

Årsredovisning

Cielo Mar Finans AB (publ)

556923-6523

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Kassaflödesanalys	7
- Noter	8 - 9
- Underskrifter	9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

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), alt utställa röststarka preferensaktier. 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 2025 som ger Bolaget rätten att förvärva ytterligare maximalt 10 % av aktierna. Området som skall exploateras värderades i råmarksutförande i november 2021 av CB Richard Ellis till 50 miljoner USD (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 mäklarfirman Exit Realty.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under perioden har vi fortsatt bevitnat 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.'s 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 löpte 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 proportionellt i förhållande till 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.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2301-2312	2201-2212	2101-2112	2001-2012
Nettoomsättning	1 510	1 847	3 737	
Resultat efter finansiella poster	-134	-145	904	-1 192
Soliditet %	68	62	53	82

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Akitekaptal	Ej registrerat aktiekaptal	Fri över- kursfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	933 942	9 500 000	6 566 871	5 084 151	-5 240
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>					
Balanseras i ny räkning				-5 240	5 240
Ny, pågående emission		6 950 000			
Nyemission	175 398	-9 500 000	9 324 601		
Årets resultat					-133 618
Belopp vid årets utgång	1 109 340	6 950 000	15 891 472	5 078 911	-133 618

RESULTATDISPOSITION

Till årsstämmans förfogande står följande medel

Fri överkursfond	15 891 472
Balanserat resultat	5 078 911
Årets resultat	-133 618
Summa	20 836 765

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	20 836 765
Summa	20 836 765

RESULTATRÄKNING

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		
Nettoomsättning	1 509 998	1 846 999
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.	1 509 998	1 846 999
Rörelsekostnader		
Övriga externa kostnader	-836 679	-1 332 075
Personalkostnader	-673 414	–
Summa rörelsekostnader	-1 510 093	-1 332 075
Rörelseresultat	-95	514 924
Finansiella poster		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	5 853	–
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	855 336	300 165
Räntekostnader och liknande resultatposter	-994 712	-960 332
Summa finansiella poster	-133 523	-660 167
Resultat efter finansiella poster	-133 618	-145 243
Resultat före skatt	-133 618	-145 243
Skatter		
Skatt på årets resultat	–	140 003
Årets resultat	-133 618	-5 240

2

BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Tecknat men ej inbetalt kapital		6 950 000	9 500 000
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Ägarintressen i övriga företag	3	15 894 917	15 894 917
Andra långfristiga fordringar	4	9 000 000	3 000 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>24 894 917</i>	<i>18 894 917</i>
Summa anläggningstillgångar		24 894 917	18 894 917
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i		10 044 000	6 934 000
Övriga fordringar		65 159	58 758
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		248 018	248 324
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>10 357 177</i>	<i>7 241 082</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		58 606	32 193
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>58 606</i>	<i>32 193</i>
Summa omsättningstillgångar		10 415 783	7 273 275
SUMMA TILLGÅNGAR		42 260 700	35 668 192

		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 109 340	933 942
Ej registrerat aktiekapital		6 950 000	9 500 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>8 059 340</i>	<i>10 433 942</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fri överkursfond		15 891 472	6 566 871
Balanserat resultat		5 078 911	5 084 151
Årets resultat		-133 618	-5 240
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>20 836 765</i>	<i>11 645 782</i>
Summa eget kapital		28 896 105	22 079 724
Långfristiga skulder			
Obligationslån	5	7 890 000	7 890 000
Summa långfristiga skulder		7 890 000	7 890 000
Kortfristiga skulder			
	6		
Leverantörsskulder		236 179	361 349
Övriga skulder		3 966 862	3 760 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 271 554	1 577 043
Summa kortfristiga skulder		5 474 595	5 698 467
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 260 700	35 668 191

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-95	514 924
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Valutakursdifferenser	4 715	–
Erhållen ränta	855 340	300 000
Erlagd ränta	-995 568	-957 581
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-135 608</i>	<i>-142 657</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/minskning(+) övriga kortfristiga fordringar	-3 116 772	-2 103 316
- Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder	–	285 174
- Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder	-221 207	6 279
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 473 587	-1 954 520
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-6 000 000	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-6 000 000	–
Finansieringsverksamheten		
Nyemission	9 500 000	–
Upptagna lån	–	1 044 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 500 000	1 044 000
Årets kassaflöde	26 413	-910 520
Likvida medel vid årets början	32 193	942 713
Likvida medel vid årets slut	58 606	32 193

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och Koncernredovisning ("K3").

Not 2	Resultat från finansiella poster	2023	2022
	Ränteintäkter långfristiga fordringar	855 000	300 000
	Valutaeffekter	5 849	-2 750
	Ränteintäkter övriga	336	165
	Avgår ./ räntekostnader	994 710	-955 671
	Summa	1 855 895	-658 256

Not 3	Ägarintressen i övriga företag	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	15 894 917	15 894 917
	Utgående anskaffningsvärden	15 894 917	15 894 917
	Redovisat värde	15 894 917	15 894 917

Not 4	Andra långfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 000 000	3 000 000
	Tillkommande fordringar	6 000 000	–
	Utgående anskaffningsvärden	9 000 000	3 000 000

Not 5	Långfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	0	7 890 000

Obligationslån med ISIN nr. SE0015950282. Ränta 10%. Förfallodag 2026-07-06.

Not 6	Övriga kortfristiga skulder	2023-12-31	2022-12-31
	Förlagslån	2 156 000	2 156 000
	Lån från delägare	1 584 000	1 584 000
	Övriga skulder	226 862	20 075
	Summa	3 966 862	3 760 075

Not 7	Medelantalet anställda	2023-12-31	2022-12-31
	Medelantalet anställda	2	1

UNDERSKRIFTER

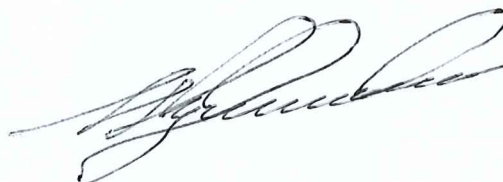
Stockholm den 26/6 2024



Kim Björkwall
Verkställande direktör



Linda Byrd



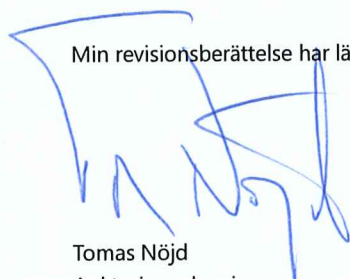
Michael Hylander



Felix Avalos Jiminez

Min revisionsberättelse har lämnats

den 26/6 2024



Tomas Nöjd
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Cielo Mar Finans AB (publ)
Org.nr. 556923-6523

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Cielo Mar Finans AB (publ) för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Cielo Mar Finans AB (publ)s finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Cielo Mar Finans AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan

finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Cielo Mar Finans AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Cielo Mar Finans AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder,

områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 26/6 2024

Tomas Nöjd

Auktoriserad revisor