



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 915 621 368
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: CAIANO EIENDOM AS
Forretningsadresse: Strandgata 92
5528 HAUGESUND

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Ja
Konsernregnskap lagt ved: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Nei
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Forenklet IFRS

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Annette Skauge
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 16.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Forvaltningshonorar mm		4 756 386	4 591 535
Varesalg		2 352 934	1 485 797
Leieinntekt og annen inntekt fast eiendom		70 419 351	61 142 926
Sum inntekter	8	77 528 671	67 220 258
Kostnader			
Varekostnad		2 280 097	1 176 936
Lønnskostnad	5		
Avskrivning på driftsmidler	1	27 333 833	27 339 322
Annen driftskostnad		18 794 992	16 252 980
Sum kostnader		48 408 922	44 769 238
Driftsresultat		29 119 750	22 451 020
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultatandel datterselskap	2		
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		3 376 456	40 083
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		77 932	119 340
Annen renteinntekt		632 197	1 043 836
Annen finansinntekt		3 529 527	7 196 218
Sum finansinntekter		7 616 112	8 399 477
Nedskrivning av finansielle eiendeler			2 802 906
Rentekostnad til foretak i samme konsern		104 171	171 993
Annen rentekostnad		18 578 070	19 711 109
Annen finanskostnad		1 780 119	19 936
Sum finanskostnader		20 462 360	22 705 944
Netto finans		-12 846 248	-14 306 467
Ordinært resultat før skattekostnad		16 273 501	8 144 553
Skattekostnad	4	4 341 700	-875 811
Ordinært resultat etter skattekostnad		11 931 801	9 020 364



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Omregningsdifferanser	2		
Årsresultat		11 931 801	9 020 364
Årsresultat etter minoritetsinteresser		11 931 801	9 020 364
Totalresultat		11 931 801	9 020 364
Overføringer og disponeringer			
Overføring annen egenkapital		11 931 801	9 020 364
Sum overføringer og disponeringer		11 931 801	9 020 364



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	16 036 152	20 377 852
Sum immaterielle eiendeler		16 036 152	20 377 852
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	1, 6	737 483 236	698 043 458
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1, 6	2 475 491	2 817 041
Sum varige driftsmidler		739 958 727	700 860 499
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	2	59 610 846	59 610 846
Lån til foretak i samme konsern	7		
Investeringer i tilknyttet selskap	2	58 873 484	60 503 603
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	2	11 900 237	11 919 213
Investeringer i aksjer og andeler	2	36 931 179	32 518 598
Andre langsiktige fordringer		133 635	132 525
Sum finansielle anleggsmidler		167 449 382	164 684 785
Sum anleggsmidler		923 444 262	885 923 137
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	6	2 916 399	1 242 693
Andre kortsiktige fordringer		1 483 822	941 188
Konsernfordringer	7	4 338 455	2 945 556
Sum fordringer		8 738 675	5 129 436
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	2		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		16 311 734	8 755 449



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		16 311 734	8 755 449
Sum omløpsmidler		25 050 409	13 884 886
SUM EIENDELER		948 494 671	899 808 023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	3	71 269 520	71 269 520
Sum innskutt egenkapital		71 269 520	71 269 520
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		234 234 995	222 303 194
Sum opptjent egenkapital		234 234 995	222 303 194
Sum egenkapital		305 504 515	293 572 714
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	576 740 375	471 716 875
Langsiktig konserngjeld	7	4 123 890	4 149 802
Annen langsiktig gjeld		12 156 929	8 686 015
Sum annen langsiktig gjeld		593 021 194	484 552 692
Sum langsiktig gjeld		593 021 194	484 552 692
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	30 909 500	108 659 064
Leverandørgjeld		2 842 279	1 554 436
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld		4 208 607	11 468 698
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	7	12 008 575	418
Sum kortsiktig gjeld		49 968 961	121 682 617



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Sum gjeld		642 990 155	606 235 309
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		948 494 671	899 808 023



CAIANO EIENDOM AS

Organisasjonsnummer 915 621 368

ÅRSBERETNING FOR 2021

Virksomhetens art og lokalisering

Selskapet som er registrert i Haugesund, har som formål å eie og forvalte eiendommer og å drive forvaltningsvirksomhet samt hva hermed står i forbindelse. Caiano Eiendom AS har eiendommer i Haugesund, Karmøy og på Bømlo.

Selskapet driver ikke FOU virksomhet som eget satsingsområde.

Regnskapet er utarbeidet i samsvar med forskrifter gitt i regnskapsloven om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder – IFRS.

Caiano Eiendom AS inngår i Caiano AS' konsernregnskap.

Fortsatt drift

Regnskapet viser et totalresultat på kr. 11.931.801. Styret og daglig leder mener det er riktig å legge forutsetningen om fortsatt drift av selskapet til grunn ved avleggelsen av årsregnskapet.

Caiano Eiendom AS har langsiktige leieavtaler med mange solide leietakere, som gir oss et godt grunnlag for fremtidig drift.

Etter årets slutt er det ikke inntruffet forhold som er av vesentlig betydning for bedømmelsen av selskapet. Styret og daglig leder mener at regnskapet gir et riktig bilde av selskapets drift og stilling ved årets slutt.

Fremtidig utvikling

Caiano Eiendom er profesjonell aktør innenfor utleiemarkedet, som leverer tjenester av høy faglig standard, både når det gjelder bygninger og tjenester. Styret mener at utleiegraden på over 90% i byggene viser at selskapet langt på vei oppnår sine mål. Grunnlaget er dermed lagt for en stabil utvikling framover.

Caiano Eiendom AS opplever at flere aktører ønsker å etablere seg sentrumsnært. Dette er positivt for Caiano Eiendom AS da en stor del av vår eiendomsportefølje er eiendommer i sentrum.

Tilknyttede selskap viser gode resultater som også bidrar med utbytte til Caiano Eiendom AS.

Caiano Eiendom AS har igangsatt utvikling av sjøtomt ved Smedasundet, hvor det er tenkt etablering av tre næring-/kontorbygg. Vi håper å igangsette prosjektet innen 2022.



Energi effektiviserende tiltak

Caiano Eiendom AS er opptatt av energieffektivisering og har fokus på energibesparende tiltak ved ombygginger og drift. Nye bygg vil bli bygget med høy energiklasse, og da leietakere vil ha større fokus på å leie i miljøvennlige bygg i fremtiden.

Redegjørelse for årsregnskapet

Driftsinntektene har økt med MNOK 10,3 sammenlignet med 2020, mens totale driftskostnader eksklusiv avskrivning økte med ca MNOK 3,6 i samme periode. Økningen i driftsinntekter er hovedsakelig relatert til økt omsetningsleie og nytt bygg på Raglamyr.

Det gjennomføres kontinuerlig vedlikehold av eiendommene for å opprettholde god standard og verdi.

Caiano Eiendom AS har i 2021 kjøpt Raglamyrveien 20, 50% av Olafaten AS og en kai med tilhørende tomteområde Bømlø. Caiano Eiendom AS har hatt prosjektering og byggeledelse av nytt servicebygg for Moster Eiendom AS. Bygget er ferdigstilt februar 2022, og overlevert til ny leietaker.

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var på MNOK 41,6 og driftsresultatet for selskapet utgjorde MNOK 29,1. Differansen skyldes blant annet avskrivninger.

Caiano Eiendom AS' likviditetsbeholdning var kr. 16.311.734 pr. 31.12.2021. Kortsiktig gjeld utgjør 7,8 % av selskapets samlede gjeld. Caiano Eiendom AS har i året betjent rente og avdrag på samtlige lån.

Totalkapitalen var ved utgangen av 2021 MNOK 948,5 sammenlignet med MNOK 899,8 for 2020. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2021 var 32,2 %, sammenlignet med 32,6 % året før.

Arbeidsmiljø/Likestilling

Det er ingen ansatte i Caiano Eiendom AS.

Ytre miljø

Styret kjenner ikke til hendelser som har medført forurensning av det ytre miljø utover det som følger av normal drift.

Finansiell risiko

Valutarisiko:

Caiano Eiendom AS har i all hovedsak inntekter og kostnader i NOK. Selskapets finansiering er i NOK.

Kredittrisiko:

Det vesentligste av inntektene i selskapet er fra faste leieavtaler med forfall i starten av terminene. Noen få avtaler er sikret med bankgaranti. Gode rutiner sikrer at eventuelle betalingsproblemer hos kunder vil bli fanget opp tidlig. Tap på kundefordringer har historisk vært svært små. Kredittrisikoen vurderes derfor å være liten.



Renterisiko:

Selskapets finansiering baseres primært på flytende renter. Det er inngått rentebindingsavtaler for en del av gjelden, og ytterligere avtaler vurderes fortløpende. Situasjonen i rentemarkedet gjør at renterisikoen for tiden vurderes å være moderat.

Likviditetsrisiko:

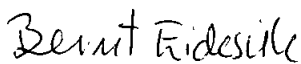
Selskapets likviditet anses å være tilstrekkelig til å dekke eventuelle likviditetsmessige utfordringer som følge av periodiske likviditetssvingninger i løpet av året.

Resultatdisponering

Det foreslås følgende disponering av totalresultatet på kr 11.931 801

- overført til annen egenkapital: kr. 11.931.801

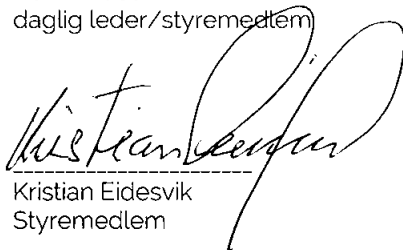
Haugesund, 10. mai 2022



Bernt Eidesvik
daglig leder/styremedlem



Eivind Eidesvik
styrets leder



Kristian Eidesvik
Styremedlem

**Caiano Eiendom AS**

Resultatregnskap

Note	Driftsinntekter og driftskostnader	2021	2020
	Forvaltningshonorar mm	4 756 386	4 591 535
	Varesalg	2 352 934	1 485 797
	Leieinntekt og annen inntekt fast eiendom	70 419 351	61 142 926
8	Sum driftsinntekter	77 528 671	67 220 258
	Varekostnad	2 280 097	1 176 936
1	Avskrivning på driftsmidler	27 333 833	27 339 322
	Annen driftskostnad	18 794 992	16 252 980
	Sum driftskostnader	48 408 922	44 769 238
	Driftsresultat	29 119 750	22 451 020
	Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	3 376 456	40 083
	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	77 932	119 340
	Renteinntekt	632 197	1 043 836
	Annen finansinntekt	3 529 527	7 196 218
	Nedskrivning av finansielle eiendeler	0	2 802 906
	Rentekostnad til foretak i samme konsern	104 171	171 993
	Rentekostnad	18 578 070	19 711 109
	Annen finanskostnad	1 780 119	19 936
	Resultat av finansposter	-12 846 248	-14 306 467
	Ordinært resultat før skattekostnad	16 273 501	8 144 553
4	Skattekostnad	4 341 700	-875 811
	Årsresultat	11 931 801	9 020 364
	Andre inntekter og kostnader		
	Totalresultat	11 931 801	9 020 364
	Overføringer		
	Overføring annen egenkapital	11 931 801	9 020 364
	Sum overføringer	11 931 801	9 020 364



Caiano Eiendom AS

Balanse

Note	EIENDELER	2021	2020
	Anleggsmidler		
4	Utsatt skattefordel	16 036 152	20 377 852
	Sum immaterielle eiendeler	16 036 152	20 377 852
	Varige driftsmidler		
1, 6	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	737 483 236	698 043 458
1, 6	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2 475 491	2 817 041
	Sum varige driftsmidler	739 958 727	700 860 499
	Finansielle driftsmidler		
2	Investeringer i datterselskap	59 610 846	59 610 846
2	Investeringer i tilknyttet selskap	58 873 484	60 503 603
2	Lån til tilknyttet selskap/felles kontr. virksomhet	11 900 237	11 919 213
2	Investeringer i aksjer og andeler	36 931 179	32 518 598
	Andre langsiktige fordringer	133 635	132 525
	Sum finansielle anleggsmidler	167 449 382	164 684 785
	Sum anleggsmidler	923 444 262	885 923 137
	Omløpsmidler		
	Fordringer		
6	Kundefordringer	2 916 399	1 242 693
	Andre kortsiktige fordringer	1 483 822	941 188
7	Fordring på foretak i samme konsern	4 338 455	2 945 556
	Sum fordringer	8 738 675	5 129 436
	Investeringer		
	Bankinnskudd, kontanter o.l.	16 311 734	8 755 449
	Sum omløpsmidler	25 050 409	13 884 886
	SUM EIENDELER	948 494 671	899 808 023



Caiano Eiendom AS

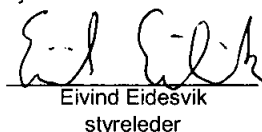
Balanse

Note	EGENKAPITAL OG GJELD	2021	2020
	Innskutt egenkapital		
3	Aksjekapital	71 269 520	71 269 520
	Sum innskutt egenkapital	71 269 520	71 269 520
	Opptjent egenkapital		
	Annen egenkapital	234 234 995	222 303 194
	Sum opptjent egenkapital	234 234 995	222 303 194
	Sum egenkapital	305 504 515	293 572 714
	Gjeld		
	Langsiktig gjeld		
6	Gjeld til kredittinstitusjoner	576 740 375	471 716 875
7	Gjeld til foretak i samme konsern	4 123 890	4 149 802
	Annen langsiktig gjeld	12 156 929	8 686 015
	Sum annen langsiktig gjeld	593 021 194	484 552 692
	Kortsiktig gjeld		
6	Gjeld til kredittinstitusjoner	30 909 500	108 659 064
	Leverandørgjeld	2 842 279	1 554 436
	Annen kortsiktig gjeld	4 208 607	11 468 698
7	Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	12 008 575	418
	Sum kortsiktig gjeld	49 968 961	121 682 617
	Sum gjeld	642 990 155	606 235 309
	SUM GJELD OG EGENKAPITAL	948 494 671	899 808 023



Kristian Eidesvik
styremedlem

Haugesund, 10.05.2022
Styret i Caiano Eiendom AS



Eivind Eidesvik
styreleder



Bernt Eidesvik
styremedlem/daglig leder



Caiano Eiendom AS

Egenkapitaloppstilling (IFRS)

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 31.12.2019	71 269 520	213 282 830	284 552 350
Årsresultat 2020		9 020 364	9 020 364
Egenkapital pr. 31.12.2020	71 269 520	222 303 194	293 572 714
Årsresultat 2021		11 931 801	11 931 801
Egenkapital pr. 31.12.2021	71 269 520	234 234 996	305 504 516



Caiano Eiendom AS

Kontantstrømsoppstilling

	2021	2020
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:		
Ordinært resultat før skattekostnad	16 273 501	8 144 553
Avskrivninger	27 333 832	27 339 322
Kursregulering/gevinst/tap aksjer uten kontanteffekt	-4 412 581	-176 408
Finansiell lease	0	-1 704 369
Endring i lager, kunder og leverandører	-385 863	-3 219 984
Endring i konsernmellomværende	10 589 346	1 541 874
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-7 784 859	-906 613
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	41 613 376	31 018 375
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-67 034 490	-28 591 008
Salg av driftsmidler (salgssum)	602 429	270 000
Kjøp/salg av aksjer (kjøpssum/salgssum)	1 630 119	-53 839 677
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-64 801 942	-82 160 685
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:		
Netto låneopptak/avdrag langsiktig gjeld	30 744 850	59 836 261
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	30 744 850	59 836 261
Netto endring likvider gjennom året	7 556 284	8 693 951
Likviditetsbeholdning 01.01.	8 755 449	61 497
Likviditetsbeholdning 31.12	16 311 733	8 755 448



Caiano Eiendom AS NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

REGNSKAPSPRINSIPPER

I årsregnskapet er alle poster verdsatt og periodisert i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og reglene som følger av god regnskapsskikk.

Selskapsregnskapet er fra og med 2012 utarbeidet i samsvar med forskrifter gitt i medhold av regnskapslovens § 3-9 om anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder - IFRS, og forskrift om forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder for samtlige vesentlige datterselskap i konsernet, ref forskrift nr 57 av 21. januar 2008. Virkning av prinsippendringen er i all hovedsak knyttet til fast eiendom i Caiano Eiendom AS. Implementering av IFRS er regnskapsført i samsvar med IFRS 1 - herunder reglene om bruk av virkelig verdi som estimert anskaffelseskost (deemed cost), ref IFRS 1 D5 hvor det fremgår at foretaket kan velge å måle en enhet av eiendom, anlegg og utstyr på tidspunktet for overgang til IFRS-er til enhetens virkelige verdi, og benytte denne virkelige verdien som estimert

Selskapet har ikke benyttet adgangen til å fravike IFRS måle og innregningsregler som forskriftens kapittel 3 gir adgang til. En nærmere beskrivelse av de prinsipper som har betydning for årsregnskapet følger nedenfor.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er oppjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, med fradrag for planmessige avskrivninger. Dersom virkelig verdi av anleggsmidler er lavere enn bokført verdi og verdifallet forventes ikke å være forbigående, er det foretatt nedskrivning til virkelig verdi. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Investeringer i datterselskaper er balanseført til anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og konsernbidrag fra datterselskapene er inntektsført som annen finansinntekt. Avgitt konsernbidrag til datterselskapene øker investeringens verdi, med mindre konsernbidraget dekker underskudd i selskapet. Tilsvarende gjelder for investeringer i tilknyttede selskaper.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler

Anleggsaksjer og mindre investeringer i ansvarlige selskaper og kommandittselskaper, hvor selskapet ikke har betydelig innflytelse, balanseføres til anskaffelseskost. Investeringene blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående. Mottatt utbytte og andre overskuddsutdelinger fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Valuta

Pengeposter (fordringer, gjeld og bankinnskudd) i utenlandsk valuta er omregnet til balansedagens kurs.

Fordringer

Fordringene er oppført i balansen med fordringens pålydende etter fradrag for konstaterte og forventede tap.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessige resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner, for eksempel konsernbidrag, føres mot egenkapitalen.

Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Leieavtaler

Driftsmidler som leies på betingelser som i det vesentlige overfører økonomisk risiko og kontroll til selskapet (finansiell leasing), balanseføres under varige driftsmidler og tilhørende leieforpliktelse medtas som forpliktelse under rentebærende langsiktig gjeld til nåverdien av leiebetalingene. Driftsmiddelet avskrives planmessig, og forpliktelsen reduseres med betalt leie etter fradrag for beregnet rentekostnad.



Caiano Eiendom AS
NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

Note 1 - Varige driftsmidler

	Total	Maskiner, inventar, film m.v.	Biler	Bygning og teknisk anl.	Tomter	Finansiell leasing
Kostpris 1.1.	695 659 579	82 766 685	2 891 028	546 058 327	38 289 509	25 654 029
Prinsippending IFRS 1.1	382 322 750			382 322 750		
Akk. avskrivning IFRS 1.1	-46 015 592			-46 015 592		
Akk. ordinære avskrivninger 1.1.	-331 106 235	-80 190 636	-2 650 036	-231 771 942	0	-16 493 621
Bokført verdi 1.1	700 860 500	2 576 049	240 992	650 593 543	38 289 509	9 160 408
Tilgang	67 169 870	0	0	47 169 870	20 000 000	
Avgang	-737 809	0	-72 763	-529 666	0	-135 380
Ord. avskrivninger *)	-27 333 832	-235 137	-33 650	-19 324 478	0	-7 740 568
Bokført verdi 31.12.	739 958 728	2 340 912	134 579	677 909 270	58 289 509	1 284 461
Avskrivningssatser	2 - 30 %	20%-30%	20 %	2-4%/10%		14-30%

Bokført verdi av varige driftsmidler vurderes årlig med tanke på indikasjoner på vesentlig verdifall. Nøkkelforutsetningene som benyttes i vurderingen er blant annet kontraktsfestet leieinntekt, beregnet avkastning, og kjennskap til lokale markedsforhold. Ingen indikasjoner på vesentlig verdifall er avdekket per 31.12.

Note 2 - Aksjer og andeler i datterselskap og andre foretak

Firma	Forretnings- kontor	Stemme-/ eierandel	Anskaffelseskost	Resultat	Egenkapital 31.12	Bokført verdi
Aksjer i datterselskap						
<u>Aksjer vurdert etter kostmetoden</u>						
Markedet AS	Haugesund	100 %	25 708 252	1 033 731	28 600 438	25 708 252
Bømmeløy Hotell AS	Haugesund	100 %	27 111 425	1 348 861	2 126 258	27 111 425
Sørhauggaten Utleiebygg AS	Haugesund	100 %	8 001 000	13 012	1 013 183	791 169
Moster Eiendom AS	Bømlo	56,9 %	6 000 000	1 123 157	5 120 007	6 000 000
			66 820 677			59 610 846
Aksjer i andre foretak						
Firma	Forretnings- kontor	Stemme-/ eierandel	Anskaffelseskost	Resultat	Egenkapital 31.12	Bokført verdi
Bokn Eiendomsutvikling AS	Haugesund	50 %	10 844 367	2 507 192	25 117 985	10 844 367
Bømlo Storsenter AS	Bømlo	30 %	12 630 000	2 601 844	55 918 373	12 630 000
Garpeskjær Eiendom AS	Haugesund	50 %	2 506 000	1 328 376	11 116 664	2 506 000
Garpeskjær Eiendom IS	Haugesund	45 %	22 550 000	17 011 119	70 076 974	22 550 000
Kriva II AS	Haugesund	50 %	5 523 117	-240 678	3 008 885	5 523 117
Olafalen AS	Haugesund	50 %	3 800 000	113 314	709 448	3 800 000
Storasund AS	Haugesund	50 %	1 020 000	130 241	2 074 536	1 020 000
						58 873 484

Investeringer i langsiktige aksjer og andeler:

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemme- andel	Kostpris
CS Investering AS	Haugesund	50 %	9 452 906
Haugaland Handelspark AS	Haugesund	10 %	14 458 767
Helsehuset Haugesund AS	Haugesund	17 %	7 505 000
Andre langsiktige aksjer og andeler			8 156 185
Nedskrivning langsiktige aksjer			-2 802 906
Sum			36 769 952
Aksjefond			161 227
Bokført verdi andre langsiktige aksjer, andeler og fond			36 931 179

Lån til tilknyttede selskap:	31.12.2021	31.12.2020
Haugaland Handelspark AS	6 679 713	7 191 198
Bømlo Storsenter AS	2 721 328	2 557 870
Kriva II AS	510 000	250 000
Strandgt 96 AS	1 989 196	1 920 145
	11 900 237	11 919 213

Note 3 – Aksjekapital, aksjonærinformasjon og konsernforhold

Aksjekapitalen i selskapet pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	72 724	980	71 269 520

Eierstruktur

Pr. 31.12 eier Caiano AS alle aksjene i selskapet, og har en tilsvarende stemmeandel.

Styremedlemmene er aksjonærer i konsernspiss Bømmeløy AS.



Caiano Eiendom AS NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

Note 4 - Skatt

Utsatt skatt/ skattekostnad

	Midlertidige forskjeller		
	Sum 1.1.	Pr. 31.12	Endring
Driftsmidler	370 945 267	367 221 777	3 723 490
Underskudd til frømføring	-463 298 102	-440 237 436	-23 060 666
Andre midlertidige forskjeller	-273 767	124 058	-397 825
Grunnlag utsatt skatt	-92 626 602	-72 891 601	-19 735 001
Utsatt skatt	-20 377 851	-16 036 152	-4 341 700
Skattesats	22 %	22 %	

Resultat før skattekostnad	16 273 501
Permanente forskjeller	-4 355 994
Andel skattemessig resultat Indre selskap	7 817 493
Endring midlertidige forskjeller	-19 735 001
Skattemessig resultat	0
Beregnet betalbar skatt	0
Betalbar skatt i balansen	0
Beregnet betalbar skatt	0
Endring utsatt skatt	4 341 700
Årets skattekostnad	4 341 700

Note 5 - Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det er ingen ansatte i selskapet, og det er ikke utbetalt styregodtgjørelse i 2021

Administrasjonshonorar er fakturert fra Caiano Management AS med kr. 8 230 502

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2021 utgjør kr: 191 156 eks mva
I tillegg kommer konsulenthonorar med kr. 58 293 eks mva

Note 6 - Det foreligger følgende pantestillelser/ pantegjeld pr. 31.12.

	2021	2020
Pantegjeld	607 649 875	580 375 939
	607 649 875	580 375 939
Avdrag neste 5 år	590 059 772	565 971 064
Gjeld med forfall fem år etter balansedag	17 590 103	14 404 875

Neste års avdrag er klassifisert som kortsiktig gjeld.

Den bokførte verdi av eiendeler stillet som sikkerhet for denne gjeld er:

Kundefordringer	6 878 398	2 355 411
Maskiner, inventar og biler	2 475 491	2 817 041
Bygninger og tekn. anlegg	677 909 270	650 593 543
Tomter/parkeringsplasser	58 289 509	38 289 509
Aksjer	93 025 292	89 375 292
Sum	838 577 960	783 430 796



Caiano Eiendom AS NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

Note 6 forts.

Caiano Eiendom AS har avgitt garantier til fordel for følgende underliggende selskap:

Caiano AS	med saldo	19 700 000 EUR
Caiano AS	med saldo	36 000 000 EUR
Bømlo Storsenter	inntil	25 000 000 NOK
Lufthavndrift AS	inntil	3 119 220 NOK

I tillegg til kausjonsbeløpene har kausjonisten ansvar for renter og omkostninger ved låntakerens mislighold, samt misligholdskostnader ved kausjonistens eget mislighold.

Note 7 - Konsernmellomværende

	2021	2020
<u>Kortsiktige fordringer</u>		
Kundefordring konsern	3 961 999	1 112 718
Konsernbidrag	376 456	40 083
Annen kortsiktig fordring	0	1 792 755
	<u>4 338 455</u>	<u>2 945 556</u>
<u>Langsiktig gjeld</u>		
Sørhauggaten Utlelebygg AS	4 123 890	4 149 802
	<u>4 123 890</u>	<u>4 149 802</u>
<u>Kortsiktig gjeld</u>		
Leverandørgjeld konsern	8 575	418
Caiano Hotelldrift AS	12 000 000	0
	<u>12 008 575</u>	<u>418</u>

Caiano Eiendom AS er heleid datterselskap av Caiano AS. Det utarbeides konsernskap for Caiano AS, med kontoradresse Strandgaten 92, Haugesund, hvor Caiano Eiendom AS konsolideres inn. Konsernregnskapet kan fås utlevert her ved henvendelse.

Note 8 - Driftsinntekter

	2021	2020
Leieinntekter	70 419 351	61 142 926
Forvaltningshonorar, salgssinntekter	7 109 320	6 077 332
Sum	77 528 671	67 220 258

Fordeling av inntekt for selskapets geografiske marked kan spesifiseres som følger:

Haugesund, Karmøy og Bømlo	<u>77 528 671</u>	<u>67 220 258</u>
----------------------------	-------------------	-------------------



Deloitte.

Deloitte AS
Sundgaten 119
Postboks 528
NO-5501 Haugesund
Norway

Tel: +47 52 70 25 40
www.deloitte.no

Til generalforsamlingen i Caiano Eiendom AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Caiano Eiendom AS' årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med forenklet anvendelse av internasjonale regnskapsstandarder etter regnskapsloven § 3–9. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et regnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), its global network of member firms, and their related entities (collectively, the "Deloitte organization"). DTTL (also referred to as "Deloitte Global") and each of its member firms and related entities are legally separate and independent entities, which cannot obligate or bind each other in respect of third parties. DTTL and each DTTL member firm and related entity is liable only for its own acts and omissions, and not those of each other. DTTL does not provide services to clients. Please see www.deloitte.no to learn more.

© Deloitte AS

Registrert i Foretaksregisteret Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 211 282

Penneo Dokumentnøkkel: C1TBQ-IPV3D-C158J-8QY7-F1LK-NABHY



Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Caiano Eiendom AS

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe realistisk alternativ til dette.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i regnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Haugesund, 10.mai 2022
Deloitte AS

Knut Terje Fagerland
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: CT1BQ-IPV3D-O158J-8QY7-F1LK-NA8HY



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo"™ - sikker digital signatur.
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Knut Terje Fagerland

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5999-4-3201022

IP: 77.16.xxx.xxx

2022-05-13 11:16:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CT1BQ-IPV3D-0158J-8QY7-F1LK-1A8HY

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>