

HALVÅRSRAPPORT 2019



ANDRA KVARTALET – APRIL-JUNI 2019

- ▶ Omsättningen uppgick till 12 492 (19 060) TSEK.
- ▶ Rörelseresultatet uppgick till 1 861 (5 329) TSEK.
- ▶ Värdeförändringar avseende fastighetstillgångar uppgick under perioden till 133 974 (-27 833) TSEK, varav 141 877 (0) TSEK avser orealiserade värdeförändringar i fastighetstillgångar som innehas för försäljning.
- ▶ Resultatet före skatt uppgick till 151 262 (181 828) TSEK, och resultatet efter skatt uppgick till 108 572 (164 320) TSEK, motsvarande 0,23 (0,34) SEK per aktie.

HALVÅRET – JANUARI-JUNI 2019

- ▶ Omsättningen uppgick till 25 538 (39 660) TSEK.
- ▶ Rörelseresultatet uppgick till 4 863 (12 358) TSEK.
- ▶ Värdeförändringar avseende fastighetstillgångar uppgick under perioden till 103 913 (-46 372) TSEK, varav 141 877 (0) TSEK avser orealiserade värdeförändringar i fastighetstillgångar som innehas för försäljning.
- ▶ Resultatet före skatt uppgick till 148 397 (224 115) TSEK, och resultatet efter skatt uppgick till 86 333 (173 687) TSEK, motsvarande 0,18 (0,36) SEK per aktie.

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER RAPPORTERINGSPERIODEN JANUARI-JUNI 2019

- ▶ Den 30 april 2019 signerade Crown Energy avtal om försäljning av fastigheten C-View i Angola. Köparen är den angolanska staten, via finansministeriet. Fastigheten betalas över tre år i totalt sex lika stora halvårsbetalningar. Ekonomisk kontroll övergår till köparen efter den andra inbetalningen. C-View kommer, fram till dess att ekonomisk kontroll övergår till köparen, fortsätta att förvaltas av Crown Energy, vilket innebär att fastigheten klassificeras som en tillgång som innehas för försäljning fram till dess att kontrollen är överförd. Tillgången redovisas till verkligt värde, vilket motsvaras av avtalad köpeskilling, diskonterad över betalningsperioden om tre år. Per 30 juni 2019 uppgår verkligt värde till motsvarande 540 938 TSEK.

Den orealiserade värdeförändringen för C-View under det andra kvartalet uppgår till 141 877 TSEK. När den ekonomiska kontrollen övergått kommer C-View upphöra att redovisas som en tillgång som innehas till försäljning och övergår istället till att redovisas som en fordran på köparen. Vid detta tillfälle realiserar även vinsten.

Den uppskjutna skatteskulden har ökat med 43 152 TSEK till följd av den högre värderingen.

Avtalet genomgår en formell registreringsprocess i Angola. Denna process är ännu inte klar, vilket innebär att Crown Energy ännu inte kunnat erhålla den första betalningen.

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG

Koncern Belopp i TSEK	APR-JUNI 2019	APR-JUNI 2018	JAN-JUNI 2019	JAN-JUNI 2018	HELÅR 2018
Totala rörelseintäkter	12 865	19 206	26 318	39 835	76 847
Rörelsekostnader	-11 004	-13 877	-21 454	-27 477	-54 772
Rörelseresultat	1 861	5 329	4 863	12 358	22 075
Finansnetto	15 427	204 332	39 621	258 128	324 569
Periodens resultat, efter skatt	108 572	164 320	86 333	173 687	186 909
Resultat per aktie	0,23	0,34	0,18	0,36	0,39
Eget kapital per aktie	1,79	1,79	1,79	1,79	1,70
Förändring i likvida medel	-14 850	-713	-24 425	-22 210	-44 524

VD har ordet

BÄSTA AKTIEÄGARE OCH INVESTERARE,

Crown Energy har under perioden fortsatt att arbeta för att utveckla nya affärer. Stora steg har tagits i positiv riktning vilket lett till markvinningar både inom affärsområdena Energy och inom Asset Development and Management. Detta hoppas vi kunna kapitalisera på inom snar framtid. Situationen har nu varit relativt stabil inom olje- och gasmarknaden och i energimarknaden i stort och vi fortsätter att ha en positiv syn för nya affärer och därmed till en substantiell tillväxt för Bolaget.

Valutasituationen i Angola har stabiliserats avsevärt under 2019 jämfört med 2018. Därför påverkas inte Bolagets finansnetto i samma utsträckning som under tidigare perioder. Detta är ett tecken på att devalveringen som genomfördes i första kvartalet förra året, samt andra marknadsåtgärder som genomförts i Angola, börjar ge positiva effekter på landets ekonomi. Denna utveckling är givetvis bra för den del av verksamheten inom Crown Energy som hänförs till denna marknad.

Fastighetsverksamheten har löpt på med relativt oförändrad omfattning och resultat. Nyckeltal och finansiellt resultat har givetvis påverkats denna period med anledning av försäljningen av fastigheten C-View som Bolaget offentliggjorde den 30 april. Försäljningen av C-View har inneburit positiva orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen. Även uthyrningsgraden har ökat till följd av att C-View, som haft en låg uthyrningsgrad, inte längre ingår i fastighetsbeståndets uthyrningsbara yta.

Något konkret har inte Bolaget offentliggjort kring våra olje- och gasprojekt under perioden, men i och med ett relativt stabilt pris på råoljan, som har pendlat runt 60-70 USD per fat under kvartalet och fram till idag, kan marknaden definitivt fortsätta att stimuleras för nya investeringar. Investeringar i energisektorn generellt och i olje- och gasindustrin specifikt, antas öka framöver, och Crown Energy har tillgångar som vi tror på, som på både kortare och längre sikt kan bli föremål för externt intresse. Crown Energys affärsmodell, att utveckla tillgångar i tidiga skeden för att sedan introduceras till en större aktör som förvärv eller farm-in-affär, lämpar sig mycket bra i en sådan marknad.

AFFÄRSMÄSSIGA VÄGVAL SOM INVERKAT PÅ BOLAGETS UTVECKLING

Försäljningen av en större tillgång under delårsperioden kommer att bidra till kapital för framtida investeringar inom Asset Development and Management. Stort arbete investeras för att kunna etablera Crown Energys Asset Development-koncept på nya marknader, främst genom nykundsförsäljning.

FRAMTIDSUTSIKTER

Bolaget fortsätter nu sin utveckling mot en större och ännu stabilare grund att stå på. Vi ska utnyttja kontakter inom oljeindustrin för att utveckla affärer på nya- och befintliga marknader och framtida kassaflöden är planerade att sörja för en snabbare utveckling av Bolagets existerande tillgångar. Kapital och organisation är och ska ytterligare anpassas för en spännande fortsättning i utvecklingsarbetet för Crown Energy.

Vi ser fram emot att fortsätta arbetet med att kapitalisera på våra tillgångar och därmed skapa värden till Er, våra aktieägare.

Andreas Forssell,
VD Crown Energy

Affärsområdet Asset Development and Management

16

Antal fastigheter

19 973

Uthyrningsbar yta, kvm
(exkl C-View)

Angolansk kwanza (AOA) till svenska kronor (SEK)



FASTIGHETSMARKNADEN OCH VALUTA I ANGOLA

Under det första halvåret 2019 har den angolanska valutan ("AOA") varit stabil men har försvagats mot den svenska kronan med ytterligare -6,3 procent. Detta bör dock ska jämföras med en försvagning under första halvåret 2018 med -27,6 procent. (Se utvecklingen av AOA mot SEK i diagrammet nedan till vänster.) Inflationen i Angola är inte längre på de höga nivåerna den tidigare varit på och uppgick under första halvåret till 6,8% (Källa: Banco Nacional de Angola).

Vad gäller marknaden för bostäder, har fastighetskonsulterna Abacus kunnat se att efterfrågan generellt har sjunkit under 2017–2018. Detta beror främst på de internationella bolagens minskade aktiviteter i landet, vilket i sin tur lett till minskad efterfrågan på bostäder. Däremot antas att efterfrågan på byggnader som erbjuder helhetslösningar (bostäder, parkering, säkerhet, ytor för fritidsaktiviteter etc.) tillsammans med ett löpande och kvalitativt underhåll, kommer att vara relativt stabil (Källa: Abacus/JLL Property Market Report Angola 2019). Som nämnts i årsredovisningen 2018, så förväntas 2019 bli ett mer stabilt år än 2018, till följd av en stabilare inflation och valutautveckling, i kombination med förväntade ökade investeringar i landet (Källa: Abacus/JLL Property Market Report Angola 2019). I Abacus rapport framgår däremot att förväntningarna på marknadshyror under 2019 i Angola har sjunkit till följd av utvecklingen under 2018, vilket påverkar värderingen av fastigheter.

SAMMANFATTNING FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

För definitioner av nyckeltal se sidan 24–25.

BELOPP I TSEK	2019-06-30	2019-03-31
Revenue backlog, TSEK	43 795	61 594
Rent backlog, TSEK	34 504	43 044
Kontrakterade hyres- och serviceintäkter på årsbasis, TSEK	46 046	45 822
Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, TSEK	30 782	30 040
Ytmässig uthyrningsgrad (exkl C-View), %	67%	45%
Ekonomisk uthyrningsgrad exkl C-view), %	59%	27%
WAULT, månader	13,5	15,6
Marknadsvärde portfölj (exkl C-View), TSEK	159 757	161 963
Marknadsvärde C-View, TSEK	540 938	435 767



44 MSEK

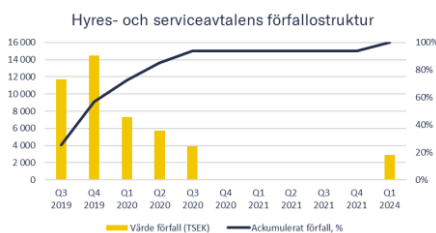
Revenue backlog

14 mån

WAULT

65%

Genomsnittlig ytmässig uthyrningsgrad



KOMMENTARER TILL FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Förändringar under andra kvartalet 2019

En stor förändring under andra kvartalet, är det faktum att Crown Energys största fastighet i Angola, C-View, är under försäljning. Som nämnts i väsentliga händelser under kvartalet, kommer Crown Energy att fortsätta förvalta fastigheten fram till dess att den ekonomiska kontrollen har övergått, vilket sker efter den andra delbetalningen (av totalt sex). Crown Energys förväntningar är att detta kommer ske kring årsskiftet 2019/2020. Till följd av att avtalet om att sälja C-View har förhandlats under en längre tid, så har Crown Energy begränsat antalet nya hyresgäster under denna period, vilket under senaste året har påverkat nyckeltal som uthyrningsgrad m.m. I och med att avtal nu har tecknats, så har de kvarstående avtalen sagts upp. Då Crown Energy inte anser att fastigheten är uthyrningsbar längre, så har C-View exkluderats ifrån uppgifter om uthyrningsbar area och därmed nyckeltal som uthyrningsgrad etc. Kvarvarande intäkter att erhålla från befintliga kontrakt i C-View är dock inkluderade revenue och rent backlog.

Bolaget strävar efter att bibehålla den befintliga kundbasen, och samtidigt öka flexibilitet i avtalen. Ett antal av en hyresgästs service- och hyreskontrakt, har historiskt tecknats på längre perioder, men har nu omförhandlats under kvartalet till att avse kortare perioder. Detta ökar till viss del flexibiliteten för att teckna nya avtal, men har påverkat bolagets backlog negativt.

Nedan finns en uppställning över förändringar i Revenue och rent backlog under andra kvartalet 2019.

BELOPP I TSEK	REVENUE BACKLOG	RENT BACKLOG
Backlog per 31 mars 2019	61 594	43 044
Förändringar under andra kvartalet 2019:		
Kontrakterade intäkter	-11 217	-7 507
Nya/förlängda kontrakt	10 997	9 022
Kontrakt avslutade i förtid	-14 854	-8 314
Valutakurseffekter	-2 725	-1 742
Backlog per 30 juni 2019	43 795	34 504

Under andra kvartalet 2019 löpte totalt fem hyreskontrakt ut, varav ingen förlängdes. Utöver detta har 13 nya kontrakt tecknats under kvartalet och nio förlängdes innan löptiden gick ut. Kontrakterat hyresvärde och servicevärde på förlängda och nya kontrakt uppgår till 9 022 TSEK respektive 1 975 TSEK, totalt 10 997 TSEK. Fyra kontrakt avslutades i förtid och innebär att revenue backlog minskar med totalt -14 854 TSEK. Netto mellan nytecknade, förnyade och avslutade hyres-, och serviceavtal är -3 857 TSEK. Totalt kvarstår 67 hyreskontrakt, varav 6 börjar gälla efter rapporteringsdatum.

Fördelningen mellan USD- och AOA-kontrakt till 34 respektive 66 procent.

Periodens hyreskontraktsförändringar, har inneburit att Bolagets WAULT minskat sedan första kvartalet 2019 från 15,6 till 13,5 månader.

Den ytmässiga uthyrningsgraden har minskat under andra kvartalet 2019 från 67 till 65 procent, exklusive fastigheten C-View där befintliga hyresgäster är uppsagda i förtid. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden, exklusive C-View, har minskat från första kvartalet 2019 från 61 till 59 procent.

Diagrammet till vänster illustrerar värdet på kontraktens förfall över tid och det ackumulerade förfallet, som det ser ut per 30 juni 2019. Värdet på förfallet i varje period, representerar respektive utgående kontrakts årliga hyres- och serviceintäkter.

Affärsområdet Energy

60-70
USD/fat
Oljepris under Q2 2019

4

Prospekteringslicenser

MARKNAD

Andra kvartalet 2019 har fortsatt att vara en positiv period för oljepriset, vilket har stannat kvar kring 60 USD per fat. Stämningen i branschen fortsätter också vara mer positiv.

Nuvarande oljeprisnivåer, det vill säga runt 65 USD per fat, fortsätter att stödjas av såväl hög efterfråga på råolja världen runt, som det faktum att OPEC- samt icke-OPEC-producenter tillsammans fortsätter att hålla produktionen på lägre nivåer. Alla producenter arbetar nu tillsammans för att justera produktionen samt för att förbättra industrin i allmänhet. Vi har tidigare rapporterat att investeringar i olje- och gasindustrin har varit begränsade de senaste åren, men sådana investeringar börjar nu öka när oljepriset fortsätter att stiga. Det har även förekommit nyligen lyckade borrningar i Afrika, så som ENIs fyndigheter offshore i Angola, samt Totals och Africa Energys (vår partner i South Africa Block 2b) upptäckt offshore i Sydafrika. Den senare planerar för att fler borrningar i Sydafrika.

Fram till slutet av rapportperioden har oljepriserna stannat kring 60 USD per fat. Vi fortsätter att anse att sannolikheten är att oljepriset kommer att fortsätta ligga på den här nivån även på längre sikt, eftersom den globala oljeförbrukningen fortsätter att vara stabil. Vi anser också att det finns indikationer på att aktiviteten ökar, vilket igen indikerar positiv utveckling inom industrin.

PROSPEKTERINGSPROJEKT

I dagsläget innehar Bolaget fyra prospekteringslicenser, belägna i Irak, Sydafrika, Ekvatorialguinea, och Madagaskar. Inga väsentliga förändringar har skett i Crown Energys prospekteringsprojekt under rapporteringsperioden.

För aktuell beskrivning av tillgångarna, se årsredovisning för 2018 samt Bolagets hemsida.



Rapporter över totalresultat– Koncernen

RESULTATRÄKNING

BELOPP I TSEK	NOT	APR-JUNI 2019	APR-JUNI 2018	JAN-JUNI 2019	JAN-JUNI 2018	HELÅR 2018
Nettoomsättning, varav:		12 492	19 060	25 538	39 659	76 633
Hyresintäkter	2	8 496	14 163	17 453	27 171	53 349
Serviceintäkter	2	3 995	4 897	8 085	12 489	23 284
Övriga rörelseintäkter	2	374	146	780	176	214
Fastighetsrelaterade kostnader		-4 689	-4 893	-8 300	-10 880	-23 883
Övriga externa kostnader		-3 299	-6 708	-7 376	-12 030	-21 919
Personalkostnader		-2 803	-2 143	-5 359	-4 326	-8 620
Av- och nedskrivningar		-214	-113	-419	-158	-273
Övriga rörelsekostnader		-	-20	-	-83	-77
Rörelseresultat		1 861	5 329	4 863	12 358	22 075
Finansiella intäkter		17 863	205 877	40 743	355 147	425 060
Finansiella kostnader		-2 436	-1 545	-1 122	-97 019	-100 491
Finansiella poster, netto		15 427	204 332	39 621	258 128	324 569
Resultat före skatt och värdeförändringar		17 288	209 661	44 484	270 487	346 643
Värdeförändringar, varav:		133 974	-27 833	103 913	-46 372	-82 612
Fastigheter, orealiserade	3	-7 903	-27 833	-37 964	-46 372	-82 612
Tillgångar som innehas för försäljning, orealiserade	7	141 877	-	141 877	-	-
Resultat före skatt		151 262	181 828	148 397	224 115	264 032
Inkomstskatt		1 026	-16	1 126	-2 156	-4 874
Uppskjuten skatt		-43 715	-17 492	-63 189	-48 271	-72 249
Periodens resultat		108 572	164 320	86 333	173 687	186 909
Resultat per aktie och aktiedata						
Genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning, tusental		477 315	477 315	477 315	477 315	477 315
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr		0,23	0,34	0,18	0,36	0,39

TOTALRESULTAT

BELOPP I TSEK	NOT	APR-JUNI 2019	APR-JUNI 2018	JAN-JUNI 2019	JAN-JUNI 2018	HELÅR 2018
Periodens resultat		108 572	164 320	86 333	173 687	186 909
Övrigt totalresultat:						
Inflationsjusteringar – IAS 29		-1 547	-4 748	-907	-5 718	-6 857
Valutaomräkningsdifferenser		-44 017	-145 440	-40 682	-186 889	-242 523
Totala poster som kan omklassificeras till resultatet		-45 565	-150 188	-41 590	-192 607	-249 380
Övrigt totalresultat, netto efter skatt		-45 565	-150 188	-41 590	-192 607	-249 380
Summa totalresultat för året		63 008	14 132	44 744	-18 920	-62 471
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets ägare		63 008	14 132	44 744	-18 920	-62 471

KOMMENTARER KRING RESULTATUTVECKLING**Rörelseresultat**

Under rapporteringsperioden uppgick nettoomsättningen till 25 538 TSEK jämfört med 39 659 TSEK för samma period föregående år, vilket är en minskning om 36 procent. Minskningen beror dels på den generella nedgången i den angolanska fastighetsmarknaden som skedde succesivt under 2018 och dels på det faktum att då den angolanska valutan ("AOA") förlorade i värde kraftigt efter första kvartalet 2018 och under resterande delen av året. Marknadsförutsättningarna är dock inte längre lika volatila och omsättningen per kvartal är relativt stabil under 2019.

Fastighetskostnaderna för rapporteringsperioden uppgick till -8 300 (-10 880) TSEK. Minskningen jämfört med föregående år uppgår till 24 procent och hänger ihop med omsättningsminskningen.

Övriga externa kostnader uppgick till -7 376 (-12 030) TSEK, vilket är en minskning med 39 procent jämfört med samma period föregående år. Minskningen är främst hänförlig till lägre konsultkostnader. Föregående år hyrdes fler konsulter in vad gäller redovisning och affärsutveckling, samt för att ersätta en tjänst i moderbolaget på grund av föräldraledighet.

Personalkostnader har ökat med 24 procent jämfört med jämförelseperioden 2018. Detta beror på såväl en nyanställning i juli 2018 samt att personalkostnaderna var något lägre än normalt under första halvåret 2018 på grund av en föräldraledighet i Moderbolaget.

Finansnetto

Finansnettot under rapporteringsperioden uppgick till 39 621 (258 128) TSEK. Nettot av positiva och negativa valutakurseffekter uppgår till 37 798 (159 267) TSEK. Till följd av den stabiliserade angolanska valutan, har valutakurseffekterna minskat väsentligt jämfört med föregående år.

Räntekostnader hänförliga till leasade fastighetstillgångar uppgår till -221 (-504) TSEK.

Värdeförändringar

Värdeförändringar under rapporteringsperioden januari-juni uppgår till totalt 103 913 (-46 372) TSEK och omfattar realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och i fastighetstillgångar som innehas för försäljning.

Förändringarna i förvaltningsfastigheter är hänförliga till uppdaterade fastighetsvärderingar per 30 juni 2019. Resultateffekten avseende fastighetstillgångar som innehas till försäljning avser det faktum att ett avtal om försäljning av fastigheten C-View tecknades under det andra kvartalet och i samband med detta uppdaterades värderingen till att baseras på det tecknade kontraktet. Se kommentarer till den finansiella ställningen för mer information.

Skatt

Den uppskjutna skattekostnaden om -63 189 (-48 271) TSEK är främst hänförlig till temporära skillnader mellan fastigheternas verkliga värde och lokalt skattemässiga restvärde. Ökningen är hänförlig till det faktum att C-View har värderats högre än tidigare kvartal som en effekt av den avtalade försäljningen. Av periodens skattekostnad är -43 152 TSEK hänförligt till C-View. För mer information, se kommentarer till finansiell ställning.

Inflationsjusteringar resultaträkning

Då Angola för närvarande anses vara ett hyperinflationssland, görs justeringar av den angolanska verksamhetens rapporter med hänsyn till rådande inflation. Resultaträkningens samtliga poster i lokal valuta, förutom orealiserade värdeförändringar i fastigheter, har räknats upp med ett index baserat på konsumentprisindexet i Angola. Använt index i resultaträkningen uppgår till 1,033. Totalt uppgår nettoeffekten på Koncernens resultaträkning till 1 469 TSEK, till följd av dessa justeringar.

Övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat innehåller valutaomräkningseffekter om totalt -41 590 (-192 607) TSEK, som uppkommit till följd av omvärdering av dotterbolagens tillgångar och skulder från lokala valutor till SEK. Inflationsjusteringar i enlighet med IAS 29 uppgår till -907 (-5 718) TSEK.

Rapport över finansiell ställning i sammandrag – koncernen

BELOPP I TSEK	NOT	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	3	159 757	700 105	653 073
Fastighetstillgångar som innehas för försäljning	7	540 938	-	-
Inventarier, verktyg och installationer		683	971	768
Immateriella anläggningstillgångar	4	483	72	54
Prospekterings- och utvärderingstillgångar		214 559	200 828	204 151
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		19 854	-	7 672
Uppskjuten skattefordran	1	7	-	-
Summa anläggningstillgångar		936 280	901 976	865 718
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar		22 522	27 228	23 655
Övriga fordringar	5	31 198	28 971	29 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 438	671	4 066
Likvida medel		33 234	79 973	57 659
Summa omsättningstillgångar		101 392	136 842	114 727
SUMMA TILLGÅNGAR		1 037 672	1 038 819	980 446
SKULDER OCH EGET KAPITAL				
EGET KAPITAL				
Totalt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1	856 606	855 451	811 899
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Finansiell leasingsskuld		-	60 040	176
Uppskjutna skatteskulder		141 048	74 491	85 407
Övriga avsättningar		3 482	3 749	3 272
Summa långfristiga skulder		144 529	138 279	88 855
Kortfristiga skulder				
Finansiell leasingsskuld		4 896	6 245	49 194
Leverantörsskulder		8 024	6 076	6 131
Skatteskulder		-	5 889	3 905
Övriga kortfristiga skulder		7 702	6 229	4 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		6 408	20 648	15 907
Avtalsskulder		9 506	-	-
Summa kortfristiga skulder		36 537	45 088	79 692
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 037 672	1 038 819	980 446

KOMMENTARER TILL KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Anläggningstillgångar

Redovisat värde på förvaltningsfastigheter uppgår till 159 757 TSEK. Nettoförändringen sedan årsbokslutet 2018 uppgår till -493 316 TSEK, varav omklassificering av C-View uppgår till -430 804 TSEK. Under det andra kvartalet omklassificerades fastigheten C från förvaltningsfastighet till fastighetstillgång innehavd till försäljning, som en följd av ett kontrakt om försäljning tecknades under perioden.

Orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter under perioden januari-juni uppgår till -37 964 TSEK och grundas främst på lägre marknadsförväntningar generellt i Angola. Värderingarna har anpassats från årsbokslutet 2018 efter att Abacus kom ut med sin marknadsrapport i mars 2019. Rapporten visade på ytterligare låga antaganden kring marknadshyror och vakansgrad för 2019, och även förväntningarna kring tillväxt är framöver låga. Även om försiktiga antaganden gjordes i årsbokslutet 2018, har dessa justerats ner ytterligare baserat på Abacus rapport, vilken inte var tillgänglig vid upprättandet av 2018 års bokslut. Se not 3 för uppställning över periodens förändringar.

Som nämnts ovan klassificeras (och särredovisas) fastigheten C-View, som en fastighetstillgång som innehas för försäljning. C-View redovisas fortfarande till verkligt värde, vilket motsvaras av den avtalade köpeskillingen, diskonterad över avbetalningsperioden om tre år. Baserat på en diskonteringsränta om 7,75 procent, ger detta ett belopp om 19 853 miljoner kwanza, vilket per 30 juni 2019 motsvaras av 540 938 TSEK. För mer information om försäljningen och redovisningen av denna, se not 7.

I immateriella anläggningstillgångar ingår numera nyttjanderätter för huvudkontorets lokaler. Se not 1 för beskrivning av övergången till IFRS 16 Leasing.

Prospekterings- och utvärderingstillgångar uppgår till 214 559 TSEK. Förändringen jämfört med årsbokslutet 2018 består i investeringar om 6 595 TSEK samt omräknings- och omvärderingseffekter om 3 812 TSEK. Se not 4 för uppställning över förändringar.

Till följd av osäkerheten i den angolanska valutan, har det angolanska dotterbolaget placerat ytterligare medel i angolanska statsobligationer indexerade mot USD, vilket minskar Koncernens valutarisk något. Obligationerna löper med en ränta på mellan 7-7,75 procent. Obligationer med en kvarvarande löptid över ett år har redovisats som finansiella tillgångar.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar, exklusive likvida medel, har ökat med totalt 11 090 TSEK och är främst hänförligt till ökade förutbetalda kostnader, vilket härrör till nya pågående projekt.

Långfristiga skulder

Den totala leasingsskulden delas upp i en långfristig och kortfristig del. Numera föreligger ingen långfristig del, till skillnad mot föregående år.

Uppskjutna skatteskulder uppgick till 141 048 TSEK och är hänförliga till dels övervärden i fastigheter dels övervärden i prospekterings- och utvärderingstillgångar. Den uppskjutna skatten har ökat med 55 641 TSEK sedan årsbokslutet 2018 och ökningen avser främst det faktum att C-View omvärderas under det andra kvartalet 2019. Den förändrade värderingen av C-View har resulterat i att den uppskjutna skatten ökade med 43 152 TSEK. Utöver detta, så gick en av fastigheterna (Maria) i februari 2019 från att vara leasad till av att vara delägd och detta innebär att numera ingår denna fastighet i beräkningen av den uppskjutna skatten.

Kortfristiga skulder

Koncernens finansiella leasingsskuld uppgår numera till 4 896 TSEK, vilket är en minskning om 44 298 TSEK sedan årsbokslutet 2018 (total leasingsskuld 2018). Anledningen till minskningen är, som nämnts ovan kring förvaltningsfastigheterna, kontraktsförändringar. Minskningen har påverkat såväl leasingsskulden som leasingtillgången, varför förändringen ej påverkat resultaträkningen.

Avtalsskulder avser förskotts fakturerad service till hyresgäster.

Rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – koncernen

BELOPP I TSEK	NOT	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Rapporterat ingående eget kapital		811 900	874 364	874 364
Förändring redovisningsprincip, IFRS 16 Leasing	1	-37	-	-
Justerat ingående eget kapital		811 863	874 364	874 364
Periodens resultat		86 333	173 687	186 909
Övrigt totalresultat netto efter skatt		-41 590	-192 607	-249 380
Periodens totalresultat		44 744	-18 920	-62 471
Emissionskostnader		-	7	7
Utgående eget kapital hänförligt till Moderbolagets aktieägare		856 607	855 451	811 900

KOMMENTARER TILL FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Under första halvåret 2019 har en justering om -37 TSEK gjorts hänförlig till det faktum att huvudkontorets lokaler i Stockholm sedan 1 januari 2019 redovisas i enlighet med IFRS 16 Leasing. Se mer information om nya redovisningsprinciper i not 1.

Rapport över kassaflöden i sammandrag – Koncernen

BELOPP I TSEK	APR-JUNI 2019	APR-JUNI 2018	JAN-JUNI 2019	JAN-JUNI 2018	HELÅR 2018
Rörelseresultat före finansiella poster	1 861	5 329	4 863	12 358	22 075
Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster	329	113	820	158	-2 921
Erhållen ränta	360	2 302	1 682	2 302	1 936
Erlagd ränta	100	- 87	- 100	-87	-212
Betald skatt	-	-	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 450	7 657	7 266	14 731	20 878
Förändringar i rörelsekapital	1 997	4 600	735	-10 671	-14 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten	453	12 257	1 531	4 059	6 423
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-221	-2 906	-778	-3 691	-4 404
Investeringar i prospekterings- och utvärderingstillgångar	-4 707	-1 540	-6 595	-2 788	-5 975
Investeringar i övriga materiella anläggningstillgångar	-11	-35	-11	-883	-848
Investeringar i finansiella tillgångar (statsobligationer)	-7 451	-	-13 465	-	-7 783
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-12 390	-4 481	-20 850	-7 362	-19 011
Betalningar för finansiell leasing	-923	-5 928	-3 254	-7 944	-13 292
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-923	-5 928	-3 254	-7 944	-13 293
Periodens kassaflöde	-12 860	1 849	-22 573	-11 247	-25 881
Likvida medel vid periodens början	48 083	80 686	57 659	102 183	102 183
Periodens kassaflöde	-12 860	1 849	-22 573	-11 247	-25 881
Kursdifferens i likvida medel	-1 990	-2 561	-1 853	-10 963	-18 643
Likvida medel vid periodens slut	33 234	79 973	33 234	79 973	57 659

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDEN

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår under första halvåret 2019 till -20 850 (-7 362) TSEK och hänför sig främst till de ytterligare investeringarna i angolanska statsobligationer. Investeringar i förvaltningsfastigheter och prospekterings- och utvärderingstillgångar är fortfarande relativt låga.

Under perioden har totalt -3 254 (-7 944) TSEK betalats i hyra till markägare.

Kursdifferens i likvida medel uppgår till -1 853 (-10 963) TSEK, vilket jämfört med effekterna under 2018 visar på att den angolanska valutan har börjat att stabilisera sig.

Nyckeltal Koncernen

För definitioner av nyckeltal, se sidorna 24-25.

KVARTALSÖVERSIKT – KONCERNEN

BELOPP I TSEK, OM INTE ANNAT ANGES	KV 2 2019	KV1 2019	KV4 2018	KV3 2018	KV 2 2018	KV 3 2018	KV 4 2017	KV 3 2017
RESULTAT								
Hyses- och serviceintäkter	12 492	13 046	18 713	18 260	19 060	20 599	24 757	27 392
Övriga rörelseintäkter	374	407	172	-134	146	30	2	54
Rörelseresultat	1 861	3 002	4 248	5 468	5 329	7 029	21 208	12 689
Periodens resultat, efter skatt	108 572	-22 239	16 981	-3 759	164 320	9 367	8 077	52 281
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL								
Hysesintäkter	8 496	8 956	13 128	13 050	14 163	13 007	14 845	15 764
Serviceintäkter	3 995	4 090	5 585	5 211	4 897	7 592	9 912	11 628
Fastighetsrelaterade kostnader	-4 689	-3 611	-7 920	-5 082	-4 893	-5 987	6 952	-8 580
Driftsnetto	7 803	9 435	10 793	13 178	14 167	14 612	31 709	18 812
Överskottsgrad fastighetsportfölj, %	62%	72%	58%	72%	74%	71%	128%	69%
Revenue backlog, TSEK	43 795	61 594	51 222	64 347	*	*	*	*
Rent backlog, TSEK	34 504	43 044	32 646	44 911	*	*	*	*
Kontrakterade hyres- och serviceintäkter på årsbasis, TSEK	46 046	45 822	78 865	78 918	*	*	*	*
Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, TSEK	30 782	30 040	60 374	60 368	*	*	*	*
FINANSIELLA NYCKELTAL								
EBITDA	2 075	3 208	4 249	5 583	5 442	7 074	21 242	12 697
EBITDA-marginal, %	16%	24%	22%	31%	28%	17%	86%	46%
DATA PER AKTIE								
Totalt antal utestående aktier före och efter utspädning, tusental	477 315	477 315	477 315	477 315	477 315	477 315	477 315	445 815
Genomsnittligt antal aktier, tusental	477 315	477 315	477 315	477 315	477 315	477 315	450 266	445 815
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,23	-0,05	0,04	-0,01	0,34	0,02	0,02	0,12
MEDARBETARE								
Medelantal anställda, st.	18,0	18,0	17,0	17,0	17,0	16,0	15,0	17,0

PERIODÖVERSIKT - KONCERNEN

BELOPP I SEK (TSEK), OM INTE ANNAT ANGES	JAN-JUNI 2019	JAN-JUNI 2018	HELÅR 2018	HELÅR 2017	HELÅR 2016
RESULTAT					
Hyses- och serviceintäkter	25 538	39 659	76 633	110 483	150 161
Övriga rörelseintäkter	780	176	214	811	-
Rörelseresultat	4 863	12 358	22 075	-105 254	99 191
Rörelseresultat, exkl. jämförelsestörande poster	4 863	12 358	22 075	69 332	99 191
Periodens resultat, efter skatt	86 333	173 687	186 909	-67 275	32 808
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL					
Hysesintäkter	17 453	27 171	53 349	67 160	99 332
Serviceintäkter	8 085	12 489	23 284	43 323	50 829
Fastighetsrelaterade kostnader	-8 300	-10 880	-23 883	-21 089	-39 436
Driftsnetto	17 238	28 779	52 750	89 394	110 725
Överskottsgrad fastighetsportfölj, %	67%	73%	69%	81%	74%
Revenue backlog, TSEK	43 795	*	51 222	*	*
Rent backlog, TSEK	34 504	*	32 646	*	*
Kontrakterade hyres- och serviceintäkter på årsbasis, TSEK	46 456	*	78 865	*	*
Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, TSEK	30 782	*	60 374	*	*
Ytmässig uthyrningsgrad, %***	65%	66%	55%	73%	87%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %***	59%	*	44%	*	*
WAULT, månader**	13,5	9,8	6,7	14,3	**
Marknadsvärde total portfölj***	696 121	633 820	603 703	618 344	631 108
Uthyrningsbar yta, tusental kvm***	20,0	40,1	31,7	40,1	30,2
Antal fastigheter (vid periodens slut)	16	16	16,0	16,0	19
FINANSIELLA NYCKELTAL					
Avkastning på eget kapital, %	13%	19%	22%	neg.	7%
Avkastning på totalt kapital, %	neg.	15,92%	18%	neg.	5%
EBITDA	2 075	5 442	22 348	-105 212	99 191
Justerad EBITDA	2 075	5 442	22 348	69 374	99 191
EBITDA-marginal, %	16%	28%	19%	neg.	66%
Justerad EBITDA-marginal, %	16%	28%	19%	62%	66%
Soliditet, %	83%	82%	83%	82%	72%
DATA PER AKTIE					
Totalt antal utestående aktier före och efter utspädning, tusental	477 315	477 315	477 315	477 315	353 268
Genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning, tusental	477 315	477 315	477 315	401 297	353 268
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	0,23	0,34	0,39	-0,17	0,09
Eget kapital per aktie, kr	1,79	1,79	1,70	1,83	1,64
MEDARBETARE					
Medelantal anställda, st.	18,0	16,0	16,8	15,5	15,0

*Från tredje kvartalet 2018 har ett antal nya nyckeltal beräknats och tagits fram. Tid och kostnad för att ta fram uppgifter för perioder tillbaka i tiden har vägts mot mervärdet att presentera informationen. Bedömningen är att det är mer relevant för Koncernen att se till dessa nyckeltal från Q3 2018 och framåt samt att tid och kostnad inte varit rimlig för att beräkna dessa nyckeltal.

**WAULT (se mer information i definitioner av nyckeltal på sidan 38-40) innebär en viktad genomsnittlig återstående kontraktstid. För perioder innan Q3 2018 har den genomsnittliga återstående kontraktstiden ej viktats. Nyckeltal ej beräknat för helåret 2016.

*** I nyckeltalen ytmässig/ekonomisk uthyrningsgrad samt uthyrningsbar yta ingår ej fastigheten C-View för perioden januari-juni 2019. Däremot ingår C-View fortfarande i raden för marknadsvärde på total portfölj.

Moderbolaget

Moderbolagets omsättning uppgick under perioden januari-juni 2019 till 5 893 (4 279) TSEK. Omsättningen avsåg vidarefaktureringskostnader samt management fees till dotterbolag.

Övriga externa kostnader om -5 276 (-8 065) TSEK har minskat något från föregående år. Minskningen är bland annat hänförlig till lägre konsultkostnader. Föregående år hyrdes fler konsulter in vad gäller redovisning och affärsutveckling, samt för att ersätta en tjänst i moderbolaget på grund av föräldraledighet.

Personalkostnader har ökat med 23 procent jämfört med jämförelseperioden 2018. Detta beror på såväl en nyanställning i juli 2018 samt att personalkostnaderna var något lägre än normalt under första halvåret 2018 på grund av en föräldraledighet i Moderbolaget.

Antal anställda i Moderbolaget uppgick till 5 (4) personer vid periodens slut.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG - MODERBOLAGET

BELOPP I TSEK	NOT	APR-JUNI 2019	APR-JUNI 2018	JAN-JUNI 2019	JAN-JUNI 2018	HELÅR 2018
Nettoomsättning	5	2 770	2 270	5 893	4 279	10 545
Övriga rörelseintäkter		72	0	94	23	31
Övriga externa kostnader		-2 660	-4 475	-5 276	-8 065	-17 432
Personalkostnader		-1 794	-1 408	-3 606	-2 941	-5 821
Av- och nedskrivningar		-9	-9	-18	-18	-36
Övriga rörelsekostnader		-21	-18	-115	-77	-149
Rörelseresultat		-1 641	-3 640	-3 027	-6 799	-12 862
Ränteintäkter och liknande poster		-84	844	447	1 102	1 596
Ränteintäkter från koncernföretag	5	1 009	789	2 006	1 547	3 274
Räntekostnader och liknande poster		-7	-49	-24	-49	-120
Resultat före skatt		-724	-2 055	-599	-4 200	-8 112
Skatt		-	-	-	-	-
Periodens resultat		-724	-2 055	-598	-4 200	-8 112

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG – MODERBOLAGET

BELOPP I TSEK	NOT	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		1 385 798	1 384 498	1 385 798
Immateriella anläggningstillgångar		36	72	54
Fordringar hos koncernföretag		226 019	188 830	213 060
Summa anläggningstillgångar		1 611 853	1 573 400	1 598 912
Omsättningstillgångar				
Fordringar hos koncernföretag		3 015	17 385	2 911
Kortfristiga fordringar		5 872	639	901
Kassa och bank		4 489	39 107	22 648
Summa omsättningstillgångar		13 376	57 131	26 460
SUMMA TILLGÅNGAR		1 625 228	1 630 531	1 625 372
SKULDER OCH EGET KAPITAL				
Summa eget kapital		1 617 841	1 622 353	1 618 440
Summa kortfristiga skulder		7 388	8 179	6 932
Summa skulder		7 388	8 179	6 932
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 625 228	1 630 531	1 625 372

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG – MODERBOLAGET

BELOPP I TSEK	NOT	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Ingående eget kapital		1 618 440	1 626 545	1 626 545
Periodens resultat		-598	-4 200	-8 112
Periodens övriga totalresultat			-	-
Periodens totalresultat		-598	-4 200	-8 112
Emissionskostnader		-	7	7
Totalt eget kapital		1 617 842	1 622 353	1 618 440

Övrig information

BOLAGSINFORMATION

Moderbolaget Crown Energy AB (publ), organisationsnummer 556804-8598, är ett aktiebolag registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm. Moderbolagets stamaktier är noterat på NGM Equity. Besöksadressen till huvudkontoret är Norrlandsgatan 18, 111 43 Stockholm.

Antalet anställda i Koncernen vid utgången av rapportperioden uppgår till 18 stycken; 13 kopplade till verksamheten i Angola och fem anställda i Moderbolaget i Sverige.

ÄGARSTRUKTUR

Antalet aktier registrerade i Crown Energy ABs aktieböcker (enligt Euroclear) vid offentliggörandet av denna rapport uppgick till totalt 477 315 350 stycken med ett kvotvärde på ca 0,03 SEK/aktie.

Bolagets stamaktie är noterad på NGM Equity och handlas under kortnamnet CRWN med ISIN-kod SE0004210854.

AKTIEÄGARE	ANTAL AKTIER	ANDEL AKTIER (%)	ANTAL RÖSTER	ANDEL RÖSTER (%)
Yoav Ben-Eli, via bolag 1)	343 817 971	72,0%	343 817 971	72,0%
Cement Fund SCSp	63 000 000	13,2%	63 000 000	13,2%
Andreas Forssell, privat och via bolag	8 404 609	1,8%	8 404 609	1,8%
Alan Simonian, privat och via familj	3 429 521	0,7%	3 429 521	0,7%
Övriga aktieägare	58 663 249	12,3%	58 663 249	12,3%
Totalt antal aktier	477 315 350	100,0%	477 315 350	100,0%

1) Aktierna ägs av YBE Ventures Ltd, som kontrolleras av Yoav Ben-Eli.

SÄSONGSVARIATIONER

Bedömningen är att det inte finns några väsentliga säsongsvariationer inom något av Koncernens affärsområden, eller för Crown Energy som enskilt bolag.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

En detaljerad beskrivning av Koncernens och Moderbolagets risker och riskhantering finns angivna i Crown Energys årsredovisning för 2018. Under första halvåret 2019 och fram till att denna delårsrapport släpps har inga avgörande förändringar av väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer inträffat jämfört med det som är angivet i årsredovisningen.

Noter

1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Denna delårsrapport har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering, Årsredovisningslagen, samt RFR 1 Kompletterande redovisningsregler för koncerner. Koncernredovisningen har, i likhet med årsbokslutet för 2018, upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (IFRS) såsom de antagits av EU och den svenska Årsredovisningslagen. Moderbolagets redovisning har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapportering, RFR 2 Redovisning för juridiska personer.

Under perioden har samma redovisningsprinciper tillämpats som för räkenskapsåret 2018 och såsom de har beskrivits i årsredovisningen för 2018. Nya eller omarbetade standarder, tolkningar eller tillägg beslutade av EU som har haft en effekt på koncernens resultat och ställning, beskrivs nedan.

Delårsrapporten innehåller inte all den information och de upplysningar som återfinns i årsredovisningen och delårsrapporten bör därför läsas tillsammans med årsredovisningen för 2018.

TILLKOMMANDE REDOVISNINGSPRINCIPER 2019

Nya standarder som trätt i kraft 2019

IFRS 16 Leasing

Den nya standarden, som träder i kraft 1 januari 2019, innebär att en leasingtagares tidigare operationella leasingavtal kommer att redovisas i balansräkningen. Koncernen har tillämpat standarden från 1 januari 2019 enligt en förenklad övergångsmetod, vilket innebär att jämförelsesiffror inte räknas om samt att hela effekten tas över eget kapital. Justeringen av det ingående eget kapitalet uppgår till -37 TSEK. Den nya standarden har även inneburit att en uppskjuten skattefordran om 7 TSEK redovisas.

Detaljerad beskrivning av standarden samt övergångseffekter av denna, se årsredovisningen 2018, not 2 Redovisningsprinciper samt not 34 Effekter av ändrade redovisningsprinciper från och med 1 januari 2019.

2 INTÄKTSKATEGORIER

Koncernen har två intäktsströmmar; hyresintäkter från leasingavtal och intäkter från serviceavtal med hyresgäster. Hyresintäkterna, som avser majoriteten av Koncernens intäkter, omfattas av IAS 17 varför dessa exkluderas från IFRS 15 och denna standards upplysningskrav.

Vad gäller redovisningsprinciper och risker sammankopplade med dessa intäkter, se årsredovisningen 2018.

INTÄKTSKATEGORIER, TSEK	Energy JAN-JUNI 2019	Asset Development and Management JAN-JUNI 2019	Övrigt och elimineringar JAN-JUNI 2019	Totalt JAN-JUNI 2019
Hyresintäkter	-	17 453	-	17 453
Serviceintäkter	-	8 085	-	8 085
Övriga intäkter	13	787	-20	780
Totala intäkter	13	26 325	-20	26 318
Varav intäkter från avtal med kunder, omfattade av IFRS 15	-	8 085	-	8 085

Fortsättning not 2 Intäktskategorier

INTÄKTSKATEGORIER, TSEK	Energy JAN-JUNI 2018	Asset Development and Management JAN-JUNI 2018	Övrigt och elimineringar JAN-JUNI 2018	Totalt JAN-JUNI 2018
Hysesintäkter	-	27 171	-	27 171
Serviceintäkter	-	12 489	-	12 489
Övriga intäkter	12	-	164	176
Totala intäkter	12	39 659	164	39 836
Varav intäkter från avtal med kunder, omfattade av IFRS 15	-	12 489	-	12 489

3 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förändringar i redovisat värde:

KONCERNEN, BELOPP I TSEK	APR-JUNI 2019	APR-JUNI 2018	JAN-JUNI 2019	JAN-JUNI 2018	HELÅR 2018
Ingående redovisat värde	602 086	691 512	653 073	720 597	720 597
+ Periodens investeringar	221	786	778	3 652	4 404
+ Periodens förvärv	-	-	-	-	-
- Periodens avyttringar	-	-	-	-	-
+/- Orealiserade värdeförändringar	-7 199	-21 912	-34 627	-38 428	-70 257
+/- Förändring leasingkulld	-703	-5 921	-3 337	-7 944	-12 354
Förändring i leasingkontrakt, ej resultatpåverkande	-	-	-42 472	-	-
Omklassificering till fastighetstillgångar innehavda för försäljning*	-430 804	-	-430 804	-	-
+/- Valutakurseffekter	-3 844	35 640	17 145	22 228	10 683
Utgående redovisat värde	159 757	700 105	159 757	700 105	653 073

*Omklassificering till fastighetstillgångar avser C-View och värdet avser verkligt värde per 31 mars 2019.

Förvaltningsfastigheterna har per 30 juni 2019 värderats internt. Avkastningskrav har bestämts separat för boende- och kontorslokaler och har fastställts till 11,5 respektive 12,5 procent. WACC ("Weighted Average Cost of Capital") för marknaden uppskattades i perioden att vara 17,7 procent, före skatt.

Leasingkostnader för nyttjanderätter är inkluderade i det verkliga värdet, vilket innebär att leasingkulden återläggs för att undvika dubbelräkning av dessa kostnader:

KONCERNEN, BELOPP I TSEK	2019-06-30	2018-06-30	2018-12-31
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	155 183	633 820	603 703
Återläggning leasingkostnader som redovisats som leasingkulder	4 574	66 285	49 370
Redovisat värde vid rapportperiodens slut	159 757	700 105	653 073

4 PROSPEKTERINGS- OCH UTVÄRDERINGSTILLGÅNGAR

Förändringar i redovisat värde:

KONCERNEN, BELOPP I TSEK	APR-JUNI 2019	APR-JUNI 2018	JAN-JUNI 2019	JAN-JUNI 2018	HELÅR 2018
Ingående redovisat värde	209 995	191 744	204 151	188 888	188 888
Periodens investeringar	4 707	1 540	6 595	2 788	5 975
Omräknings- och omvärderingseffekter	-144	7 544	3 812	9 152	9 288
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	214 559	200 828	214 559	200 828	204 151

5 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN

Av Moderbolagets nettoomsättning under perioden januari-juni 2019, utgör 100 (100) procent vidarefakturerings och management fees till andra bolag inom Koncernen. Av Moderbolagets totala ränteintäkter, avser 100 (100) procent andra företag inom Koncernen.

KÖP AV TJÄNSTER

Peter Mikkelsen, är engagerad i sin ledningsposition under konsultavtal. Tjänsterna köps på normala kommersiella villkor och fakturering sker löpande efter utfört arbete.

Crown Energy köper även tekniska konsulttjänster från Simco Petroleum Ltd ("Simco"). Alan Simonian, styrelseledamot och anställd i Bolaget, äger själv och via närstående i dagsläget 33 procent i Simco. Tjänsterna från Simco köps på normala kommersiella villkor.

Yoav Ben-Eli, styrelseledamot och största ägare i Moderbolaget, utför konsulttjänster i form av affärsutveckling till Koncernen. Fakturering sker via det israeliska bolaget Betco Trading Services International Limited, som även utför andra tjänster till Koncernen.

ESI Angola

ESI Angola Lda, ägs till 100% av Bolagets huvudägare och enligt ett serviceavtal levererar ESI Angola Lda tjänster i form av fastighetsförvaltning m.m. till YBE Imobiliária Angola Lda. ESI Angola Lda hyr å andra sidan lokaler av YBE Imobiliária Angola Lda.

Utöver dessa löpande köp av tjänster, finns även en fordran på ESI Angola Lda, vilken hänförs till förvärvet av den angolanska verksamheten 2017. För mer information, se årsredovisningen 2018. Fordran uppgår per 30 juni 2019 till motsvarande 28 670 TSEK och löper med en marknadsmässig ränta.

FAKTURERADE TJÄNSTER	Total fakturering, JAN-JUNI 2019	Total fakturering , JAN-JUNI 2019, SEK*
Peter Mikkelsen	2 375 GBP	28 603
Simco Petroleum Ltd	20 040 USD	186 106
Betco Trading Services International Limited	168 000 USD	1 560 175
ESI Angola Lda	229 495 387 AOA	6 653 236

*Baserat på genomsnittlig valutakurs under perioden januari-juni 2019.

6 RÖRELSESEGMENT

RÖRELSESEGMENT, TSEK	Energy APRIL-JUNI 2019	Asset Development and Management APRIL-JUNI 2019	Övrigt och elimineringar APRIL-JUNI 2019	Totalt APRIL-JUNI 2019
Omsättning	18	12 796	51	12 865
Rörelsekostnader	114	-7 761	-3 358	-11 004
Rörelseresultat	132	5 035	-3 306	1 861
Finansnetto	-165	15 751	-159	15 427
Resultat före skatt och värdeförändringar	-33	20 786	-3 465	17 288
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	-	133 974	-	133 974
Resultat före skatt	-33	154 760	-3 465	151 262
Inkomstskatt	-	1 026	-	1 026
Uppskjuten skatt	-	-43 713	-2	-43 715
Periodens resultat	-33	112 073	-3 467	108 572
Anläggningstillgångar vid periodens slut	214 559	721 232	490	936 280

RÖRELSESEGMENT, TSEK	Energy APRIL-JUNI 2018	Asset Development and Management APRIL-JUNI 2018	Övrigt och elimineringar APRIL-JUNI 2018	Totalt APRIL-JUNI 2018
Omsättning	4	19 060	142	19 206
Rörelsekostnader	-103	-8 658	-5 116	-13 877
Rörelseresultat	-99	10 402	-4 973	5 329
Finansnetto	4 048	193 180	7 103	204 332
Resultat före skatt och värdeförändringar	3 949	203 582	2 130	209 661
Värdeförändringar:				
Fastigheter, orealiserade	-	-27 833	-	-27 833
Resultat före skatt	3 949	175 749	2 130	181 828
Inkomstskatt	-	-3 487	3 471	-16
Uppskjuten skatt	-	-17 492	-	-17 492
Periodens resultat	3 949	154 770	5 601	164 320
Anläggningstillgångar vid periodens slut	200 828	701 076	72	901 976

Fortsättning not 6 Rörelsesegment

RÖRELSESEGMENT, TSEK	Energy JAN-JUNI 2019	Asset Development and Management JAN-JUNI 2019	Övrigt och elimineringar JAN-JUNI 2019	Totalt JAN-JUNI 2019
Omsättning	13	26 325	-20	26 318
Rörelsekostnader	-245	-14 583	-6 627	-21 455
Rörelseresultat	-232	11 742	-6 646	4 863
Finansnetto	1 830	37 364	427	39 621
Resultat före skatt och värdeförändringar	1 599	49 106	-6 219	44 484
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	-	103 913	-	103 913
Resultat före skatt	3 429	190 382	-5 793	148 397
Inkomstskatt	-	1 126	-	1 126
Uppskjuten skatt	-	-63 187	-2	-63 189
Periodens resultat	3 429	128 321	-5 795	86 333
Anläggningstillgångar vid periodens slut	214 559	721 232	490	936 280

RÖRELSESEGMENT, TSEK	Energy JAN-JUNI 2018	Asset Development and Management JAN-JUNI 2018	Övrigt och elimineringar JAN-JUNI 2018	Totalt JAN-JUNI 2018
Omsättning	12	39 659	164	39 835
Rörelsekostnader	-181	-18 053	-9 244	-27 477
Rörelseresultat	-169	21 606	-9 079	12 358
Finansnetto	4 782	246 064	7 282	258 128
Resultat före skatt och värdeförändringar	4 613	267 670	-1 797	270 487
Värdeförändringar:				
Fastigheter, orealiserade	-	-46 372	-	-46 372
Resultat före skatt	4 613	221 298	-1 797	224 115
Inkomstskatt	-	-5 627	3 471	-2 156
Uppskjuten skatt	-	-48 271	-	-48 271
Periodens resultat	4 613	167 400	1 674	173 687
Anläggningstillgångar vid periodens slut	200 828	701 076	72	901 976

7 FÖRSÄLJNING FASTIGHETEN C-VIEW

Bakgrund

Den 30 april 2019 signerade Crown Energy avtal om försäljning av fastigheten C-View i Angola. Köparen är den angolanska staten, via finansministeriet.

Transaktionen kommer att genomföras i angolanska kwanza och betalas över tre år i totalt sex lika stora halvårsbetalningar. Betalningarna justeras med en prisindexering baserad på officiell inflation. Inflationskompensationen fastställs före den sista inbetalningen.

Det angolanska finansministeriet kommer att få lagfart till fastigheten år tre (3) efter att de har betalat hela köpeskillingen. Ekonomisk kontroll övergår till köparen efter den andra inbetalningen. Avtalet går nu igenom en formell registreringsprocess inom finansministeriet i Angola.

Fortsättning not 7 Försäljning fastigheten C-View

Denna process är fortfarande inte klar, vilket innebär att Crown Energy ännu inte har kunnat erhålla den första betalningen.

Redovisning

C-View kommer, fram till dess att ekonomisk kontroll övergår till köparen, fortsätta att förvaltas av Crown Energy, vilket innebär att fastigheten klassificeras som en tillgång som innehas för försäljning (i enlighet med IFRS 5) från och med 30 april 2019. Tillgången redovisas till verkligt värde (i enlighet med IAS 40 Förvaltningsfastigheter), vilket motsvaras av avtalad köpeskilling, diskonterad över avbetalningsperioden om tre år. Baserat på en diskonteringsränta om 7,75 procent, ger detta ett belopp om 19 853 miljoner kwanza, vilket per 30 juni 2019 motsvaras av 540 938 TSEK.

Värdeförändringen från 31 mars 2019 fram till 30 juni 2019 uppgår till 141 877 TSEK och är fortfarande orealiserad. Realiserade resultat från C-View-försäljningen uppstår först efter att den ekonomiska kontrollen övergått till köparen. När den ekonomiska kontrollen övergått kommer C-View upphöra att redovisas som en tillgång som innehas till försäljning och övergår istället till att redovisas som en fordran på köparen.

Transaktionskostnader kommer att redovisas som en del av nettoresultatet av transaktionen i samband med övergången av den ekonomiska kontrollen.

Då ingen förskottsbetalning skett från köparen under det andra kvartalet 2019, så har heller ingen avtalsskuld redovisats.

Uppskjuten skatt har ökat med 43 152 TSEK till följd av den förändrade värderingen av fastigheten.

8 HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att denna halvårsrapport ger en rättvisande översikt av Moderbolagets och Koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget och de företag som ingår i Koncernen står inför.

Halvårsrapporten har ej varit föremål för översiktlig granskning av Bolagets revisorer.

Stockholm den 9 augusti 2019

Pierre-Emmanuel Weil
Styrelseordförande

Yoav Ben-Eli
Styrelseledamot

Jean Benaim
Styrelseledamot

Alan Simonian
Styrelseledamot

Andreas Forssell
Verkställande direktör

OFFENTLIGGÖRANDE

Denna information är sådan information som Crown Energy AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande, den 9 augusti 2019, vid den tidpunkt som är angiven av Crown Energys nyhetsdistributör Cision vid publicering av informationen.

Ordlista och definitioner

ALTERNATIVA NYCKELTAL

Bolaget tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering; IFRS och Årsredovisningslagen. Dessa mått ska inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS.

Om ett alternativt nyckeltal ej går att identifiera direkt från de finansiella rapporterna, krävs en avstämning.

Alla nyckeltal är alternativa om inte annat anges.

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

Finansiella nyckeltal

Balansomslutning

Summa tillgångar vid periodens utgång. Balansomslutning är ett mått på värdet av Crown Energys tillgångar vid periodens slut.

Avkastning på eget kapital

Summan mätt i procent av resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital. Avkastning på eget kapital används för att belysa Crown Energys förmåga att generera vinst på ägarnas kapital i koncernen.

Avkastning på totalt kapital

Summan mätt i procent av resultat efter skatt i förhållande till totala genomsnittliga tillgångar. Avkastning på totalt kapital används för att belysa Crown Energys förmåga att generera vinst på koncernens tillgångar, opåverkat av koncernens finansiering.

EBITDA

Vinst före finansiella poster, skatt, avskrivningar och nedskrivningar. EBITDA används av Crown Energy för att mäta resultatet från den löpande verksamheten, oberoende av av- och nedskrivningar.

Justerad EBITDA

Vinst före finansiella poster, skatt, avskrivningar och nedskrivningar, justerat för effekt av omvänt förvärv. EBITDA används av Crown Energy för att mäta resultatet från den löpande verksamheten, oberoende av av- och nedskrivningar.

EBITDA-marginal

Mått på Bolagets rörelseresultat som en procentsats av omsättningen. EBITDA-marginal används för att ställa EBITDA i relation till omsättningen.

Eget kapital, kronor

Eget kapital vid periodens slut.

Genomsnittligt eget kapital

Beräknat som ingående eget kapital + utgående eget kapital delat med två. Används för beräkning av avkastning på eget kapital.

Genomsnittligt kapital

Beräknat som ingående totalt kapital + utgående totalt kapital delat med två. Används för beräkning av avkastning på eget kapital.

Genomsnittliga tillgångar

Beräknat som ingående totala tillgångar plus utgående totala tillgångar delat med två. Används för beräkning av avkastning på totalt kapital.

Rörelseresultat exkl. effekt av omvänt förvärv

Resultat före finansiella intäkter och kostnader och skatter, med justering för effekt av omvänt förvärv. Används för att mäta operativ lönsamhet.

Rörelseresultat inkl. effekt av omvänt förvärv

Resultat före finansiella intäkter och kostnader och skatter. Används för att mäta operativ lönsamhet.

Soliditet, procent

Eget kapital inklusive minoritet i procent av balansomslutningen. Soliditet är ett nyckeltal som Crown Energy använder för att belysa dess räntekänslighet och finansiella stabilitet.

Data per aktie

*Totalt antal utestående aktier, st**

Antal utestående aktier vid periodens slut.

*Vägt genomsnittligt antal aktier, st**

Vägt antal utestående aktier under året.

Eget kapital per aktie, kronor

Eget kapital vid periodens slut dividerat med antal aktier vid periodens slut. Eget kapital per aktie används för att belysa ägarnas andel av bolagets totala tillgångar per aktie.

Resultat per aktie, kronor*

Resultat efter skatt, dividerat med genomsnittligt antal aktier för perioden. Används för att belysa ägarnas andel av ett företags resultat per aktie.

Medarbetare**Medeltal anställda, st****

Genomsnittligt antal anställda under perioden.

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER OCH ORDLISTA**Ekonomisk uthyrningsgrad****

Beräknas genom att dividera kontrakterade hyresintäkter på årsbasis i förhållande till hyresvärd. Måttet syftar till att underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig outhyrd yta. Notera att serviceintäkter ej är inkluderade i denna beräkning.

Hyresvärde innebär hyresintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor.

Driftsnetto

Totala intäkter minus fastighetskostnader.

Hyresintäkt*

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

Rent backlog**

Utestående hyresintäkter under återstående kontrakterad avtalsperiod. Rent backlog används för att belysa Koncernens återstående kontraktsvärde för hyresintäkter, vid en given tidpunkt. Går ej att härleda från Bolagets finansiella rapportering.

Revenue backlog**

Utestående kontrakterade hyres- och serviceintäkter under återstående kontrakterad avtalsperiod. Revenue backlog används för att belysa Koncernens totala återstående kontraktsvärde, som återstår att fakturera hyresgäst, vid en given tidpunkt. Går ej att härleda från Bolagets finansiella rapportering.

Serviceintäkt*

Debiterad service i enlighet med kundavtal. Service kan, beroende på hur avtalet utformats, innefatta allt från driftskostnad till kostnader för internet och catering.

WAULT (Weighted average unexpired lease term) **

Illustrerar den genomsnittliga hyrestiden fram till förfall, för hela fastighetsportföljen, viktat efter totala avtalade hyresintäkter. Beräknas genom att dividera kontrakterade hyresintäkter fram till förfall genom årliga kontrakterade hyror. Uttrycks vanligen i år, men inom Crown Energy i månader.

Ytmässig uthyrningsgrad**

Uthyrd yta i förhållande till total uthyrbar yta vid periodens utgång.

Uthyrningsbar area, kvm**

Uthyrd yta samt uthyrningsbar vakant yta.

Överskottsgrad**

Driftnetto förhållande till totala intäkter.

*Mått definierat i IFRS/IAS.

** Mått som ej omfattas av ESMAS riktlinjer för alternativa nyckeltal (fysiska, icke-finansiella eller ej baserade på uppgifter från finansiella rapporter).

Det här är Crown Energy

Crown Energy Crown Energy är en internationell koncern som erbjuder specialanpassade lösningar för bostäder, kontor och kringsservice samt är verksam inom olje- och gasprospektering i Afrika och Mellanöstern.

Bolaget skapar värde genom två affärsområden – *Asset Development and Management* samt *Energy*.

Affärsområde *Asset Development and Management* är ett servicebolag till energiindustrin och erbjuder specialanpassade lösningar för bostäder, kontor och kringsservice till internationella företag, primärt inom energiindustrin. Crown Energys erbjudande omfattar hela kedjan från behovsanpassad design och byggnation, till uthyrning, fastighetsförvaltning och mervärdeskapande tjänster.

Affärsområdet *Energy* utvecklar och prospekterar oljetillgångar i tidiga faser med stor potential avseende utvinningsbara reserver. I förlängningen introduceras tillgångarna till lämpliga aktörer inom oljesektorn för vidareutveckling och produktion.

VISION

Att vara en etablerad aktör och en självklar partner på den internationella energimarknaden, både inom prospektering och utveckling av specialanpassade lösningar avseende bostäder, kontor samt mervärdeskapande tjänster.

MÅL

Crown Energys mål är att generera högsta möjliga avkastning till aktieägarna med en välavvägd riskmedvetenhet. Bolaget ska ha en etablerad serviceverksamhet genom fastighetskoncept på ett flertal geografiska marknader samt en balanserad portfölj av utvecklings- och prospekteringstillgångar.

STRATEGI

Crown Energys strategi utgår från den övergripande målsättningen att generera högsta möjliga avkastning till aktieägarna med en välavvägd riskmedvetenhet. Bolaget ska:

- ▶ Etablera serviceverksamhet på fler marknader med behov av bostäder och kontor inom olje- och gasindustrin
- ▶ Noggrant välja ut prospekteringsområden där chansen för olje- och gasfyndigheter är hög
- ▶ Utnyttja synergierna mellan de två affärsområdena och återinvestera delar av kassaflödet från fastighetsverksamheten till att vidareutveckla prospekteringstillgångarna
- ▶ Erbjud partners inom prospekterings- och utvinningsverksamheten skräddarsydda boenden och kontor i anslutning till tillgångarna
- ▶ Eftersträva farm out-möjligheter som exit-strategi för att kapitalisera så långt som möjligt på tillgångarna
- ▶ Genom flera parallella projekt skapa god riskspridning

KOMBINERAD VERKSAMHET SKAPAR FÖRDELAR

Kombinationen av de två affärsområdena *Asset Development and Management* och *Energy* skapar flera fördelar. Tillsammans blir verksamheten mer diversifierad vilket innebär minskad risk. Vidare kan det kassaflöde som genereras inom serviceverksamheten användas för att vidareutveckla prospekteringstillgångarna. Genom att etablera kundrelationer med några av världens ledande energiföretag inom *Asset Development and Management* ökar även möjligheterna för Crown Energy att kapitalisera på befintliga prospekteringstillgångar. Crown Energy kan även erbjuda partner inom prospekterings- och utvinningsverksamheten kringtjänster i form av skräddarsydda boenden och kontor i anslutning till tillgångarna.

RAPPORTTILLFÄLLEN

- ▶ Delårsrapport, januari-september 2019 8 november 2019

FINANSIELL INFORMATION

All finansiell information publiceras på www.crownenergy.se direkt efter offentliggörandet. Aktieägare, övriga aktörer på aktiemarknaden och allmänheten kan kostnadsfritt prenumerera på Bolagets pressmeddelanden och ekonomiska rapporter genom Cisions nyhetstjänst - <http://news.cision.com/se/crown-energy>.

För ytterligare information, kontakta:
Verkställande direktör Andreas Forssell

+46 (0)8 400 207 20

ADRESS

Crown Energy AB (publ)
Norrländsgatan 18
SE-111 43 Stockholm, Sverige
www.crownenergy.se