



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode:	01.01.2022 - 31.12.2022
-------------------------	-------------------------

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:	06.06.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 25.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Forvaltningshonorar mm		5 839 445	4 756 386
Varesalg		1 752 630	2 352 934
Leieinntekt og annen inntekt fast eiendom		85 731 351	70 419 351
Sum inntekter	1	93 323 426	77 528 671
Kostnader			
Varekostnad		1 560 458	2 280 097
Lønnskostnad	3		
Avskrivning på driftsmidler	2	19 124 374	27 333 833
Annen driftskostnad		28 345 866	18 794 992
Sum kostnader		49 030 698	48 408 922
Driftsresultat		44 292 728	29 119 750
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultatandel datterselskap	5		
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		3 733 421	3 376 456
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		115 957	77 932
Annen renteinntekt		816 165	632 197
Annen finansinntekt		5 637 106	3 529 527
Sum finansinntekter		10 302 649	7 616 112
Rentekostnad til foretak i samme konsern		182 987	104 171
Annen rentekostnad		26 695 933	18 578 070
Annen finanskostnad		46 733	1 780 119
Sum finanskostnader		26 925 654	20 462 360
Netto finans		-16 623 005	-12 846 248
Ordinært resultat før skattekostnad		27 669 723	16 273 501
Skattekostnad	4, 9	5 796 822	4 341 700
Ordinært resultat etter skattekostnad		21 872 901	11 931 801
Årsresultat		21 872 901	11 931 801



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Årsresultat etter minoritetsinteresser		21 872 901	11 931 801
Totalresultat		21 872 901	11 931 801
Overføringer og disponeringer			
Overføring annen egenkapital		21 872 901	11 931 801
Sum overføringer og disponeringer		21 872 901	11 931 801



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4, 9	14 849 906	16 036 152
Sum immaterielle eiendeler		14 849 906	16 036 152
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	698 864 233	737 483 236
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 8	2 209 801	2 475 491
Sum varige driftsmidler		701 074 035	739 958 727
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	66 280 846	59 610 846
Lån til foretak i samme konsern		7 600 642	
Investeringer i tilknyttet selskap	5	58 873 484	58 873 484
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	13 083 595	11 900 237
Investeringer i aksjer og andeler	5	34 519 035	36 931 179
Andre langsiktige fordringer		486 637	133 635
Sum finansielle anleggsmidler		180 844 240	167 449 382
Sum anleggsmidler		896 768 180	923 444 262
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	3 457 937	2 916 399
Andre kortsiktige fordringer		10 299 856	1 483 822
Konsernfordringer	6	9 340 987	4 338 455
Sum fordringer		23 098 780	8 738 675
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	5		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		1 138 021	16 311 734



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 138 021	16 311 734
Sum omløpsmidler		24 236 800	25 050 409
SUM EIENDELER		921 004 981	948 494 671
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	67 706 044	71 269 520
Annen innskutt egenkapital		248 752	
Sum innskutt egenkapital		67 954 796	71 269 520
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		234 395 030	234 234 995
Sum opptjent egenkapital		234 395 030	234 234 995
Sum egenkapital		302 349 826	305 504 515
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4, 9		
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	569 388 395	576 740 375
Langsiktig konserngjeld	6	26 128 357	4 123 890
Annen langsiktig gjeld		662 291	12 156 929
Sum annen langsiktig gjeld		596 179 043	593 021 194
Sum langsiktig gjeld		596 179 043	593 021 194
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	15 135 519	30 909 500
Leverandørgjeld		3 143 925	2 842 279
Betalbar skatt	4, 9		
Annen kortsiktig gjeld		4 196 668	4 208 607
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	6		12 008 575



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Sum kortsiktig gjeld		22 476 112	49 968 961
Sum gjeld		618 655 155	642 990 155
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		921 004 981	948 494 671



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 årsregnskapet for Caiano Eiendom AS som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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.

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

© Deloitte AS

Deloitte.

side 2
Uavhengig revisors beretning -
Caiano Etendom 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

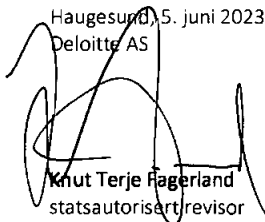
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 intern 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 regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, 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 frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette 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 innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Haugesund, 5. juni 2023
Deloitte AS



Knut Terje Fagerland
statsautorisert revisor



CAIANO EIENDOM AS

Organisasjonsnummer 915 621 368

ÅRSBERETNING FOR 2022

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.

Selskapet har fisjonert ut Smedasundet Syttitv AS i 2022. Fisjonen er gjennomført med skattemessig kontinuitet.

Fortsatt drift

Regnskapet viser et totalresultat på kr. 21 872 901. 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 i 2023.



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. Caiano Eiendom AS har inngått avtale med Varig Technologies om bærekrafts rapporter for hvert bygg i porteføljen. Rapportene vil være et godt verktøy for å nå målet om å få et lavest mulig klimaavtrykk av vår virksomhet.

Redegjørelse for årsregnskapet

Driftsinntektene har økt med MNOK 15,8 sammenlignet med 2021, mens totale driftskostnader eksklusiv avskrivning økte med ca MNOK 8,8 i samme periode.

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

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 36,9 og driftsresultatet for selskapet utgjorde MNOK 44,3. Differansen skyldes blant annet avskrivninger og endring kortsiktige fordringer/gjeld.

Caiano Eiendom AS' likviditetsbeholdning var kr. 1 138 021 pr. 31.12.2022. Kortsiktig gjeld utgjør 3,6 % av selskapets samlede gjeld. Caiano Eiendom AS har i året betjent rente og avdrag på samtlige lån.

Totalkapitalen var ved utgangen av 2022 MNOK 921 sammenlignet med MNOK 948,5 for 2021. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2022 var 32,8 %, sammenlignet med 32,1 % 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.

Styreansvarsforsikring

Selskapets styre har ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.

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

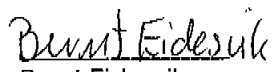
Det foreslås følgende disponering av totalresultatet på kr 21 872 901

- overført til annen egenkapital: kr. 21 872 901

Aktsomhetsvurdering

Virksomheten er pliktig til å offentliggjøre en redegjørelse for aktsomhetsvurdering i henhold til åpenhetsloven. Denne vil bli publisert innen 30. juni 2023 på selskapets nettside www.caianoeiendom.no

Haugesund, 5. juni 2023


Bernt Eidesvik
daglig leder/styremedlem


Eivind Eidesvik
styrets leder


Kristian Eidesvik
Styremedlem

**Caiano Eiendom AS**

Resultatregnskap

Note	Driftsinntekter og driftskostnader	2022	2021
	Forvaltningshonorar mm	5 839 445	4 756 386
	Varesalg	1 752 630	2 352 934
	Leieinntekt og annen inntekt fast eiendom	85 731 351	70 419 351
1	Sum driftsinntekter	93 323 426	77 528 671
	Varekostnad	1 560 458	2 280 097
2	Avskrivning på driftsmidler	19 124 374	27 333 833
	Annen driftskostnad	28 345 866	18 794 992
	Sum driftskostnader	49 030 698	48 408 922
	Driftsresultat	44 292 728	29 119 750
	Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	3 733 421	3 376 456
	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	115 957	77 932
	Renteinntekt	816 165	632 197
	Annen finansinntekt	5 637 106	3 529 527
	Rentekostnad til foretak i samme konsern	182 987	104 171
	Rentekostnad	26 695 933	18 578 070
	Annen finanskostnad	46 733	1 780 119
	Resultat av finansposter	-16 623 005	-12 846 248
	Resultat før skattekostnad	27 669 723	16 273 501
4, 9	Skattekostnad	5 796 822	4 341 700
	Årsresultat	21 872 901	11 931 801
	Andre inntekter og kostnader		
	Totalresultat	21 872 901	11 931 801
	Overføringer		
	Overføring annen egenkapital	21 872 901	11 931 801
	Sum overføringer	21 872 901	11 931 801

**Caiano Eiendom AS**

Balanse

Note	EIENDELER	2022	2021
	Anleggsmidler		
4, 9	Utsatt skattefordel	14 849 906	16 036 152
	Sum immaterielle eiendeler	14 849 906	16 036 152
	Varige driftsmidler		
2, 8	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	698 864 233	737 483 236
2, 8	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2 209 801	2 475 491
	Sum varige driftsmidler	701 074 035	739 958 727
	Finansielle driftsmidler		
5	Investeringer i datterselskap	66 280 846	59 610 846
	Lån til foretak i samme konsern	7 600 642	0
5	Investeringer i tilknyttet selskap	58 873 484	58 873 484
5	Lån til tilknyttet selskap/felles kontr. virksomhet	13 083 595	11 900 237
5	Investeringer i aksjer og andeler	34 519 035	36 931 179
	Andre langsiktige fordringer	486 637	133 635
	Sum finansielle anleggsmidler	180 844 240	167 449 382
	Sum anleggsmidler	896 768 180	923 444 262
	Omløpsmidler		
	Fordringer		
8	Kundefordringer	3 457 937	2 916 399
	Andre kortsiktige fordringer	10 299 856	1 483 822
6	Fordring på foretak i samme konsern	9 340 987	4 338 455
	Sum fordringer	23 098 780	8 738 675
	Investeringer		
	Bankinnskudd, kontanter o.l.	1 138 021	16 311 734
	Sum omløpsmidler	24 236 800	25 050 409
	SUM EIENDELER	921 004 981	948 494 671



Caiano Eiendom AS

Balanse

Note	EGENKAPITAL OG GJELD	2022	2021
	Innskutt egenkapital		
7	Aksjekapital	67 706 044	71 269 520
	Annen innskutt egenkapital	248 752	0
	Sum innskutt egenkapital	67 954 796	71 269 520
	Opptjent egenkapital		
	Annen egenkapital	234 395 030	234 234 995
	Sum opptjent egenkapital	234 395 030	234 234 995
	Sum egenkapital	302 349 826	305 504 515
	Gjeld		
	Langsiktig gjeld		
8	Gjeld til kredittinstitusjoner	569 388 395	576 740 375
6	Gjeld til foretak i samme konsern	26 128 357	4 123 890
	Annen langsiktig gjeld	662 291	12 156 929
	Sum annen langsiktig gjeld	596 179 043	593 021 194
	Kortsiktig gjeld		
8	Gjeld til kredittinstitusjoner	15 135 519	30 909 500
	Leverandørgjeld	3 143 925	2 842 279
	Annen kortsiktig gjeld	4 196 668	4 208 607
6	Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	0	12 008 575
	Sum kortsiktig gjeld	22 476 112	49 968 961
	Sum gjeld	618 655 155	642 990 155
	SUM GJELD OG EGENKAPITAL	921 004 981	948 494 671

Kristian Eidesvik
styremedlem

Haugesund, 05.06.2023
Styret i Caiano Eiendom AS

Eivind Eidesvik
styreleder

Bernt Eidesvik
styremedlem/daglig leder



Caiano Eiendom AS

Egenkapitaloppstilling (IFRS)

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 31.12.2019	71 269 520	0	213 282 830	284 552 350
Årsresultat 2020			9 020 364	9 020 364
Egenkapital pr. 31.12.2020	71 269 520	0	222 303 194	293 572 714
Årsresultat 2021			11 931 801	11 931 801
Egenkapital pr. 31.12.2021	71 269 520	0	234 234 995	305 504 515
Årsresultat 2022			21 872 901	21 872 901
Konsernbidrag		248 752		248 752
Fisjon	-3 563 476		-21 712 867	-25 276 343
Egenkapital pr. 31.12.2022	67 706 044	248 752	234 395 030	302 349 826



Caiano Eiendom AS

Kontantstrømsoppstilling

	2022	2021
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:		
Ordinært resultat før skattekostnad	27 669 722	16 273 501
Avskrivninger	19 124 374	27 333 832
Kursregulering/gevinst/tap aksjer uten kontanteffekt	2 412 144	-4 412 581
Gevinst ved salg av driftsmidler	398 706	
Finansiell lease	0	0
Pensjonskostnad uten kontanteffekt	0	0
Endring i lager, kunder og leverandører	-239 892	-385 863
Endring i konsernmellomværende	-2 288 369	10 589 346
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-10 135 764	-7 784 859
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	38 940 921	41 613 376
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-14 925 329	-67 034 490
Salg av driftsmidler (salgssum)	4 101 293	602 429
Kjøp/salg av aksjer (kjøpssum/salgssum)	-6 670 000	1 630 119
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-17 494 036	-64 801 942
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:		
Netto låneopptak/avdrag langsiktig gjeld	-34 620 599	30 744 850
Mottatt utbytte		
Avgitt utbytte	0	
Avgitt konsernbidrag	0	0
Konsernbidrag		
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-34 620 599	30 744 850
Netto endring likvider gjennom året	-15 173 714	7 556 284
Likviditetsbeholdning 01.01.	16 311 734	8 755 449
Likviditetsbeholdning 31.12	1 138 020	16 311 733



Caiano Eiendom AS NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

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 (dømed 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 anskaffelseskost på dette tidspunktet.

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.

Selskapet har fisjonert ut Smedasundet Syttif AS i 2022. Fisjonen er gjennomført med skattemessig kontinuitet.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opplynt, 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 overskuddsuttalinger 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.

Note 1 - Driftsinntekter

	2022	2021
Løeinntekter	85 731 351	70 419 351
Forvaltningshonorar, salgsinntekter	7 592 075	7 109 320
Sum	93 323 426	77 528 671

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

Haugesund, Karmøy og Bømlo	93 323 426	77 528 671
----------------------------	-------------------	-------------------



Caiano Eiendom AS NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

Note 2 - Varige driftsmidler

	Total	Maskiner, inventar, film m.v.	Biler	Bygning og teknisk anl.	Tomter	Finansiell leasing
Kostpris 1.1.	762 091 639	82 766 685	2 818 265	592 698 531	58 289 509	25 518 649
Prinsippendring IFRS 1.1	382 322 750			382 322 750		
Akk. avskrivning IFRS 1.1	-52 536 333			-52 536 333		
Akk. ordinære avskrivninger 1.1.	-351 919 326	-80 425 773	-2 683 686	-244 575 679	0	-24 234 189
Bokført verdi 1.1	739 958 727	2 340 912	134 579	677 909 270	58 289 509	1 284 460
Tilgang	14 925 329	0	19 021	14 783 503	122 805	
Avgang	-14 780 132	-32 699	0	-11 516 298	-3 211 135	
Avgang ifrs	-19 925 515			-19 925 515		
Ord. avskrivninger *)	-19 124 374	-221 292	-30 720	-18 493 633	0	-378 729
Bokført verdi 31.12.	701 074 034	2 086 921	122 880	642 757 327	55 201 179	905 731
Avskrivningssetser	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 markedsførhold. Ingen indikasjoner på vesentlig verdifall er avdekket per 31.12.

Note 3 - Ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte m.m.

Det er ingen ansatte i selskapet, og det er ikke utbetalt styregodtgjørelse i 2022.

Administrasjonshonorar er fakturert fra Caiano Management AS med kr. 7 693 000

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2022 utgjør kr: 171 016 eks mva
I tillegg kommer konsulenthonorar med kr. 44 859 eks mva

Note 4 - Skatt

Utsatt skatt/ skattekostnad

	Midlertidige forskjeller		
	Sum 1.1.	Pr. 31.12	Endring
Driftsmidler	345 945 698	341 171 869	4 773 829
Underskudd til fremføring	-440 237 436	-409 769 568	-30 467 868
Andre midlertidige forskjeller	124 058	1 098 128	-974 070
Grunnlag utsatt skatt	-94 167 680	-67 489 571	-26 668 109
Utsatt skatt	-20 716 889	-14 849 906	-5 866 984
Skattesats	22 %	22 %	

Resultat før skattekostnad	27 669 722
Permanente forskjeller	-6 426 897
Andel skattemessig resultat Indre selskap	5 108 371
Endring midlertidige forskjeller	-26 668 109
Skattemessig resultat	-318 913
Beregnet betalbar skatt	-70 161
Skattevirkning av konsernbidrag	70 161
Betalbar skatt i balansen	0
Beregnet betalbar skatt	-70 161
Endring utsatt skatt	5 866 984
Årets skattekostnad	5 796 823



Caiano Eiendom AS
NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

Note 5 - Aksjer og andeler i datterselskap og andre foretak

Firma	Forretningskontor	Stemme-/elerandel	Anskaffelseskost	Resultat	Egenkapital 31.12	Bokført verdi
Aksjer i datterselskap						
Aksjer vurdert etter kostmetoden						
Markedet AS	Haugesund	100 %	25 708 252	-1 926 537	26 673 900	25 708 252
Bømmeløy Hotell AS	Haugesund	100 %	27 111 425	67 515	781 263	27 111 425
Sørhauggaten Utleiebygg AS	Haugesund	100 %	8 001 000	8 642	1 013 183	791 169
Lille Maritim AS	Haugesund	100 %	19 000	582	19 582	19 000
Sytti7 AS	Haugesund	100 %	30 000	-873	18 128	30 000
Karmsund Fiskeindustri AS	Haugesund	100 %	6 600 000	3 318 317	5 977 963	6 600 000
Lyngholm Sør AS	Haugesund	70 %	21 000	-12 755	7 326	21 000
Moster Eiendom AS	Bømlo	56,9 %	6 000 000	969 301	5 089 308	6 000 000
			73 490 677			66 280 846

Firma	Forretningskontor	Stemme-/elerandel	Anskaffelseskost	Resultat	Egenkapital 31.12	Bokført verdi
Bokn Eiendomsutvikling AS	Haugesund	50 %	10 844 387	-396 988	24 720 997	10 844 387
Bømlo Storsenter AS	Bømlo	30 %	12 630 000	350 928	56 289 299	12 630 000
Garpeskjær Eiendom AS	Haugesund	50 %	2 506 000	840 333	11 956 998	2 506 000
Garpeskjær Eiendom IS	Haugesund	45 %	22 550 000	10 757 150	74 451 935	22 550 000
Kriva II AS	Haugesund	50 %	5 523 117	-268 279	2 740 606	5 523 117
Olafslaten AS	Haugesund	50 %	3 800 000	262 419	971 887	3 800 000
Storasund AS	Haugesund	50 %	1 020 000	71 466	2 146 004	1 020 000
						58 873 484

Investeringer i langsiktige aksjer og andeler:

	Forretningskontor	Elerandel/ stemmeandel	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			5 790 756
Nedskrivning langsiktige aksjer			-2 802 906
Sum			34 404 523
Aksjefond			114 512
Bokført verdi andre langsiktige aksjer, andeler og fond			34 519 035

Lån til tilknyttede selskap:

	31.12.2022	31.12.2021
Haugaland Handelspark AS	6 946 001	6 679 713
Bømlo Storsenter AS	2 826 864	2 721 328
Kriva II AS	1 250 000	510 000
CS Investering AS	2 060 730	1 989 196
	13 083 595	11 900 237

Note 6 - Konsernmellomværende

	2022	2021
Langsiktige fordringer		
Markedet AS	5 241 097	
Lyngholm Sør AS	2 359 545	
	7 600 642	0
Fordringer		
Kundefordring konsern	6 485 964	3 961 999
Konsernbidrag	2 850 010	376 456
Andre fordringer	5 013	0
	9 340 987	4 338 455
Langsiktig gjeld		
Sørhauggaten Utleiebygg AS	4 101 037	4 123 890
Caiano AS	22 027 319	0
	26 128 357	4 123 890
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld konsern	0	8 575
Caiano Hoteldrift AS	0	12 000 000
	0	12 008 575

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 7 – Aksjekapital, aksjonærinformasjon og konsernforhold

Aksjekapitalen i selskapet pr. 31.12 består av følgende aksjeklasser:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	72 724	931	67 706 044

Eierstruktur

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

Styremedlemmene er aksjonærer i konsernspiss Bømmeløy AS.



Calano Eiendom AS NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2022

Note 8 - Det foreligger følgende pantestillelser/ pantegjeld pr. 31.12.

	2021	2021
Pantegjeld	584 523 914	607 649 875
	<u>584 523 914</u>	<u>580 375 939</u>
Avdrag neste 5 år	584 523 914	565 971 064
Gjeld med forfall fem år etter balansedag	0	14 404 875

Neste års avdrag er klassifisert som kortsiktig gjeld.

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

Kundefordringer	3 457 937	2 355 411
Maskiner, inventar og biler	2 209 801	2 817 041
Bygninger og tekn. anlegg	642 757 327	650 593 543
Tomter/parkeringsplasser	55 201 179	38 289 509
Aksjer	27 111 425	89 375 292
Sum	<u>730 737 669</u>	<u>783 430 796</u>

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

Calano AS	Inntil	800 000 000 NOK
Børnlo 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.