

DELÅRSRAPPORT

2022-01-01—2022-06-30

CIELO MAR FINANS AB (PUBL)



## Allmänt om verksamheten

Cielo Mar Finans AB (publ) bildades 2013 och bedrev initialt verksamhet inom finansiering av fastighetsprojekt med syftet att förvärva, förvalta och utveckla högt avkastande bostadsfastigheter på den amerikanska fastighetsmarknaden. I mars månad 2016 avyttrades dock det dåvarande beståndet av fastigheter till företaget ProGreen Properties Inc. (numera ProGreen US Inc.) Ersättningen uppgick till USD 1 555 000 och erlades kontant med USD 200 000 samt därtill i preferensaktier till ett värde av USD 1 355 000, som löpte med en kupong om 7 % per år.

På extra bolagsstämma i november 2020 fattades beslut om att anta en ny bolagsordning och verksamhetsinriktning, innebärande även att ett nytt namn antogs, Cielo Mar Finans AB (publ). Samtidigt valdes en ny styrelse och en ny VD tillträdde i Bolaget. Den 15 oktober 2021 reglerades Bolagets fordran på ProGreen US Inc., vid tillfället USD 1 842 889, genom att denna omvandlades (kvittades) till 7,3 % av samtliga aktier i Procon Baja J.V.S.R.L De C.V. "Procon". Procon är ägare till ett markområde i Baja California i Mexiko, cirka 40 mil söder om San Diego i Kalifornien, USA, som planeras att exploateras. Huvudägare i Procon är ProGreen US Inc. Styrelsens bedömning är att kvittningen skedde till en mycket förmånlig värdering i förhållande till den värdering av området som fastställdes av CBRE Richard Ellis år 2018 och som uppdaterades 2021.

Bolagets verksamhet består således i att finansiera Procon Baja J.V. s projekt – byggnation av energineutrala bostäder som helt drivs av solenergi och inte är anslutna till elnätet. Området, med namnet Cielo Mar ("himmel och hav"), planeras att bebyggas med semesterbostäder och består av ett drygt 2 000 hektar stort landområde med en 7,2 km lång kustlinje. Bolaget planerar bland annat att ge ut räntebärande obligationer och finansiera exploateringen av området genom lån till projektbolaget Procon Baja J.V., mot säkerheter, inteckningar, i fastigheten (marken). Området som skall exploateras värderades i mars månad 2018 i råmarksutförande av CBRE Richard Ellis till USD 42 miljoner (cirka SEK 400 miljoner) och i november månad 2021 till USD 50 miljoner (cirka SEK 480 miljoner), och är i princip obelånat. Området har projektindelats i fem faser. Godkännande att ändra detaljplanen i första fasan, från råmark till byggbar och planbelagd mark föreligger. Byggnadstillstånd kommer att tas ut i etapper och byggstart av första etappen planeras inledas snarast efter det att erforderligt kapital för ändamålet säkerställts.

Bolaget har sitt säte i Stockholm.

## Väsentliga händelser under perioden

Under perioden har vi fått bevittna krig i Ukraina och återkomsten 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 av detta, då ingen finansiering genomförts under perioden.

## Väsentliga händelser efter periodens utgång

Bolaget verkar löpande för att finna ytterligare finansiering till projektet i Mexiko och Procon Baja J.V. och jobbar med flera olika initiativ i sådant syfte. Händelserna i Ukraina och det osäkrare ekonomiska klimatet, bedöms påverka dessa ansträngningar i negativ riktning, men styrelsen ser detta till trots fortsatt positivt på möjligheterna.

## 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.

## Finansiell information i sammandrag

<b>Nyckeltal</b>	<b>H1 2022</b>	<b>H1 2021</b>
Rörelseintäkter	914 000	2 582 000
Rörelseresultat (EBITDA)	271 520	147 586
Rörelseresultat (EBIT)	271 520	147 586
Periodens resultat	271 520	147 586
Resultat per aktie	0,03	0,02
Antal aktier i bolaget	8 093 541	8 093 541

  

<b>Resultaträkningar i sammandrag (SEK)</b>	<b>2022-01-01 2022-06-30</b>	<b>2021-01-01 2021-06-30</b>
Nettoomsättning	914 000	2 582 000
<i>Summa intäkter</i>	<i>914 000</i>	<i>2 582 000</i>
Övriga externa kostnader	-642 479	-2 434 414
<i>Rörelseresultat (EBIT)</i>	<i>271 521</i>	<i>147 586</i>
Finansiella poster		
Ränteintäkter m.m.	150 000	515 218
Valutaeffekter av fordringar	0	551 781
Räntekostnader	-470 756	-77 456
Resultat efter finansiella poster	-49 235	1 137 129
<i>Periodens resultat</i>	<i>-49 235</i>	<i>1 137 129</i>

Balansräkningar i sammandrag 2022-06-30      2021-06-30

---

**Tillgångar**

**Anläggningstillgångar**

<b>Andelar i intresseföretag</b>	15 894 917	-
Långfristiga fordringar	3 000 000	15 503 028
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>18 894 917</b>	<b>15 503 028</b>

**Omsättningstillgångar**

Kortfristiga fordringar	4 838 483	610 077
Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader	266 563	2 582 000
Kassa och bank	250 577	55 884
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>5 355 623</b>	<b>3 247 961</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>24 250 540</b>	<b>18 750 989</b>

**Eget kapital och skulder**

Aktiekapital	933 941	933 941
Övrigt eget kapital	11 651 022	10 887 030
Periodens resultat	-49 235	1 137 129
<b>Summa eget kapital</b>	<b>12 535 728</b>	<b>12 958 100</b>

**Långfristiga skulder**

Förlagslån	2 156 000	2 156 000
Obligationslån	7 890 000	-
Övriga långfristiga skulder	16 248	16 248
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>10 062 248</b>	<b>2 172 248</b>

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder	213 429	2 975 573
Övriga kortfristiga skulder	885 974	541 068
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	553 161	104 000
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>1 652 564</b>	<b>3 620 641</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>24 250 540</b>	<b>18 750 989</b>

## Förändringar i eget kapital (SEK)

	Aktiekapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Periodens resultat	Totalt
Belopp vid periodens ingång	933 942	6 566 870	4 320 159	763 991	12 584 962
Periodens förändring				-49 235	-49 235
Disposition av årsstämma			763 991	-763 991	0
Belopp vid periodens utgång	933 942	6 566 870	5 084 150	-49 235	12 535 727

## Kassaflödeanalys (KSEK)

2022-01-01  
2022-06-30

2021-01-01  
2021-06-30

### *Den löpande verksamheten*

Rörelseresultat	271 521	147 586
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- erhållen ränta	150 000	
- erlagd ränta	-470 659	-77 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	-49 138	70 130

### **Förändring av rörelsekapital**

Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar	-986 606	-3 191 440
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder	139 608	3 620 641
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-896 136</b>	<b>499 331</b>

### *Finansieringsverksamheten*

Upptagna lån	204 000	
Amortering av lån		-20 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>204 000</b>	<b>-20 000</b>

### **Periodens kassaflöde**

	-692 136	479 331
Likvida medel vid periodens början	942 713	0
Kursdifferens i likvida medel		
Likvida medel vid periodens slut	250 577	479 331

## Noter till finansiell översikt

### Allmänt

*Redovisnings- och värderingsprinciper.*

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

### 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 2022

Kim Björkwall  
Verkställande direktör