolig AS er i ferd med å bli en ledende regional aktør innenfor utbygging og utvikling av bolig i Sørøst Norge.”

Tredje kvartal 2020 representerer en periode med god drift og fremdrift i Heimgard Bolig AS. Antall lanseringer av boliger er økt betydelig i kvartalet, men det er likevel relativt lite realisasjon grunnet en rolig oppstart i 2020. Dette gir en topplinje på ca. 115,4 MNOK for porteføljen. Videre har gruppen et driftsresultat for perioden på NOK -1 102 012, noe som representerer et noe moderat, og forventet resultat for 3. 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 prog-

notisert utvikling av boligmarkedet. Selskapet har i løpet av 3. kvartal lagt til ytterligere ca. 70 nye boligenheter i porteføljen, og har igangsatt bygging av ytterligere 2 borettslag.

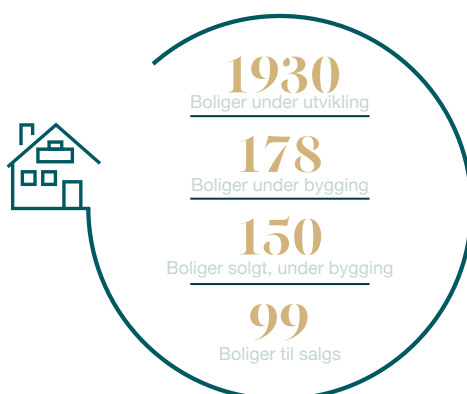
I løpet av kvartalet er det brukt mye tid og ressurser på oppstart av nytt samarbeid, og etablering av nye strategier knyttet til at Miliarium Bolig AS er kommet inn på eiersiden. Miliarium Bolig AS eier 25,7% av Heimgard Bolig AS, med rett til å tegne seg opp til 34,0%

I dag teller porteføljen til Heimgard Bolig AS ca. 1930 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 2021 og mot slutten av dette året vil boligkonsernet Heimgard Bolig AS ha nærmere 200 boligenheter under utbygging. Dette representerer en ve-

sentlig økning i aktivitet og omsetning. Selskapets styre og ledelse er tilfredsstillt med tallene pr. 3. kvartal 2020, og ser frem til videre utvikling i et spennende og annerledes år.


Yngve Åkvåg
CEO - Heimgard Bolig AS



HEIMGARD BOLIG AS KONSERN		
Resultat	YTD Q3 2020	
	Sum konsern	Andel Pancom
Driftsinntekter	115 426 225	53 632 686
Varekostnader	111 078 503	51 548 716
Bruttofortjeneste	4 347 722	2 083 971
Lønnskostnader	2 222 946	996 640
Andre driftskostnader	2 455 067	1 101 850
Sum driftskostnader	4 678 013	2 098 490
EBITDA	-330 291	-14 519
Avskrivninger	593 436	276 317
Driftsresultat, EBIT	-923 727	-290 837
Netto Finans	-178 285	-171 383
EBT	-1 102 012	-462 219
Anleggsmidler	25 917 740	9 628 440
Omløpsmidler	525 143 039	195 090 639
Sum Eiendeler	551 060 779	204 719 079
Egenkapital	187 156 849	69 528 769
Langsiktig gjeld	146 826 770	54 546 145
Kortsiktig gjeld	217 077 160	80 644 165
Sum egenkapital og gjeld	551 060 779	204 719 079

AVSTEMMING EGENKAPITAL	
Egenkapital pr 31.12.2019	-40 540
Resultat i perioden	-862 184
Utbytte	-
Konsernbidrag	-
Øvrige endringer	188 059 573
Egenkapital pr 30.09.2020	187 156 849

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
Gjerpensgate 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	18,58 %	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



Martine Riis Pedersen

Adm. Direktør - Property AS

“Pancom Property AS ønsker å utvikle seg til å bli en betydelig aktør innenfor næringseiendom i regionen”

3. Kvarter for Pancom Property AS viser ordinær drift basert på porteføljen som nå foreligger. I dette kvartalet har vi 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 et samarbeidsselskap med Bratsberg Næring AS, og vil sammen med dem se på fremtidige investeringer i næringsbygg basert på en felles samarbeidsmodell. Pancom Property AS ønsker å utvikle seg til å bli en betydelig aktør innenfor næringseiendom i regionen Telemark/Vestfold, og gjør nå strategiske grep for å øke porteføljen ytterligere.

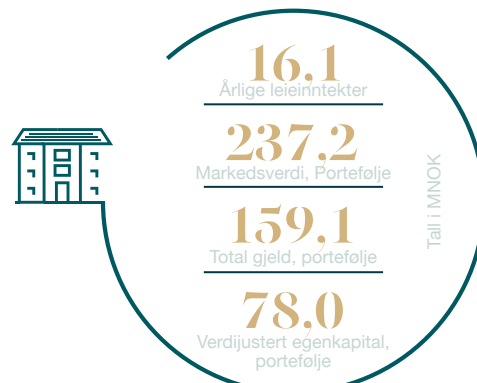
I forbindelse med en totalgjennomgang av porteføljen i 3. kvartal er det gjort optimaliseringer på finans, og selskapet med tilhørende portefølje rigger seg bedre for fremtidige svingninger og økonomi. Mål-

setning for 2020 er å tillegge ytterligere eiendommer i Telemark/Vestfold.

Oppdatert areal for porteføljen pr. 3. kvartal 2020 er 20 400 m² fordelt på 15 eiendommer. Porteføljen har en snitt-yield på ca. 6,78 %, og en estimert markedsverdi på nærmere 237,2 MNOK. Gjeldsgraden i porteføljen utgjør pr. 30.09.20 ca. 67,1% av en nøktern markedsverdi, noe som utgjør kr. 159,1 MNOK. Netto leieinntekter utgjør årlig ca. 16,1 MNOK, noe som utgjør ca. 10 % av gjeldsnivået i porteføljen. Leieinntekter er noe redusert grunnet corona-situasjonen, og enkelte eiendommer har hatt avdragsfrihet i 3. kvartal 2020

Utvikling av næringsbygg og næringseiendom vil fortsette i Pancom AS, og gjennom Pancom Property AS vil vi øke vår eksponering i næringseiendom i årene 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 Q3 2020	YTD Q3 2019
Driftsinntekter	84 194 439	41 850 859
Varekostnader	10 712 411	28 049 169
Bruttofortjeneste	73 482 029	13 801 690
Lønnskostnader	561 243	1 891 722
Andre driftskostnader	3 506 791	2 132 631
Sum driftskostnader	4 068 034	4 024 353
EBITDA	69 413 995	9 777 337
Avskrivninger	1 451 708	3 146 564
Driftsresultat, EBIT	67 962 287	6 630 773
Netto Finans	330 968	-1 610 079
EBT	68 293 255	5 020 694
Egenkapital	68 223 217	24 728 428
Langsiktig gjeld	98 981 463	139 243 328
Kortsiktig gjeld	47 643 886	72 011 516
Sum egenkapital og gjeld	214 848 566	235 983 271

AVSTEMMING EGENKAPITAL	
Egenkapital pr 31.12.2019	61 177 054
Resultat i perioden	66 730 111
Utbytte	-60 000 000
Konsernbidrag	-
Øvrige endringer	316 052
Egenkapital pr 30.09.2020	68 223 217

VIRKSOMHETSOMRÅDE PANCOM PROPERTY AS		
Navn på selskap	Eierandel Pancom AS*	Klassifisering
Pancom Property AS	100,00 %	DS
Stathelle Utvikling AS	50,00 %	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	33,30 %	FKV
Grenland Development AS	50,00 %	FKV
-Stathelle Legesenter Eiendom AS	50,00 %	FKV
-Bolig Design AS	50,00 %	FKV
Mælagata 43 AS	100,00 %	DS
Vipevegen 43 AS	100,00 %	DS





Nøkkeltall Pancom Accounting Holding AS

PANCOM ACCOUNTING HOLDING AS KONSERN		
Resultat	YTD Q3 2020	YTD Q3 2019
Driftsinntekter	5 672 580	3 982 426
Varekostnader	114 116	224 094
Bruttofortjeneste	5 558 464	3 758 332
Lønnskostnader	3 525 537	2 718 980
Andre driftskostnader	1 113 574	876 818
Sum driftskostnader	4 639 111	3 595 798
EBITDA	919 353	162 534
Avskrivninger	546 843	419 575
Driftsresultat, EBIT	372 509	-257 041
Netto Finans	-155 020	-130 388
EBT	217 489	-387 429

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, samt andre eksterne kunder. Frier Accounting har hatt nok et solid kvartal med høy vekst og gode resultater. Per 30.09.2020 er omsetningen hiå. på 5,7 MNOK, en økning på 42,5 % fra samme periode i fjor.

Både omsetning og resultat endte over budsjett for kvartalet. Resultatet før skatt hiå. utgjør NOK 217' og EBITDA NOK 919'. Dette er en sterk økning fra i fjor, som var henholdsvis NOK -387' og NOK 162'. Ordretilgangen i perioden har også vært god, og lover godt for utviklingen inn i Q4 og 2021.

Selskapet har i perioden vært igjennom et tilsyn fra Regnskap Norge på vegne av Finanstilsynet, og fikk meget gode tilbakemeldinger på rutiner og interne systemer. Ledelsen mener at selskapet på bakgrunn av dette er rigget for fortsatt høy vekst. 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



Nøkkeltall Modul Holding AS

MODUL HOLDING AS KONSERN		
Resultat	YTD Q3 2020	YTD Q3 2019
Driftsinntekter	29 956 251	20 477 616
Varekostnader	18 933 802	16 172 628
Bruttofortjeneste	11 022 449	4 304 988
Lønnskostnader	6 767 689	2 686 704
Andre driftskostnader	2 107 007	1 295 573
Sum driftskostnader	8 874 696	3 982 277
EBITDA	2 147 753	322 711
Avskrivninger	1 644 173	1 061 025
Driftsresultat, EBIT	503 580	-738 314
Netto Finans	-1 093 249	-728 130
EBT	-589 669	-1 466 444

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 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 forventinger om lønnsom EBITDA i 2020. Selskapet har høy satsning på produksjonssystemer, internsystemer og byg-

ging av et profesjonelt og forutsigbart produksjonsapparat i Norsk Modul AS. Samtidig har selskapet høye avskrivninger av goodwill og eiendom. Dette i sum medfører at resultat før skatt for dette underkonsernet er noe redusert, men til gjengjeld skal løpende EBITDA-margin være akseptabel.

Produksjonen i Norsk Modul AS har utviklet seg raskt siden oppstarten i 2017, og har i 2020 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.

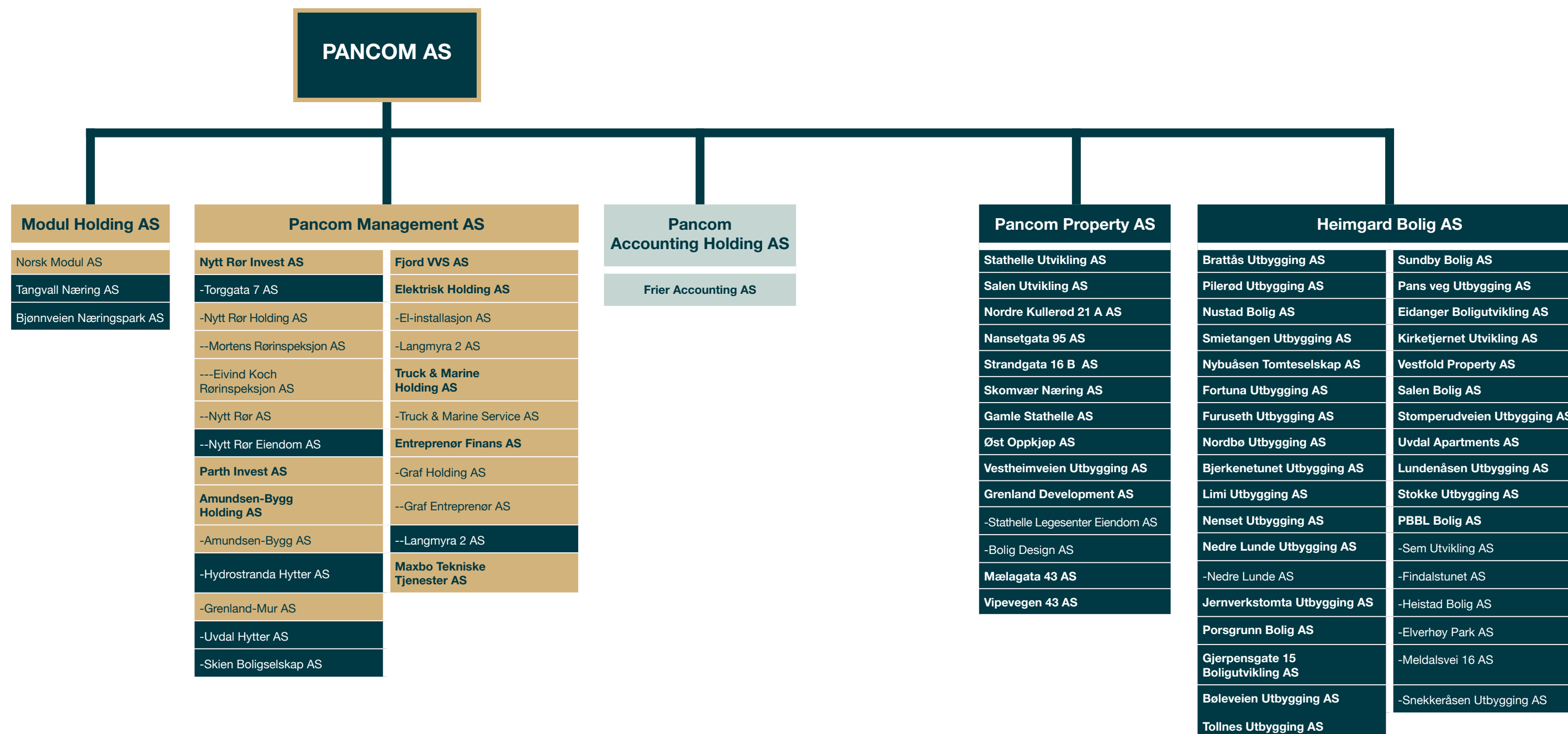
3. Kvartal 2020 representerer en periode med høyere omsetning enn budsjettet, og en endring i drift hvor resultatene er langt bedre enn tidligere perioder. Selskapets driftsresultat pr. 30.09 er akseptabelt og langt over budsjetterte verdier.

Vi ser en betydelig bedring i EBITDA i 2020 og 3. kvartal har bidratt sterkt i samme gode retning som året ellers. Totalt medfører dette at EBITDA-margin YTD ligger på 7,2%, noe som er langt bedre enn tallene YTD for 3. kvartal 2019 på ca. 1,6%. Det leveres et driftsresultat i YTD på litt i overkant av 500.000 NOK, noe som er en sterk bedring i forhold til YTD 3. kvartal 2019 på ca. -738.000 NOK. Dette betyr at driften nå er på god positiv retning, og selskapets styre og ledelse er svært tilfredsstillende med utviklingen i selskapet.


Tobias Amundsen
CTO/Partner - Pancom AS

Organisasjonskart

Selskaper i organisasjonen Pancom







PANCOM