

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

JANUARI – DECEMBER 2022

CIELO MAR FINANS AB (PUBL)



## Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet består i att finansiera del av första fasen om 133 hektar i Procon Baja J.V. s projekt – byggnation av självförsörjande och energineutrala bostäder som helt drivs av solenergi och är oberoende av anslutning till elnätet. Projektet är beläget på en halvö, Baja California i Mexiko, vid Stilla havet cirka 40 mil söder om San Diego i Kalifornien, USA. Tillstånd för exploatering och byggnation föreligger nu för del av första fasen i projektet. Området, med namnet Cielo Mar ("himmel och hav") där semesterbostäderna skall byggas består av ett drygt 2 000 hektar stort landområde med en 7,2 km lång kustlinje. Genom att bland annat ge ut räntebärande obligationer kompletterat med eget kapital, skall Bolaget finansiera del av exploateringen av områdets första fas, genom lån till projektbolaget i Mexiko, Procon Baja J.V. Projektbolaget kommer i sin tur att lämna säkerheter till Bolaget i form av inteckningar i fastigheten (marken). Bolaget är direkt ägare till 7,3 % av aktierna i Procon Baja J.V. samt har en option som löper till och med mars månad 2024 som ger Bolaget rätten att förvärva ytterligare maximalt 10 % av aktierna. Området som skall exploateras värderades i mars månad 2018 i råmarksutförande av CB Richard Ellis till 42 miljoner USD (cirka 420 miljoner SEK) och i november 2021 till USD 50 miljoner (cirka 500 miljoner SEK), och är i princip obelånat. Området har projektindelats i fem faser och byggstart i form av inledande markarbeten som omfattar del av första fasen om 133 hektar har inletts. Försäljning av bostäder sker främst i Nordamerika genom den amerikanska rikstäckande mäklarfirmen Exit Realty.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

## Väsentliga händelser under perioden

Under perioden har vi fått bevittna krig i Ukraina och åtkomsten av inflation och stigande räntor, vilket skapat ett osäkrare ekonomiskt klimat som bland annat påverkat de finansiella marknaderna negativt.

Bolaget har dock påverkats i begränsad omfattning och genomförde i december månad en riktad nyemission om 9,5 MSEK, varigenom 1 520 000 aktier tecknades. Teckningskursen var 6,25 kronor per aktie, motsvarande en bolagsvärdering före nyemissionen om 50,6 MSEK.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

Del av de medel som inkom genom nyemissionen i december 2022 har som tidigare aviserats investerats i Procon Baja J.V. projekt i Mexiko i form av lån. Den riktade nyemissionen utgör ett första steg i kapitaliseringsplanen och avsikten är att i närtid komplettera med ytterligare finansiering i form av antingen ytterligare eget kapital och/eller obligation.

## Framtida utveckling

Bolaget har avtal med Procon Baja J.V. om att erhålla en provision motsvarande 1 % av samtlig försäljning i fas 1, i Procons projekt i Mexiko, förutsatt att Bolaget medverkar till finansieringen av fas 1 i projektet. Den totala beräknade försäljningsvolymen i fas 1 uppgår vid full exploatering till cirka 415 miljoner USD och har reviderats upp från tidigare cirka 350 miljoner USD som ett resultat av justerade priser på de bostäder som ingår i fas 1. Den stora potentiella uppsidan i projektet består dock av en vederlagsfri teckningsoption som ger Bolaget rätt att inom 36 månader (mars 2021 – mars 2024), förvärva maximalt 10 % av hela projektet till motsvarande den värdering som CBRE Richard Ellis fastställde i mars månad 2018. Med tillförd finansiering och på sikt som projektet exploateras, bedömer Bolaget att denna option kan bli mycket värdefull.

Styrelsen och ledningen har ingående analyserat de potentiella effekterna av Covid -19 pandemin och Bolaget bedömer att det inte längre föreligger någon osäkerhet till följd av denna.

## Finansiell information i sammandrag

Nyckeltal (Kkr.)	h2 2022	h2 2021	2022	2021
Rörelseintäkter	933	1 155	1 847	3 737
Rörelseresultat (EBITDA)	243	-405	515	-257
Rörelseresultat (EBIT)	243	-405	515	-257
Periodens resultat	44	-373	-5	764
Resultat per aktie (SEK)	0,01	-0,05	0,00	0,09
Antal aktier i bolaget	8 093 541	8 093 541	8 093 541	8 093 541

Resultaträkningar i sammandrag (SEK)	2022-07-01 2022-12-31	2021-07-01 2021-12-31	2022	2021
Nettoomsättning	932 999	1 155 000	1 846 999	3 737 000
<b>Summa intäkter</b>	<b>932 999</b>	<b>1 155 000</b>	<b>1 846 999</b>	<b>3 737 000</b>
Övriga externa kostnader	-689 596	-1 559 666	-1 332 075	-3 994 080
<b>Rörelseresultat (EBIT)</b>	<b>243 403</b>	<b>-404 666</b>	<b>514 924</b>	<b>-257 080</b>
Finansiella poster				
Ränteintäkter m.m.	150 165	370 387	300 165	885 605
Valutaeffekter av fordringar	0	257 444		809 225
Räntekostnader	-489 576	-456 299	-960 332	-533 755
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-96 008</b>	<b>-233 134</b>	<b>-145 243</b>	<b>903 995</b>
Skatt (Not 1)	140 003	-140 003	140 003	-140 003
<b>Periodens resultat</b>	<b>43 995</b>	<b>-373 137</b>	<b>-5 240</b>	<b>763 992</b>

### Förändringar i eget kapital (SEK) helåret 2022

	Aktiekapital	Övrigt eget kapital	Balanserat resultat	Periodens resultat	Totalt
Belopp vid periodens ingång	933 942	6 566 870	4 320 160	763 992	12 584 964
Periodens förändring				-5 240	-5 240
Pågående nyemission		9 500 000			9 500 000
Disposition av årsstämma			763 992	-763 992	0
Belopp vid periodens utgång	933 942	16 066 870	5 084 152	-5 240	22 079 724

<b>Balansräkningar i sammandrag</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
Tecknat men ej inbetalt kapital	9 500 000	
<b>Anläggningstillgångar</b>		
Ägarintressen i övriga företag	15 894 917	15 894 917
Långfristiga fordringar	3 000 000	3 000 000
Summa anläggningstillgångar	18 894 917	18 894 917
<b>Omsättningstillgångar</b>		
Kortfristiga fordringar hos övriga företag som det finns ägarintressen i	6 934 000	3 737 000
Övriga kortfristiga fordringar	58 758	62 004
Upplupna intäkter	248 324	266 313
Kassa och bank	32 193	942 713
Summa omsättningstillgångar	7 273 275	5 008 030
<b>Summa tillgångar</b>	<b>35 668 192</b>	<b>23 902 947</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Aktiekapital	933 941	933 941
Övrigt eget kapital	21 151 023	10 887 030
Periodens resultat	-5 240	763 992
Summa eget kapital	22 079 724	12 584 963
<b>Långfristiga skulder</b>		
Obligationslån	7 890 000	7 890 000
Summa långfristiga skulder	7 890 000	7 890 000
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	361 350	76 176
Skatteskulder	0	119 411
Övriga skulder	3 760 075	2 713 315
Upplupna kostnader	1 577 043	519 082
Summa kortfristiga skulder	5 698 468	3 427 984
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>35 668 192</b>	<b>23 902 947</b>

<b>Kassaflödeanalys (SEK)</b>	<b>2022-07-01 2022-12-31</b>	<b>2021-07-01 2021-12-31</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b><i>Den löpande verksamheten</i></b>				
Rörelseresultat	243 403	-404 666	514 924	-257 080
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	0	0		
Avskrivningar	0	0		
Erlagd ränta	-486 922	-2 216	-957 581	-79 672
Erhållen ränta	150 000	49 698	300 000	49 698
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-93 519	-357 184	-142 657	-287 054
<b><i>Förändring av rörelsekapital</i></b>				
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 116 710	-742 043	-2 103 316	-3 933 801
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	151 845	-2 923 944	291 453	269 271
<b><i>Kassaflöde från den löpande verksamheten</i></b>	<b>-1 058 384</b>	<b>-4 023 171</b>	<b>-1 954 520</b>	<b>-3 951 584</b>
<b><i>Investeringsverksamheten</i></b>				
Förvärv av finansiella tillgångar	0	-3 000 000	0	-3 000 000
<b><i>Kassaflöde från investeringsverksamheten</i></b>	<b>0</b>	<b>-3 000 000</b>	<b>0</b>	<b>-3 000 000</b>
<b><i>Finansieringsverksamheten</i></b>				
Förändring av lån	840 000	7 910 000	1 044 000	7 890 000
<b><i>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</i></b>	<b>840 000</b>	<b>7 910 000</b>	<b>1 044 000</b>	<b>7 890 000</b>
<b><i>Periodens kassaflöde</i></b>	<b>-218 384</b>	<b>886 829</b>	<b>-910 520</b>	<b>938 416</b>
Likvida medel vid periodens början	250 577	55 884	942 713	4 297
Likvida medel vid periodens slut	32 193	942 713	32 193	942 713

## Noter till finansiell översikt

### Allmänt

*Redovisnings- och värderingsprinciper.*

Bolagets redovisningsprinciper innebär bland annat att Bolaget tillämpar årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

*Not 1. Skatt på årets resultat.*

Återföring av för hög avsättning föregående år.

### Transaktioner med närstående

Inga.

### Väsentliga risker i sammandrag

**Kreditrisker.** Bolagets verksamhet inbegriper utlåning av medel för uppförande av semesterbostäder i Mexiko. Trots att tillgångar har pantsatts som säkerhet för utlånade medel finns risk i att kostnader för säkerheternas infriande, vid eventuellt förfall av fordringar, kan visa sig vara större än bolaget initialt räknat med.

### Revision

Denna bokslutskommuniké har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

Stockholm den 28 februari 2023

Kim Björkwall  
Verkställande direktör