

Årsredovisning för
Novum Samhällsfastigheter AB
559177-8542

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-9
Underskrifter	10

2026031810272

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Novum Samhällsfastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman 2026-03-12. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska behandlas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Helsingborg 2026-03-12



Oskar Nilsson

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Novum Samhällsfastigheter AB, 559177-8542, med säte i Helsingborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Bolaget ska utveckla fastigheter, direkt eller indirekt ägande av fastigheter samt investering i andra bolag och kapitalförvaltning samt därmed förenlig verksamhet.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolagets omsättning under 2025 har varit högre än under föregående räkenskapsår beroende på högre aktivitet. Arten och karaktären på Bolagets verksamhet är sådan att stora skillnader i omsättning och resultat kan uppkomma mellan enskilda räkenskapsår.

Bolaget har under 2025 erhållit en första del av tilläggsköpeskillingen för aktierna i det sedan tidigare avyttrade och av Köparen tillträdde Novum Projekt 3 AB. Ytterligare en del av tilläggsköpeskillingen för aktierna kommer erhållas under 2026 och den sista delen under 2027.

Ägarförhållanden

Namn	Antal Aktier	Antal röster
Novum Fastigheter AB	250	250
K Fast Holding AB	250	250

Flerårsöversikt

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	2 303 238	373 139	753 616	1 787 408
Resultat efter finansiella poster	-338 313	-4 936 102	-3 851 323	1 529 861
Balansomslutning	66 438 768	41 385 098	46 072 738	50 494 626
Soliditet (%)	99	98,8	99	98
Antal anställda	3	3	3	3

Eget kapital

	Aktiekapital	Fritt eget kapital	Total
Vid årets början	50 000	40 852 261	40 902 261
Aktieägartillskott, erhållna		25 000 000	25 000 000
Årets resultat		-123 313	-123 313
Belopp vid årets utgång	50 000	65 728 948	65 778 948

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	65 852 261
Årets resultat	-123 313
Totalt	65 728 948
Disponeras för	
Balanseras i ny räkning	65 728 948
Summa	65 728 948

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Nettoomsättning		2 303 238	373 139
Övriga rörelseintäkter		7 523	0
		<u>2 310 761</u>	<u>373 139</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-1 206 236	-1 212 744
Personalkostnader	2	-4 728 320	-4 674 808
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-9 598	-45 996
Övriga rörelsekostnader		-5 468	0
		<u>-3 638 861</u>	<u>-5 560 409</u>
Rörelseresultat			
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	3	3 021 029	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	280 391	624 307
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-872	0
		<u>-338 313</u>	<u>-4 936 102</u>
Resultat efter finansiella poster			
Bokslutsdispositioner		215 000	230 000
		<u>-123 313</u>	<u>-4 706 102</u>
Resultat före skatt			
		<u>-123 313</u>	<u>-4 706 102</u>
Årets resultat			
		<u>-123 313</u>	<u>-4 706 102</u>

2026031810267

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		65 852 261	45 558 363
Årets resultat		-123 313	-4 706 102
		<u>65 728 948</u>	<u>40 852 261</u>
Summa eget kapital		<u>65 778 948</u>	<u>40 902 261</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		248 614	40 429
Skulder till koncernföretag		0	30 926
Skatteskulder		144 968	144 968
Övriga kortfristiga skulder		221 238	198 514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		45 000	68 000
		<u>659 820</u>	<u>482 837</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>66 438 768</u>	<u>41 385 098</u>

2026031810268

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Företagets redovisningsvaluta: Svenska kronor (SEK)

Alla belopp redovisas, om inget annat anges, i kronor (kr)

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Ersättning i form av ränta redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Inkomster från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbetet utförs innebärande att vinsten från uppdragen avräknas successivt.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Antal anställda

Medeltal anställda under räkenskapsåret.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Nedlagda utgifter på annans fastighet

År
20 år
5 år

Inventarier, verktyg och installationer

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kortfristiga fordringar

Kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder

Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag med ägarintresse i

Andelar i dotterföretag, intresseföretag, gemensamt styrda företag och företag det finns ägarintresse i redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar med tillägg för uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Då den koncern i vilket bolaget är moderbolag är en s k mindre koncern upprättas, i enlighet med 7 kap 3 § Årsredovisningslagen, inte någon koncernredovisning.

Skatt

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

	2025-01-01- 2025-12-31	Varav män	2024-01-01- 2024-12-31	Varav män
Sverige	3	3	3	3
Totalt	3	3	3	3

Not 3 Resultat från andelar i koncernföretag

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	3 021 029	0
Summa	3 021 029	0

Not 4 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	0	0
Ränteintäkter, övriga	280 391	624 307
Summa	280 391	624 307

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader, övriga	-872	0
Summa	-872	0

Not 6 Nedlagda utgifter på annans fastighet

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	0	0
-Nyanskaffningar	40 000	0
Vid årets slut	40 000	0
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Årets avskrivning	-2 000	0
Vid årets slut	-2 000	0
Redovisat värde vid årets slut	38 000	0

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	229 978	229 978
-Nyanskaffningar		0
-Avyttringar och utrangeringar	-10 584	0
	219 394	229 978
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-207 726	-161 730
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	5 116	0
-Årets avskrivning	-7 598	-45 996
	-210 208	-207 726
Redovisat värde vid årets slut	9 186	22 252

Not 8 Andelar i koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	9 845 335	8 283 435
-Förvärv	0	0
-Avyttring	0	0
-Villkorat aktieägartillskott	2 500 000	1 561 900
Redovisat värde vid årets slut	12 345 335	9 845 335

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Novum Projekt 2 AB, 559211-1834, Helsingborg	500	100	2 780 593
Novum Projekt 5 AB, 559349-2878, Helsingborg	500	100	5 052 842
Novum Projekt 6 AB, 559391-6900, Helsingborg	500	100	61 900
Novum Projekt 7 AB, 559442-8194, Helsingborg	500	100	4 450 000
			12 345 335

Not 9 Fordringar hos koncernföretag

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Novum Projekt 2 AB	0	0
Novum Projekt 5 AB	0	0
Novum Projekt 6 AB	39 095 685	15 620 685
Novum Projekt 7 AB	25 000	0
Redovisat värde vid årets slut	39 120 685	15 620 685

Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2026 kommer Bolagets helägda dotterbolag Novum Projekt 6 AB färdigställa sitt projekt med ett nytt särskilt boende för äldre. Det färdigställda projektet kommer då avyttras genom en bolagsöverlåtelse av Novum Projekt 6 AB.

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Novum Samhällsfastigheter AB har lämnat en generell borgensförbindelse till kreditinstitut för helägda dotterbolaget Novum Projekt 2 ABs räkning om 19 300 000 kr.

Novum Samhällsfastigheter AB har lämnat en generell borgensförbindelse till kreditinstitut för helägda dotterbolaget Novum Projekt 6 ABs räkning om 57 543 181 kr.

Novum Samhällsfastigheter AB har lämnat en generell borgensförbindelse till kreditinstitut för helägda dotterbolaget Novum Projekt 7 ABs räkning om 26 102 750 kr.

Totalt 102 945 931 kr.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll bestämdes 2026-02-11
Helsingborg

Martin Andersson Datum
Styrelseordförande

Magnus Jälminger Datum
Styrelseledamot

Jacob Karlsson Datum
Styrelseledamot

Oskar Nilsson Datum
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats

Lars Starck
Auktoriserad revisor

2026031810271

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

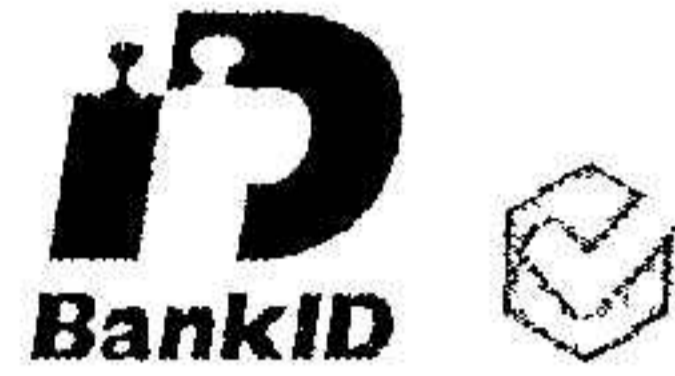
MAGNUS JÄLMINGER

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: f8da3498b6cc25[...]31b798c83cf79

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-03-03 07:12:56 UTC



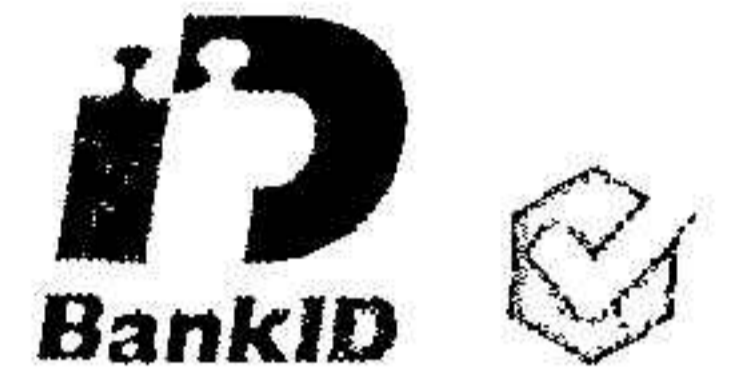
OSKAR NILSSON

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 5752bf49fb69c5[...]1249a5773656b

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-03-03 07:37:48 UTC



Frans Martin Birger Andersson

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: 0c13f214796e59[...]4e59f2260072d

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-03-03 12:21:18 UTC



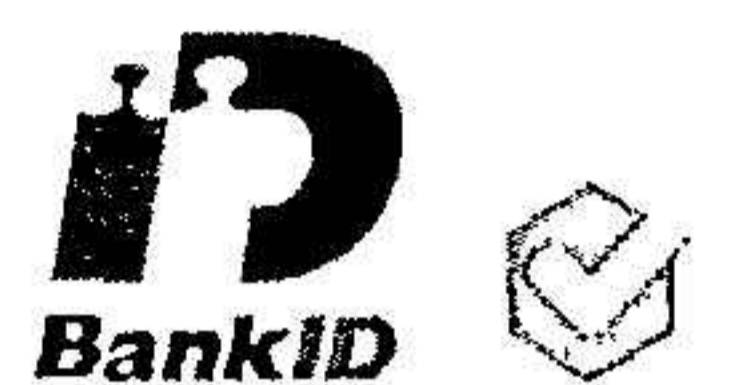
JACOB KARLSSON

ÅR - VD / Styrelseledamot

Serienummer: e7f9231e8133be[...]19e35cf1c6fdf

IP: 195.67.xxx.xxx

2026-03-03 12:51:18 UTC



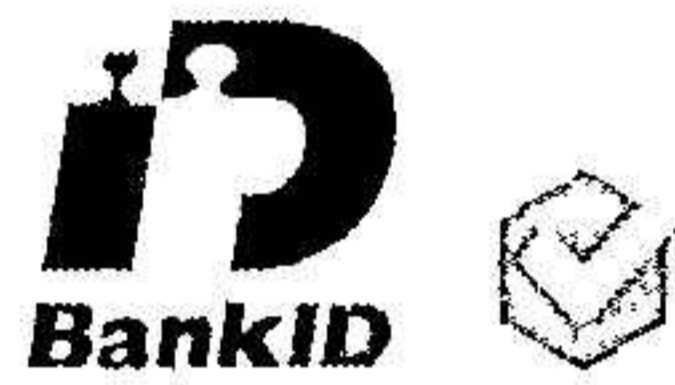
Lars Göran Michael Starck

Auktoriserad revisor

Serienummer: b8d40ca727ed0c[...]163fba7e145ce

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-03 13:31:20 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://euti.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.



Shape the future
with confidence

2026031810273

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Novum Samhällsfastigheter AB, org.nr 559177-8542

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Novum Samhällsfastigheter AB för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Novum Samhällsfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till Novum Samhällsfastigheter AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara

väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

2026031810274

Lars Göran Michael Starck

Auktoriserad revisor

Serienummer: b8d40ca727ed0c[...]163fba7e145ce

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-03-03 13:31:20 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.