

# Årsredovisning

---

*Cielo Mar Finans AB (publ)*

556923-6523

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

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).

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 mäklarfirman Exit Realty.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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 aviseras 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 del av finansieringen av första fasen 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 enheter (bostäder) som ingår i fas 1. Den stora potentiella uppsidan i projektet för Bolaget består dock av en vederlagsfri teckningsoption som ger Bolaget rätt att senast i mars månad 2024, förvärva ytterligare maximalt 10 % av hela projektet till motsvarande den värdering som CB 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.

#### FLERÅRSÖVERSIKT

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

	2201-2212	2101-2112	2001-2012	1901-1912
Nettoomsättning	1 847	3 737		
Resultat efter finansiella poster	-145	904	-1 192	2 724
Soliditet %	62	53	82	85

Nettoomsättningen är lägre än föregående år vilket har sin orsak i lägre kostnader. Enligt avtal debiterar bolaget vidare samtliga kostnader för löpande drift i Sverige mot driftsbolaget i Mexico.

#### FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Aktiekapital	Ej registrerat aktiekapital	Fri över- kursfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	933 942		6 566 871	4 320 159	763 992
<i>Resultatdisposition enligt bolagsstämman</i>					
Balanseras i ny räkning				763 992	-763 992
Nyemission		9 500 000			
Årets resultat					-5 240
Belopp vid årets utgång	933 942	9 500 000	6 566 871	5 084 151	-5 240

#### RESULTATDISPOSITION

*Till årsstämmans förfogande står följande medel:*

Fri överkursfond	6 566 871
Balanserat resultat	5 084 151
Årets resultat	-5 240
<i>Summa</i>	11 645 782

*Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:*

Balanseras i ny räkning	11 645 782
<i>Summa</i>	11 645 782



## RESULTATRÄKNING

1

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		
Nettoomsättning	1 846 999	3 737 000
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>	<b>1 846 999</b>	<b>3 737 000</b>
<b>Rörelsekostnader</b>		
Övriga externa kostnader	-1 332 075	-3 994 080
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-1 332 075</b>	<b>-3 994 080</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>514 924</b>	<b>-257 080</b>
<b>Finansiella poster</b>		
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	–	1 508 267
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	300 165	186 563
Räntekostnader och liknande resultatposter	-960 332	-533 755
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-660 167</b>	<b>1 161 075</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-145 243</b>	<b>903 995</b>
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-145 243</b>	<b>903 995</b>
<b>Skatter</b>		
Skatt på årets resultat	140 003	-140 003
<b>Årets resultat</b>	<b>-5 240</b>	<b>763 992</b>



## BALANSRÄKNING

1

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Tecknat men ej inbetalt kapital		9 500 000	–
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Ägarintressen i övriga företag	3	15 894 917	15 894 917
Andra långfristiga fordringar	4	3 000 000	3 000 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<i>18 894 917</i>	<i>18 894 917</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 894 917</b>	<b>18 894 917</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos övriga företag som det finns ett ägarintresse i		6 934 000	3 737 000
Övriga fordringar		58 758	62 004
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		248 324	266 313
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>7 241 082</i>	<i>4 065 317</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		32 193	942 713
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>32 193</i>	<i>942 713</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 273 275</b>	<b>5 008 030</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>35 668 192</b>	<b>23 902 947</b>



	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	933 942	933 942
Ej registrerat aktiekapital	9 500 000	–
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>10 433 942</i>	<i>933 942</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Fri överkursfond	6 566 871	6 566 871
Balanserat resultat	5 084 151	4 320 159
Årets resultat	-5 240	763 992
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>11 645 782</i>	<i>11 651 022</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>22 079 724</b>	<b>12 584 964</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Obligationslån	5 7 890 000	7 890 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>7 890 000</b>	<b>7 890 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Leverantörsskulder	6 361 349	76 174
Skatteskulder	–	119 411
Övriga skulder	3 760 076	2 713 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 577 043	519 082
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>5 698 468</b>	<b>3 427 983</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>35 668 192</b>	<b>23 902 947</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	514 924	-257 080
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Erhållen ränta	300 000	-
Omklassificering	-	49 698
Erlagd ränta	-957 581	-79 672
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-142 657</i>	<i>-287 054</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/minskning(+) övriga kortfristiga fordringar	-2 103 316	-3 933 801
- Ökning(+)/minskning(-) av leverantörsskulder	285 174	76 175
- Ökning(+)/minskning(-) av kortfristiga skulder	6 279	193 096
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 954 520</b>	<b>-3 951 584</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	-	-3 000 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-3 000 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	1 044 000	7 890 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 044 000</b>	<b>7 890 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-910 520</b>	<b>938 416</b>
Likvida medel vid årets början	942 713	4 297
Likvida medel vid årets slut	32 193	942 713

## 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	2022	2021
	Ränteintäkter långfristiga fordringar	300 000	699 042
	Valutaeffekter	-2 750	809 225
	Ränteintäkter övriga	165	186 563
	Avgår ./ räntekostnader	-955 671	-533 733
	Summa	<b>-658 256</b>	<b>1 161 097</b>

Not 3	Ägarintressen i övriga företag	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	15 894 917	–
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	–	15 894 917
	Utgående anskaffningsvärden	15 894 917	15 894 917
	<b>Redovisat värde</b>	<b>15 894 917</b>	<b>15 894 917</b>

#### Ägarintressen i övriga företag

7,3 % i Procon Baja J.V.S.R.L De C.V. PBJ160614RL9

**Säte**  
Mexico

Not 4	Andra långfristiga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 000 000	14 436 029
	Tillkommande fordringar	–	3 649 663
	Valutaeffekter	–	809 225
	Omklassificeringar m.m.	–	-15 894 917
	Utgående anskaffningsvärden	3 000 000	3 000 000

Not 5	Långfristiga skulder	2022-12-31	2021-12-31
	Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	7 890 000	7 890 000

Obligationslån med ISIN nr. SE0015950282. Ränta 10%.



Not 6 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Förlagslån	2 156 000	2 176 000
Lån från delägare	1 584 000	520 000
Övriga skulder	20 075	17 316
Summa	3 760 075	2 713 316

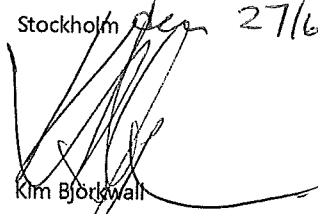
Not 7 Medelantalet anställda

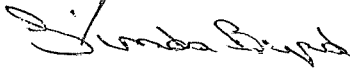
	2022-12-31	2021-12-31
Medelantalet anställda	1	1

VD är kontrakterad på konsultbasis.

**UNDERSKRIFTER**

Stockholm den 27/6 2023

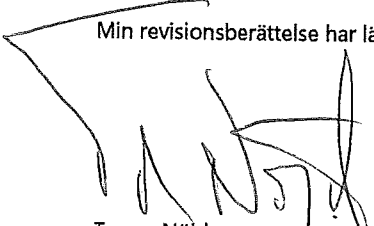
  
Kim Björkwall  
Verkställande direktör

  
Linda Byrd

  
Michael Hylander

  
Felix Avilés Jiménez

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/6 2023

  
Tomas Nöjd  
Auktoriserad revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Cielo Mar Finans AB (publ) för år 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Cielo Mar Finans AB (publ) för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

### Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 27/6 2023

Tomas Nöjd

Auktoriserad revisor