



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 03.06.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 17.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Forvaltningshonorar mm		3 339 542	5 839 445
Varesalg		1 513 212	1 752 630
Leieinntekt og annen inntekt fast eiendom		108 777 614	85 731 351
Sum inntekter	1	113 630 368	93 323 426
Kostnader			
Varekostnad		1 226 020	1 560 458
Lønnskostnad	3		
Avskrivning på driftsmidler	2	21 346 617	19 124 374
Annen driftskostnad		25 348 488	28 345 866
Sum kostnader		47 921 124	49 030 698
Driftsresultat		65 709 244	44 292 728
Finansinntekter og finanskostnader			
Resultatandel datterselskap	5		
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		483 228	3 733 421
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		625 934	115 957
Annen renteinntekt		1 009 120	816 165
Annen finansinntekt		3 033 273	5 637 106
Sum finansinntekter		5 151 554	10 302 649
Rentekostnad til foretak i samme konsern		1 085 038	182 987
Annen rentekostnad		39 278 703	26 695 933
Annen finanskostnad		266 150	46 733
Sum finanskostnader		40 629 891	26 925 654
Netto finans		-35 478 336	-16 623 005
Ordinært resultat før skattekostnad		30 230 908	27 669 723
Skattekostnad	4	14 252 009	5 796 822
Ordinært resultat etter skattekostnad		15 978 899	21 872 901
Årsresultat		15 978 899	21 872 901



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Årsresultat etter minoritetsinteresser		15 978 899	21 872 901
Totalresultat		15 978 899	21 872 901
Overføringer og disponeringer			
Overføring annen egenkapital		15 978 899	21 872 901
Sum overføringer og disponeringer		15 978 899	21 872 901



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4		14 849 906
Sum immaterielle eiendeler			14 849 906
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	776 900 886	698 864 233
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 8	2 035 772	2 209 801
Sum varige driftsmidler		778 936 658	701 074 035
Finansielle anleggsmidler			
Investering i datterselskap	5	88 356 706	66 280 846
Lån til foretak i samme konsern	6	44 060 055	7 600 642
Investeringer i tilknyttet selskap	5	62 473 484	58 873 484
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	18 683 652	15 318 209
Investeringer i aksjer og andeler	5	27 680 434	34 519 035
Andre langsiktige fordringer		422 102	86 637
Sum finansielle anleggsmidler		241 676 433	182 678 854
Sum anleggsmidler		1 020 613 091	898 602 794
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer	8	2 050 900	3 457 937
Andre kortsiktige fordringer		2 422 419	8 465 242
Konsernfordringer	6	19 716 321	9 340 987
Sum fordringer		24 189 640	21 264 166
Investeringer			
Markedsbaserte aksjer	5		
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		4 272 020	1 138 021



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 272 020	1 138 021
Sum omløpsmidler		28 461 660	22 402 186
SUM EIENDELER		1 049 074 751	921 004 981

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Aksjekapital	7	71 269 520	67 706 044
Overkurs		31 503 409	
Annen innskutt egenkapital		248 752	248 752
Sum innskutt egenkapital		103 021 681	67 954 796

Opptjent egenkapital

Annen egenkapital		246 691 175	234 395 030
Sum opptjent egenkapital		246 691 175	234 395 030

Sum egenkapital

349 712 856 **302 349 826**

Gjeld

Langsiktig gjeld

Utsatt skatt	4	1 123 792	
Sum avsetninger for forpliktelser		1 123 792	

Annen langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	8	562 789 002	569 388 395
Langsiktig konserngjeld	6	43 841 716	26 128 357
Annen langsiktig gjeld		228 286	662 291
Sum annen langsiktig gjeld		606 859 003	596 179 043

Sum langsiktig gjeld

607 982 795 **596 179 043**

Kortsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	8	76 089 127	15 135 519
Leverandørgjeld		6 458 598	3 143 925
Betalbar skatt	4		



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Annen kortsiktig gjeld		8 810 741	4 196 668
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	6	20 634	
Sum kortsiktig gjeld		91 379 100	22 476 112
Sum gjeld		699 361 895	618 655 155
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 049 074 751	921 004 981



CAIANO EIENDOM AS

Organisasjonsnummer 915 621 368

ÅRSBERETNING FOR 2023

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 eier og forvalter 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 har innfusjonert det heleide datterselskapet Bømmeløy Hotell AS i 2023. Fusjonen er gjennomført med skattemessig kontinuitet.

Caiano Eiendom AS inngår i Caiano AS' konsernregnskap.

Fortsatt drift

Regnskapet viser et totalresultat på NOK 15 978 899. 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 98% i byggene ved utgangen av året 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 via datterselskapet Smedasundet Sytti7 AS igangsatt bygging av tre næringsbygg med prima beliggenhet rett ved Smedasundet. Ved årsskiftet er ca 50% utleid og det arbeides med flere potensielle leietakere. Styret har god tro på at byggene er fullt utleid når de ferdigstilles våren 2026.



Energi effektiviserende tiltak

Caiano Eiendom AS arbeider kontinuerlig med energieffektivisering, og selskapet har et pågående et ENOVA prosjekt på MNOK 10. Nytt bygg vil bli bygget med høy energiklasse. Leietakerne vil i fremtiden ha større fokus på å leie i miljøvennlige bygg. Caiano Eiendom AS har inngått avtale med Varig Technologies om klimaavtrykk rapporter for hvert bygg i porteføljen. Det kan også utarbeides rapporter for hver leietaker.

Redegjørelse for årsregnskapet

Driftsinntektene har økt med MNOK 20,3 sammenlignet med 2022, mens totale driftskostnader eksklusiv avskrivning ble redusert med MNOK 3,3 i samme periode.

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

Samlet kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter var på MNOK 28 og driftsresultatet for selskapet utgjorde MNOK 65,7. Differansen skyldes blant annet avskrivninger og endring kortsiktige fordringer/gjeld.

Caiano Eiendom AS' likviditetsbeholdning var NOK 4 272 020 pr. 31.12.2023. Kortsiktig gjeld utgjør 13% av selskapets samlede gjeld. Caiano Eiendom AS har i året betjent rente og avdrag på samtlige lån.

Totalkapitalen var ved utgangen av 2023 MNOK 1 049 sammenlignet med MNOK 921 for 2022. Egenkapitalandelen pr. 31.12.2023 var 33,3 %, sammenlignet med 32,8 % året før. Styret er av den oppfatning at det er store merverdier i selskapets balanse, da eiendelene er betydelig nedskrevet.

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 NOK 15 978 899

- overført til annen egenkapital: NOK 15 978 899

Aktsomhetsvurdering

Virksomheten er pliktig til å offentliggjøre en redegjørelse for aktsomhetsvurdering i henhold til åpenhetsloven. Denne er publisert på selskapets nettside www.caianoeiendom.no

Haugesund, 28. mai 2024

Bernt Eidesvik
daglig leder/styremedlem

Eivind Eidesvik
styrets leder

Kristian Eidesvik
Styremedlem



Caiano Eiendom AS

Resultatregnskap

Note	Driftsinntekter og driftskostnader	2023	2022
	Forvaltningshonorar mm	3 339 542	5 839 445
	Varesalg	1 513 212	1 752 630
	Leieinntekt og annen inntekt fast eiendom	108 777 614	85 731 351
1	Sum driftsinntekter	113 630 368	93 323 426
	Varekostnad	1 226 020	1 560 458
2	Avskrivning på driftsmidler	21 346 617	19 124 374
	Annen driftskostnad	25 348 488	28 345 866
	Sum driftskostnader	47 921 124	49 030 698
	Driftsresultat	65 709 244	44 292 728
	Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	483 228	3 733 421
	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	625 934	115 957
	Renteinntekt	1 009 120	816 165
	Annen finansinntekt	3 033 273	5 637 106
	Rentekostnad til foretak i samme konsern	1 085 038	182 987
	Rentekostnad	39 278 703	26 695 933
	Annen finanskostnad	266 150	46 733
	Resultat av finansposter	-35 478 336	-16 623 005
	Resultat før skattekostnad	30 230 908	27 669 723
4	Skattekostnad	14 252 009	5 796 822
	Årsresultat	15 978 899	21 872 901
	Andre inntekter og kostnader		
	Totalresultat	15 978 899	21 872 901
	Overføringer		
	Overføring annen egenkapital	15 978 899	21 872 901
	Sum overføringer	15 978 899	21 872 901



Caiano Eiendom AS

Balanse

Note	EIENDELER	2023	2022
	Anleggsmidler		
4	Utsatt skattefordel	0	14 849 906
	Sum immaterielle eiendeler	0	14 849 906
	Varige driftsmidler		
2, 8	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	776 900 886	698 864 233
2, 8	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2 035 772	2 209 801
	Sum varige driftsmidler	778 936 658	701 074 035
	Finansielle driftsmidler		
5	Investeringer i datterselskap	88 356 706	66 280 846
6	Lån til foretak i samme konsern	44 060 055	7 600 642
5	Investeringer i tilknyttet selskap	62 473 484	58 873 484
5	Lån til tilknyttet selskap/felles kontr. virksomhet	18 683 652	15 318 209
5	Investeringer i aksjer og andeler	27 680 434	34 519 035
	Andre langsiktige fordringer	422 102	86 637
	Sum finansielle anleggsmidler	241 676 433	182 678 854
	Sum anleggsmidler	1 020 613 091	898 602 794
	Omløpsmidler		
	Fordringer		
8	Kundefordringer	2 050 900	3 457 937
	Andre kortsiktige fordringer	2 422 419	8 465 242
6	Fordring på foretak i samme konsern	19 716 321	9 340 987
	Sum fordringer	24 189 640	21 264 166
	Investeringer		
	Bankinnskudd, kontanter o.l.	4 272 020	1 138 021
	Sum omløpsmidler	28 461 660	22 402 186
	SUM EIENDELER	1 049 074 751	921 004 981



Caiano Eiendom AS

Balanse

Note	EGENKAPITAL OG GJELD	2023	2022
	Innskutt egenkapital		
7	Aksjekapital	71 269 520	67 706 044
	Annen innskutt egenkapital	248 752	248 752
	Overkurs	31 503 409	0
	Sum innskutt egenkapital	103 021 681	67 954 796
	Opptjent egenkapital		
	Annen egenkapital	246 691 175	234 395 030
	Sum opptjent egenkapital	246 691 175	234 395 030
	Sum egenkapital	349 712 856	302 349 826
	Gjeld		
4	Utsatt skatt	1 123 792	0
	Sum avsetning for forplikelser	1 123 792	0
	Langsiktig gjeld		
8	Gjeld til kredittinstitusjoner	562 789 002	569 388 395
6	Gjeld til foretak i samme konsern	43 841 716	26 128 357
	Annen langsiktig gjeld	228 286	662 291
	Sum annen langsiktig gjeld	606 859 003	596 179 043
	Kortsiktig gjeld		
8	Gjeld til kredittinstitusjoner	76 089 127	15 135 519
	Leverandørgjeld	6 458 598	3 143 925
	Annen kortsiktig gjeld	8 810 741	4 196 668
6	Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	20 634	0
	Sum kortsiktig gjeld	91 379 100	22 476 112
	Sum gjeld	699 361 895	618 655 155
	SUM GJELD OG EGENKAPITAL	1 049 074 751	921 004 981

Haugesund, 28.05.2024
Styret i Caiano Eiendom AS
Kristian Eidesvik
styremedlem
Eivind Eidesvik
styreleder
Bernt Eidesvik
styremedlem/daglig leder



Caiano Eiendom AS

Egenkapitaloppstilling (IFRS)

	Aksjekapital	Annen innskutt egenkapital	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital pr. 31.12.2020	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
Årsresultat 2023			15 978 899	15 978 899
Tingsinnskudd	3 563 476	31 503 409		35 066 885
Fusjon			-3 682 754	-3 682 754
Egenkapital pr. 31.12.2023	71 269 520	31 752 161	246 691 175	349 712 856



Caiano Eiendom AS

Kontantstrømsoppstilling

	2023	2022
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:		
Ordinært resultat før skattekostnad	30 230 908	27 669 722
Avskrivninger	21 346 617	19 124 374
Kursregulering/gevinst/tap aksjer uten kontanteffekt	4 121	2 412 144
Gevinst ved salg av driftsmidler		398 706
Fisjon Bømmeløy Hotell uten kontanteffekt	125 916	
Finansiell lease	121 109	0
Endring i lager, kunder og leverandører	4 721 710	-239 892
Endring i konsernmellomværende	-33 868 831	-2 288 369
Endring i andre tidsavgrensingsposter	5 376 779	-10 135 764
Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	28 058 330	36 940 921
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-10 958 620	-14 925 329
Salg av driftsmidler (salgssum)		4 101 293
Kjøp/salg av aksjer (kjøpssum/salgssum)	-10 885 920	-6 670 000
Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-21 844 539	-17 494 036
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:		
Netto låneopptak/avdrag langsiktig gjeld	-3 079 790	-34 620 599
Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	-3 079 790	-34 620 599
Netto endring likvider gjennom året	3 134 000	-15 173 714
Likviditetsbeholdning 01.01.	1 138 020	16 311 734
Likviditetsbeholdning 31.12	4 272 020	1 138 020



Caiano Eiendom AS NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

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 framgår 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 fusjonert inn Bømmeløy Hotell AS i 2023. Fusjonen er gjennomført med skattemessig kontinuitet.

Inntekter

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, 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 skjønnmessige 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.

Note 1 - Driftsinntekter

	2023	2022
Leieinntekter	108 777 614	85 731 351
Forvaltningshonorar, salgssinntekter	4 852 754	7 582 075
Sum	113 630 368	93 323 426

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

Haugesund, Karmøy og Bømlo	113 630 368	93 323 426
----------------------------	-------------	------------



Caiano Eiendom AS NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

Note 2 - Varige driftsmidler

	Total	Maskiner, inventar, flm m.v.	Biler	Bygning og teknisk anl.	Tomter	Finansiell leasing
Kostpris 1.1.	844 830 988	73 561 789	2 837 286	870 112 095	72 801 179	25 518 649
Prinsippending IFRS 1.1	359 066 164			359 066 164		
Akk. avskrivning IFRS 1.1	-55 325 889			-55 325 889		
Akk. ordinære avskrivninger 1.1.	-381 258 438	-71 474 868	-2 714 406	-282 456 246	0	-24 612 918
Bokført verdi 1.1	787 312 856	2 086 921	122 880	891 398 144	72 801 179	906 731
Tilgang	43 935 465	81 285	0	43 528 224	345 956	
Avgang	-10 965 046	0	0	-10 965 046	0	
Avgang ifrs	0			0		
Ord. avskrivninger *)	-21 346 817	-210 734	-24 580	-20 732 575	0	-378 729
Bokført verdi 31.12.	778 936 658	1 937 472	98 300	703 226 747	73 147 135	527 003
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 markedsf forhold. 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 2023.

Administrasjonshonorar er fakturert fra Caiano Management AS med kr. 8 034 240.

Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2023 utgjør kr. 199 434 eks mva
I tillegg kommer konsulenthonorar med kr. 171 072 eks mva

Note 4 - Skatt

Utsatt skatt/ skattekostnad

	Midlertidige forskjeller		
	Sum 1.1.	Pr. 31.12	Endring
Driftsmidler	348 997 730	345 983 856	3 013 874
Underskudd til fremføring	-409 769 568	-341 765 792	-68 003 776
Andre midlertidige forskjeller	1 098 128	890 082	208 046
Grunnlag utsatt skatt	-68 673 710	5 108 146	-64 781 856
Utsatt skatt	-13 128 216	1 123 792	-14 252 008
Skattesats	22 %	22 %	

Resultat før skattekostnad	30 230 908
Permanente forskjeller	29 728 218
Andel skattemessig resultat andre selskap/KS andeler	4 339 502
Endring midlertidige forskjeller	-64 781 856
Skattemessig resultat	-483 229
Beregnet betalbar skatt	-108 310
Skattevirkning av konsernbidrag	108 310
Betalbar skatt i balansen	0
Beregnet betalbar skatt	14 252 008
Endring utsatt skatt	
Årets skattekostnad	14 252 008



Caiano Eiendom AS NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

Note 5 - Aksjer og andeler i datterselskap og andre foretak

Firma	Forretnings- kontor	Stemme-/ eierandel	Anskaffelseskost	Resultat	Egenkapital 31.12	Bokført verdi
Aksjer i datterselskap						
Aksjer vurdert etter kostnadsoden						
Markedet AS	Haugesund	100 %	25 708 252	-2 455 074	23 758 827	25 708 252
Smedasundet Sytti7 AS	Haugesund	100 %	35 086 885	-141 380	25 159 527	35 086 885
Sørhauggaten Utileiebygg AS	Haugesund	100 %	8 001 000	88 956	1 013 183	791 189
Sytti7 AS	Haugesund	100 %	30 000	-12 405	5 723	30 000
Kvalø 21 AS	Haugesund	100 %	6 600 000	-88 647	5 729 095	6 600 000
Lyngholm Sør AS	Haugesund	70 %	21 000	-140 692	-133 366	21 000
Moster Eiendom AS	Bømlo	58,9 %	6 000 000	856 742	5 948 050	8 000 000
Olafstøen AS	Haugesund	100,0 %	8 800 000	319 641	1 163 767	8 800 000
Lacalos AS	Haugesund	87 %	1 044 600	-32 905	1 318 429	1 044 600
Lacalos KS	Haugesund	60 %	4 294 800	355 289	6 520 256	4 294 800
			95 566 537			88 356 706

Firma	Forretnings- kontor	Stemme-/ eierandel	Anskaffelseskost	Resultat	Egenkapital 31.12	Bokført verdi
Bokn Eiendomsutvikling AS	Haugesund	50 %	10 844 367	-1 805 930	22 715 087	10 844 367
Bømlo Storsenter AS	Bømlo	30 %	13 380 000	1 270 071	57 933 474	13 380 000
Garpeskjær Eiendom AS	Haugesund	50 %	2 506 000	886 155	12 623 152	2 506 000
Garpeskjær Eiendom IS	Haugesund	45 %	22 550 000	8 520 026	75 722 316	22 550 000
Kriva II AS	Haugesund	50 %	5 523 117	-377 405	2 383 201	5 523 117
Storasund AS	Haugesund	50 %	1 020 000	-24 969	2 121 034	1 020 000
CS Investering AS	Haugesund	50 %	9 452 908	-256 331	2 073 933	6 650 000
			65 276 380			82 473 484

Investeringer i langsiktige aksjer og andeler:

	Forretnings- kontor	Eierandel/ stemme- andel	Kostpris
Haugaland Håndelspark AS	Haugesund	10 %	14 458 767
Helsehuset Haugesund AS	Haugesund	17 %	7 505 000
Andre langsiktige aksjer og andeler			5 855 756
Sum			27 829 523

Aksjefond

110 391

Bokført verdi andre langsiktige aksjer, andeler og fond

27 939 914

Lån til tilknyttede selskap:

	31.12.2023	31.12.2022
Haugaland Håndelspark AS	7 668 713	6 946 001
Bømlo Storsenter AS	6 690 003	4 661 478
Kriva II AS	1 750 000	1 250 000
CS Investering AS	2 574 938	2 460 730
	18 683 652	15 318 209

Note 6 - Konsernmellomværende

	2023	2022
Langsiktige fordringer		
Markedet AS		
Lyngholm Sør AS	8 615 196	5 241 097
Olafstøen AS	2 611 672	2 359 545
Kvalø 21 AS	1 300 347	
Smedasundet Sytti7 AS	1 768 584	
	29 764 246	
	44 060 055	7 600 642

Fordringer

Kundefordring konsern	19 233 093	6 485 964
Konsernbidrag	483 228	2 850 010
Andre fordringer		5 013
	19 716 321	9 340 987

Langsiktlig gjeld

Sørhauggaten Utileiebygg AS	4 075 191	4 101 037
Caiano Invest AS	5 410 929	
Caiano AS	34 355 585	22 027 319
	43 841 716	26 128 357

Kortsiktig gjeld

Leverandørgjeld konsern	20 634	0
	20 634	0

Caiano Eiendom AS er helleid datterselskap av Caiano AS. Det utarbeides konsernregnskap for Caiano AS, med kontoradresse Strandgaten 82, Haugesund, hvor Caiano Eiendom AS konsolideres inn. Konsernregnskapet kan fås utlevert her ved henvendelse.



Caiano Eiendom AS NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2023

Note 7 – 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 konsernspluss Bømmeløy AS.

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

	2023	2022
Pantegjeld	638 878 129	584 523 914
	638 878 129	584 523 914
Avdrag neste 5 år	594 478 129	584 523 914
Gjeld med forfall før år etter balansedag	44 400 000	0

Neste års avdrag er klassifisert som kortiktig gjeld.

Bokført verdi pantsatte eiendeler:

Kundefordringer	2 050 900	2 356 411
Maskiner, inventar og biler	2 035 772	2 817 041
Bygninger og tekn. anlegg	703 228 747	650 593 643
Tomter/parkeringsplasser	73 147 135	38 289 509
Aksjer	0	89 375 292
Sum	780 480 555	783 430 796

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

Bømlo Storsenter	inntil	25 000 000 NOK
Lufthavndrift AS	inntil	3 119 220 NOK
Bokn Eiendomsutvikling AS, oppfyltelsesgaranti kontrakt	inntil	502 500 NOK
Raglamyrd Håndelspark AS	inntil	2 550 000 NOK

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



Deloitte.

Deloitte AS
Sundgaten 119
Postboks 528
NO-5501 Haugesund
Norway

+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 2023, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, kontantstrømpoppstilling 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 2023 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. 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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Deloitte AS and Deloitte Advokatfirma AS are the Norwegian affiliates of Deloitte NSE LLP, a member firm of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee ("DTTL"). DTTL and each of its member firms are legally separate and independent entities. DTTL and Deloitte NSE LLP do not provide services to clients. Please see www.deloitte.com/about to learn more about our global network of member firms.

Registrert i Foretaksregisteret
Medlemmer av Den norske Revisorforening
Organisasjonsnummer: 980 711 282

Deloitte Norway conducts business through two legally separate and independent limited liability companies, Deloitte AS, providing audit, consulting, financial advisory and risk management services, and Deloitte Advokatfirma AS, providing tax and legal services.



Deloitte.

Uavhengig revisors beretning
Caiano Eiendom AS

mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle 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.

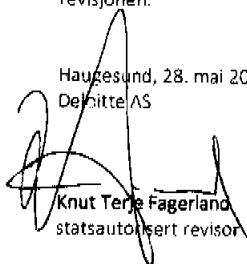
Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, 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 regnskapsestimater 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, 28. mai 2024

Deloitte AS



Knut Terje Fagerland
statsautorisert revisor