



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: 06.06.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Forvaltningshonorar mm		4 741 134	3 339 542
Varesalg		1 447 682	1 513 212
Leieinntekt og annen inntekt fast eiendom		107 311 281	108 777 614
<b>Sum inntekter</b>	1	<b>113 500 097</b>	<b>113 630 368</b>
<b>Kostnader</b>			
Varekostnad		1 334 810	1 226 020
Lønnskostnad	3		
Avskrivning på driftsmidler	2	22 227 969	21 346 617
Annen driftskostnad		25 076 068	25 348 488
<b>Sum kostnader</b>		<b>48 638 847</b>	<b>47 921 124</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>64 861 249</b>	<b>65 709 244</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Resultatandel datterselskap	5		
Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern		3 416 856	483 228
Renteinntekt fra foretak i samme konsern		3 710 928	625 934
Annen renteinntekt		6 031 062	1 009 120
Annen finansinntekt		9 193 136	3 033 273
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>22 351 982</b>	<b>5 151 554</b>
Nedskrivning av finansielle eiendeler		-2 802 906	
Rentekostnad til foretak i samme konsern		3 008 018	1 085 038
Annen rentekostnad		47 802 756	39 278 703
Annen finanskostnad		199	266 150
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>48 008 067</b>	<b>40 629 891</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-25 656 085</b>	<b>-35 478 336</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>39 205 164</b>	<b>30 230 908</b>
Skattekostnad	4	7 420 481	14 252 009
<b>Årsresultat</b>		<b>31 784 683</b>	<b>15 978 899</b>



## Resultatregnskap

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årsresultat etter minoritetsinteresser		31 784 683	15 978 899
<b>Totalresultat</b>		<b>31 784 683</b>	<b>15 978 899</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføring annen egenkapital		31 784 683	15 978 899
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>31 784 683</b>	<b>15 978 899</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Utsatt skattefordel	4		
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	2, 8	798 687 024	776 900 886
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	2, 8	1 701 968	2 035 772
<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>800 388 992</b>	<b>778 936 658</b>
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investering i datterselskap	5	85 632 799	88 356 706
Lån til foretak i samme konsern	6	84 616 467	44 060 055
Investeringer i tilknyttet selskap	5	75 703 426	62 473 484
Lån til tilknyttet selskap og felles kontrollert virksomhet	5	23 346 841	18 683 652
Investeringer i aksjer og andeler	5	27 710 780	27 680 434
Andre langsiktige fordringer		656 834	422 102
<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>297 667 146</b>	<b>241 676 433</b>
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>1 098 056 138</b>	<b>1 020 613 091</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer	8	3 172 203	2 050 900
Andre kortsiktige fordringer		6 467 132	2 422 419
Konsernfordringer	6	13 728 016	19 716 321
<b>Sum fordringer</b>		<b>23 367 351</b>	<b>24 189 640</b>
<b>Investeringer</b>			
Markedsbaserte aksjer	5		
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		6 324 039	4 272 020
<b>Sum bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		<b>6 324 039</b>	<b>4 272 020</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Sum omløpsmidler		29 691 390	28 461 660
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 127 747 528</b>	<b>1 049 074 751</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Aksjekapital	7	71 269 520	71 269 520
Overkurs		31 503 409	31 503 409
Annen innskutt egenkapital		248 752	248 752
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>103 021 681</b>	<b>103 021 681</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		278 475 858	246 691 175
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>278 475 858</b>	<b>246 691 175</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>381 497 539</b>	<b>349 712 856</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Utsatt skatt	4	8 544 273	1 123 792
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>8 544 273</b>	<b>1 123 792</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	609 526 164	562 789 002
Langsiktig konserngjeld	6	68 337 548	43 841 716
Annen langsiktig gjeld			228 286
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>677 863 712</b>	<b>606 859 003</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>686 407 985</b>	<b>607 982 795</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	8	44 760 507	76 089 127
Leverandørgjeld		3 746 982	6 458 598
Betalbar skatt	4		
Annen kortsiktig gjeld		11 311 277	8 810 741



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	6	23 238	20 634
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>59 842 004</b>	<b>91 379 100</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>746 249 989</b>	<b>699 361 895</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 127 747 528</b>	<b>1 049 074 751</b>



# 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 2024, resultatregnskap, utvidet resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital, kontantstrøppstilling 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 2024 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.

### 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 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:

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](http://www.deloitte.com/about) to learn more about our global network of member firms.

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

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

- 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 risikoen, 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 regnskapsestimaterne 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. april 2025  
Deloitte AS

  
**Knut Terje Fagerland**  
statsautorisert revisor

**Caiano Eiendom AS****Resultatregnskap**

Note	Driftsinntekter og driftskostnader	2024	2023
	Forvaltningshonorar mm	4 741 134	3 339 542
	Varesalg	1 447 682	1 513 212
	Leieinntekt og annen inntekt fast eiendom	107 311 281	108 777 614
1	<b>Sum driftsinntekter</b>	<b>113 500 097</b>	<b>113 630 368</b>
	Varekostnad	1 334 810	1 226 020
2	Avskrivning på driftsmidler	22 227 969	21 346 617
	Annen driftskostnad	25 076 068	25 348 488
	<b>Sum driftskostnader</b>	<b>48 638 847</b>	<b>47 921 124</b>
	<b>Driftsresultat</b>	<b>64 861 249</b>	<b>65 709 244</b>
	Inntekt på investering i annet foretak i samme konsern	3 416 856	483 228
	Renteinntekt fra foretak i samme konsern	3 710 928	625 934
	Renteinntekt	6 031 062	1 009 120
	Annen finansinntekt	9 193 136	3 033 273
	Nedskrivning av finansielle eiendeler	-2 802 906	0
	Rentekostnad til foretak i samme konsern	3 008 018	1 085 038
	Rentekostnad	47 802 756	39 278 703
	Annen finanskostnad	199	266 150
	<b>Resultat av finansposter</b>	<b>-25 656 085</b>	<b>-35 478 336</b>
	<b>Resultat før skattekostnad</b>	<b>39 205 164</b>	<b>30 230 908</b>
4	Skattekostnad	7 420 481	14 252 009
	<b>Årsresultat</b>	<b>31 784 683</b>	<b>15 978 899</b>
	<b>Andre inntekter og kostnader</b>		
	<b>Totalresultat</b>	<b>31 784 683</b>	<b>15 978 899</b>
	<b>Overføringer</b>		
	Overføring annen egenkapital	31 784 683	15 978 899
	<b>Sum overføringer</b>	<b>31 784 683</b>	<b>15 978 899</b>

**Caiano Eiendom AS**

## Balanse

Note	EIENDELER	2024	2023
	<b>Anleggsmidler</b>		
	<b>Varige driftsmidler</b>		
2, 8	Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	798 687 024	776 900 886
2, 8	Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	1 701 968	2 035 772
	<b>Sum varige driftsmidler</b>	<b>800 388 992</b>	<b>778 936 658</b>
	<b>Finansielle driftsmidler</b>		
5	Investeringer i datterselskap	85 632 799	88 356 706
6	Lån til foretak i samme konsern	84 616 467	44 060 055
5	Investeringer i tilknyttet selskap	75 703 426	62 473 484
5	Lån til tilknyttet selskap/felles kontr. virksomhet	23 346 841	18 683 652
5	Investeringer i aksjer og andeler	27 710 780	27 680 434
	Andre langsiktige fordringer	656 834	422 102
	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>	<b>297 667 146</b>	<b>241 676 433</b>
	<b>Sum anleggsmidler</b>	<b>1 098 056 138</b>	<b>1 020 613 091</b>
	<b>Omløpsmidler</b>		
	<b>Fordringer</b>		
8	Kundefordringer	3 172 203	2 050 900
	Andre kortsiktige fordringer	6 467 132	2 422 419
6	Fordring på foretak i samme konsern	13 728 016	19 716 321
	<b>Sum fordringer</b>	<b>23 367 351</b>	<b>24 189 640</b>
	<b>Investeringer</b>		
	Bankinnskudd, kontanter o.l.	6 324 039	4 272 020
	<b>Sum omløpsmidler</b>	<b>29 691 390</b>	<b>28 461 660</b>
	<b>SUM EIENDELER</b>	<b>1 127 747 528</b>	<b>1 049 074 751</b>



## Caiano Eiendom AS

## Balanse

Note	EGENKAPITAL OG GJELD	2024	2023
	<b>Innskutt egenkapital</b>		
7	Aksjekapital	71 269 520	71 269 520
	Annen innskutt egenkapital	248 752	248 752
	Overkurs	31 503 409	31 503 409
	<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>103 021 681</b>	<b>103 021 681</b>
	<b>Opptjent egenkapital</b>		
	Annen egenkapital	278 475 858	246 691 175
	<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>278 475 858</b>	<b>246 691 175</b>
	<b>Sum egenkapital</b>	<b>381 497 539</b>	<b>349 712 856</b>
	<b>Gjeld</b>		
4	Utsatt skatt	8 544 273	1 123 792
	<b>Sum avsetning for forplikelser</b>	<b>8 544 273</b>	<b>1 123 792</b>
	<b>Langsiktig gjeld</b>		
8	Gjeld til kredittinstitusjoner	609 526 164	562 789 002
6	Gjeld til foretak i samme konsern	68 337 548	43 841 716
	Annen langsiktig gjeld	0	228 286
	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>677 863 712</b>	<b>606 859 003</b>
	<b>Kortsiktig gjeld</b>		
8	Gjeld til kredittinstitusjoner	44 760 507	76 089 127
	Leverandørgjeld	3 746 982	6 458 598
	Annen kortsiktig gjeld	11 311 277	8 810 741
6	Kortsiktig gjeld til foretak i samme konsern	23 238	20 634
	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>59 842 004</b>	<b>91 379 100</b>
	<b>Sum gjeld</b>	<b>746 249 989</b>	<b>699 361 895</b>
	<b>SUM GJELD OG EGENKAPITAL</b>	<b>1 127 747 528</b>	<b>1 049 074 751</b>

Haugesund, 28.04.2025  
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
<b>Egenkapital pr. 31.12.2021</b>	<b>71 269 520</b>	<b>0</b>	<b>234 234 995</b>	<b>305 504 515</b>
Årsresultat 2022			21 872 901	21 872 901
Konsernbidrag		248 752		248 752
Fisjon	-3 583 476		-21 712 867	-25 276 343
<b>Egenkapital pr. 31.12.2022</b>	<b>67 706 044</b>	<b>248 752</b>	<b>234 395 030</b>	<b>302 349 826</b>
Årsresultat 2023			15 978 899	15 978 899
Tingsinnskudd	3 583 476	31 503 409		35 066 885
Fusjon			-3 682 754	-3 682 754
<b>Egenkapital pr. 31.12.2023</b>	<b>71 269 520</b>	<b>31 752 161</b>	<b>246 691 175</b>	<b>349 712 856</b>
Årsresultat 2024			31 784 683	31 784 683
<b>Egenkapital pr. 31.12.2024</b>	<b>71 269 520</b>	<b>31 752 161</b>	<b>278 475 858</b>	<b>381 497 539</b>



## Caiano Eiendom AS

### Kontantstrømsoppstilling

	2024	2023
<b>KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:</b>		
Ordinært resultat før skattekostnad	39 205 164	30 230 908
Avskrivninger	22 227 969	21 346 817
Kursregulering/gevinst/tap aksjer uten kontanteffekt	-5 839 770	4 121
Gevinst ved salg av driftsmidler		
Fisjon Bømmeløy Hotell uten kontanteffekt		125 916
Finansiell lease	0	121 109
Endring i lager, kunder og leverandører	-3 832 919	4 721 710
Endring i konsernmellomværende	-10 069 671	-33 868 831
Endring i andre tidsavgrensingsposter	-6 442 098	5 376 779
<b>Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>	<b>35 248 675</b>	<b>28 058 330</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:</b>		
Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-43 680 303	-10 958 620
Salg av driftsmidler (salgssum)		
Kjøp/salg av aksjer (kjøpssum/salgssum)	-4 696 611	-10 885 920
<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>	<b>-48 376 914</b>	<b>-21 844 539</b>
<b>KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:</b>		
Netto låneopptak/avdrag langsiktig gjeld	15 180 256	-3 079 790
<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>	<b>15 180 256</b>	<b>-3 079 790</b>
Netto endring likvider gjennom året	2 052 017	3 134 000
Likviditetsbeholdning 01.01.	4 272 020	1 138 020
<b>Likviditetsbeholdning 31.12</b>	<b>6 324 037</b>	<b>4 272 020</b>



## Caiano Eiendom AS NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

### REGNSKAPSPRINSIPPER

I årsregnskapet er alle poster verdsett 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 forataket 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.

#### 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 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 inntaktsført 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 inntaktsføres 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 regnskapsmessig 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 ordnært 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

	2024	2023
Leieinntekter	107 311 281	108 777 614
Forvaltningshonorar, salgsinntekter	6 188 816	4 852 754
<b>Sum</b>	<b>113 500 097</b>	<b>113 630 368</b>

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

Haugesund, Karmøy og Bømlo	113 500 097	113 630 368
----------------------------	-------------	-------------



## Caiano Eiendom AS NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

### Note 2 - Varige driftsmidler

	Total	Maskiner, inventar, film m.v.	Biler	Bygning og teknisk anl.	Tomter	Finansiell leasing
Kostpris 1.1.	874 374 089	73 623 074	2 837 286	699 247 945	73 147 135	25 518 649
Prinslpendring IFRS 1.1	359 066 164			359 066 164		
Akk. avskrivning IFRS 1.1	-61 584 826			-61 584 826		
Akk. ordinære avskrivninger 1.1.	-392 918 770	-71 685 602	-2 738 986	-293 502 536	0	-24 991 647
<b>Bokført verdi 1.1</b>	<b>778 936 658</b>	<b>1 937 472</b>	<b>98 300</b>	<b>703 226 748</b>	<b>73 147 135</b>	<b>527 002</b>
Tilgang	43 680 304	0	278 699	33 267 610	10 133 994	
Avgang	0	0	0	0	0	
Avgang ifrs	0			0		
Ord. avskrivninger *)	-22 227 969	-537 103	-75 400	-21 313 616	0	-301 850
<b>Bokført verdi 31.12.</b>	<b>800 388 992</b>	<b>1 400 369</b>	<b>301 599</b>	<b>715 180 742</b>	<b>83 281 130</b>	<b>225 152</b>
<b>Avskrivningssetter</b>	<b>2 - 30 %</b>	<b>20%-30%</b>	<b>20 %</b>	<b>2-4%/10%</b>		<b>14-30%</b>

Bokført verdi av varige driftsmidler vurderes årlig med tanke på indikasjon på vesentlig verdifall. Nøkkelforutsetningene som benyttes i vurderingen er blant annet kontraktsfestet leieinntekt, beregnet avkastning, og kjennskap til lokale markedsførhold. Ingen indikasjon 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 2024.

Administrasjonshonorar er fakturert fra Caiano Management AS med kr. 10.250.000

### Revisor

Kostnadsført revisjonshonorar for 2024 utgjør kr: 169 602 eks mva  
I tillegg kommer konsulentonorar med kr. 80 247 eks mva

### Note 4 - Skatt

#### Utsatt skatt/ skattekostnad

	Sum 1.1.	Midlertidige forskjeller	
		Pr. 31.12	Endring
Driftsmidler	345 983 856	342 859 289	3 124 567
Underskudd til fremføring	-341 765 792	-304 700 334	-37 065 458
Andre midlertidige forskjeller	890 082	678 648	211 434
<b>Grunnlag utsatt skatt</b>	<b>5 108 146</b>	<b>38 837 603</b>	<b>-33 729 457</b>
<b>Utsatt skatt</b>	<b>1 123 792</b>	<b>8 544 273</b>	<b>-7 420 481</b>
<b>Skattesats</b>	<b>22 %</b>	<b>22 %</b>	

#### Resultat før skattekostnad

Permanente forskjeller	39 205 164
Andel skattemessig resultat Indre selskap/KS andeler	-11 796 498
Endring midlertidige forskjeller	6 320 790
	-33 729 457
<b>Skattemessig resultat</b>	<b>0</b>
Beregnet betalbar skatt	0
Skattevirkning av konsernbidrag	0
<b>Betalbar skatt i balansen</b>	<b>0</b>
Beregnet betalbar skatt	
Endring utsatt skatt	7 420 481
<b>Årets skattekostnad</b>	<b>7 420 481</b>



## Caiano Eiendom AS NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

### Note 5 - Aksjer og andeler i datterselskap og andre foretak

Firma	Forretningskontor	Stemme-/eierandel	Anskaffelseskost	Resultat	Egenkapital 31.12	Bokført verdi
<b>Aksjer i datterselskap</b>						
<i>Aksjer vurdert etter kostmetoden</i>						
Markedet AS	Haugesund	100 %	25 708 252	863 175	22 569 969	25 708 252
Smedasundet Syttitv AS	Haugesund	100 %	35 066 885	-2 200 695	22 958 832	35 066 885
Sørhauggaten Utleiebygg AS	Haugesund	100 %	8 001 000	140 363	1 013 182	791 169
Kvala 21 AS	Haugesund	100 %	6 600 000	-77 692	5 715 685	6 892 196
Lyngholm Sør AS	Haugesund	70 %	21 000	-221 897	-355 264	21 000
Olafaten AS	Haugesund	100 %	8 800 000	337 576	1 570 399	9 113 896
Lacalos AS	Haugesund	100 %	1 539 600	-26 557	1 291 872	1 539 600
Lacalos KS	Haugesund	90 %	6 499 800	8 560	6 528 816	6 499 800
			<b>92 236 537</b>			<b>85 632 798</b>

Firma	Forretningskontor	Stemme-/eierandel	Anskaffelseskost	Resultat	Egenkapital 31.12	Bokført verdi
Bokn Industri AS	Haugesund	50 %	238 576	-255 581	283 737	238 576
Bokn Nyholmen AS	Haugesund	50 %	216 887	-210 764	434 321	216 887
Bømlo Storsenter AS	Bømlo	37 %	8 697 000	-2 363 855	41 155 372	8 697 000
Sekstanten AS	Bømlo	37 %	3 345 000	702 123	11 370 271	3 345 000
Kulturhusvegen 19 AS	Bømlo	37 %	1 338 000	283 286	5 402 047	1 338 000
Føresvikvegen 2 AS	Haugesund	25 %	2 760 852	-618 977	9 739 879	2 760 852
Terminals AS	Haugesund	25 %	8 257 500	18 848	33 024 571	8 257 500
Garpeskjær Eiendom AS	Haugesund	50 %	2 506 000	928 081	13 551 233	2 506 000
Garpeskjær Eiendom IS	Haugesund	45 %	22 550 000	11 854 332	87 368 486	22 550 000
Kriva II AS	Haugesund	50 %	5 523 117	-432 026	1 931 176	5 523 117
Moster Eiendom AS	Bømlo	49,8 %	4 945 518	656 268	6 602 318	4 945 518
Raglamyrvæien 24 AS	Haugesund	50 %	2 852 069	-57 756	1 948 732	2 852 069
Storasund AS	Haugesund	50 %	1 020 000	-28 111	2 092 924	1 020 000
Strandgata 96 AS	Haugesund	50 %	11 452 906	-29 712	5 834 221	11 452 906
			<b>75 703 425</b>			<b>75 703 425</b>

### Investeringer i langsiktige aksjer og andeler:

	Forretningskontor	Eierandel/ stemmeandel	Kostpris
Haugaland Handelpark AS	Haugesund	10 %	14 458 767
Helsehuset Haugesund AS	Haugesund	17 %	7 505 000
The Viking Planet AS	Oslo	9,5 %	922 128
Andre langsiktige aksjer og andeler			4 684 150
<b>Sum</b>			<b>27 570 045</b>
Aksjefond			140 737
<b>Bokført verdi andre langsiktige aksjer, andeler og fond</b>			<b>27 710 780</b>

Lån til tilknyttede selskap:	31.12.2024	31.12.2023
Haugaland Handelpark AS	8 441 237	7 668 713
Bømlo Storsenter AS	8 851 024	6 690 003
Kriva II AS	2 200 000	1 750 000
Bokn Nyholmen AS	1 467 139	
Terminals AS	351 425	
Føresvikvegen 2 AS	1 415 955	
Strandgata 96 AS	620 081	2 574 936
	<b>23 346 841</b>	<b>18 683 652</b>

### Note 6 - Konsernmellomværende

	2024	2023
<b>Langsiktige fordringer</b>		
Markedet AS	10 999 250	8 615 196
Lyngholm Sør AS	3 679 933	2 611 672
Olafaten AS	1 033 205	1 300 347
Kvala 21 AS	2 253 778	1 768 594
Smedasundet Syttitv AS	80 271 035	29 764 246
Lacalos KS	6 379 266	
	<b>84 616 467</b>	<b>44 080 055</b>
<b>Fordringer</b>		
Kundefordring konsern	10 917 252	19 233 093
Konsernbidrag	2 810 784	483 228
Andre fordringer		
	<b>13 728 036</b>	<b>19 716 321</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sørhauggaten Utleiebygg AS	4 194 036	4 075 191
Caiano Invest AS	0	5 410 929
Caiano AS	64 143 512	34 355 595
	<b>68 337 548</b>	<b>43 841 716</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld konsern	23 238	20 634
	<b>23 238</b>	<b>20 634</b>

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



## Caiano Eiendom AS NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2024

### 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 konsernsjess Bømmeley AS.

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

	2024	2023
Pantegjeld	654 286 671	638 878 129
	<b>654 286 671</b>	<b>638 878 129</b>
Avdrag neste 5 år	654 286 671	594 478 129
Gjeld med forfall fem år etter balansedag	0	44 400 000

Neste års avdrag er klassifisert som kortsiktig gjeld.

Av lån klassifisert som kortsiktig lån til kredittinstitusjoner pr 31.12.2024 er kr 22 117 000 refinansiert i 2025

### Bokført verdi pantsatte eiendeler:

Kundefordringer	3 172 203	2 050 900
Maskiner, inventar og biler	1 701 968	1 908 691
Bygninger og tekn. anlegg	715 180 742	683 200 183
Tomter/parkeringsplasser	83 281 130	73 147 135
Aksjer	0	0
Sum	<b>803 336 043</b>	<b>760 306 910</b>

Morselskapet Caiano AS har avgitt selvskyldnerkausjon pålydende MNOK 800 for gjeld til kredittinstitusjon.

Markedet AS har stillet sikkerhet i eiendom.

Caiano Eiendom AS har stillet sikkerhet i eiendommer for gjeld til kredittinstitusjoner til fordel for Caiano AS, Caiano Invest AS og Markedet AS.

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

Bømlo Storsenter AS	inntil	25 000 000 NOK
Lufthavndrift AS	inntil	3 119 220 NOK
Bokn Nyholmen AS, oppfyllellesgaranti kontrakt	inntil	502 500 NOK
Haugaland Handelspark AS	inntil	5 000 000 NOK
Bokn nyholmen AS	inntil	5 000 000 NOK
Bømmeley Invest AS	inntil	20 000 000 NOK

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