

Delårsrapport

4. Kvartal 2025

[Høydepunkter](#)

[Fra konsernsjefen](#)

[Nøkkeltall](#)

[Virksomhetsområder](#)

[Regnskap](#)

[Konsernoversikt](#)



Høydepunkter

Sterk utvikling innenfor næringseiendom og næringsprosjekter. Betydelig endring i verdier for konsernet med renovering og utbygging av sentrale prosjekter.

Gjennomført kontantemisjon på **20,0 MNOK** i henhold til vedtatt finans- og kapitaliseringsplan.

Krevende boligmarked med betydelig lavere aktivitet enn tidligere år gir svake resultater i boligsegmentet og bidrar til nedskrivning av boligprosjekter.

EBITDA for 2025 på ca. **-12,6 MNOK**, noe som representerer en nedgang sammenliknet med foregående år. EBITDA margin tilsvarer ca. **-4,6%** av omsetning.

Pancom Property har hatt stabil drift med økende leieinntekter og videre arbeid med utviklings- og ombyggingsprosjekter i porteføljen.

Konsernet er godt posisjonert for å ta markedsandeler og vekst når bransjen og markedene gradvis beveger seg ut av lavkonjunkturen.



Fra Konsernsjefen



Tallene som foreligger for Pancom AS konsern for Q4 2025 representerer avslutningen på et år preget av svært lav aktivitet og lite realisasjoner innen eiendom og bolig. Igangsetting av nye boliger har vært på et historisk lavt nivå, men med en svak økning fra nivåene fra 2024, indikerer stabilisering i markedet, og sannsynligvis bedre tider fremover.

Pancom konsern besitter en betydelig reserve av finansierte nærings- og boligprosjekter, noe som gir høye finanskostnader i en tid med få realiseringer. Videre har konsernet investeringer som går bredt i nyboligsektoren, noe som bidrar til generelt lav aktivitet i porteføljen. Den vedvarende lavkonjunkturen fortsetter å utfordre entreprenør- og produksjonsvirksomheten, der aktiviteten er lav, men med en ordretliggang som trender positivt.

Næringseiendomssegmentet i konsernet har gjennom kvartalet styrket seg betydelig, både på utleiesiden og i forbindelse med utvikling. Det har vært opprettholdt

høy aktivitet knyttet til oppgraderinger og tilpasninger i eksisterende portefølje, samt oppstart av nye utviklingsprosjekter som bidrar til verdiskaping og langsiktig avkastning. Dette er spesielt knyttet til totalrenovering av eiendommen på Mælagata 58 i Skien, hvor arealene er tilpasset og oppgradert for ny leietaker, samt byggestart for nytt hotell med ca. 190 rom i Horten kommune. Dette arbeidet understøtter konsernets strategi om å videreutvikle og optimalisere eiendomsporteføljen, og forventes å gi positive effekter over tid.

EBITDA-resultatet for Q4 2025 endte på -10,4 MNOK, grunnet at konsernets ledelse har valgt å ta ned resultat- og fremdriftsforventning i et antall prosjekter i dette kvartalet. Hittil i år er EBITDA-resultat ca. -12,6 MNOK, og inkluderer enkelte nedskrivninger av prosjektverdier. Konsernet har imidlertid høye kapitalkostnader og avskrivninger gjennom året, noe som bidrar til et svakt resultat før skatt totalt for konsernet hittil i år tilsvarende -54,1 MNOK. Det antas at dagens omsetning og aktivitetsnivå holder seg omtrent på 25-30% av konsernets normale omsetningsnivå, og det har vært jobbet godt gjennom kvartalet for å tilpasse kostnadsbasen mot lavkonjunkturen.

Pancom AS har i Q4 gjennomført emisjon, og tilført 20,0 MNOK i ny kapital fra sine eiere. Samlet sett er det gjennom 2025 tilført 30,0 MNOK i ny egenkapital til konsernet, i henhold til en langsiktig og forutsigbar kapitaliseringsplan.

Lavkonjunkturen som nå har pågått siden starten av 2022, ventes å fortsette noe videre inn i 2026, og at vi først ser en betydelig bedring av markedet utover det

kommende året. Dette vil fortsatt påvirke bokførte tall og prognoser for Pancom AS konsern de kommende perioder.

Boligprisutviklingen i 2025 har hatt en kraftig vekst så langt i år. Selv om utviklingen nasjonalt sett flatet ut i fjerde kvartal, har regionene hvor Pancom AS er eksponert samlet sett hatt god utvikling. Dette tror vi på sikt vil bidra til økende aktivitet i bygge bransjen regionalt fremover, noe som også vil være positivt for konsernets virksomheter innenfor produksjons- og entreprenørmarkedet.

Tallene som foreligger pr. 31.12.25 representerer totalt sett et resultat før skatt som er godt under forventning for konsernet, noe konsernledelsen ikke er tilfreds med, og jobber intensivt med å tilpasse kostnadsbasen mot. Konsernets ledelse gjør løpende grep og tilpasninger i kostnadsbasen for å redusere effektene av lavere aktivitet så godt som mulig.

Videre er konsernets ledelse trygg på at konsernet har en svært effektiv og konkurransedyktig drift ved utgangen av konjunkturen, og vil med sin unike eiendomsposisjon ha et meget godt utgangspunkt for å ta vekst og markedsandeler i fremtiden.



Frederic Kristoffersen
Konserndirektør

Dette er Pancom

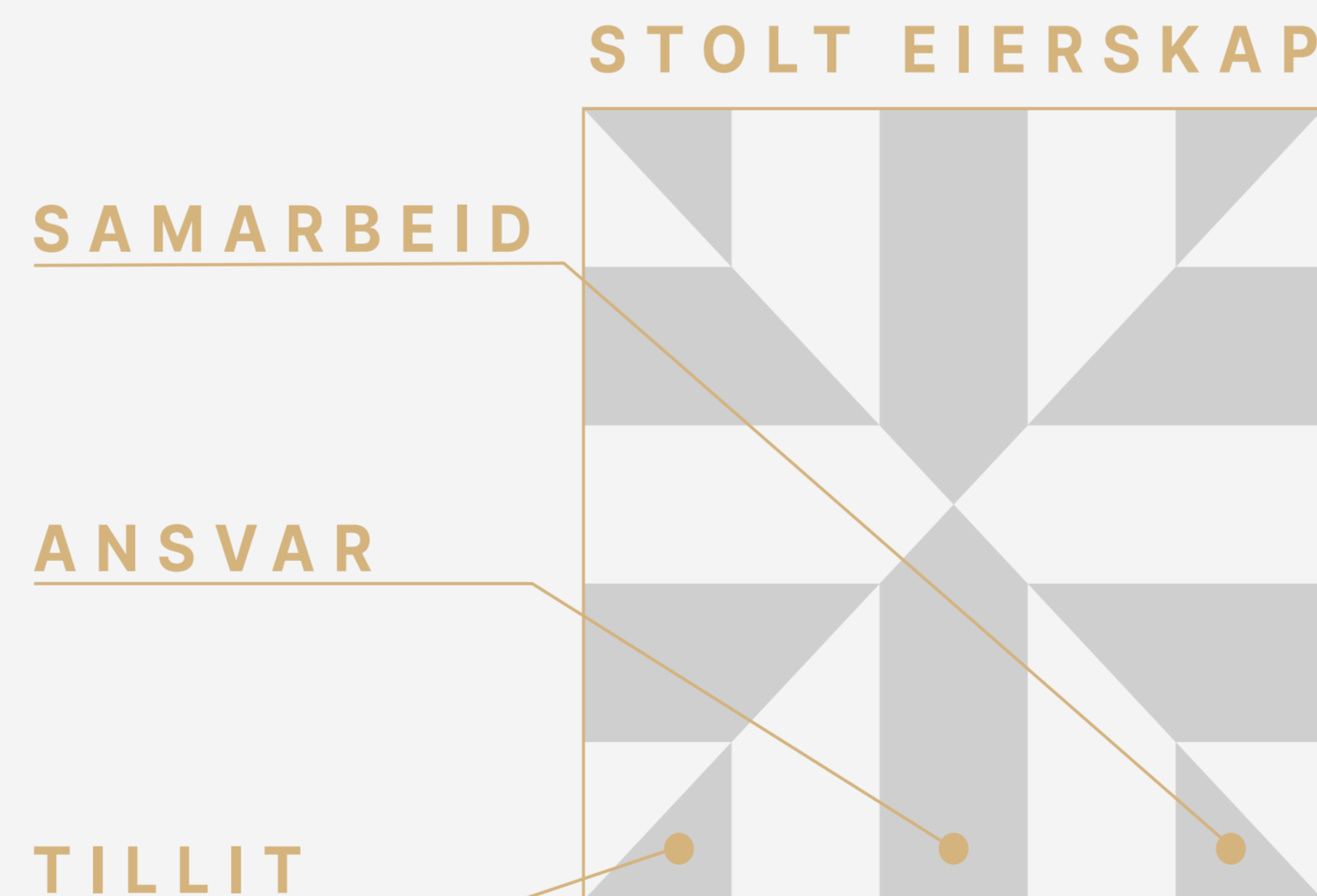
Virksomheten

Pancom AS er et konsern med fokus på aktivt eierskap i små og mellomstore bedrifter innen bygg, anlegg og eiendom (BAE-sektoren) i Sørøst-Norge. Pancom AS ble stiftet i 2014, med en gruppering av drifts- og eiendomsselskaper tilknyttet denne sektoren, og har siden utviklet seg til å bli en betydelig regional aktør. Helt siden stiftelsen av Pancom AS har selskapet vært genuint opptatt av å gi bedrifter godt lederskap og kompetanse, for å oppnå gode og forutsigbare resultater og bærekraftig utvikling. Vi tror at gjennom kloke valg, gode modeller og strukturer samt gode synergier, vil selskapene under vår ledelse og eierskap få bedre forutsetninger for utvikling med stabilitet og vekst.

Visjon & Verdier

Pancoms visjon er å være et fremtidsrettet investerings-selskap med eierskap i verdikjeden innenfor bygg-, anleggs- og eiendomssektoren. Vi har som mål å være en innovativ totalleverandør av boligkonsepter og næringsbygg, samtidig som vi tilstreber god og effektiv forvaltning og aktivt eierskap til vår eiendomsportefølje.

Våre verdier er basert på en plattform med 3 hovedpilarer; tillit, ansvar og samarbeid. På bakgrunn av dette har vi resultatorienterte forventninger, med mulighetsorienterte perspektiver. Dette gir oss det vi er mest opptatt av i Pancom – Stolt eierskap!



Per Anders Evensen
CFO
Pancom AS



Frederic Kristoffersen
Konserndirektør
Pancom AS



Ole Andre Risnes
Adm. Direktør
Pancom Management AS



Hotti Dang Ho
Adm. Direktør
Pancom Property AS



Terje Kaasa Larsen
Adm. Direktør
Heimgard AS



Delårsrapport

Nøkkeltall for konsernet

Resultat

Balanse og Verdijustert Egenkapital

Nøkkeltall | Resultat

Tusen kroner

PANCOM KONSERN	4. KVARTAL		PER 4. KVARTAL		TOTALT
	2025	2024	2025	2024	2024
Driftsinntekter	63 277	92 853	277 335	347 399	347 399
EBITDA	-10 421	-9 097	-12 623	545	545
Driftsresultat, EBIT	-14 692	-12 713	-27 444	-13 689	-13 689
Resultat før skatt	-18 650	-22 093	-54 097	-44 197	-44 197
Bokført EK %			12,1 %	13,5 %	13,5 %
Gjeld / Markedsverdi (LTV)			54,2 %	55,1 %	55,1 %
Verdijustert EK% (VEK)			31,9 %	34,2 %	34,2 %
VEK per aksje			193,57	245,69	245,69

Konserntallene for 4. kvartal 2025 viser konsoliderte tall for Pancom AS. Kvartalet ble svært svakt blant annet på grunn av nedjustering av kalkyler innen boligprosjekter. Usolgte men ferdigstilte boliger er den viktigste årsaken til behovet for økte kostnadsavsetninger. Entreprenørvirksomheten har også fortsatt med lav aktivitet, også noe nedjustering av kalkyler og medfølgende svake resultater. Næringseiendom har fortsatt den gode trenden, og som budsjettert, når man ser bort fra utbyggingsaktiviteten. Omsetningen i 2025 ble 20% lavere enn i 2024, noe delvis på grunn av nedsalg og delvis på grunn av markedet, med lav utbyggingsaktivitet og salg av boliger.

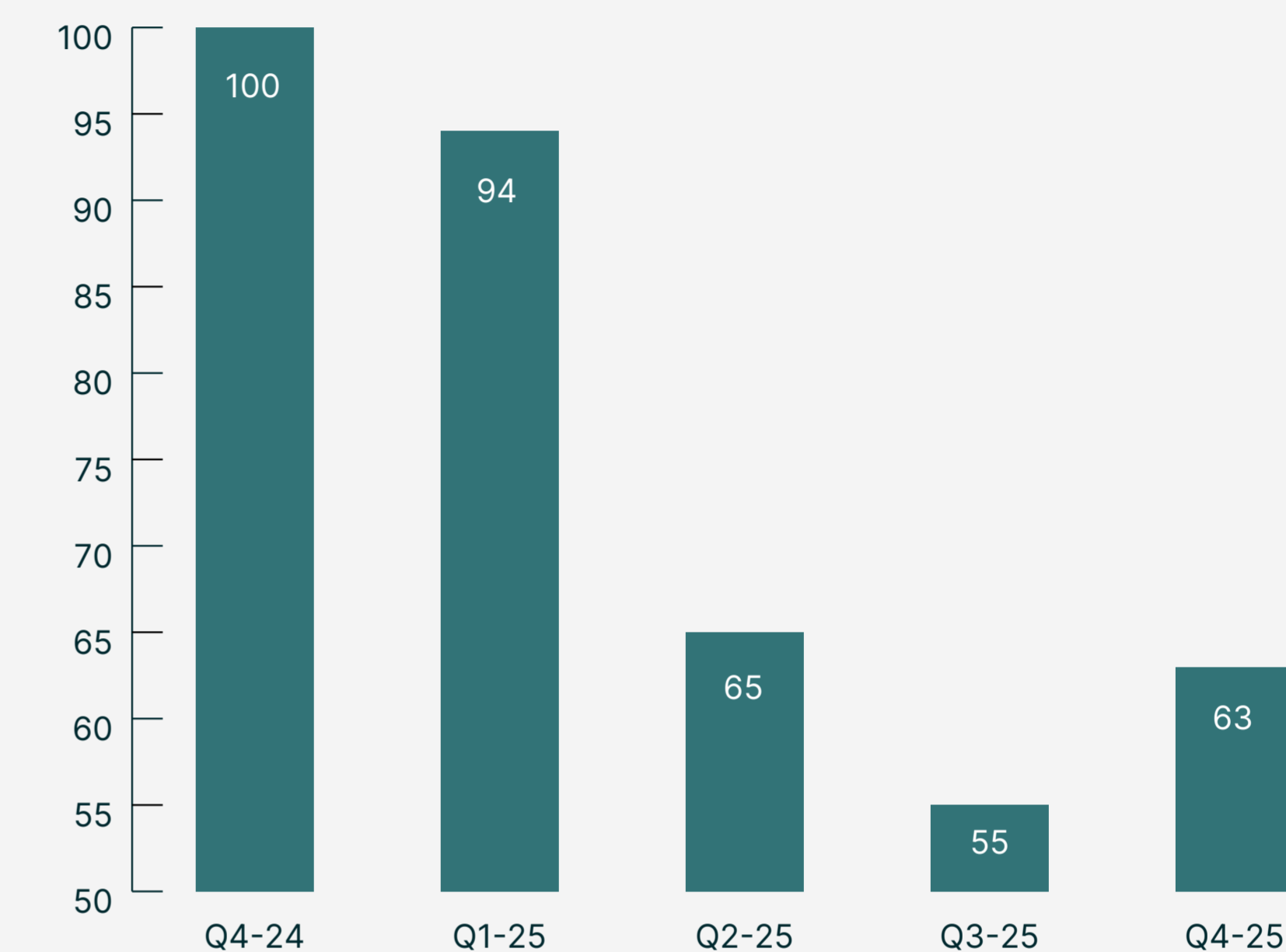
Konsernet oppnådde en EBITDA på - 10,4 MNOK i fjerde kvartal, noe som tilsvarer -16,5%, og –

12,6 MNOK hittil i år (-4,6%). Netto finanskostnader i fjerde kvartal beløp seg til 4,0 MNOK. Videre bokførte konsernet av- og nedskrivninger som utgjorde 4,3 MNOK i fjerde kvartal. Resultat før skatt ble dermed – 18,65 MNOK. Dette er svakt, pga ovennevnte forhold, men likevel bedre enn tilsvarende periode i fjor (-22,1 MNOK). Totalt sett endte 2025 svakere enn fjoråret resultatmessig. Utviklingen i første kvartal er forventet på den svake siden, men bedre enn de siste to kvartalene i 2025. Konsernets ledelse er av en oppfatning at det er bygget og utviklet merverdier som i betydelig grad kompenserer for periodens negative resultater.

Pancom AS regnskapsfører etter NRS NGAAP som betyr at eiendomsselskaper med merverdier ikke blir oppskrevet i regnskapet, men nedskriver verdier etter føringer i standarden.

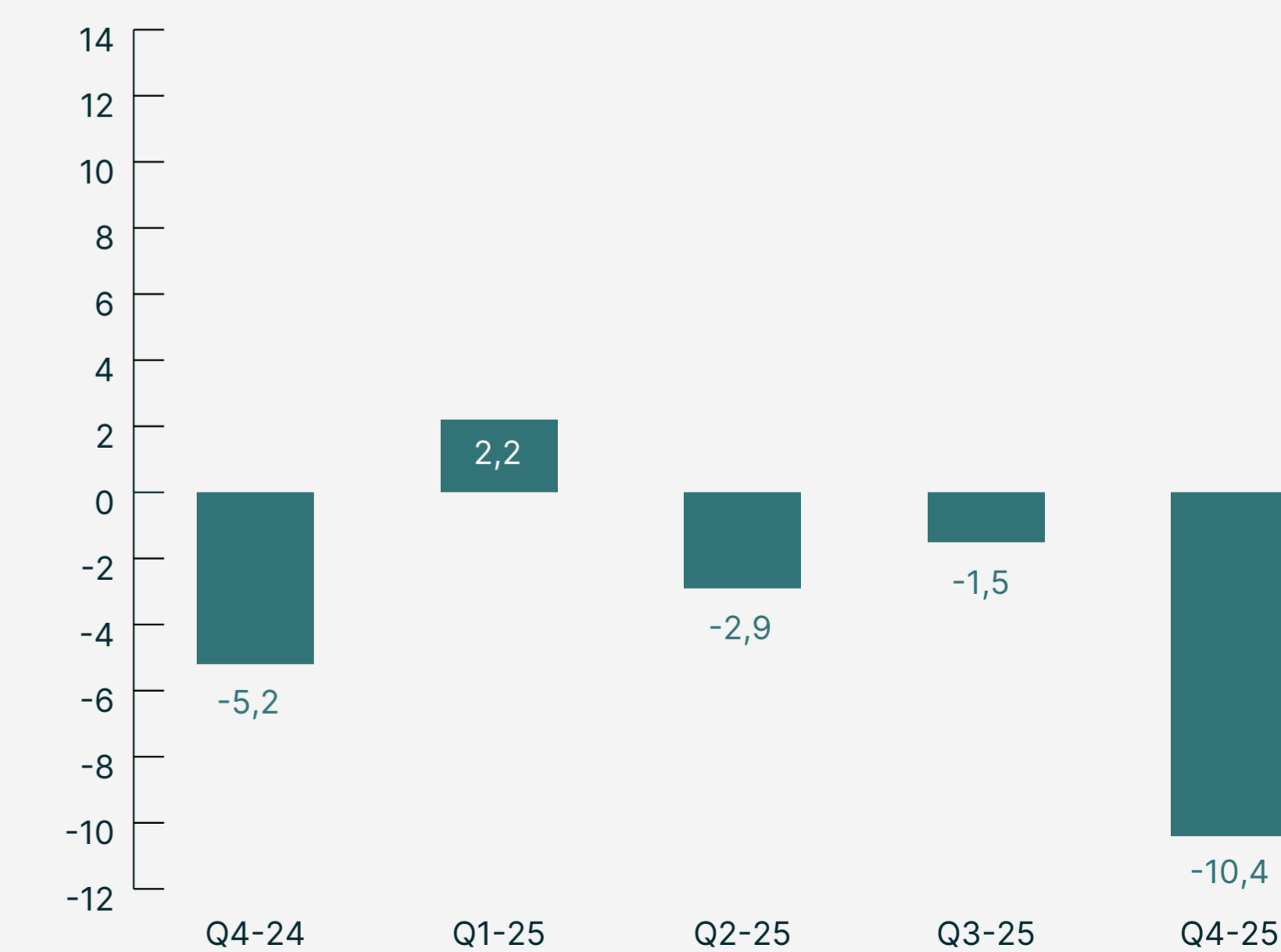
Driftsinntekter

Millioner kroner



EBITDA

Millioner kroner



Nøkkeltall | Balanse og Verdijustert Egenkapital

Tusen kroner

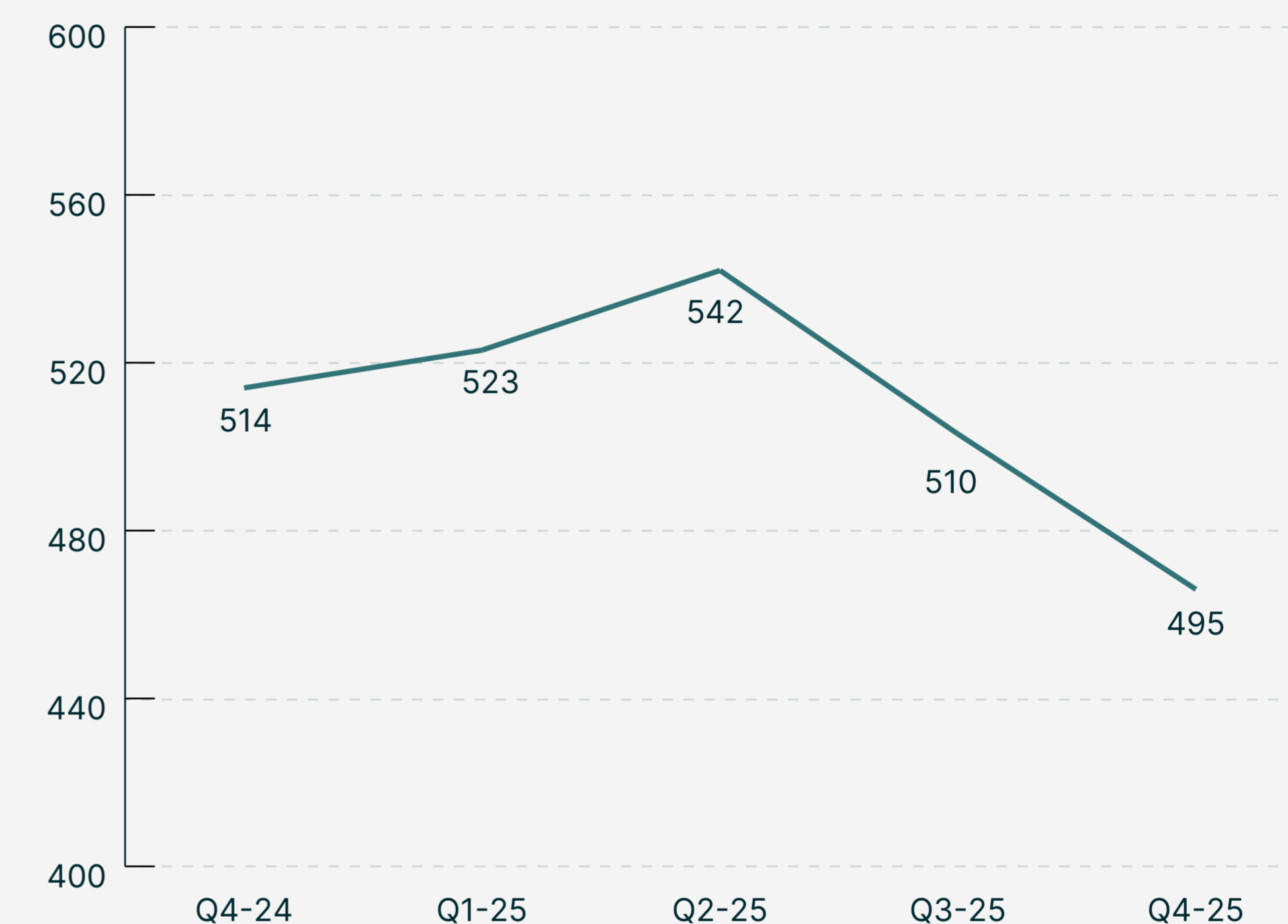
PANCOM KONSERN	31.12.2025	30.9.2025	30.6.2025	31.3.2024	31.12.2024
Sum anleggsmidler	503 636	519 294	485 760	478 674	530 320
Varelager og fordringer	610 998	624 041	624 478	607 338	581 315
Bankinnskudd, kontanter o.l.	15 564	9 460	34 063	26 000	30 174
Sum omløpsmidler	626 563	633 501	658 541	633 338	611 490
Sum eiendeler	1 130 198	1 152 796	1 144 302	1 112 012	1 141 810
Sum egenkapital	136 803	135 099	147 242	147 808	154 156
Langsiktig gjeld	652 199	674 016	651 466	626 072	627 116
Kortsiktig gjeld	341 196	343 681	345 594	338 131	360 538
Sum gjeld	993 395	1 017 697	997 059	964 204	987 654
Sum egenkapital og gjeld	1 130 198	1 152 796	1 144 302	1 112 012	1 141 810
Verdijustert egenkapital	465 829	503 320	541 586	523 058	514 205

Balansen i konsernet har en hovedvekt på prosjektporteføljer og eiendommer, noe som gjør gjeldspostene og eiendelene vesentlige. Her er det større prosjekter under utbygging, og gjelden dreier seg i stor grad om byggelånskreditter og gjeldsforpliktelser som er direkte knyttet til utbygging og utvikling av fast eiendom. Sum gjeld er redusert med 24,3 MNOK i fjerde kvartal, og skyldes blant annet salg av eiendommen Torggata 7 og tomteselskapet Granittveien Næring AS.

Det ble gjennomført en kapitaløkning i Pancom AS i løpet av kvartalet, på 20 MNOK. Konsernets bokførte egenkapital har derfor økt noe på tross av det negative resultatet, og utgjør 12,1%. Den bokførte balansesummen per utgangen av året var 1.130 MNOK, en mindre nedgang etter de nevnte eiendomssalgene. Selskapet opererer med utbygging i egne utbyggingsselskaper som har relativt lav bokført egenkapital og inngangsverdi i konsernbalansen. Dette gjør at selskapene har vesentlige merverdier, som synliggjøres i egne

VEK

Millioner kroner



tabeller og oppstillinger, ettersom konsernet bokfører etter NGAAP. Det er derfor ingen oppskrivninger av verdier i bokførte tall. Den finansielle situasjonen til selskapet, hensyntatt merverdier, er dermed god, og verdijustert egenkapital utgjør 465,8 MNOK ved utgangen av 2025. Dette utgjorde 31,9% av konsernets verdijusterte eiendeler på 1.459 MNOK.



Delårsrapport

Virksomhets- områder

[Pancom Property AS](#)

[Pancom Management AS](#)

[Heimgard AS](#)

Kokleheia Amfi, Kristiansand

Pancom Property AS



Hotti Dang Ho

Hotti Dang Ho

Adm. Direktør

Pancom Property AS

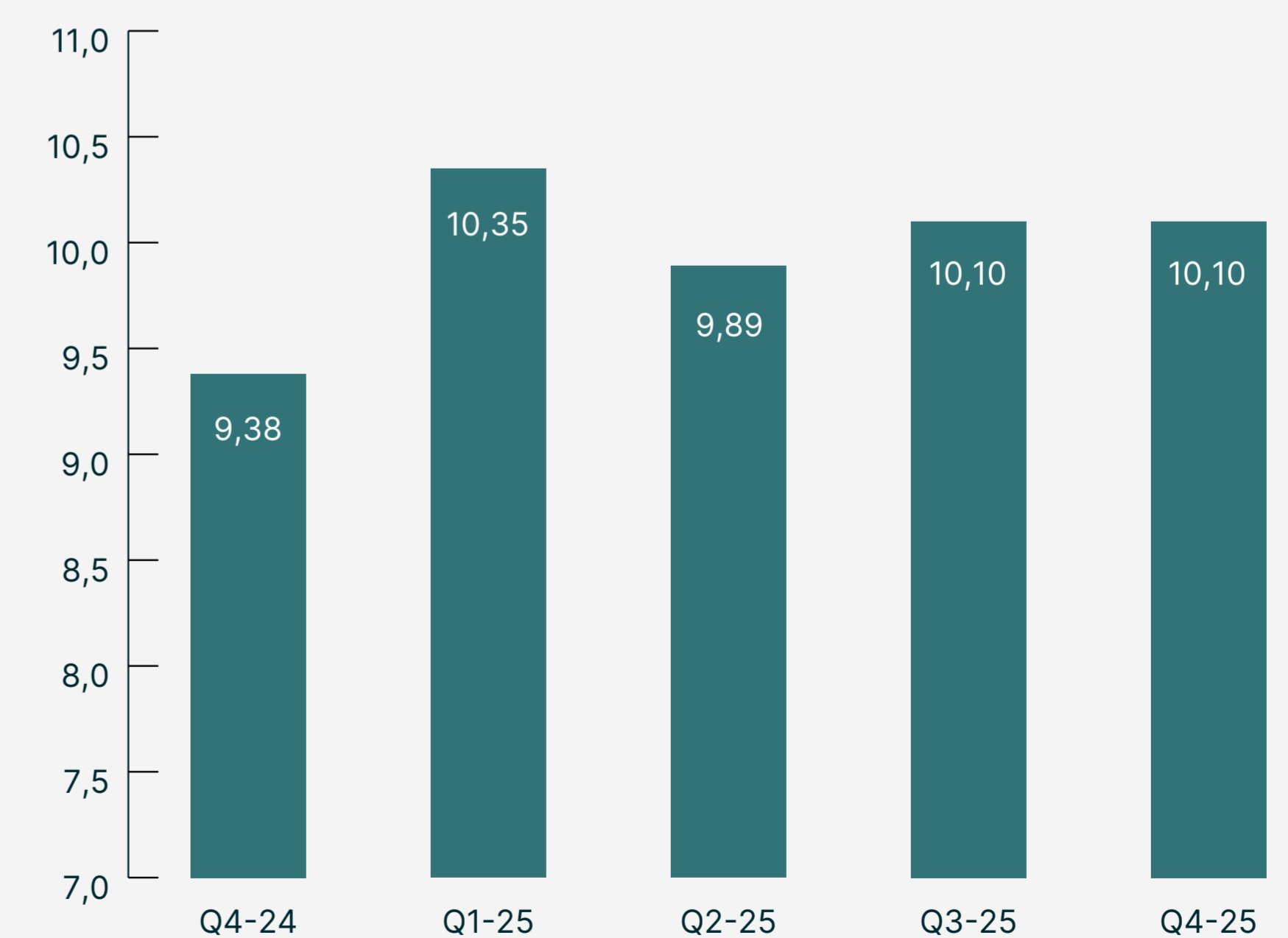
Tusen kroner

PROPERTY	4. KVARTAL		PER 4. KVARTAL		TOTALT
	2025	2024	2025	2024	2024
Driftsinntekter	13 468	28 518	48 552	99 826	92 397
EBITDA	-4 018	4 733	2 539	23 906	20 037
Driftsresultat, EBIT	-6 218	3 329	-3 776	18 083	14 163
Resultat før skatt	-9 335	-2 492	-22 983	-7 028	-11 596
Yield (brutto)			6,7 %	7,5 %	7,5 %
Utleiegrad			93,5 %	97,0 %	97,0 %
VEK			205 285	177 107	177 107
LTV			59,4 %	64,4 %	64,4 %

Det har ikke vært store endringer i løpet av fjerde kvartal, men vi opplever noe mer positivitet i markedet, særlig på utleiesiden. Forespørsler blant potensielle leietakere har økt noe, men vi forventer ytterligere aktivitet inn i det nye året. Vi har arbeidet videre med utleie av kontorlokale i Mælagata 58, og har nå signert ny leiekontrakt. Samtlige kontorer i bygget er dermed utleid. I forbindelse med dette har vi igangsatt et rehabiliteringsprosjekt med planlagt innflytting i løpet av andre kvartal 2026. Oppgraderingen vil gi bygget et betydelig løft både når det gjelder teknisk standard og eiendommens samlede verdi. For Moheim Næringspark er rammesøknaden for første byggetrinn sendt inn. Første fase vil bestå

Leieinntekter

Millioner kroner



Balanse | Pancom Property AS

Tusen kroner

BALANSE	BOKFØRT	JUSTERING	VERDIJUSTERT
Anleggsmidler	398 224	151 465	549 690
Omløpsmidler	148 077	20 000	168 077
Sum eiendeler	546 301	171 465	717 767
Egenkapital	33 820	171 465	205 285
Gjeld	512 482		512 482
Sum gjeld og egenkapital	546 301	171 465	717 767

av et kombinert lager- og kontorbygg på omtrent 5 400 kvm. Vi er i dialog med flere aktuelle leietakere, og målsettingen er byggestart våren/sommeren 2026, med planlagt ferdigstillelse i løpet av 2027.

Utbyggingen av Horten Hotell har hatt god fremdrift gjennom kvartalet, og prosjektet følger fremdriftsplanen. Bygget kjent som Gamle Gran er nå revet, og det pågår grunn- og betongarbeider på tomten. Montasje av byggelementer er planlagt gjennomført i første kvartal. Hotellet har opprettholdt normal drift.

I løpet av kvartalet har vi også realisert våre eierandeler i Granittveien Næring AS og Torggata 7 Eiendom AS. Salgene er gjennomført som en del av vår strategi om å frigjøre kapital fra prosjekter som foreløpig er satt på vent. Generelt god utvikling i kontantstrøms eiendommene. De totale leieinntektene i

porteføljen endte på 10,1 MNOK i fjerde kvartal, tilnærmet stabilt lik foregående periode. Driftsresultatet (EBIT) i kvartalet endte på 2,5M NOK. Resultat før skatt endte på -3,7 MNOK. Resultatet er i hovedsak påvirket av utviklingsprosjekter innen boligsegmentet, særlig knyttet til ferdigstilte boliger som per i dag ikke er solgt.

Utleiegraden endte på 93,5 %, med et samlet utleid areal på 36 287 kvm fordelt på 16 eiendommer. Nedgangen på utleiegraden skyldes i hovedsak at porteføljen har økt med flere eiendommer lagt ut for utleie. Porteføljen vår holder fortsatt et stabilt nivå og er godt posisjonert for videre vekst. Vi holder fast ved en brutto snitt-yield på ca. 6,7 % og en estimert markedsverdi på 724 MNOK.

Pancom Property går inn i 2026 med økt utleieaktivitet og videre utvikling porteføljen med pågående prosjekter.



Moheim Næringspark, Porsgrunn



Horten Hotell Eiendom AS, Horten

Pancom Management AS



Ole André Risnes

Adm. Direktør

Pancom Management AS

Tusen kroner

MANAGEMENT	4. KVARTAL		PER 4. KVARTAL		TOTALT
	2025	2024	2025	2024	2024
Driftsinntekter	45 244	62 698	195 720	229 612	229 612
EBITDA	-3 250	-2 504	-3 321	1 767	1 767
EBITDA-margin	-7,2 %	-4,0 %	-1,7 %	0,8 %	0,8 %
Driftsresultat, EBIT	-4 969	-4 247	-10 326	-5 189	-5 189
Resultat før skatt	-6 847	-6 393	-17 336	-10 927	-10 927
Bokført EK			-22 548	-7 043	-7 043
VEK			39 959	70 387	70 387

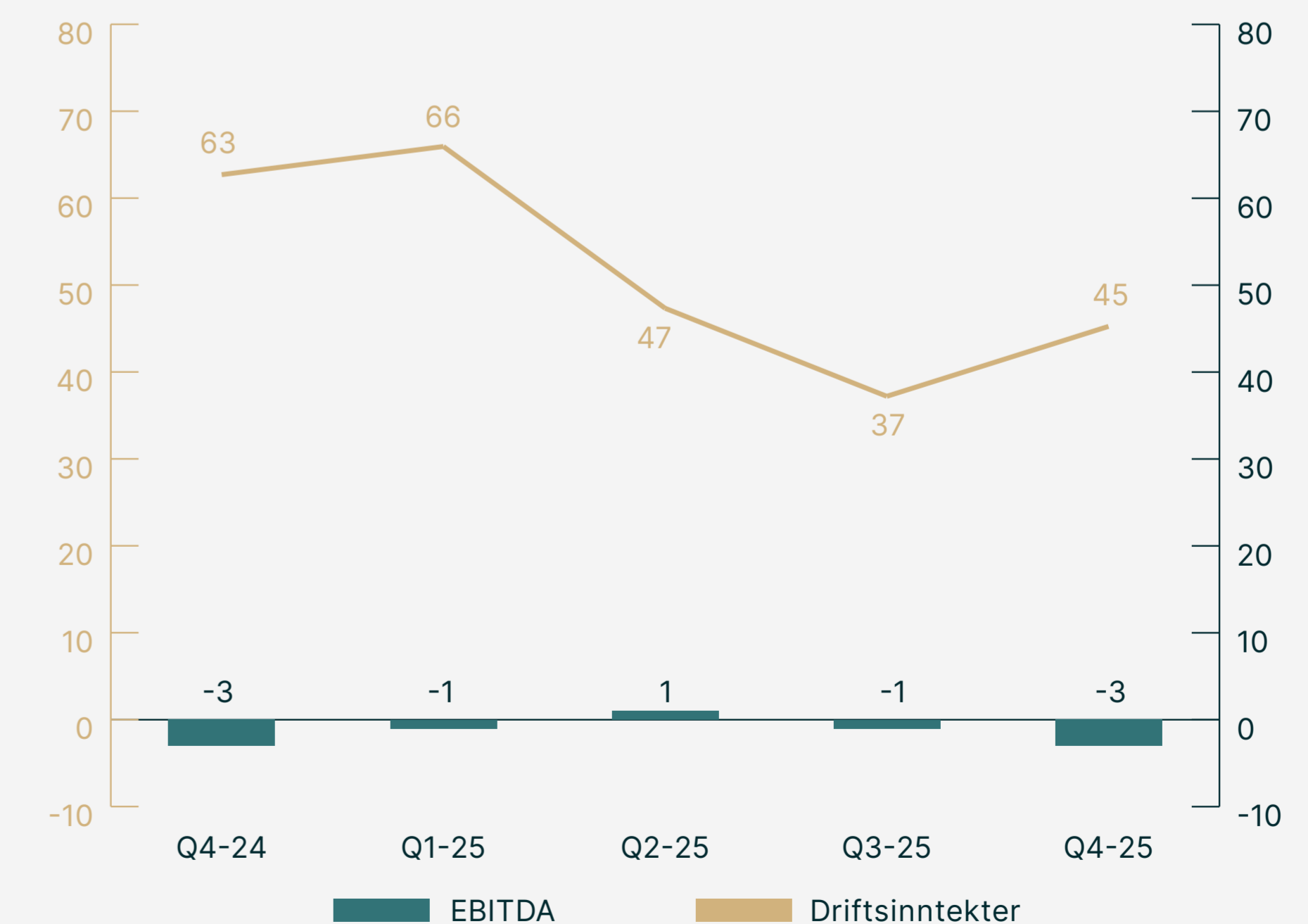
Pancom Management AS konsernet består hovedsakelig av driftsselskaper, hvor flertallet er rettet mot bygg- og anleggsbransjen. Med en strategi basert på aktivt eierskap og langsiktig avkastning, legger vi vekt på å fremme lønnsom vekst.

EBITDA i kvartalet endte på - 3,25 MNOK. Resultatutviklingen i kvartalet var i hovedsak preget av fortsatt svak utvikling i entreprenørvirksomheten.

HRL hadde et svakt kvartal, blant annet som følge av utsatt oppstart av et større leilighetsprosjekt, samt nedjusteringer i kalkyleresultater på enkelte pågående prosjekter. Dette påvirket både aktivitetsnivå og lønnsomhet i perioden. Selskapet arbeider videre med oppstart av nye prosjekter, noe som forventes å bidra til økt aktivitet fremover.

Driftsinntekter og EBITDA

Millioner kroner





Balanse | Pancom Management AS

Tusen kroner

BALANSE	BOKFØRT	JUSTERING	VERDIJUSTERT
Sum anleggsmidler	79 605	62 507	142 112
Sum omløpsmidler	48 758		48 758
Sum eiendeler	128 363	62 507	190 870
Egenkapital	-22 548	62 507	39 959
Gjeld	150 911		150 911
Sum gjeld og Egenkapital	128 363	62 507	190 870

Norsk Modul opplevde også et krevende kvartal med lav aktivitet og svake marginer. Markedssituasjonen er fortsatt utfordrende, men selskapet ser en bedret ordreinnngang og har kontrahert noen større prosjekter med oppstart i 2026.

Amundsen Ventilasjon hadde positive tall, men også de hadde i perioden lavere aktivitet og resultater en tidligere forventninger.

Maxbo Tekniske Tjenester fortsatte derimot den positive utviklingen i fjerde kvartal, og leverte solide resultater gjennom perioden.

I tråd med konsernets strategi ble eierandelen i Truck & Marine Service AS redusert med ytterligere 10 % i fjerde kvartal, slik at Pancom Management etter transaksjonen eier 35 % av selskapet.

Samlet sett har porteføljen et kvartal med fortsatt varierende utvikling mellom selskapene. Enkelte virksomheter leverer svake resultater som følge av lav aktivitet i bygg- og anleggsmarkedet, mens andre viser god utvikling. Det arbeides videre med tiltak for å styrke aktivitet og lønnsomhet i porteføljen, samtidig som det registreres tegn til en gradvis bedring i markedet.

Heimgard AS

Tallene reflekterer Pancom's eierandel på 37,15%

Tusen kroner

HEIMGARD	4. KVARTAL		PER 4. KVARTAL		TOTALT
	2025	2024	2025	2024	2024
Driftsinntekter	9 288	5 153	37 639	27 964	27 964
EBITDA	-1 793	-2 584	-5 518	-7 624	-7 624
EBITDA-margin	-19,3 %	-50,2 %	-14,7 %	-27,3 %	-27,3 %
Driftsresultat, EBIT	-1 874	-2 687	-5 906	-7 886	-7 886
Resultat før skatt	-1 471	-3 700	-8 216	-10 169	-10 169
Bokført EK			77 363	58 183	58 183
VEK			122 923	174 874	174 874

Stabil drift og gradvis bedret marked

Fjerde kvartal 2025 i Heimgard har i stor grad vært en videreføring av utviklingen vi så i foregående kvartal. Nyboligmarkedet preges fortsatt av noe tilbakeholdenhet, men vi ser en stabil etterspørsel og en gradvis økende interesse blant kjøpere. Beslutningsprosessene er fremdeles relativt lange, men signalene fra markedet er positive, og aktiviteten holder seg på et jevnt stigende nivå.

Omsetningen i kvartalet ligger på 25 mnok, noe som er marginalt høyere enn foregående periode. Marginene påvirkes fortsatt av høye finanskostnader og et lavt salgsvolum, men den stabile aktiviteten i selskapet bidrar til å opprettholde et godt grunnlag

for videre utvikling. Vi opprettholder vårt langsiktige perspektiv og vurderer prosjektporteføljen som robust og godt posisjonert for et marked i gradvis bedring.

Produksjonen av 50 leiligheter på Vågsbygd Torv i Kristiansand har hatt svært god fremdrift gjennom kvartalet, og arbeidet med utvikling av neste byggetrinn er allerede godt i gang.

På Trosvik Brygge i Brevik hadde vi en god utvikling i salget og teamet nådde en salgsgrad på hele 50% i desember. Til tross for den gode salgsutviklingen førte bankenes innstramninger til at vi ikke kunne



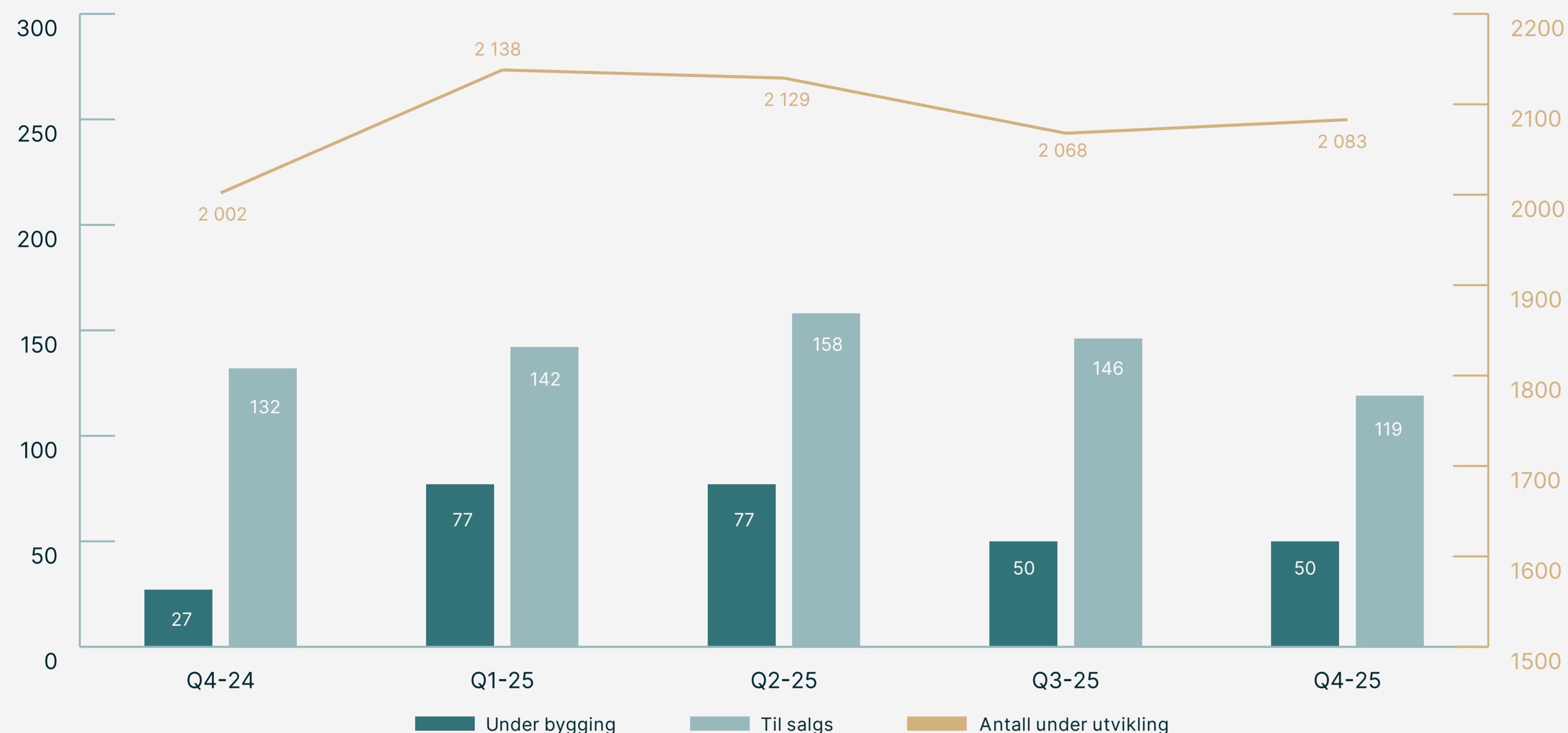
Terje Kaasa Larsen

Adm. Direktør

Heimgard AS

Boligdiagram

Antall boliger



fatte en positiv byggebeslutning innen fristen 31.12.25.

Salget på Porsgrunn Mek fortsatte å være svært solid, med jevn og sterk etterspørsel etter boliger i Porsgrunns nye bydel. Målet om å beslutte byggestart for byggetrinn 1 i 1. halvår 2026, ligger fast. Parallelt ble det jobbet for fullt med utvikling av næringsområdene- og potensielle leietakere til prosjektet.

Ved utgangen av kvartalet hadde vi fortsatt 50 boliger under bygging, en utviklingsportefølje på 2083 boliger og 119 enheter ute for aktivt salg. Porteføljen gir et solid grunnlag for videre aktivitet og vekst når markedet gradvis styrkes. Med en tydelig merkevare og en effektiv organisasjon på plass, står Heimgard godt rustet til å møte utviklingen i boligmarkedet. Vi opplever fortsatt en bedring i interessen fra markedet og har tro på en gradvis normalisering gjennom 2026 og inn i 2027.



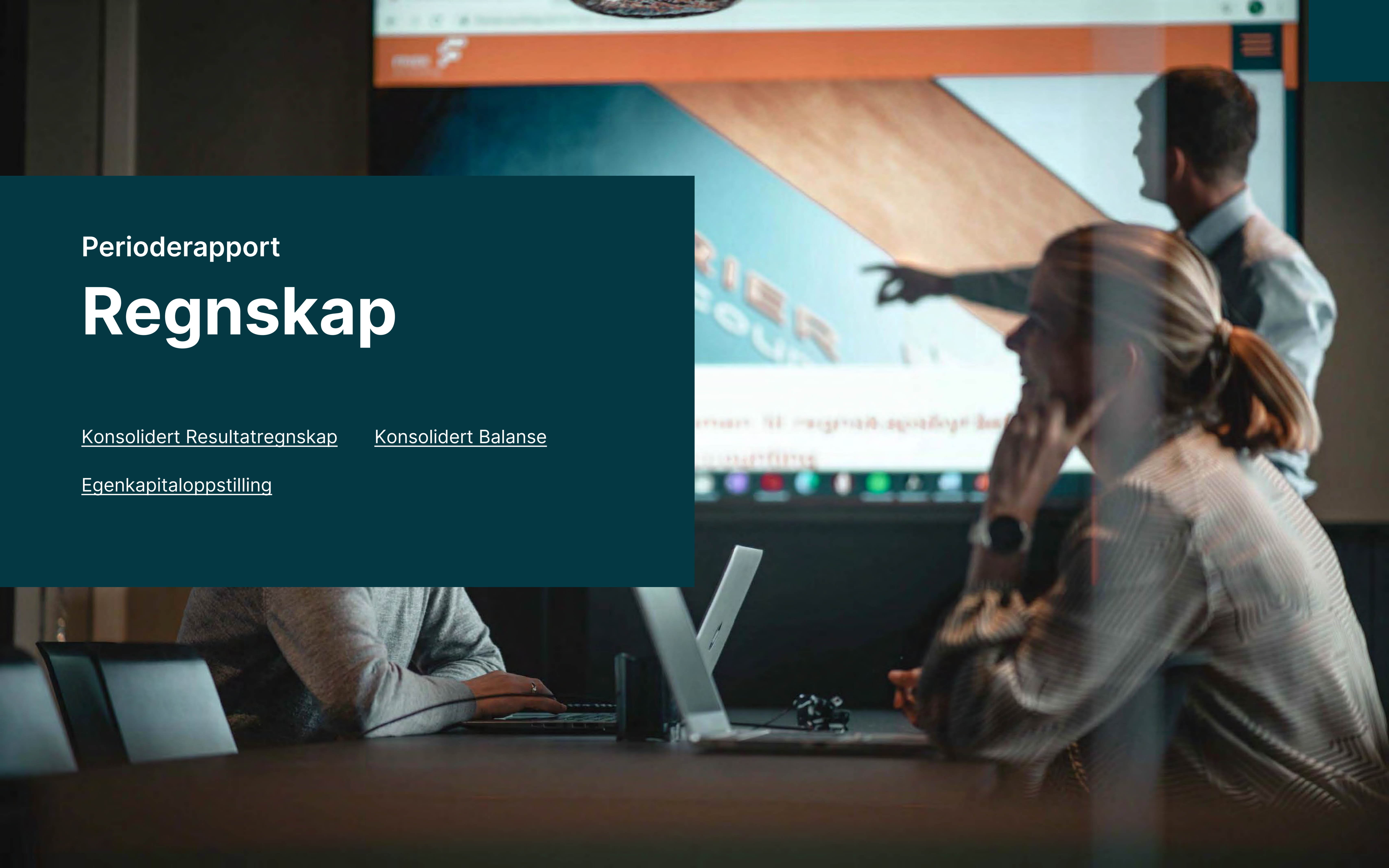
Perioderapport

Regnskap

[Konsolidert Resultatregnskap](#)

[Konsolidert Balanse](#)

[Egenkapitaloppstilling](#)



Regnskap | Konsolidert Resultatregnskap

Tusen kroner

PANCOM KONSERN	4. KVARTAL		PER 4. KVARTAL		TOTALT
	2025	2024	2025	2024	2024
Driftsinntekter	63 277	92 853	277 335	347 399	347 399
Varekostnader	48 030	71 145	189 413	234 434	234 434
Lønnskostnader	19 885	21 814	75 582	82 745	82 745
Andre driftskostnader	5 783	8 990	24 962	29 675	29 675
Driftskostnader	73 698	101 949	289 957	346 854	346 854
EBITDA	-10 421	-9 097	-12 623	545	545
Av-og nedskrivninger	4 271	3 616	14 822	14 234	14 234
Driftsresultat, EBIT	-14 692	-12 713	-27 444	-13 689	-13 689
Finansinntekter	612	1 409	1 444	3 619	3 619
Finanskostnader	4 570	-10 789	28 097	34 128	34 128
Netto finansposter	-3 958	-9 380	-26 653	-30 508	-30 508
Resultat før skatt, EBT	-18 650	-22 093	-54 097	-44 197	-44 197
Skattekostnad	-545	-3 613	-6 468	-9 155	-9 155
Resultat etter skatt	-18 105	-18 479	-47 629	-35 042	-35 042

Regnskap | Konsolidert Balanse

Tusen kroner

EIENDELER	31.12.2025	30.9.2024	31.12.2024
Diverse immaterielle eiendeler	4 775	5 122	5 670
Goodwill	73 136	74 725	79 721
Utsatt skattefordel	0	0	0
Sum immaterielle eiendeler	77 911	79 847	85 390
Varige driftsmidler	406 331	418 176	430 811
Finansielle anleggsmidler	19 394	21 271	14 119
Sum anleggsmidler	503 636	519 294	530 320
Varer	549 764	549 545	504 547
Kundefordringer	40 713	29 816	21 255
Andre kortsiktige fordringer	20 521	44 680	55 514
Bankinnskudd, kontanter og lignende	15 564	9 460	30 174
Sum omløpsmidler	626 563	633 501	611 490
Sum eiendeler	1 130 198	1 152 796	1 141 810
Verdijusterte eiendeler	1 459 224	1 521 016	1 501 858
Verdijustert egenkapital (VEK)	465 829	503 320	514 205
Verdijustert egenkapitalandel	31,9 %	33,1 %	34,2 %

Tusen kroner

EGENKAPITAL OG GJELD	31.12.2025	30.9.2024	31.12.2024
Innskutt egenkapital	201 214	168 742	148 285
Opptjent egenkapital	-85 628	-50 635	-13 296
Minoritetsinteresser	21 217	16 992	19 167
Sum egenkapital	136 803	135 099	154 156
Utsatt skatt	29 110	30 617	14 176
Langsiktig, ikke rentebærende gjeld		0	0
Langsiktig rentebærende gjeld	623 089	643 400	612 940
Sum langsiktig gjeld	652 199	674 016	627 116
Kortsiktig rentebærende gjeld	181 381	189 700	215 430
Leverandørgjeld, og annen kortsiktig gjeld	159 815	153 981	145 108
Sum kortsiktig gjeld	341 196	343 681	360 538
Sum gjeld	993 395	1 017 697	987 654
Sum egenkapital og gjeld	1 130 198	1 152 796	1 141 810

Regnskap | Egenkapitaloppstilling

Tusen kroner

EGENKAPITALOPPSTILLING	PANCOM AS	MANAGEMENT KONSERN	PROPERTY KONSERN	HEIMGARD KONSERN	ØVRIGE	ELIMINER- INGER	PANCOM KONSERN
Egenkapital 31.12.2024	283 837	-7 043	54 844	58 476	-2 281	-233 677	154 156
Resultat i perioden	-24 247	-14 752	-21 182	-6 807	-6 409	25 768	-47 629
Avsatt utbytte minoritet			-447			447	0
Tilgang / avgang minoritet		-674				0	-674
Konsernbidrag og emisjoner	30 000			25 161	3 000	-28 161	30 000
Øvrige endringer	0	-79	604	825	-481	80	950
Bokført egenkapital per 31.12.2025	289 591	-22 548	33 820	77 655	-6 172	-235 543	136 803
Verdijustering til markedsverdier	33 680	62 507	171 465	45 268	16 105	0	329 026
Verdijustert egenkapital per 30.9.2025	323 271	39 959	205 285	122 923	9 934	-235 543	465 829

Delårsrapport

Konsern oversikt



Organisasjonskart

Eiendomsselskaper

Driftsselskaper

PANCOM AS

Modul Holding AS

Norsk Modul AS

Pancom Management AS

Amundsen Ventilasjon Holding AS

↳ Amundsen Ventilasjon AS

Entreprenørfinans AS

↳ TVE Finans AS

↳ HRL Entreprenør AS

Haneseth EI-Installasjon AS

Maxbo Tekniske Tjenester AS

Nytt Rør Invest AS

↳ Nytt Rør Holding AS

↳ Mortens Rørinspeksjon AS

↳ Nytt Rør Eiendom AS

Truck & Marine Service AS

Wergeland Grafisk AS

↳ Wera AS

↳ Superlativ Media AS

Pancom Development AS

Uvdal Hytter AS

Vestre Vanemsvei 37 AS

Organisasjonskart

Eiendomsselskaper

Driftsselskaper

Pancom Property AS

Bjørkøya Hytter AS

Bjønneveien Næringspark AS

Grenland Development AS

↳ Stathelle Legesenter Eiendom AS

Horten Hotell Eiendom AS

Langmyra 2 AS

Moheim Næringspark AS

↳ Moen 9 AS

↳ Leirgata Utvikling AS

↳ Moheim BKB3 AS

Mælagata 58 AS

Nansetgata 95 AS

Nordre Kullerød 10 AS

Nordre Kullerød 21 A AS

Nordre Kullerød 21 B AS

Pancom Utvikling AS

↳ Nybuåsen Næringspark AS

↳ Nyb Næring 2A AS

↳ Nyb Næring 2B AS

↳ Nyb Næring 2C AS

↳ Kokleheia Invest AS

↳ Kokleheia Eiendom AS

↳ Risør Utvikling AS

Langmyra Holding AS

↳ Langmyra 6 AS

RP Seksjon 5 AS

RP Seksjon 6 AS

Rødmyr Panorama AS

Skomvær Næring AS

Tangvall Næring AS

Vipevegen 43 AS

Heimgard AS

Brattås Utbygging AS

Bøleveien Utbygging AS

Eidanger Boligutvikling AS

Frednes IV Utbygging AS

↳ Frednes Eiendom AS

Frednes Utbygging III AS

↳ Frednesøya 11 AS

Gjerpensgate 15 Boligutv. AS

↳ Gjerpensgate 15 Skien AS

Heimgard Vågsbygd AS

↳ Vågsbygd Holding AS

Holmestrand Bolig AS

Hovholt Gård Utbygging AS

Jernverkstomta Utbygging AS

Kirketjernet Utvikling AS

Limi Utbygging AS

↳ Fagerliåsen Utbygging AS

Nedre Lunde Utbygging AS

↳ Nedre Lunde AS

↳ Nedre Lunde Tomt 3 AS

↳ Nedre Lunde Tomt 4 AS

Nenset Utbygging AS

Nordbø Utbygging AS

Nustad Bolig AS

Nybuåsen Tomteselskap AS

↳ Nybuåsen Utbygging AS

Olavsgate Utbygging AS

↳ Olavsgt. 26 AS

Pans veg Utbygging AS

PBBL Bolig AS

↳ Sem Utvikling AS

↳ Heistad Bolig AS

↳ Elverhøy Park AS

↳ Meldalsvei 16 AS

Porsgrunn Bolig AS

Porsgrunn Mek Holding AS

↳ Vestre Brygge AS

↳ Porsgrunn Mek AS

Raveien Utbygging AS

Salen Bolig AS

Smietangen Utbygging AS

Stokke Utbygging AS

Stomperudveien Utbygging AS

Sundby Bolig AS

Tollnes Utbygging AS

Uvdal Apartments AS

Vestfold Property AS

Vestfossen Holdco AS

↳ Vestfossen Utbygging AS

Trosvik Utbygging AS

↳ Trosvik Boligutvikling AS

↳ Trosvik Brygge 1 AS

↳ Trosvik Brygge Bygg 1 AS

Delårsrapport

4. Kvartal 2025

Thon Hotel Horten

Kontakt:

post@pancom.no

Skomværgata 7, 3921 Porsgrunn | Org. nr. 913644573 MVA