

Delårsrapport

1. Kvartal 2026

Høydepunkter >

Fra konsernsjefen >

Nøkkeltall >

Virksomhetsområder >

Regnskap >

Konsernoversikt >

Høydepunkter

Kvartalet er preget av fortsatt lav aktivitet i ny-boligmarkedet, samtidig som enkelte deler av markedet viser tegn til gradvis stabilisering.

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

EBITDA for kvartalet på ca. **-1,2 MNOK**, noe som representerer en forbedring sammenliknet med foregående kvartal. EBITDA margin tilsvare ca. -1,8% av omsetning.

Sterk utleiegrad og god forutsigbar drift i næringseiendom-segmentet i Pancom Property AS, samt god utvikling av ny- og eksisterende eiendomsportefølje.

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



Fra Konsernsjefen



Tallene som foreligger for Pancom AS konsern for Q1-26 reflekterer et fortsatt krevende marked med lav aktivitet innen flere av konsernets virksomhetsområder. Utsiktene for 2026 er også svakere enn estimert og budsjettert. Økning av styringsrenten i Norge, krig i Midt-Østen, og fortsatt ubalanse i boligmarkedene, bidrar til at aktivitetsnivået utviklet seg svakere utover kvartalet, og i 2026 mot budsjetterte og prognostiserte verdier. En viktig faktor for at markedene skal stabilisere seg er at differansen mellom ny-bolig og bruktbolig (bytteforholdet) må normaliseres og balanseres. En slik normalisering tror vi kan skje først ved inngangen til 2028, og konsernet forventer derfor svake kvartaler fremover.

Ettersom Pancom-konsernet besitter en betydelig reserve av finansierte nærings- og boligprosjekter, har porteføljen høye finanskostnader i en periode med få realiseringer og lav aktivitet i markedet. Entreprenør- og produksjonsvirksomheten har gjennom kvartalet fortsatt vært preget av et svakt marked, samtidig som ordreinngangen viste enkelte positive

utviklingstrekk gjennom kvartalet, med signering av flere spennende kontrakter for entreprenørvirksomheten i konsernet.

EBITDA-resultatet for Q1 2026 endte på -1,2 MNOK, som er lavere enn budsjett for kvartalet. Resultatet representerer imidlertid en forbedring sammenliknet med foregående kvartal, men er fortsatt ikke tilfredsstillende sett opp mot konsernets målsetning og kapasitet. Det antas at dagens omsetning og aktivitetsnivå holder seg omtrent på 25% av konsernets normale omsetningsnivå, og det har vært jobbet godt gjennom kvartalet for å tilpasse kostnadsbasen mot lavkonjunkturen.

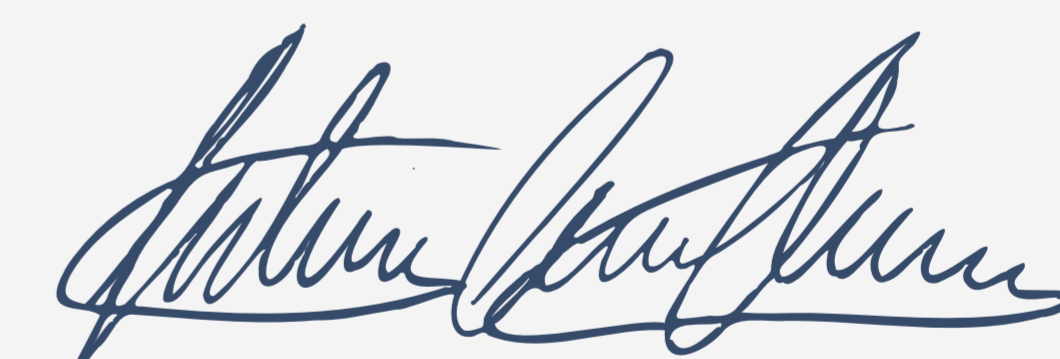
Pancom AS har i Q1 gjennomført kontantemisjon, og tilført 20,0 MNOK i ny kapital fra sine eiere. Dette er i henhold til en langsiktig og forutsigbar kapitaliseringsplan.

Næringseiendomssegmentet i konsernet har gjennom kvartalet fortsatt den gode utviklingen og er i tråd med forventningene, både på utleiesiden og i forbindelse med utvikling. Det har vært opprettholdt god aktivitet knyttet til oppgraderinger og tilpasninger i eksisterende portefølje, herunder videre utvikling av Mælagata 58 i Skien, utbygging av Horten Hotell og signering av nye leiekontrakter i øvrig eksisterende bygningsmasse. Dette arbeidet understøtter konsernets strategi om å videreutvikle og optimalisere eiendomsporteføljen, og forventes å gi positive effekter over tid.

Boligprisutviklingen i 2025 har hatt en god vekst i regioner hvor konsernet er eksponert. Videre har boligprisveksten fortsatt godt i 2026, og vi forventer at boligprisveksten utvikler seg godt i år, og de kommende årene. 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.

Lavkonjunkturen som har preget markedet siden 2022, ventes å fortsette videre ut 2026. Perioden som er i sitt femte år blir ved dette å regne som den tyngste ny-boligkrisen i nyere norsk historie. Konjunkturen vil påvirke bokførte tall og prognoser for Pancom AS konsern de kommende perioder. Tallene som foreligger pr. 31.03.26 representerer totalt sett et resultat før skatt som er betydelig 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

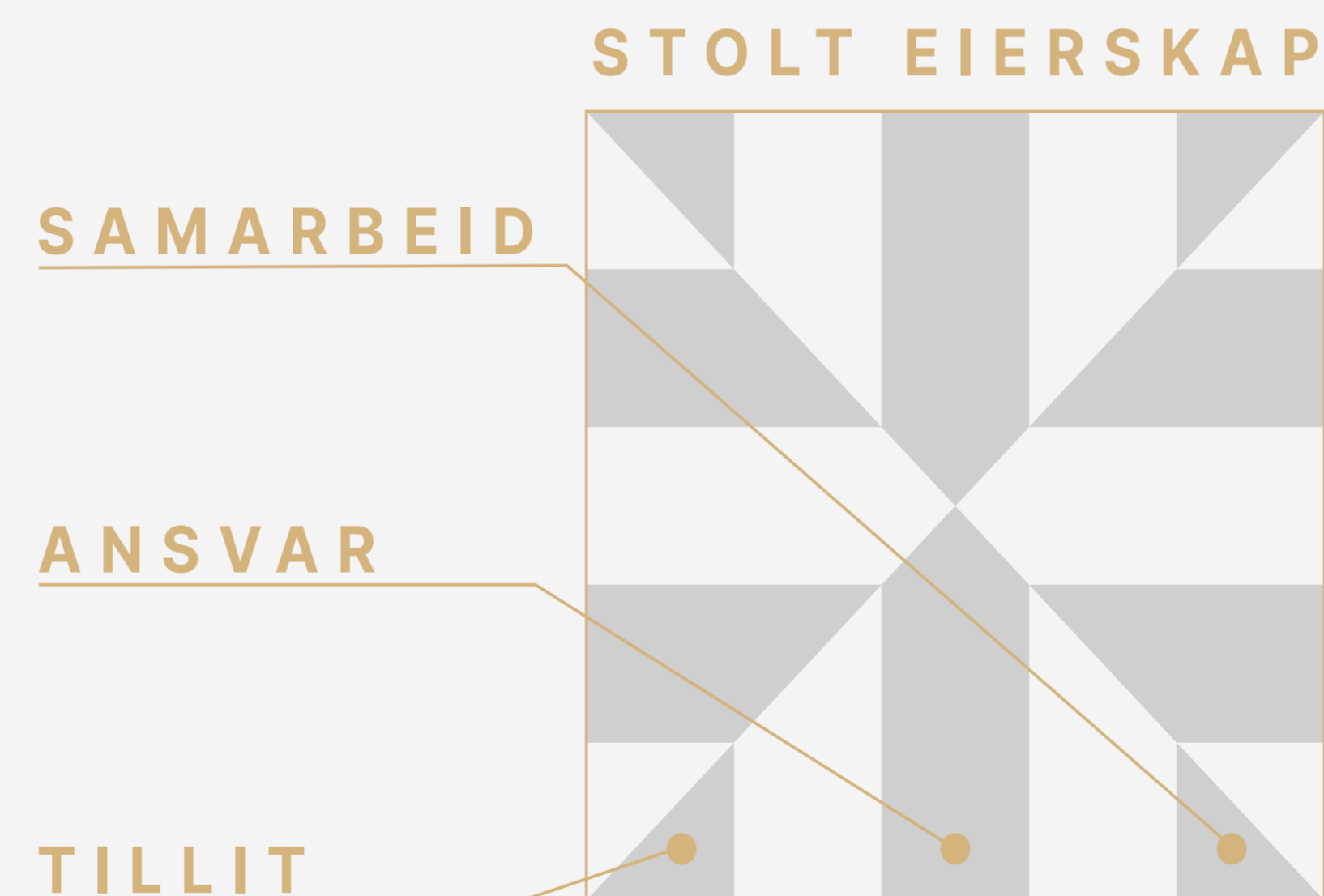
Virksomheten

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 investeringsselskap 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	1. KVARTAL		PER 1. KVARTAL		TOTALT
	2026	2025	2026	2025	2025
Driftsinntekter	66 319	94 029	66 319	94 029	277 335
EBITDA	-1 224	2 222	-1 224	2 222	-12 623
Driftsresultat, EBIT	-4 778	-1 036	-4 778	-1 036	-27 444
Resultat før skatt	-11 283	-7 696	-11 283	-7 696	-54 097
Bokført EK %			12,8 %	13,3 %	12,1 %
Gjeld / Markedsverdi (LTV)			54,7 %	52,1 %	54,2 %
Verdijustert EK% (VEK)			32,8 %	35,3 %	31,9 %
VEK per aksje			182,26	250,96	193,57

Konserntallene for 1. kvartal 2026 viser konsoliderte tall for Pancom AS. Kvartalet viste en forbedring i forhold til 4. kvartal 2025, men er fortsatt preget av det svake markedet innen spesielt boligbygging. Entreprenørvirksomheten har også fortsatt med lav aktivitet i kvartalet. Næringseiendom har hatt god utvikling, i tråd med forventning. Omsetningen i 1. kvartal 2026 ble svak, 30% lavere enn i tilsvarende kvartal i 2025. Dette skyldtes lavere aktivitet innen entreprenøraktiviteten samt innen boligbygging.

Konsernet oppnådde en EBITDA på – 1,2 MNOK i første kvartal, svakere enn tilsvarende kvartal i fjor. Nedgangen skyldes mindre boligbygging og svakere resultatet innen entreprenørvirksomheten i dette kvartalet. Netto finanskostnader i første kvartal beløp seg til 6,5 MNOK (6,6 MNOK). Videre bokførte konsernet av- og nedskrivninger som

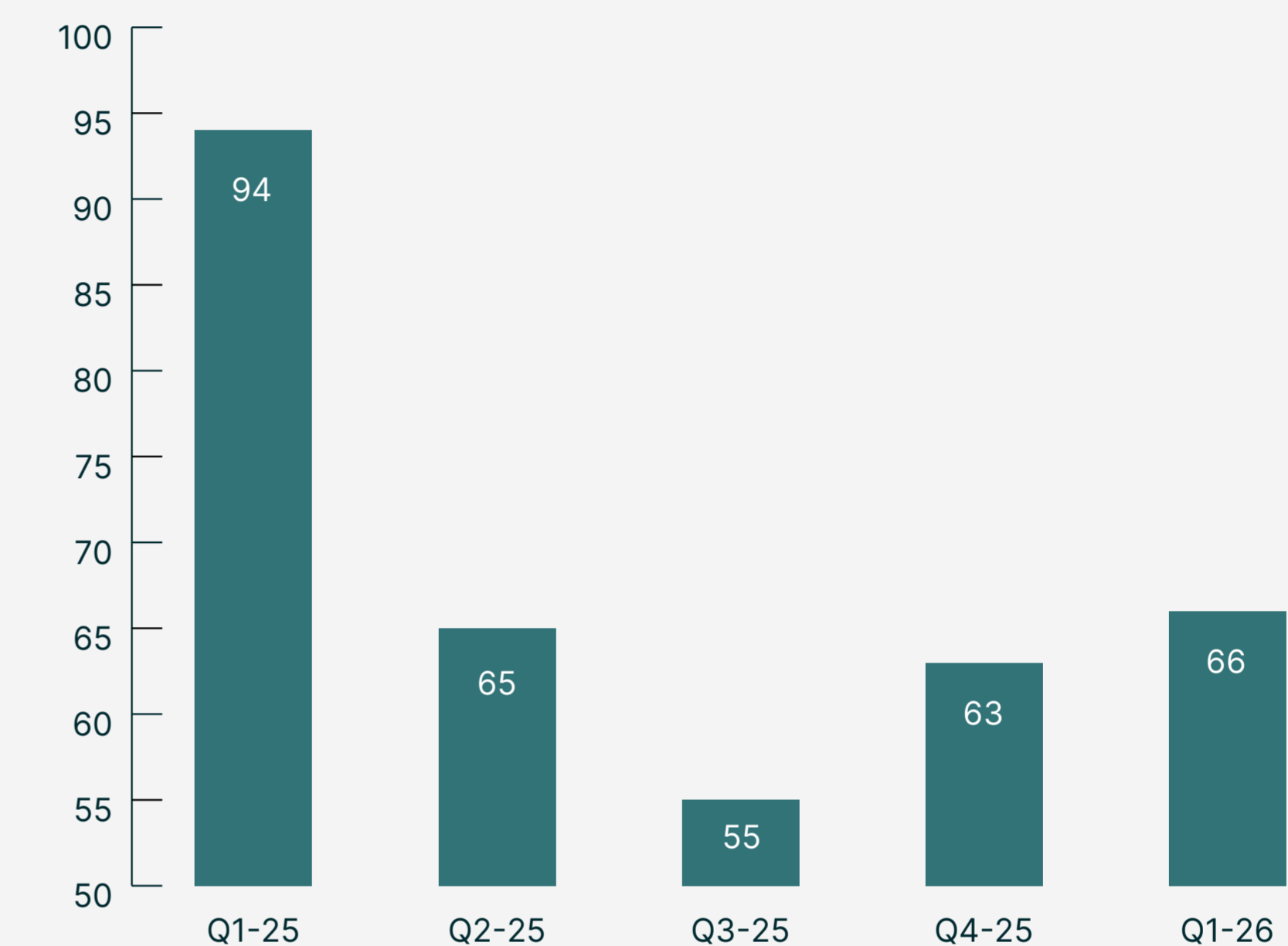
utgjorde 3,5 MNOK (3,3 MNOK) i første kvartal. Resultat før skatt ble dermed – 11,3 MNOK (-7,7 MNOK). Dette er svakt, pga ovennevnte forhold, men likevel en forbedring i forhold til fjerde kvartal i fjor. Utviklingen i 2026 er forventet på den svake siden, preget av et fortsatt svakt nyboligmarked. Pancom's kjøp av ytterligere 37,15% av aksjene i Heimgard AS i mai, til 74,3%, vil påvirke konserntallene fra andre kvartal 2026.

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.

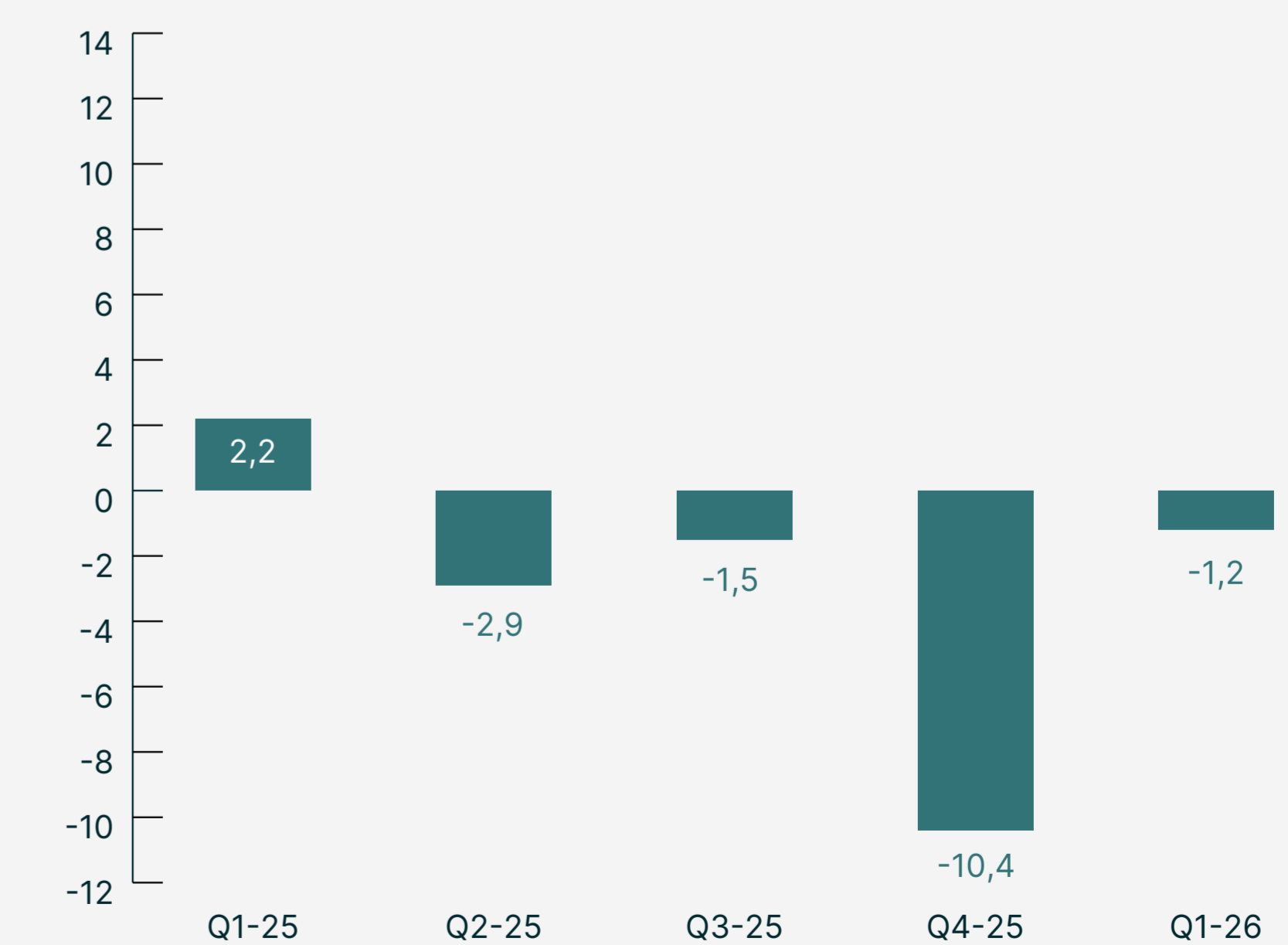
Driftsinntekter

Millioner kroner



EBITDA

Millioner kroner



Nøkkeltall | Balanse og Verdijustert Egenkapital

Tusen kroner

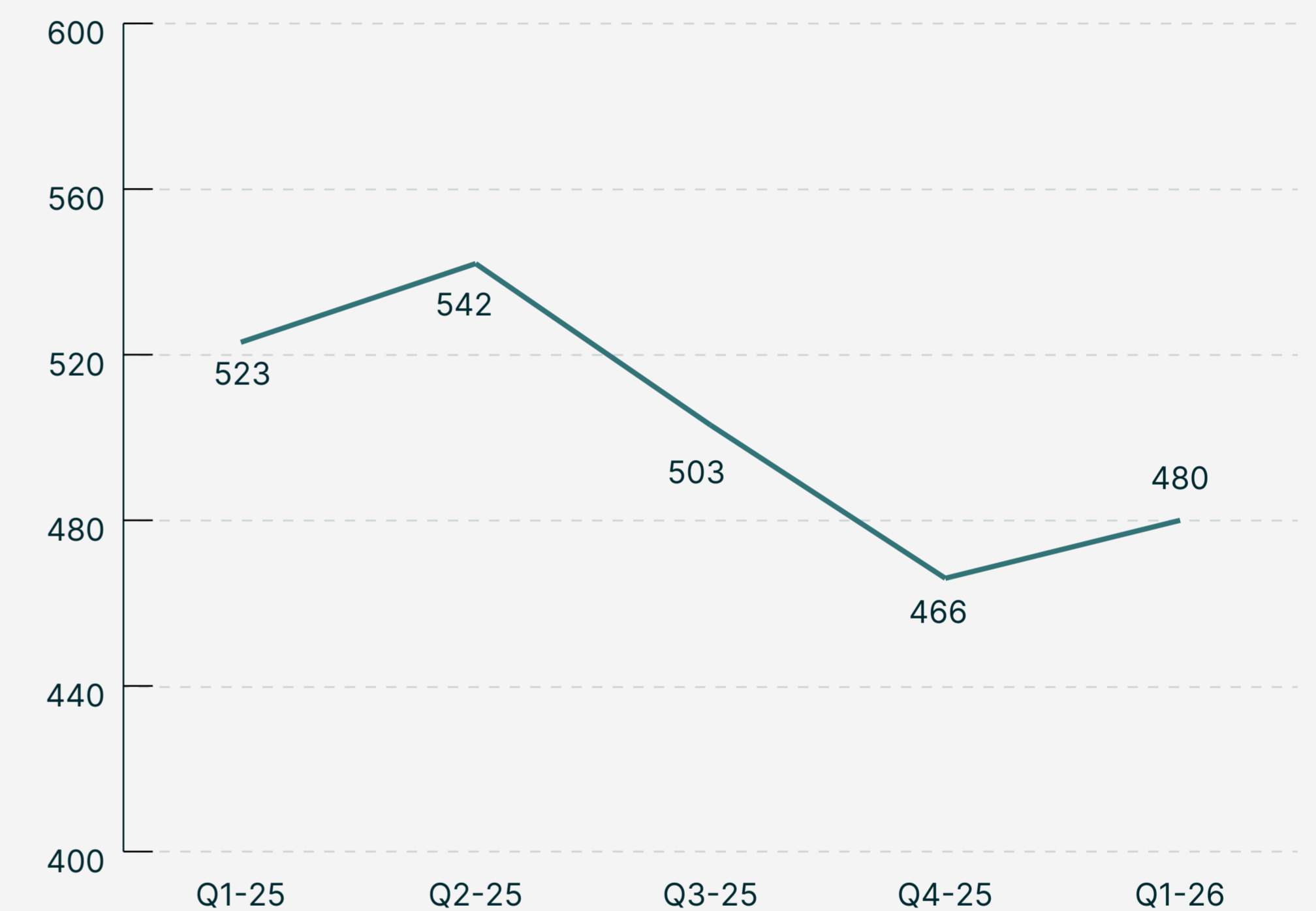
PANCOSM KONSERN	31.3.2026	31.12.2025	30.9.2025	30.6.2025	31.3.2025
Sum anleggsmidler	514 641	503 852	519 294	485 760	478 674
Varelager og fordringer	594 474	608 487	624 041	624 478	607 338
Bankinnskudd, kontanter o.l.	20 473	15 629	9 460	34 063	26 000
Sum omløpsmidler	614 946	624 116	633 501	658 541	633 338
Sum eiendeler	1 129 587	1 127 968	1 152 796	1 144 302	1 112 012
Sum egenkapital	144 440	134 764	135 099	147 242	147 808
Langsiktig gjeld	526 299	546 820	674 016	651 466	626 072
Kortsiktig gjeld	458 848	446 384	343 681	345 594	338 131
Sum gjeld	985 147	993 204	1 017 697	997 059	964 204
Sum egenkapital og gjeld	1 129 587	1 127 968	1 152 796	1 144 302	1 112 012
Verdijustert egenkapital	480 157	466 136	503 320	541 586	523 058

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 ca 8 MNOK i første kvartal, som skyldes lavere aktivitetsnivå innen entreprenørvirksomheten.

Det ble gjennomført en kapitaløkning i Pancom AS i løpet av kvartalet, på 20 MNOK. Konsernets bokførte egenkapital har derfor økt med 10 MNOK på tross av et negativt resultat, til 144,4 MNOK. Den bokførte balansesummen per utgangen av året var 1.130 MNOK, i tråd med foregående kvartal. 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 tabeller og oppstillinger, ettersom konsernet bokfører etter NGAAP. Det er derfor ingen oppskrivninger av verdier i bokførte tall.

VEK

Millioner kroner



Den finansielle situasjonen til selskapet, hensyntatt merverdier, er dermed god, og verdijustert egenkapital utgjorde 480 MNOK ved utgangen av første kvartal 2026. Dette utgjorde 32,8% av konsernets verdijusterte eiendeler på 1.465 MNOK.

Delårsrapport

Virksomhets- områder

[Pancom Property >](#)

[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	1. KVARTAL		PER 1. KVARTAL		TOTALT
	2026	2025	2026	2025	2025
Driftsinntekter	17 577	17 608	17 577	17 608	48 552
EBITDA	4 246	4 313	4 246	4 313	2 539
Driftsresultat, EBIT	2 881	3 230	2 881	3 230	-3 776
Resultat før skatt	-2 424	-1 210	-2 424	-1 210	-22 983
Yield (brutto)			6,96 %	7,15 %	6,69 %
Utleiegrad			94,0 %	98,6 %	93,5 %
VEK			201 379	184 981	205 285
LTV			70,3 %	63,1 %	59,4 %

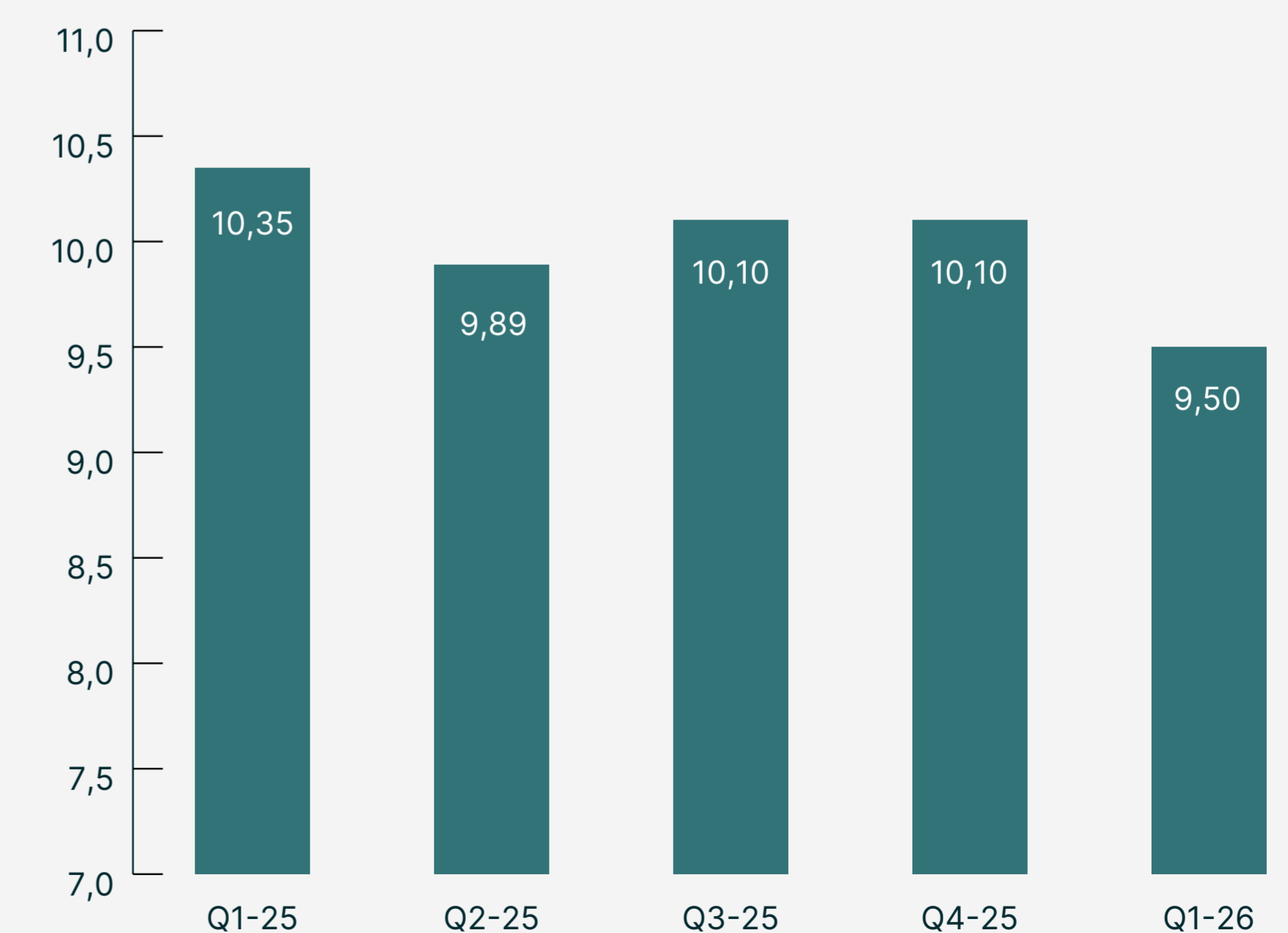
Vi har hatt en god start på 2026, og opplever fortsatt positiv utvikling i markedet for næringseiendom. Aktiviteten på utleiesiden har vært tilfredsstillende gjennom kvartalet, og vi registrerer økt interesse fra potensielle leietakere sammenlignet med samme periode i fjor.

Arbeidet med rehabiliteringen av Mælagata 58 har hatt god fremdrift gjennom kvartalet. Prosjektet følger planen, og lokalene klargjøres for innflytting i løpet av andre kvartal. Oppgraderingen vil bidra til å styrke byggets tekniske standard, samtidig som den legger til rette for langsiktig verdiskaping for både leietakere og eiendommen.

For Moheim Næringspark har arbeidet med første byggetrinn fortsatt gjennom kvartalet. I løpet av kvartalet har vi signert leiekontrakter med flere av aktørene vi har vært i dialog med, noe som styrker grunnlaget for videre utvikling av prosjektet. Ambisjonen er fortsatt byggestart i løpet av 2026, med planlagt ferdigstillelse i 2028.

Leieinntekter

Millioner kroner



Balanse | Pancom Property AS

Tusen kroner

BALANSE	BOKFØRT	JUSTERING	VERDIJUSTERT
Anleggsmidler	413 865	150 604	564 469
Omløpsmidler	145 121	20 000	165 121
Sum eiendeler	558 986	170 604	729 590
Egenkapital	30 775	170 604	201 379
Gjeld	528 211		528 211
Sum gjeld og egenkapital	558 986	170 604	729 590

Utbyggingen av Horten Hotell følger fremdriftsplanen. I løpet av kvartalet har prosjektet gått inn i en ny fase med montasje av byggelementer, og vi er tilfredse med utviklingen så langt. Hotellet opprettholder normal drift gjennom byggeperioden.

Vi har også arbeidet aktivt med optimalisering av den eksisterende eiendomsporteføljen, og lande nye leiekontrakter. Dette arbeidet bidrar til å styrke porteføljens kontantstrøm og legger grunnlag for videre verdiskaping.

Porteføljen leverte en stabil utvikling i første kvartal med samlede leieinntekter på 9,5 MNOK.

Driftsresultatet (EBIT) i kvartalet endte på 2,88 MNOK. Resultat før skatt endte på -2,4 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 94 %, med et samlet utleid areal på 35 763 kvm fordelt på 15 eiendommer. Brutto snitt-yield for den samlede porteføljen endte på 4,86 %. Yelden påvirkes av verdioppgang i utviklingsprosjekter, spesielt for Horten Hotell og Moheim Næringspark, som foreløpig ikke bidrar med tilsvarende leieinntekter. For den rene kontantstrømsporteføljen er yelden 6,96 %, noe som gir et mer representativt bilde av den løpende avkastningen fra eiendomsporteføljen. Den totale estimerte markedsverdien for porteføljen er beregnet til 786 MNOK.

Pancom Property går inn i 2026 med økt aktivitet på utleiesiden og videre utvikling av porteføljen gjennom pågående prosjekter. Vi opplever god fremdrift i våre utviklingsprosjekter og ser positivt på mulighetene for videre vekst og verdiskaping i tiden fremover.



Moheim Næringspark, Porsgrunn



Horten Hotell Eiendom AS, Horten

Pancom Management AS



Ole André Risnes
Ole André Risnes

Adm. Direktør

Pancom Management AS

Tusen kroner

MANAGEMENT	1. KVARTAL		PER 1. KVARTAL		TOTALT
	2026	2025	2026	2025	2025
Driftsinntekter	43 649	65 940	43 649	65 940	195 720
EBITDA	-237	-644	-237	-644	-3 321
EBITDA-margin	-0,5 %	-1,0 %	-0,5 %	-1,0 %	-1,7 %
Driftsresultat, EBIT	-2 058	-2 444	-2 058	-2 444	-10 326
Resultat før skatt	-3 886	-4 153	-3 886	-4 153	-17 336
Bokført EK			-26 333	-10 617	-22 548
VEK			45 244	54 555	39 959

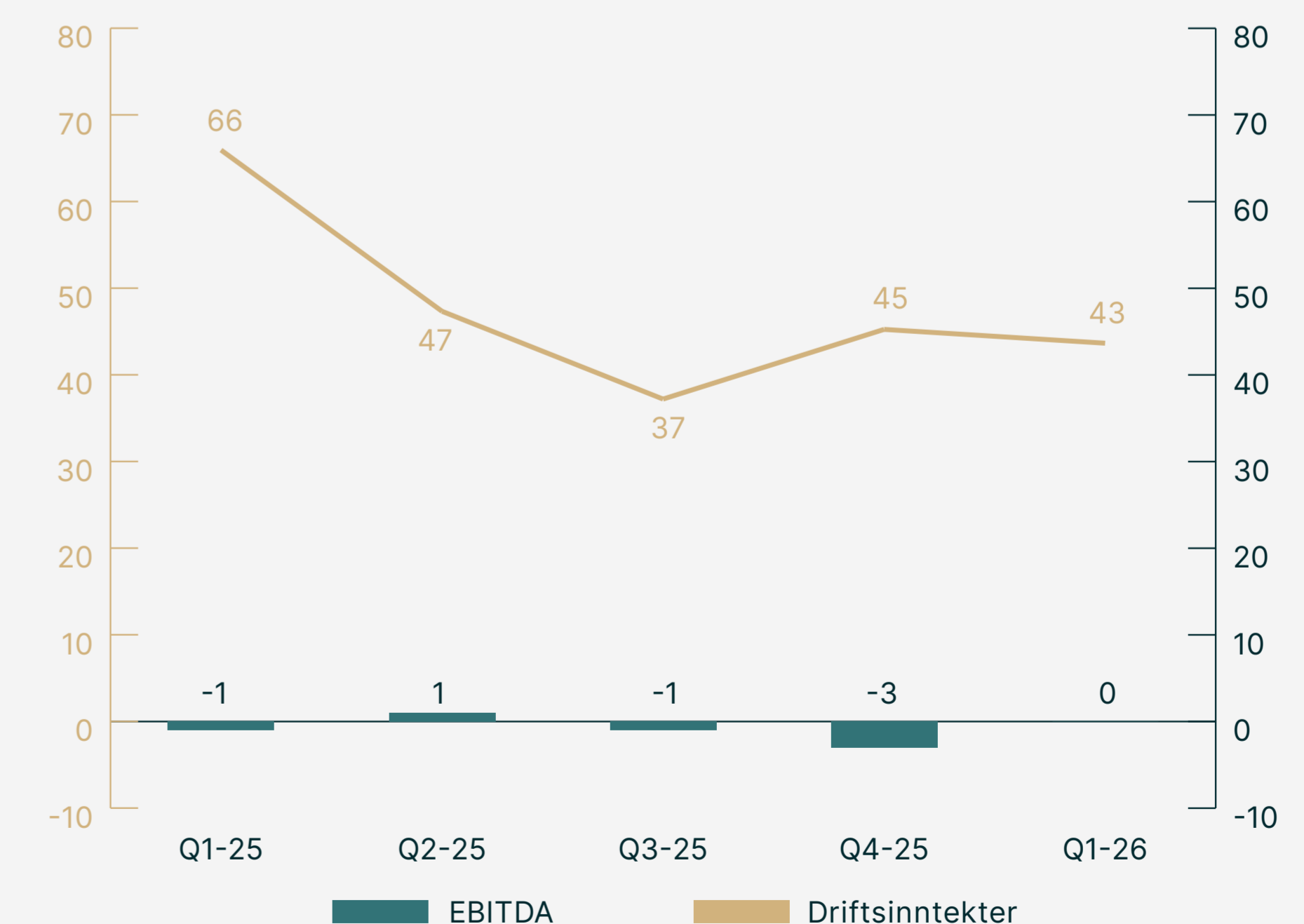
Pancom Management AS konsernet består hovedsakelig av driftsselskaper, hvor flertallet er rettet mot bygg- og anleggsbransjen. Med en strategi basert på aktivt eierskap og langsiktig avkastning, legger vi vekt på å fremme lønnsom vekst.

EBITDA akkumulert for Pancom Management endte på -0,24 MNOK, mens resultat før skatt ble -3,89 MNOK for kvartalet. Resultatutviklingen i kvartalet var preget av fortsatt svak aktivitet i deler av bygg- og anleggsmarkedet, samtidig som enkelte av selskapene leverte positive bidrag til konsernet.

HRL Entreprenør AS hadde et kvartal med lav aktivitet. Bruttomarginene utviklet seg positivt, og selskapet har gjennomført tiltak for å redusere kostnadsnivå. Ordreinngangen er fortsatt lavere enn ønskelig, og aktivitetsnivået fremover vil være avgjørende for den videre resultatutviklingen.

Driftsinntekter og EBITDA

Millioner kroner



Balanse | Pancom Management AS

Tusen kroner

BALANSE	BOKFØRT	JUSTERING	VERDIJUSTERT
Sum anleggsmidler	76 873	71 576	148 449
Sum omløpsmidler	29 881	0	29 881
Sum eiendeler	106 754	71 576	178 331
Egenkapital	-26 333	71 576	45 244
Gjeld	133 087		133 087
Sum gjeld og Egenkapital	106 754	71 576	178 331

Norsk Modul AS opplevde et krevende kvartal med vesentlig lavere omsetning enn samme periode året før. Flere prosjekter ble utsatt eller satt på vent gjennom vinteren, noe som medførte lav aktivitet og svake resultater. Selskapet ser en gradvis bedring av marginer på gjennomførte prosjekter, men markedssituasjonen gjør at det har vært utfordrende med å få god nok kontinuitet og effektivitet i produksjonslinjene.

Amundsen Ventilasjon AS leverte et positivt driftsresultat i kvartalet. Aktiviteten har imidlertid vært noe lavere enn tidligere forventet, men er relativt stabil.

Maxbo Tekniske Tjenester AS opprettholdt den positive utviklingen samlet sett for først kvartal, men opplevde markert nedgang i aktiviteten mot slutten av kvartalet. Resultatet ble likevel tilfredsstillende for kvartalet.

Truck & Marine Service AS leverte et tilfredsstillende kvartal med positiv resultatutvikling. I all hovedsak skyldes fremgangen her salg av trucker i perioden, mens serviceoppdrag var noe svakere.

Nytt Rør Invest (Nå Art Pancom Invest AS). Fikk inn realisasjon fra salg av Mortens Rørinspeksjon AS (MRI) på 1,9 MNOK etter eiersits på 50%.

Samlet sett har porteføljen et kvartal med fortsatt varierende utvikling mellom selskapene. Flere virksomheter påvirkes av et krevende marked med lav aktivitet, mens andre leverer stabile eller positive resultater. Det arbeides videre med tiltak for å styrke aktivitet og lønnsomhet i selskapene, samtidig som konsernet opprettholder fokus på likviditet, kostnadskontroll og langsiktig verdiskaping.

Heimgard AS

Tallene reflekterer Pancom's eierandel på 37,15%

Tusen kroner

HEIMGARD	1. KVARTAL		PER 1. KVARTAL		TOTALT
	2026	2025	2026	2025	2025
Driftsinntekter	8 403	8 311	8 403	8 311	37 639
EBITDA	-1 462	85	-1 462	85	-5 518
EBITDA-margin	-17,4 %	1,0 %	-17,4 %	1,0 %	-14,7 %
Driftsresultat, EBIT	-1 577	6	-1 577	6	-5 906
Resultat før skatt	-1 993	-1 205	-1 993	-1 205	-8 216
Bokført EK			73 483	57 543	77 363
VEK			122 923	189 438	122 923

Stabil aktivitet og økende optimisme i markedet

Første kvartal 2026 har i stor grad vært en videreføring av utviklingen vi så gjennom andre halvdel av 2025. Nyboligmarkedet preges fortsatt av en viss tilbakeholdenhet blant kjøperne, men vi opplever samtidig at interessen i markedet er svakt økende. Beslutningsprosessene er fremdeles relativt lange, men aktivitetsnivået holder seg stabilt.

Omsetningen i kvartalet endte på 22,6 mnok, noe som er på nivå med foregående kvartal. 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 våre 50 leiligheter på Vågsbygd Torv i Kristiansand har hatt god fremdrift også gjennom første kvartal, og arbeidet med utvikling av neste byggetrinn pågår videre med høy aktivitet.

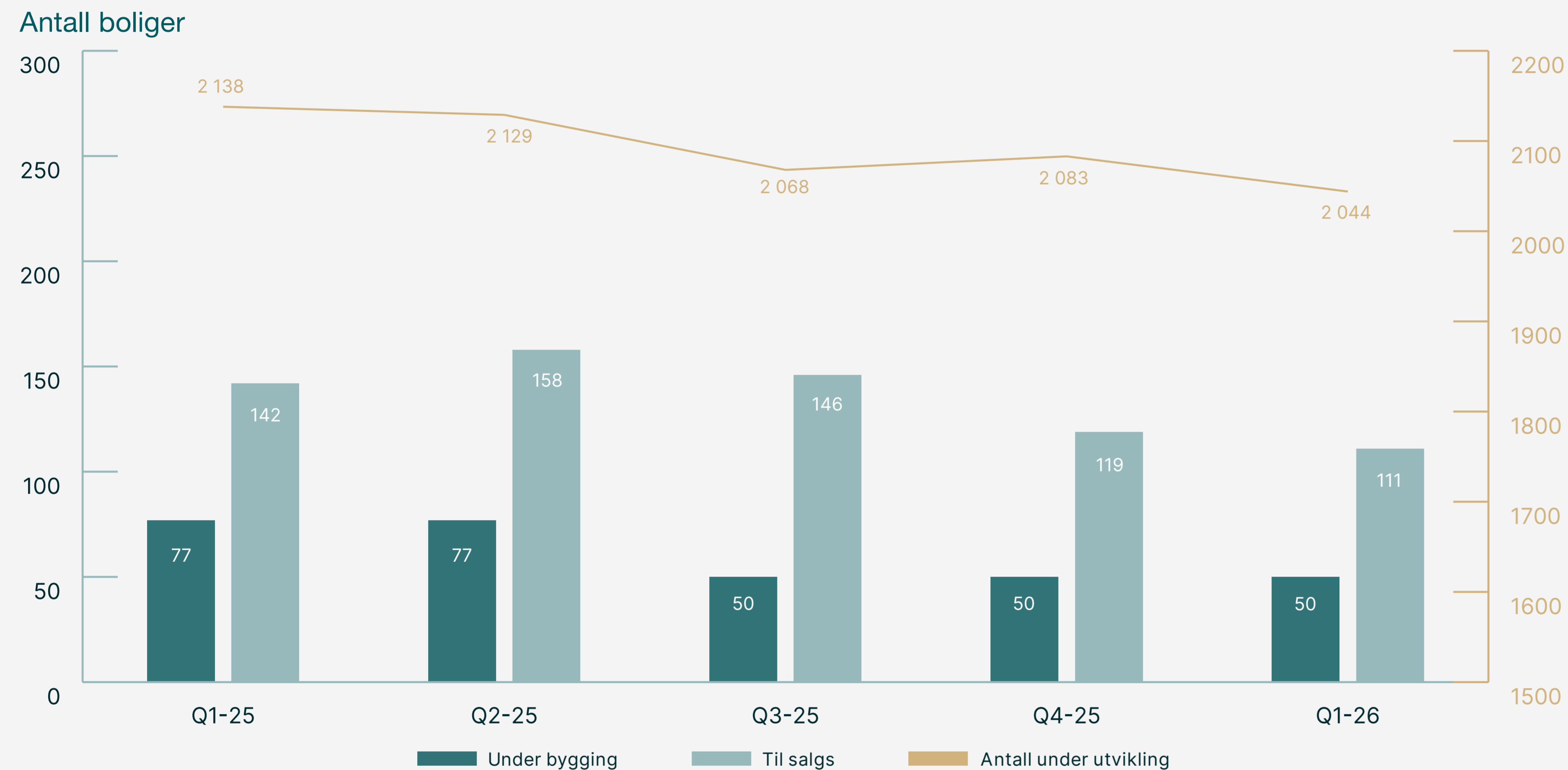



Terje Kaasa Larsen

Adm. Direktør

Heimgard AS

Boligdiagram



Boligsalget på Porsgrunn Mek har vært meget tilfredsstillende og det er nå solgt 24 av 42 boliger i første byggetrinn i Porsgrunns nye bydel. Målet om å beslutte byggestart for byggetrinn 1 i løpet av første halvår 2026 ligger fast. Parallelt arbeides det videre med utvikling av næringsområdene og dialog med potensielle leietakere til prosjektet.

Ved utgangen av kvartalet hadde vi fortsatt 50 boliger under bygging, en utviklingsportefølje på 2044 boliger og 111 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 når dette fremover gradvis normaliseres.



Porsgrunn Mek



Porsgrunn Mek

Perioderapport

Regnskap

[Konsolidert Resultatregnskap >](#)

[Konsolidert Balanse >](#)

[Egenkapitaloppstilling >](#)

Regnskap | Konsolidert Resultatregnskap

Tusen kroner

PANCOS KONSERN	1. KVARTAL		PER 1. KVARTAL		TOTALT
	2026	2025	2026	2025	2025
Driftsinntekter	66 319	94 029	66 319	94 029	277 335
Varekostnader	42 746	63 566	42 746	63 566	189 413
Lønnskostnader	18 833	20 514	18 833	20 514	75 582
Andre driftskostnader	5 965	7 727	5 965	7 727	24 962
Driftskostnader	67 543	91 807	67 543	91 807	289 957
EBITDA	-1 224	2 222	-1 224	2 222	-12 623
Av-og nedskrivninger	3 553	3 258	3 553	3 258	14 822
Driftsresultat, EBIT	-4 778	-1 036	-4 778	-1 036	-27 444
Finansinntekter	211	335	211	335	1 444
Finanskostnader	6 716	6 994	6 716	6 994	28 097
Netto finansposter	-6 505	-6 659	-6 505	-6 659	-26 653
Resultat før skatt, EBT	-11 283	-7 696	-11 283	-7 696	-54 097
Skattekostnad	-1 711	-1 415	-1 711	-1 415	-6 468
Resultat etter skatt	-9 572	-6 281	-9 572	-6 281	-47 629

Regnskap | Konsolidert Balanse

Tusen kroner

EIENDELER	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Diverse immaterielle eiendeler	4 518	4 775	5 362
Goodwill	71 455	73 136	78 402
Utsatt skattefordel	0	0	0
Sum immaterielle eiendeler	75 973	77 911	83 764
Varige driftsmidler	419 735	406 338	375 781
Finansielle anleggsmidler	18 933	19 602	19 128
Sum anleggsmidler	514 641	503 852	478 674
Varer	545 941	547 259	531 771
Kundefordringer	21 266	40 688	23 876
Andre kortsiktige fordringer	27 267	20 540	51 691
Bankinnskudd, kontanter og lignende	20 473	15 629	26 000
Sum omløpsmidler	614 946	624 116	633 338
Sum eiendeler	1 129 587	1 127 968	1 112 012
Verdijusterte eiendeler	1 465 304	1 459 340	1 483 450
Verdijustert egenkapital (VEK)	480 157	466 136	523 058
Verdijustert egenkapitalandel	32,8 %	31,9 %	35,3 %

Tusen kroner

EGENKAPITAL OG GJELD	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2025
Innskutt egenkapital	221 214	201 214	168 345
Opptjent egenkapital	-90 771	-81 780	-39 027
Minoritetsinteresser	13 997	15 330	18 490
Sum egenkapital	144 440	134 764	147 808
Utsatt skatt	27 350	29 010	11 511
Langsiktig, ikke rentebærende gjeld		0	0
Langsiktig rentebærende gjeld	498 949	517 810	614 562
Sum langsiktig gjeld	526 299	546 820	626 072
Kortsiktig rentebærende gjeld	313 359	286 127	177 327
Leverandørgjeld, og annen kortsiktig gjeld	145 490	160 257	160 805
Sum kortsiktig gjeld	458 848	446 384	338 131
Sum gjeld	985 147	993 204	964 204
Sum egenkapital og gjeld	1 129 587	1 127 968	1 112 012

Regnskap | Egenkapitaloppstilling

Tusen kroner

EGENKAPITALOPPSTILLING	PANCOM AS	MANAGEMENT KONSERN	PROPERTY KONSERN	HEIMGARD KONSERN	ØVRIGE	ELIMINER- INGER	PANCOM KONSERN
Egenkapital 31.12.2025	290 087	-22 398	33 157	76 139	-6 215	-236 007	134 764
Resultat hittil i år	-845	-3 872	-2 382	-1 967	-2 078	1 572	-9 572
Avsatt utbytte majoritet						0	0
Avsatt utbytte minoritet						0	0
Tilgang / avgang minoritet						0	0
Konsernbidrag og emisjoner	20 000					0	20 000
Øvrige endringer	0	-63	0	-689	0	0	-752
Bokført egenkapital per 31.3.2026	309 242	-26 333	30 775	73 483	-8 293	-234 435	144 440
Verdijustering til markedsverdier		71 576	170 604	49 439	0	44 097	335 716
Verdijustert egenkapital per 30.9.2025	309 242	45 244	201 379	122 923	-8 293	-190 338	480 157

Delårsrapport

Konsernoversikt



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

ART Pancom Invest AS

↳ Bjønnveien Holding AS

↳ Bjønnveien 23 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

Heimgard AS

Bjørkøya Hytter AS
Pancom Utvikling AS
Brattås Utbygging AS
Nedre Lunde Utbygging AS
Porsgrunn Mek Holding AS
Bjønneveien Næringspark AS

└ Nybuåsen Næringspark AS

Bøleveien Utbygging AS

└ Nedre Lunde AS

└ Vestre Brygge AS

Grenland Development AS

└ Nyb Næring 2A AS

Eidanger Boligutvikling AS

└ Nedre Lunde Tomt 3 AS

└ Porsgrunn Mek AS

Stathelle Legesenter Eiendom AS

└ Nyb Næring 2B AS

Frednes IV Utbygging AS

└ Nedre Lunde Tomt 4 AS

Raveien Utbygging AS
Horten Hotell Eiendom AS

└ Nyb Næring 2C AS

└ Frednes Eiendom AS

Nenset Utbygging AS
Salen Bolig AS
Langmyra 2 AS

└ Kokleheia Invest AS

Frednes Utbygging III AS
Nordbø Utbygging AS
Smietangen Utbygging AS
Moheim Næringspark AS

└ Kokleheia Eiendom AS

└ Frednesøya 11 AS

Nustad Bolig AS
Stokke Utbygging AS

└ Moen 9 AS

└ Risør Utvikling AS

Gjerpensgate 15 Boligutv. AS
Nybuåsen Tomteselskap AS
Stomperudveien Utbygging AS

└ Leirgata Utvikling AS

Langmyra Holding AS

└ Gjerpensgate 15 Skien AS

└ Nybuåsen Utbygging AS

Sundby Bolig AS

└ Moheim BKB3 AS

└ Langmyra 6 AS

Heimgard Vågsbygd AS
Olavsgate Utbygging AS
Tollnes Utbygging AS
Mælagata 58 AS
RP Seksjon 5 AS

└ Vågsbygd Holding AS

└ Olavsgt. 26 AS

Uvdal Apartments AS
Nansetgata 95 AS
RP Seksjon 6 AS
Holmestrand Bolig AS
Pans veg Utbygging AS
Vestfold Property AS
Nordre Kullerød 10 AS
Rødmyr Panorama AS
Hovholt Gård Utbygging AS
PBBL Bolig AS
Vestfossen Holdco AS
Nordre Kullerød 21 A AS
Skomvær Næring AS
Jernverkstomta Utbygging AS

└ Sem Utvikling AS

└ Vestfossen Utbygging AS

Nordre Kullerød 21 B AS
Tangvall Næring AS
Kirketjernet Utvikling AS

└ Heistad Bolig AS

Trosvik Utbygging AS
Vipevegen 43 AS
Limi Utbygging AS

└ Elverhøy Park AS

└ Trosvik Boligutvikling AS

└ Fagerliåsen Utbygging AS

└ Meldalsvei 16 AS

└ Trosvik Brygge 1 AS

Porsgrunn Bolig AS

└ Trosvik Brygge Bygg 1 AS

Delårsrapport

1. Kvartal 2026



Kontakt:

post@pancom.no

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

Frednes Brygge