

Årsredovisning
för
SocialCo Fastigheter 2 AB
559547-5061

Räkenskapsåret
2025-10-03 - 2025-12-31

SocialCo Fastigheter 2 AB
Org.nr 559547-5061

Styrelsen för SocialCo Fastigheter 2 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-10-03 - 2025-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget bildades 2025-10-03 och har under året bytt bolagsnamn från Goldcup 38224 AB till SocialCo Fastigheter 2 AB.

Bolaget har under verksamhetsåret förvärvat dotterbolaget PPI Finland Holding AB med org.nr 559442-1819 med anskaffningsvärde om 148 784 tkr.

Bolaget har under året lämnat 48 089 tkr i aktieägartillskott.

Bolaget har under året erhållit 14 350 012 tkr i aktieägartillskott.

Den 16 december 2025 överläts samtliga aktier i bolaget från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ) till Public Property Invest ASA. I samband med överlåtelsen har vissa koncerninterna lån reglerats. I övrigt har ägarbytet inte haft någon väsentlig påverkan på bolagets verksamhet eller finansiella ställning.

I övrigt har inga väsentliga händelser skett under räkenskapsåret.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025
	(3 mån)
Resultat efter finansiella poster	2 789
Balansomslutning	29 900 241
Soliditet (%)	48,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 2.

SocialCo Fastigheter 2 AB
Org.nr 559547-5061

2 (15)

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 350 012 160
årets vinst	2 053 910
	14 352 066 070
disponeras så att	
i ny räkning överföres	14 352 066 070
	14 352 066 070

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

SocialCo Fastigheter 2 AB
Org.nr 559547-5061

3 (15)

Resultaträkning		Not	2025-10-03 -2025-12-31 (3 mån)
Tkr			
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning			4 931
Summa rörelsens intäkter			4 931
Centraladministration			
Centraladministration			-4 943
Summa centraladministration			-4 943
Rörelseresultat			-13
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6	81 644
Räntekostnader och liknande resultatposter		7	-78 843
Summa resultat från finansiella poster			2 802
Resultat efter finansiella poster			2 789
Bokslutsdispositioner		8	-200
Resultat före skatt			2 589
Skatt på årets resultat		9	-535
Årets resultat			2 054
Årets totalresultat			2 054

SocialCo Fastigheter 2 AB
Org.nr 559547-5061

Balansräkning
Tkr

Not

2025-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	10	
Andelar i koncernföretag	11	196 873
Fordringar hos koncernföretag	5, 12	29 703 368
Summa finansiella anläggningstillgångar		29 900 241
Summa anläggningstillgångar		29 900 241

SUMMA TILLGÅNGAR

29 900 241

SocialCo Fastigheter 2 AB
Org.nr 559547-5061

Balansräkning
Tkr

Not

2025-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	13	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital		25
Summa bundet eget kapital		25
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserad vinst eller förlust		14 350 012
Årets resultat		2 054
Summa fritt eget kapital		14 352 066
Summa eget kapital		14 352 091
Obeskattade reserver	14	200
Långfristiga skulder	10	
Skulder till koncernföretag	5, 15	14 911 052
Summa långfristiga skulder		14 911 052
Kortfristiga skulder	10	
Aktuella skatteskulder		535
Övriga skulder	5	636 363
Summa kortfristiga skulder		636 898
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 900 241

SocialCo Fastigheter 2 AB
Org.nr 559547-5061

6 (15)

Rapport över förändringar i eget kapital
Tkr

	Aktie- kapital	Balanserad vinst eller förlust	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2025-10-03				
Nyemission	25			25
Aktieägartillskott		14 350 012		14 350 012
Årets resultat			2 054	2 054
Utgående eget kapital 2025-12-31	25	14 350 012	2 054	14 352 091

Klassificering av eget kapital

Aktiekapital

I posten aktiekapital ingår det registrerade aktiekapitalet. Antal aktier uppgår till 25 000 st och kvotvärdet är 1 kr per aktie.

Fritt eget kapital

Fritt eget kapital motsvarar ackumulerade vinster och förluster som genererats i bolaget med, förekommande fall, tillägg för avsättning till reservfond, utdelningar samt övriga tillskott från ägaren.

Ackumulerade ovillkorat aktieägartillskott uppgår per balansdagen till 14 350 012 tkr.

Noter

Tkr

Not 1 Allmänna upplysningar

Bolaget är ett dotterbolag till Public Property Invest ASA org.nr 921563108 med säte i Oslo.

Bolagets huvudsakliga verksamhet är att, direkt eller indirekt genom bolag, äga och förvalta fastigheter.

Koncernförhållanden

SocialCo Fastigheter 2 AB är nybildat under året och därmed enligt årsredovisningslagen ett mindre bolag. SocialCo Fastigheter 2 AB är ett moderföretag, men med hänvisning till undantagsreglerna I årsredovisningslagen 7 kap 3§ upprättas ingen koncernredovisning. Bolaget omfattas inte heller av kravet att upprätta eller hänvisa till någon hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen.

Not 2 Redovisnings- och värderingsprinciper

Grund för rapporternas upprättande

Bolagets årsredovisning har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) samt Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2 Redovisning för juridiska personer. Bolaget ingår i en koncern som upprättar koncernredovisning i enlighet med IFRS såsom de antagits av EU. I juridisk person tillämpas IFRS med de undantag och tillägg som följer av RFR 2, vilka är föranledda av svensk lagstiftning samt sambandet mellan redovisning och beskattning.

Årsredovisningen har upprättats utifrån antagandet om fortsatt drift.

I och med försäljningen till Public Property Invest ASA har bolagets administration från den 16 december 2025 hyrts in från Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB:s interna ekonomiska förvaltning genom ett förvaltningsavtal.

Värdering av finansiella instrument

Klassificering och värdering av finansiella tillgångar

Bolagets finansiella tillgångar består av skuldinstrument, egetkapitalinstrument samt derivat.

Upplåning och övriga skulder

Upplåning redovisas initialt till erhållet belopp efter avdrag för transaktionskostnader och värderas därefter till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Långfristiga skulder har löptid längre än ett år medan kortfristiga skulder har löptid kortare än ett år.

Leverantörsskulder och andra rörelseskulder med kort löptid värderas till nominellt belopp och klassificeras som kortfristiga om de förfaller inom ett år eller under den normala verksamhetscykeln, annars som långfristiga.

Tillämpade IFRS-standards och kommande förändringar

Bolaget tillämpar samtliga IFRS-standards och IFRIC-uttalanden som har godkänts av EU och som är tillämpliga för innevarande räkenskapsår, i den mån detta är förenligt med årsredovisningslagen och RFR 2. För kommande år följer bolaget de IFRS-standards och ändringar som har offentliggjorts och godkänts av EU, samt bedömer effekterna av nya standards och tolkningar som förväntas bli tillämpliga.

Effekterna av dessa standarder, när de blir obligatoriska, redovisas i noterna om de har väsentlig påverkan på bolagets finansiella ställning eller resultat.

Skuldinstrument

Klassificeringen av finansiella tillgångar som är skuldinstrument baseras på bolagets affärsmodell för förvaltning av tillgången och karaktären på tillgångens avtalsenliga kassaflöden.

Bolagets skuldinstrument klassificeras till upplupet anskaffningsvärde och innefattar: andra långfristiga fordringar. Finansiella tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde med tillägg av transaktionskostnader. Efter första redovisningstillfället värderas tillgångarna enligt effektivräntemetoden. Tillgångar klassificerade till upplupet anskaffningsvärde innehas enligt affärsmodellen att inkassera avtalsenliga kassaflöden som endast är betalningar av kapitalbelopp och ränta på det utestående kapitalbeloppet.

Tillgångarna omfattas av en förlustreservering för förväntade kreditförluster, för vidare information, se not Finansiella risker.

Klassificering och värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder klassificeras till upplupet anskaffningsvärde med undantag av derivat. Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde värderas initialt till verkligt värde inklusive transaktionskostnader. Efter det första redovisningstillfället värderas de till upplupet anskaffningsvärde enligt effektivräntemetoden. Derivat klassificeras till verkligt värde via resultatet förutom om de klassificeras som säkringsinstrument och den effektiva delen av säkringen redovisas i "Övrigt totalresultat". Verkligt värde fastställs enligt beskrivning i not Finansiella instrument.

Nedskrivning av finansiella tillgångar

Bolagets finansiella tillgångar som redovisas till upplupet anskaffningsvärde, omfattas av nedskrivning för förväntade kreditförluster. Nedskrivning för kreditförluster är framåtblickande och en förlustreservering görs redan vid första redovisningstillfället när det finns exponering för kreditrisk.

Övriga finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde

För Övriga kortfristiga fordringar tillämpas en nedskrivningsmodell med tre stadier. Initialt, samt per varje balansdag, redovisas en förlustreserv för den nästkommande 12 månaderna, alternativt för en kortare tidsperiod beroende på återstående löptid (stadie 1). Om det har skett en väsentlig ökning av kreditrisk sedan första redovisningstillfället redovisas en förlustreserv för tillgångens återstående löptid (stadie 2). För tillgångar som bedöms vara kredit försämrade reserveras fortsatt för förväntade kreditförluster för den återstående löptiden (stadie 3). För kredit-försämrade tillgångar och fordringar baseras beräkningen av ränteintäkterna på tillgångens redovisade värde, netto av förlustreservering, till skillnad mot på bruttobeloppet som i föregående stadier.

Vid värdering av förväntade kreditförluster tillämpar bolaget en metod baserad på extern kreditrating. Förväntade kreditförluster värderas utifrån sannolikhet för fallissemang, förlust givet fallissemang samt exponeringen vid fallissemang. Bolaget har definierat fallissemang som då betalning av fordran är 31 dagar försenad eller mer, eller om andra faktorer indikerar att betalningsinställelse föreligger.

För kreditförsämrade tillgångar och fordringar görs en individuell bedömning där hänsyn tas till historisk, aktuell och framåtblickande information. Värderingen av förväntade kreditförluster beaktar eventuella säkerheter och andra kreditförstärkningar i form av garantier. De finansiella tillgångarna redovisas i balansräkningen som netto av bruttovärde och förlustreserv.

Förändringen av förlustreserven redovisas i resultaträkningen.

RESULTATRÄKNING

Intäkter

Försäljning av fastigheter redovisas i samband med att risker och förmåner övergår till köparen från säljaren. Bedömning av om risker och förmåner har övergått sker vid varje enskilt avyttringstillfälle.

Ränteintäkter redovisas i den period de avser. Utdelning från dotterbolag redovisas när rätten att erhålla utdelning har uppkommit. Realisationsvinster eller förluster vid försäljning av aktier redovisas vid tidpunkten för överlåtelsen.

Personal

Bolaget har varken under innevarande räkenskapsår eller föregående räkenskapsår haft några anställda och har ej heller utbetalt några löner eller andra ersättningar.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och räntekostnader beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärde av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran eller skulden.

Lånekostnader

Låneutgifter som är hänförliga till finansiering av en tillgång som tar en betydande tid i anspråk att färdigställa aktiveras som en del av tillgångens anskaffningsvärde. Övriga låneutgifter redovisas som en kostnad i den period de uppkommer.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Skatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år, med tillämpning av de skattesatser som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Kortfristiga skattefordringar och skatteskulder för nuvarande och tidigare perioder fastställs till det belopp som förväntas återfås från eller betalas till Skatteverket.

Aktuell inkomstskatt utgår från årets skattepliktiga resultat vilket kan skilja sig från det redovisade resultatet.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller i praktiken beslutade per balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att kunna utnyttjas. Värdet på uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre bedöms sannolikt att de kan utnyttjas.

Belopp som avsatts till obeskattade reserver utgör skattepliktiga temporära skillnader. På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning redovisas emellertid den uppskjutna skatteskulden på obeskattade reserver som en del av de obeskattade reserverna. Även bokslutsdispositionerna i resultaträkningen redovisas inklusive uppskjuten skatt.

BALANSRÄKNING

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en befintlig legal eller informell förpliktelse som en följd av en inträffad händelse och det är troligt samt en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Där effekten av när i tiden betalning sker är väsentlig, beräknas avsättningar genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar aktuella marknadsbedömningar av pengars tidsvärde och, om det är tillämpligt, de risker som är förknippade med skulden. Avsättningar omprövas vid varje bokslutstillfälle.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott redovisas hos givaren som en ökning av aktier i dotterbolag och hos mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

Förändring IAS 1 klassificering av skulder

I de fall där det förekommer covenant i lån görs bedömning huruvida bolaget har rätt att skjuta upp reglering med mer än tolv månader eller inte. I bedömningen skiljer man på covenant som ska vara uppfyllda före eller på rapporteringsdagen och covenant som ska vara uppfyllda efter rapporteringsdagen. I dessa nya tillägg kan omklassificering ske från långfristig till kortfristig skuld.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital inklusive obeskattade reserver efter avdrag för uppskjuten skatt i relation till totala tillgångar.

Not 3 Uppskattning och bedömningar

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Andelar i dotterbolag redovisas till anskaffningsvärde och prövas kvartalsvis för nedskrivningsbehov, med nedskrivning över resultaträkningen och återföring när skäl för nedskrivning inte längre föreligger.

Bolaget har under året tillämpat 4-7% ränta på koncerninterna mellanhavanden.

SocialCo Fastigheter 2 AB
Org.nr 559547-5061

11 (15)

Övriga externa skulder

Övriga externa skulder består till 631 432 tkr av preliminär avräkning efter genomförande av transaktionen beskriven i förvaltningsberättelsen. Den preliminära avräkningen kan komma att skilja sig från redovisat belopp.

Not 4 Finansiell riskhantering och finansiella instrument

Bolaget är genom sin verksamhet exponerat för olika typer av finansiella risker såsom marknads-, likviditets- och kreditrisker. Marknadsriskerna består i huvudsak av ränterisk. Det är bolagets styrelse som är ytterst ansvarig för exponering, hantering och uppföljning av de finansiella riskerna fastställs av styrelsen i en finanspolicy som revideras årligen.

Marknadsrisk*Ränterisk*

Med ränterisk avses risken att verkligt värde eller framtida kassaflöden fluktuerar till följd av ändrade marknadsräntor. Bolaget är huvudsakligen exponerat för ränterisk genom dess lånefinansiering. Lånen löper med rörlig ränta vilket innebär att bolagets framtida finansiella kostnader påverkas av ändrade marknadsräntor.

Not 5 Transaktioner med närstående

Bolaget har en närståenderelation med bolag inom Public Property Invest ASA-koncernen. Bolagets transaktioner med närstående inbegriper utlåning av bolagets ägare och på de lånen belöpanteranta.

Ägarlånen är efterställda och löper med 4-7% ränta som betalas kvartalsvis. Ränta beräknas kvartalsvis på genomsnittlig belåning från de två senaste kvartalen.

2025-12-31

Långfristiga skulder hos koncernföretag
Långfristiga fordringar hos koncernföretag

-14 911 052
29 703 368

Bolaget är närstående till bolag inom Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB (publ)-koncernen (SBB). Skulder till SBB uppgår per 2025-12-31 till 636 363 tkr. Av skulden avser 631 432 tkr preliminär avräkning efter genomförande av transaktionen beskriven i förvaltningsberättelsen. Den preliminära avräkningen kan komma att skilja sig från redovisat belopp.

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

2025-10-03
-2025-12-31

Ränteintäkter koncernföretag

81 644
81 644

SocialCo Fastigheter 2 AB
Org.nr 559547-5061

13 (15)

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-10-03
	-2025-12-31
Övriga räntekostnader	-52 120
Räntekostnader till koncernföretag	-26 722
	-78 843

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2025-10-03
	-2025-12-31
Avsättning till periodiseringsfonder	-200
	-200

Not 9 Skatt på årets resultat

	2025-10-03
	-2025-12-31
Aktuell skatt	-535
Skatt på årets resultat	-535
Redovisat resultat i skattepliktig verksamhet före skatt	2 589
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (20.6%)	-533
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-2
Redovisad skattekostnad	-535

Not 10 Finansiella instrument

	2025-12-31
Finansiella tillgångar	
Fordringar hos koncernföretag	29 703 368
	29 703 368
Finansiella skulder	
Skulder till koncerföretag	-14 911 052
Övriga kortfristiga skulder	-631 432
	-15 542 484

I ovanstående tabell presenteras bolagets finansiella tillgångar och skulder, upptagna till redovisat värde, klassificerade i kategorierna enligt IFRS 9.

SocialCo Fastigheter 2 AB
Org.nr 559547-5061

14 (15)

Not 11 Andelar i koncernföretag

2025-12-31

Förvärv	148 784
Lämnat aktieägartillskott	48 089
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	196 873
Utgående redovisat värde	196 873

Bolagsnamn	Organisationsnr	Säte	Aktier	Kapitalandel	Redovisat värde
PPI Finland Holding AB	559442-1819	Stockholm	100%	25 000	196 873

Not 12 Långfristiga fordringar hos koncernföretag

2025-12-31

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0
-Tillkommande fordringar	29 703 368
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 703 368

Not 13 Disposition av vinst eller förlust

2025-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	14 350 012
årets vinst	2 054
	14 352 066
disponeras så att	
i ny räkning överföres	14 352 066
	14 352 066

Not 14 Obeskattade reserver

2025-12-31

Periodiseringsfond för räkenskapsår 2025	200
	200

Not 15 Långfristiga skulder till koncernföretag

2025-12-31

Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	0
-Tillkommande skulder	14 911
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 911

SocialCo Fastigheter 2 AB
Org.nr 559547-5061

15 (15)

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

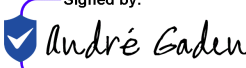
Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

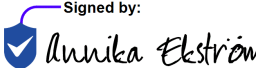
Årsredovisningens innehåll blev klart och beslutades den 9 februari 2026.

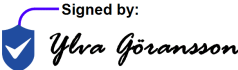
Årsredovisningen undertecknades av samtliga den 9 februari 2026.

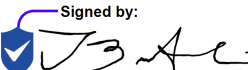
Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas årsstämman för fastställelse.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Signed by:

628A4B30023540C...
André Gaden
Styrelseordförande

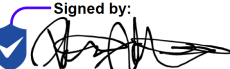
Signed by:

90BEAE53581A4E6...
ANNIKA EKSTRÖM
Styrelseledamot

Signed by:

5525F5345F354EB...
Ylva Göransson
Styrelseledamot

Signed by:

D8044BF4801D49F...
Ilja Batljan
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Signed by:

DBA98680F0A24DB...
ERIK ANDERSSON
Auktoriserad revisor