

DELÅRSRAPPORT

2023-01-01—2023-06-30

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 in-teckningar 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, bestående inflation och stigande räntor, vilket betytt ett osäkrare ekonomiskt klimat som i

sin tur påverkat de finansiella marknaderna negativt.

Bolaget har dock påverkats i begränsad omfattning då man under perioden jobbat med förberedelser för kommande finansiering. Dvs nästa steg i den kapitaliseringsplan som fastlades 2022 och som en uppföljning på den riktade nyemission som genomfördes i december månad 2022, då 1 520 000 aktier tecknades till kursen 6,25 kronor per aktie.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

Fortsatta förberedelser för nästa steg i kapitaliseringsplanen med avsikten att under 2023, förutsatt att marknadsläget så möjliggör, komplettera med ytterligare finansiering i form av 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 tecknings-option 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

<b>Nyckeltal</b>	<b>H1 2023</b>	<b>H1 2022</b>	<b>2022</b>
Rörelseintäkter	686 387	914 000	1 846 999
Rörelseresultat (EBITDA)	50 000	271 520	514 924
Rörelseresultat (EBIT)	50 000	271 520	514 924
Periodens resultat	-59 323	-49 235	-145 243
Resultat per aktie	-0,01	-0,01	-0,02
Antal aktier i bolaget	9 613 541	8 093 541	8 093 541

### Förändringar i eget kapital (SEK)

	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 resultat					-59 323	-59 323
Belopp vid periodens utgång	1 109 340		15 891 472	5 078 911	-59 323	22 020 400

### Resultaträkningar i sammandrag (SEK)

	<b>2023-01-01 2023-06-30</b>	<b>2022-01-01 2022-06-30</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
Nettoomsättning	686 387	914 000	1 846 999
<i>Summa intäkter</i>	<i>686 387</i>	<i>914 000</i>	<i>1 846 999</i>
Övriga externa kostnader	-179 987	-509 439	-1 332 075
Personalkostnader	-456 400	-133 040	-
<i>Rörelseresultat (EBIT)</i>	<i>50 000</i>	<i>271 521</i>	<i>514 924</i>
Finansiella poster			
Ränteintäkter m.m.	410 865	150 000	300 165
Räntekostnader m.m.	-520 188	-470 756	-960 332
Resultat efter finansiella poster	-59 323	-49 235	-145 243
<i>Periodens resultat</i>	<i>-59 323</i>	<i>-49 235</i>	<i>-145 243</i>

Balansräkningar i sammandrag	2023-06-30	2022-06-30	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Tecknat men ej inbetalt aktiekapital</b>			9 500 000
<b>Andelar i intresseföretag</b>	15 894 917	15 894 917	15 894 917
Långfristiga fordringar	9 000 000	3 000 000	3 000 000
Summa anläggningstillgångar	24 894 917	18 894 917	18 894 917
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kortfristiga fordringar	8 069 003	4 838 483	6 992 758
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	231 937	266 563	248 324
Kassa och bank	1 022 068	250 577	32 193
Summa omsättningstillgångar	9 323 008	5 355 623	7 273 275
<b>Summa tillgångar</b>	<b>34 217 925</b>	<b>24 250 540</b>	<b>35 668 192</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Aktiekapital	1 109 340	933 941	933 941
Övrigt eget kapital	20 970 383	11 651 022	21 151 022
Periodens resultat	-59 323	-49 235	-5 240
Summa eget kapital	22 020 400	12 535 728	22 079 723
<b>Långfristiga skulder</b>			
Förlagslån		2 156 000	
Obligationslån	7 890 000	7 890 000	7 890 000
Övriga långfristiga skulder		16 248	
Summa långfristiga skulder	7 890 000	10 062 248	7 890 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	38 714	213 429	361 349
Övriga kortfristiga skulder	3 773 336	885 974	3 760 077
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	495 475	553 161	1 577 043
Summa kortfristiga skulder	4 307 525	1 652 564	5 698 469
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>34 217 925</b>	<b>24 250 540</b>	<b>35 668 192</b>

<b>Kassaflödeanalys (KSEK)</b>	<b>2023-01-01</b> <b>2023-06-30</b>	<b>2022-01-01</b> <b>2022-06-30</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	50 000	271 521
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.	-	-
Erhållen ränta mm	410 849	150 000
Erlagd ränta mm	-520 188	-470 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-59 339	-49 138
<b>Förändring av rörelsekapital</b>		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 061 701	-986 606
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	-1 389 085	139 608
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 510 125</b>	<b>-896 136</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Lämnade lån	-6 000 000	204 000
Nyemission, netto efter kostnader		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-6 000 000</b>	<b>204 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån		204 000
Nyemission	9 500 000	
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>9 500 000</b>	<b>204 000</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		
Likvida medel vid periodens början	32 193	942 713
Likvida medel vid periodens slut	1 022 068	250 577

## Noter till finansiell översikt

### Allmänt

*Redovisnings- och värderingsprinciper.*

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

**Not 1.** Förändrad redovisning jämfört med tidigare år. Tidigare har konsultarvode till verkställande direktören redovisats under Övriga externa kostnader. Från och med 2023-01-01 redovisas denna kostnad under Personalkostnader. Även jämförelseåret har ändrats för ökad jämförbarhet. Antal anställda uppgår till 2 stycken.

### 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 delårsrapport har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

Stockholm den 31 augusti 2023

Kim Björkwall  
Verkställande direktör