

Årsredovisning
för
Löjtnanten Fastighets AB
556891-5788

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

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-27.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Johan Claesson, Styrelseledamot
2026-04-27

Styrelsen för Löjtnanten Fastighets AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 - 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

Bolagets verksamhet består av fastighetsförvaltning och handel med fastigheter. Bolagets förvaltning har skötts av personal anställda i koncernföretaget Byggnadsfirma Claesson & Anderzén HB.

Företaget har sitt säte i Kalmar.

Ägarförhållanden

Namn	Antal aktier	Antal röster
CA Småland AB, (Ställföretr.)	500	500

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Hysesintäkter	23 363	20 276	18 821	16 841	13 722
Driftsöverskott	19 191	16 157	15 173	13 076	10 331
Resultat efter finansiella poster	12 338	8 680	8 250	6 885	3 316
Soliditet (%)	20,9	16,2	14,1	16,5	19,2
Uthyrningsgrad - yta % 31/12	98	98	98	98	98

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50	0	20 673	7 501	28 224
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			7 501	-7 501	0
Årets resultat				8 393	8 393
Belopp vid årets utgång	50	0	28 174	8 393	36 618

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	28 174 208
årets vinst	8 393 412
	36 567 620
disponeras så att	
i ny räkning överföres	36 567 620
	36 567 620

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

Resultaträkning

Tkr

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Hysesintäkter, förvaltningsintäkter	1	23 363	20 276
Driftskostnader	2	-2 086	-2 301
Underhållskostnader		-1 202	-1 194
Fastighetsskatt		-884	-624
Driftsöverskott fastighetsrörelse		19 191	16 157
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3, 4	-2 841	-2 841
Bruttoresultat fastighetsrörelse		16 350	13 316
Förvaltnings- och administrationskostnader	5	-622	-895
Rörelseresultat		15 728	12 421
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 140	506
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 529	-4 246
Övriga finansiella poster	6	0	-1
Summa finansiella poster		-3 389	-3 741
Resultat efter finansiella poster		12 338	8 680
Bokslutsdispositioner	7	-2 333	0
Resultat före skatt		10 005	8 680
Skatt på årets resultat	8	-1 612	-1 179
Årets resultat		8 393	7 501

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnade, mark och markanläggning	9, 10	137 030	139 870
		137 030	139 870

Summa anläggningstillgångar

137 030 **139 870**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		18	172
Fordringar hos koncernföretag		46 697	29 847
Övriga fordringar		377	6
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	25	26
		47 117	30 051

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		149	4 278
		47 266	34 329

SUMMA TILLGÅNGAR

184 296 **174 200**

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

Tkr

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50

50

50

50

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

28 174

20 673

Årets resultat

8 393

7 501

36 568

28 174

Summa eget kapital

36 618

28 224

Obeskattade reserver

2 333

0

Avsättningar

12

Övriga avsättningar

8 200

8 030

Summa avsättningar

8 200

8 030

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

126 952

0

Summa långfristiga skulder

126 952

0

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

2 681

132 314

Leverantörsskulder

0

55

Aktuella skatteskulder

2 396

856

Övriga skulder

1 056

963

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

4 058

3 757

Summa kortfristiga skulder

10 192

137 945

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

184 295

174 200

Noter

Tkr

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Hysesintäkterna periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Finansiella instrument

Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärden i enlighet med reglerna i kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

Derivat

Koncernföretag (CA Fastigheter AB) innehar räntederivat (SWAP-avtal) för koncernens räkning. Dessa används för att gemensamt i koncernen binda rörliga lån. Bolaget har internt tecknat derivatavtal med CA Fastigheter AB för säkring av lån med rörlig ränta. Effekterna av dessa derivat redovisas som räntekostnad i bolaget. Säkringsredovisning tillämpas och någon omvärdering av derivaten görs ej i bolaget. Se vidare not rörande skulder till kreditinstitut.

Koncernförhållanden

Företaget är ett helägt dotterföretag till CA i Småland AB, org nr 556837-4713 med säte i Kalmar, vilken ingår i en koncern där CA Fastigheter AB, org nr 556227-5700 med säte i Kalmar upprättar koncernredovisning för den minsta koncernen och där Fastighetsaktiebolaget Bremia, org nr 556057-2744 med säte i Kalmar upprättar koncernredovisning för den största koncernen.

Nyckeltalsdefinitioner

Hysesintäkter

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Driftsöverskott

Med bruttovinst avses nettoomsättning minus kostnad såld vara.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Not 1 Hyresintäkter fördelat på lokaltyp

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Lokaler	16 694	16 429
Övriga	6 668	3 847
	23 363	20 276

Not 2 Driftskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Energi, bränsle, vatten och avlopp	768	775
Fastighetsdrift	1 319	1 526
	2 086	2 301

Not 3 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Hyresgästanpassningar skrivs av under kontraktstiden. Beroende på tillämplighet i det enskilda fallet har följande avskrivningsprocent använts.

Materiella anläggningstillgångar

Stomme, grund, övervärden	1 %
Stomkomplettering / innerväggar, fasad, fönster, värme, sanitet	2 %
Yttertak, el, inre ytskikt bad (vägg och golv)	2,5 %
Köksinredning	3,3 %
Transportanläggningar, ventilation	4 %
Inre ytskikt kök (golv), markanläggningar	5 %
Inre ytskikt kök (vägg och tak), vitvaror, styr, övervakning	6,7 %
Byggnadsinventarier	5-10 %
Immateriella tillgångar	10-20 %
Maskiner och inventarier	20 %

Not 4 Avskrivningar och nedskrivningar

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Byggnader	1 603	1 603
Byggnadsinventarier	1 164	1 164
Markanläggningar	74	74
	2 841	2 841

Not 5 Förvaltnings- och administrationskostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Övriga kostnader	5	200
Övriga kostnader från koncernbolag	617	695
	622	895

Not 6 Övriga finansiella kostnader

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Övriga finansiella poster	0	1
	0	1

Not 7 Bokslutsdispositioner

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Avsättning till periodiseringsfond	2 333	0
	2 333	0

Not 8 Skatt på årets resultat

	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Aktuell skatt	1 442	892
Uppskjuten skatt	170	287
	1 612	1 179

Not 9 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	174 144	174 144
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	174 144	174 144
Ingående avskrivningar	-34 273	-31 432
Årets avskrivningar	-2 841	-2 841
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 114	-34 273
Utgående redovisat värde	137 030	139 870
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	137 030	139 870
Skattemässigt restvärde	97 222	100 888

Not 10 Anläggningsfastigheter

Fastighet / Adress

	Ytor m2		
	Totalt	Bostäder	Lokaler
Inredningsarkitekten 1, Stadiongatan 24,26,30, Malmö	9 819	0	9 819
	9 819	0	9 819

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2
Förutbetalda försäkringspremier	25	24
	25	26

Not 12 Avsättningar

	2025-12-31	2024-12-31
Uppskjuten skatt	8 022	8 030
	8 022	8 030

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Skulder till kreditinstitut redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga skulder		
Förfall senare än ett år men inom fem år från balansdagen	126 952	0
	126 952	0
Kortfristiga skulder		
Förfall inom ett år från balansdagen	2 681	132 314
	2 681	132 314

Räntederivat (ränteswap) som används för bindning av bolagets lån har tecknats med koncernföretag. Tecknade räntederivat finns på balansdagen med ett underliggande belopp uppgående till 129,2 Mkr (132,6 Mkr). Anskaffningsvärdet för dessa derivat uppgår till 0 Mkr och marknadsvärdet på balansdagen är 1,8 Mkr (2,2 Mkr).

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda hyresintäkter	3 538	3 119
Upplupna räntekostnader	476	593
Övriga upplupna kostnader	44	45
	4 058	3 757

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	141 000	141 000
	141 000	141 000

Årsredovisningen beslutades 2026-03-25

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Claesson
Johan Claesson

2026-03-26

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-14

Ernst & Young AB

Linda-Marie Emilsson
Linda-Marie Emilsson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Löjtnanten Fastighets AB, org.nr 556891-5788

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Löjtnanten Fastighets AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Löjtnanten Fastighets ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Löjtnanten Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Löjtnanten Fastighets AB för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Löjtnanten Fastighets AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust ha vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Kalmar den 14 april 2026

Ernst & Young AB

Linda-Marie Emilsson

Linda-Marie Emilsson

Auktoriserad revisor