

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

JANUARI – DECEMBER 2023

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 fortsatt bevittnat krig i Ukraina med alltjämt höga räntor som följd, även om inflationen sakta börjat sjunka. Vi upplever även ett fortsatt osäkert 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 6,95 MSEK, varigenom 1 112 000 aktier tecknades. Teckningskursen var 6,25 kronor per aktie, motsvarande en bolagsvärdering före nyemissionen om 60,1 MSEK.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Del av de medel som inkom genom nyemissionen i december 2023 har som tidigare aviserats därefter investerats i Procon Baja J.V. projekt i Mexiko i form av lån. Den riktade nyemissionen utgör ett andra steg i kapitaliseringsplanen och avsikten är att i närtid komplettera med ytterligare finansiering i form av antingen ytterligare eget kapital och/eller obligation. Den option att förvärva maximalt ytterligare 10 % av aktierna i Procon Baja J.V. som tecknades i mars 2021 och som löper ut i mars månad 2024, har förlängts vederlagsfritt i ytterligare 12 månader och löper nu ut i mars månad 2025.

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 den vederlagsfria teckningsoptionen som efter förlängning ger Bolaget rätt att senast i mars 2025 förvärva ytterligare maximalt 10 % av hela projektet för 5 miljoner USD, dvs motsvarande den totala värdering som CB Richard Ellis fastställde i november 2021. 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 (KSEK)	H2 2023	H2 2022	2023	2022
Rörelseintäkter	824	933	1 510	1 847
Rörelseresultat (EBITDA)	-50	243	0	515
Rörelseresultat (EBIT)	-50	243	0	515
Periodens resultat	-74	44	-134	-5
Resultat per aktie (SEK)	-0,01	-0,01	0,01	0,00
Antal aktier i bolaget	9 613 541	8 093 541	9 613 541	8 093 541

Förändringar i eget kapital (SEK), helåret 2023

	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Periodens resultat	Totalt
Belopp vid periodens ingång	933 942	9 500 000	6 566 871	5 084 151	-5 240	22 079 724
Nyemission	175 398	-9 500 000	9 324 601			-1
Disposition av årsstämma				-5 240	5 240	0
Periodens förändring		6 950 000			-133 617	6 816 383
Belopp vid periodens utgång	1 109 340	6 950 000	15 891 472	5 078 911	-133 617	28 896 106

Resultaträkningar i sammandrag (SEK)	2023-07-01	2022-07-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	823 613	932 999	1 510 000	1 846 999
<i>Summa intäkter</i>	<i>823 613</i>	<i>932 999</i>	<i>1 510 000</i>	<i>1 846 999</i>
Övriga externa kostnader	-315 283	-630 024	-495 270	-941 072
Personalkostnader	-558 424	-192 612	-1 014 824	-391 003
<i>Rörelseresultat (EBIT)</i>	<i>-50 094</i>	<i>243 403</i>	<i>-94</i>	<i>514 924</i>
Finansiella poster				
Ränteintäkter m.m.	450 324	150 165	861 189	300 165
Räntekostnader m.m.	-474 524	-489 576	-994 712	-960 332
Resultat efter finansiella poster	-74 294	-96 008	-133 617	-145 243
Skatt	0	140 003	0	140 003
<i>Periodens resultat</i>	<i>-74 294</i>	<i>43 995</i>	<i>-133 617</i>	<i>-5 240</i>

Balansräkningar i sammandrag (SEK)	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar		
Tecknat men ej inbetalt aktiekapital	6 950 000	9 500 000
Andelar i intresseföretag	15 894 917	15 894 917
Långfristiga fordringar	9 000 000	3 000 000
Summa anläggningstillgångar	24 894 917	18 894 917
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	10 109 159	6 992 758
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	248 018	248 324
Kassa och bank	58 606	32 193
Summa omsättningstillgångar	10 415 783	7 273 275
Summa tillgångar	42 260 700	35 668 192
Eget kapital och skulder		
Aktiekapital	1 109 340	933 941
Övrigt eget kapital	27 920 383	21 151 022
Periodens resultat	-133 617	-5 240
Summa eget kapital	28 896 106	22 079 723
Långfristiga skulder		
Förlagslån		
Obligationslån	7 890 000	7 890 000
Övriga långfristiga skulder		
Summa långfristiga skulder	7 890 000	7 890 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	236 178	361 349
Övriga kortfristiga skulder	3 966 863	3 760 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 271 553	1 577 043
Summa kortfristiga skulder	5 474 594	5 698 469
Summa eget kapital och skulder	42 260 700	35 668 192

Kassaflödeanalys (SEK)	2023-07-01	2022-07-01	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	-50 094	243 403	-94	514 924
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	3 710		3 710	
Erhållen ränta mm	444 487	150 000	855 336	300 000
Erlagd ränta mm	-472 381	-486 922	-992 569	-957 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-74 278	-93 519	-133 617	-142 657
Förändring av rörelsekapital				
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	-2 054 394	-1 116 710	-3 116 095	-2 103 316
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	1 165 210	151 845	-223 875	291 453
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-963 462	-1 058 384	-3 473 587	-1 954 520
Investeringsverksamheten				
Lämnade lån	0	0	-6 000 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0	-6 000 000	
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	0	840 000		1 044 000
Nyemission	0	0	9 500 000	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	840 000	9 500 000	1 044 000
Periodens kassaflöde				
Likvida medel vid periodens början	1 022 068	250 577	32 193	942 713
Likvida medel vid periodens slut	58 606	32 193	58 606	32 193

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).

Transaktioner med närstående

Inga.

Väsentliga risker i sammandrag

Kreditrisk. 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 2024

Kim Björkwall
Verkställande direktör