

# DELÅRSRAPPORT JANUARI - MARS 2023



## FÖRSTA KVARTALET – JANUARI-MARS 2023

- ▶ Omsättningen uppgick till 10 685(7 313) TSEK.
- ▶ Rörelseresultatet uppgick till -18 511 (-7 682) TSEK.
- ▶ Finansnetto uppgick till 13 718 (32 276) TSEK.
- ▶ Orealiserade värdeförändringar på fastigheter uppgick till 7 990 (13 536) TSEK.
- ▶ Resultatet före skatt uppgick till -12 784 (-31 237) TSEK, och resultatet efter skatt uppgick till -14 054 (-27 043) TSEK, motsvarande -0,03 (0,06) SEK per aktie.

## VIKTIGA HÄNDELSE UNDER FÖRSTA KVARTALET

- ▶ Den 10 januari 2023 ingick Crown Energy en avsiktsförklaring att förvärva 85% av en företagsgrupp inom medicintekniksektorn.
- ▶ Den 3 februari 2023 förvärvade Crown Energy 85% av SmarTee S.a.r.l., vilket är moderbolag till AccYouRate Group som fokuserar på medicintekniska teknologier inom smarta textilier, för en köpeskilling om EUR 163 miljoner varav EUR 75 miljoner betalades vid signering. För mer information se not 8.

## VIKTIGA HÄNDELSE EFTER KVARTALET

- ▶ Den 27 april bekräftade Crown mottagandet av ytterligare 8 miljoner USD vilket innebär ett totalt mottaget belopp på 99 miljoner USD under det avtal som tecknades i oktober 2021.
- ▶ Den 27 april meddelade bolaget att AccYouRate har tagit ett steg framåt i produktionen av sin 'smarta T-shirt' som nyttjar polymetriskt bläck.
- ▶ Crown meddelade även 11 maj att man lämnar licensen för Sydafrika Block 2B och returnerar sina andelar till övriga partners i samarbetsbolaget.

## FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG

Koncern Belopp i TSEK	JAN-MAR 2023	JAN-MAR 2022	HELÅR 2022
Totala rörelseintäkter	10 745	8 595	41 178
Rörelsekostnader	-29 256	-16 277	-242 276
Rörelseresultat	-18 511	-7 682	-201 098
Finansnetto	13 718	-32 276	163 555
Periodens resultat efter skatt	-14 054	-27 043	-16 229
Resultat per aktie	-0,03	-0,06	-0,03
Eget kapital per aktie	2,09	1,39	1,52
Förändring i likvida medel	-773 437	4 287	255 260

# VD har ordet

## BÄSTA AKTIEÄGARE OCH INVESTERARE,

Vi arbetar hårt för att genomföra och bygga vidare på den stora förändring vi har gjort i Crowns företagsriktning sedan början av 2023. I februari tecknade vi ett aktieöverlåtelseavtal där vi har förvärvat 85% av SmarTee S.a.r.l., ett luxemburgskt företag som är moderbolag till den italienskkregistrerade AccYouRate Group. Den totala köpeskillingen är 163 miljoner euro, varav vi nu har betalat 75 miljoner euro och resten betalas i 8 delbetalningar var sjätte månad.

AccYouRate Group fokuserar på bärbar teknik av medicinsk hälsomätning och har olika patent med fokus på avancerad och banbrytande teknik. AccYouRate producerar bärbara textilier, för närvarande i form av en "smart T-shirt" som möjliggör övervakning av bärarens hälsosignaler och överföring av dessa till molnet, där en omfattande biomedicinsk databas registrerar och analyserar.

Vi ser ett stort värde i vår teknik, från de smarta plagg som produceras, de hälsoövervakningstjänster som tillhandahålls, den medicinska information som samlas in genom våra algoritmiska analyser, de medicinska förutsägelseerna som kan extrapoleras från dessa data och den omfattande databasen med medicinsk information som AccYouRate nu bygger upp.

Detta är ett mycket spännande steg framåt och en väsentlig kursändring för Crown in i den snabbt växande och socialt ansvarsfulla världen av medicinsk teknik. Vi har nu etablerat en solid utgångspunkt för att genomföra vår nya vision att förflytta Crown till mer socialt och miljömässigt hållbara branscher. Jag är verkligen stolt över att kunna rapportera att vi nu påbörjat denna resa för att omvandla vårt företag till gagn för både planeten och våra aktieägare. Vår styrelse fortsätter att titta på olika alternativ för Crowns nya verksamhet och för våra återstående befintliga verksamheter. Vi ser över vår nuvarande notering för att säkerställa att Crown, som nu fokuserar på att investera i teknik med hög tillväxt, är strategiskt positionerat för att växa och skapa värde för våra aktieägare framöver.

## UTVECKLING OCH FÖRVALTNING AV TILLGÅNGAR

Marknaden för kontors- och bostadsuthyrning i Angola fortsätter att förbättras om än i svag takt. Det stabila högre oljepriset samt den ekonomiska tillväxten i landet har varit viktiga faktorer för att stärka marknaden. Förstärkningen av Kwanza-växelkursen har också varit till vår fördel. Även om pristrycket fortsätter att kvarstå ser vi fortfarande lägre vakansgrader i våra fastigheter och förväntar oss att efterfrågan kommer att förbli relativt stabil med tanke på attraktiviteten hos dessa fastigheters lägen.

## ENERGI

Våra intäkter från oljefyndigheten i Irak enligt försäljningsavtalet från oktober 2021 fortsätter att komma in regelbundet. Vi har nu från och med april i år hittills fått totalt 99 miljoner USD med ytterligare 81 miljoner USD på väg att komma in i före oktober 2026.

I maj meddelade vi att vi dragit oss ur den sydafrikanska licensen. Detta avslutar vårt aktiva deltagande i olje- och gasindustrin. Jag är trygg i hur Crown nu driver våra nuvarande affärsområden samtidigt som vi går in i vår nya mer hållbara affärsriktning, och jag ser verkligen fram emot att fortsätta denna resa och att få ut det mesta av vad framtiden har att erbjuda.

Se även AccYouRate Groups webbplats för ytterligare information.  
[www.en.accyourate.com](http://www.en.accyourate.com)

Yoav Ben-Eli  
VD, Crown Energy

# Affärsområdet Asset Development and Management

## 13

Antal fastigheter

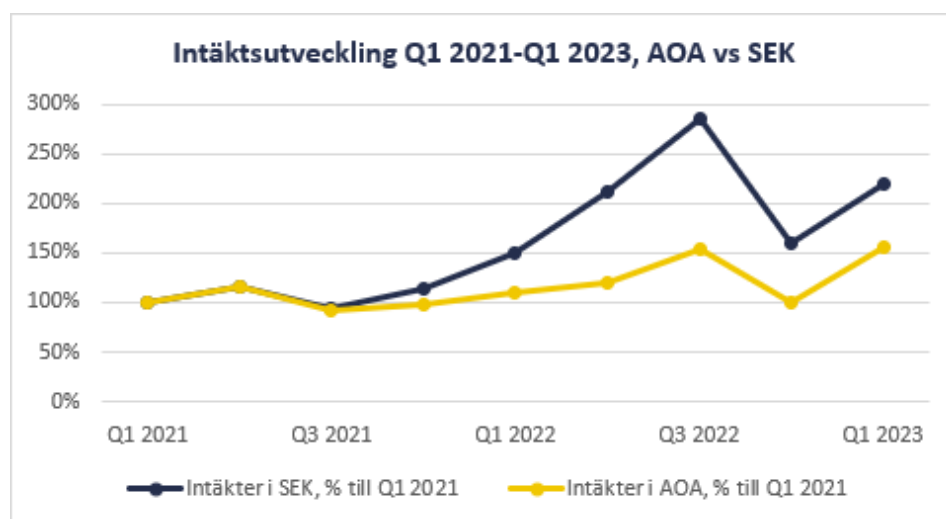
## 20 tusen

Uthyrningsbar yta, kvm

### FASTIGHETSMARKNADEN OCH VALUTA I ANGOLA

Angolas fastighetsmarknad är starkt kopplad till olje- och gasssektorn. Den senaste utvecklingen är att företag undviker långsiktiga åtaganden, vilket innebär att hyresvärden måste erbjuda flexibla kontrakt; kortare hyresvillkor eller anpassningsbara till omedelbara behov. Alternativa koncept till traditionell uthyrning, som till exempel affärscentrum, dyker upp på marknaden.

Den angolanska valutan kwanza var stabil under första kvartalet. Valutakursförändringar under de senare kvartalen har haft konsekvenser på Bolagets redovisade intäkter i svenska kronor. Diagrammet åskådliggör intäkternas utveckling sedan det första kvartalet 2021.



Inflationstakten i Angola föll till omkring 10,81 procent i december 2022, vilket är lägsta takten sedan sju och ett halvt år. (Källa: Banco Nacional de Angola).

### SAMMANFATTNING FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

För definitioner av nyckeltal se sidan 20-21.

BELOPP I TSEK	2023-03-31	2022-12-31
Revenue backlog, TSEK	24 601	33 018
Rent backlog TSEK	20 208	26 694
Kontrakterade hyres- och serviceintäkter på årsbasis TSEK	38 594	38 761
Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis TSEK	30 720	30 797
Ytmässig uthyrningsgrad (exkl. C-View) %	74%	75%
Ekonomisk uthyrningsgrad (exkl. C-view) %	72%	74%
WAULT månader	7,9	10,4
Marknadsvärde portfölj (exkl. C-View) TSEK	216 208	226 471
Marknadsvärde C-View TSEK	406 993	411 385

### KOMMENTARER TILL FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

#### Förändringar under första kvartalet 2023

Nedan finns en uppställning över förändringar i intäkts- och hyresbacklog under första kvartalet 2023.

**24 MSEK**

Revenue backlog

**7,9 mån**

WAULT

**74%**Genomsnittlig ytmässig  
uthyrningsgrad

BELOPP I TSEK	REVENUE BACKLOG	RENT BACKLOG
<b>Backlog per 31 december 2022</b>	<b>33 018</b>	<b>26 694</b>
Förändringar under första kvartalet 2023:		
Kontrakterade intäkter	-10 172	-8 133
Nya/förlängda kontrakt	2 381	2 154
Kontrakt avslutade i förtid	-292	-235
Valutakurseffekter	-333	-271
<b>Backlog per 31 mars 2023</b>	<b>24 601</b>	<b>20 208</b>

Kontrakterat hyres- och servicevärde på förlängda och nya kontrakt uppgår till 2 154 TSEK respektive 227 TSEK, och totalt 2 381 TSEK. Tre kontrakt avslutades i förtid och innebär att intäktsbacklog minskar med totalt -292 TSEK. Totalt kvarstår 89 hyreskontrakt. Till följd av valutakurseffekter har intäktsbacklog och hyresbacklog minskat med -333 TSEK respektive -271 TSEK.

Fördelningen mellan USD- och AOA-kontrakt uppgår till 12 respektive 88 procent.

Bolagets WAULT har minskat från 10,4 till 7,9 månader från fjärde kvartalet 2022. Både den ytmässiga och ekonomiska uthyrningsgrader har varit stabila sedan fjärde kvartalet 2022 och uppgick till respektive 74 (75) procent och 72 (74) procent.

Crown Energys uppfattning är att det råder förbättrad efterfrågan på fastighetsmarknaden i Luanda och att det för tillfället inte är "hyresgästens marknad". Crown Energy har under de senare kvartalen fortsatt att förlänga samt att teckna nya kontrakt vilket har inneburit att backlog har börjat öka igen.

**70-80**  
**USD/fat**  
Oljepris under 2023

## 2

Prospekteringslicenser

# Affärsområdet Energy

## MARKNAD

Under första kvartalet har vi sett ett oljepris som fortsatt legat på 70-80 USD och ett stadigt gaspris.

## PROSPEKTERINGSPROJEKT

Efter förra årets besvikelse kring resultaten gällande brunnen i Sydafrika inväntade Crown nya uppdateringar kring licensen och tekniska rapporter från operatören Azinam. Grundat i den information och analys vi försågs med tog Crown den affärsmässiga och kommersiella synvinkeln att man bör frånträda licensen. Detta frånträde ägde rum i maj där Crowns andel returnerades till övriga licenspartners. Crown har skrivit ned värdet av denna tillgång.

Energimarknaden 2023 håller sig fortsatt robust. Det framgångsrika avtal som ingicks i oktober 2021 enligt vilket Crown kommer att avyttra (eller bevilja företrädesrätt över) sina olje- och gastillgångar i tidigare led exklusive det dåvarande ägandet i block 2B i Sydafrika, mot en ersättning på upp till 450 miljoner dollar före avdrag för transaktionskostnader, innebär fortsatt en fantastisk affär för Crowns aktieägare och stöttar Crown på sin nya socialt ansvarsfulla verksamhetsinriktning.

Som tidigare nämnts gör Crown positiva framsteg på sin väg bort från energisektorn mot grönnare och mer socialt hållbara projekt.

## Hållbara investeringar

Affärsområdet Sustainable Investments skapades under 2022 som en del av den pågående transformationen av Crown Energys verksamhetsinriktning. Crown Energy är dedikerade till denna förflyttning till ett nytt och mer socialt och miljömässigt hållbart affärsområde. Vårt fokus kommer att riktas mot medicinteknikindustrin och förbättring av det gröna fotavtrycket då dessa områden både räddar liv och har stor marknadspotential. Jämte att utvärdera nya hållbara investeringsmöjligheter arbetar Crown Energy med full styrka i linje med det långsiktiga målet att göra ett ansvarsfullt, och för våra aktieägare finansiellt fördelaktigt, utträde ur olje- och gasindustrin.

Tidigt i februari 2023 ingick CrownEnergy ett aktieöverlåtelseavtal för förvärv av 85% procent ägandeskap i Smartee Sarl, ett bolag i Luxemburg som är moderbolag till det Italien-registrerade AccYouRate Group.

## TRANSAKTIONEN

Den totala köpeskillingen om 163 miljoner Euro betalas av Crown Energy till säljaren i totalt nio delbetalningar. Den första betalningen om 75 miljoner Euro betalades i samband med att avtalet ingicks vilket även var då Crown Energy tillträdde ägandet av 85% i Smartee. Nästa sju delbetalningar om 9 miljoner Euro genomförs i sexmånadersintervaller. Betalningar avslutas med sista betalning om 25 miljoner Euro. Därutöver finns även möjlighet till en tilläggsköpeskillning där ytterligare betalning i form av upp till 30 procent av framtida finansiella uppsidor (med avdrag för ovan nämnda belopp om 163 miljoner Euro), vilken endast ska utgå om vissa särskilda kommersiella eller finansiella milstolpar uppfylls. För mer information se not 8.

## OM ACCYOURATE

AccYouRate Group har för närvarande exklusiva patent inom avancerad och framstående teknik på marknaden för teknik inom smarta textilier. De immateriella rättigheterna består av avancerade komponenter, material, mjukvara och tillbehör som utvecklats av AccYouRate´ s forskarteam i samarbete med flertalet ledande universitet i Europa och USA. Teknologin, som validerats av medicinska specialister och uppnått certifiering som medicinteknisk produkt i Europa, möjliggör för bäraren av plagget att fortsatt bekvämt utföra sina dagliga sysslor samtidigt som vitala biomarkörer övervakas. Denna kontinuerligt inhämtade medicinska data analyseras med hjälp av proprietära algoritmer och kan på distans utvärderas av professionell personal för att övervaka eventuella hälsoproblem hos bäraren av plagget.

Data som genereras är värdefull på två nivåer.

- ▶ Analys som identifierar anomalier inom biomarkörer hos bäraren av plagget; och
- ▶ En kumulativ databas av insamlad medicinsk data från alla bärare av plagget.

AccYouRate Group agerar på en stor global marknad med attraktiva tillväxtprognoser, där flertalet industrier (såsom pharma, försäkringar, sjukvård, försvar etc.) strävar efter att utnyttja sådan

teknologi. AccYouRate är välpositionerat på denna marknad med sin teknologi som 2019 blev utnämnt till "Ledande teknologi för smarta textilier" av fyra forskarpaneler och vann "Årets teknologi" på MWC i Barcelona 2021.

# Finansiell översikt

## VIKTIGA HÄNDELSE UNDER RAPPORTERINGSPERIODEN JANUARI-MARS 2023

Den 10 januari 2023 ingick Crown Energy en avsiktsförklaring att förvärva 85% av en företagsgrupp inom medicintekniksektorn.

Den 3 februari 2023 förvärvade Crown Energy framgångsrikt 85% av SmarTee S.a.r.l., vilket är moderbolag till AccYouRate Group som fokuserar forskning och utveckling av medicinteknik inom smarta textilier, utförande av tjänster samt datainsamling. Köpeskilling uppgick till EUR 163 miljoner varav EUR 75 miljoner betalades vid signering. För mer information se not 8.

## KOMMENTARER KRING RESULTATUTVECKLING

### Rörelseresultat

Under kvartalet ("rapportperioden") ökade nettoomsättningen med 46 procent jämfört med samma period föregående år. Se mer information om detta i avsnittet Utveckling och förvaltning av tillgångar.

Fastighetskostnaderna för rapportperioden uppgick till -4 416 TSEK (-5 992).

Övriga externa kostnader uppgick till -16 768 TSEK (-4 392), främst relaterat till ökning av interna och externa konsultkostnader i Angola samt förvärvet av AccYouRate Group.

Personalkostnader har ökat till -6 927 (-5 742) främst på grund av nyanställningar.

### Finansnetto

Finansnettot under rapporteringsperioden uppgick till 13 718 (-32 276) TSEK. Nettot av positiva och negativa valutakurseffekter uppgår till 12 532 (-52 582) TSEK. Valutakurseffekterna uppstår främst till följd av omräkningar av såväl interna som externa mellanhavanden i utländsk valuta.

### Värdeförändringar

Värdeförändringar i investeringstillgångar under rapporteringsperioden uppgår till totalt 7 990 (-8 722) TSEK och omfattar realiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter. Förändringarna i förvaltningsfastigheter är hänförliga till uppdaterade fastighetsvärderingar per 31 Mars 2023, samt omvärdering av Manhattanfastigheten i Luanda.

Resultatet för perioden inkluderar -1 174 TSEK som relaterar till minoritetsägare i SmartTee S.a.r.l.

### Övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat innehåller valutaomräkningseffekter om totalt 39 929 (109 002) TSEK som uppkommit till följd av omvärdering av dotterbolagens tillgångar och skulder från lokala valutor till SEK.

Totalresultatet för perioden inkluderar 5 754 TSEK som relaterar till minoritetsägare i SmartTee S.a.r.l.

## KOMMENTARER TILL KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

### Tillgångar

Det redovisade värdet för förvaltningsfastigheter uppgick till 216 910 TSEK. Nettoförändringen sedan årsskiftet 2022 uppgick till -10 699. Värdeförändringen är främst hänförlig till justering av Manhattan-fastigheten där Crown Energy väntar sig investera i ytterligare lägenheter samt effekten av kursdifferenser. Se not 3 för en sammanfattning av periodens förändringar.

Rapporten inkluderar en preliminär förvärvsanalys. Till dess att förvärvsanalysen är slutförd tillskrivs nettovärdet av förvärvade tillgångar Goodwill till ett belopp av 2 094 550 TSEK vid förvärvstidpunkten. För mer information, se Not 8. Övervärdet består av det rabatterade inköpspriset för tillgången som uppgår till 150 965 663 TEUR, motsvarande 1 709 263 TSEK, samt en minoritetsandel i bolaget som uppgår till 299 223 TSEK.

C-View-fastigheten klassificeras som en fastighetstillgång som innehas för försäljning. C-View redovisas till ett verkligt värde om 19 853 miljoner AOA vilket motsvarar den överenskomna

köpeskillingen diskonterat över betalningsperioden om tre år. Detta motsvarar ett värde om 406 993 TSEK per den 31 mars 2023. Minskningen med 4 392 TSEK sedan årsskiftet 2022 är hänförlig till valutakurseffekter. För mer information om C-View-försäljningen och redovisningen av transaktionen se not 7.

Finansiella tillgångar som redovisas till upplupna kostnader avser huvudsakligen investeringar i angolanska statsobligationer indexerade mot USD eller inflation uppgår till 115 746 MSEK per 31 mars 2023.

Förutbetalda kostnader och uppskjutna intäkter uppgår till 124 366 TSEK och har ökat med 1 160 TSEK sedan årsskiftet 2022 vilket är främst förutbetalda transaktionskostnader för försäljningar av C-view samt E&A-tillgångar.

### **Skulder**

Avtalsförpliktelser avser normalt endast intäkter som fakturerats i förväg. I december 2019 började koncernen ta emot betalningar från det angolanska finansministeriet (MINFIN) för C-View-försäljningen, som ingår i kontraktsskulderna. Dessa betalningar redovisas som avtalsskulder tills den ekonomiska kontrollen överförs till MINFIN, vilket kan ske efter att en tredjedel av priset är fullt betalt. Kontraktsskulden relaterad till C-View-försäljningen uppgår per den 31 mars 2023 till 355 848 TSEK. Per mars 2023 hade köparen inte tagit kontroll över byggnaden på grund av förändringar i syftet med ytterligare exploatering av fastigheten. För mer information om C-View-försäljningen och redovisningen av denna, se not 7.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter inkluderar en betalning för prospekteringsstillgångar uppgående till 813 563 TSEK.

Den uppskjutna betalningen för förvärvet av AccYouRate Group är uppdelad mellan Övriga kortfristiga skulder, som uppgår till 203 799 SEK, och Övriga långfristiga skulder, som uppgår till 792 544 TSEK. För mer information om förvärvet av AccYouRate och redovisning kring detta, se not 8.

### **KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDEN**

Periodens kassaflöde uppgår till -799 775 (-2 417) TSEK, främst påverkat av förvärvet av AccYouRate Group uppgående till -839 955 TSEK.

### **MODERBOLAGET**

Moderbolagets omsättning uppgick under första kvartalet 2023 till 433 (503) TSEK. Omsättningen avsåg vidarefakturering av kostnader samt management fees till dotterbolag. Minskning beror på lägre personal och administrationskostnader i moderbolaget.

Övriga externa kostnader om -2 869 (-705) TSEK.

Aktier i dotterbolag har ökat med förvärvet av AccYouRate Group med 1 709 263 SEK, vilket har finansierats med en kontantbetalning på 849 165 SEK, och där den återstående köpeskillingen redovisas som en kortfristig skuld på 203 799 SEK och en övrig långfristig skuld på 792 554 SEK.

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



## Rapporter över totalresultat – koncernen

BELOPP I TSEK	NOT	JAN-MAR 2023	JAN-MAR 2022	HELÅR 2022
<b>RESULTATRÄKNING</b>				
Nettoomsättning varav:		10 685	7 313	39 369
Hyresintäkter	2	8 935	5 279	31 167
Serviceintäkter	2	1 750	2 034	8 201
Övriga rörelseintäkter	2	59	1 282	1 809
Fastighetsrelaterade kostnader		-4 416	-5 992	-22 465
Övriga externa kostnader		-16 768	-4 392	-27 145
Personalkostnader		-6 927	-5 742	-14 212
Av- och nedskrivningar		-495	-95	-1 265
Nedskrivning av prospekteringstillgångar	4	-	-	-176 787
Övriga rörelsekostnader		-650	-57	-403
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-18 511</b>	<b>-7 682</b>	<b>-201 099</b>
Finansiella intäkter	1	23 213	21 910	198 774
Finansiella kostnader		-9 465	-54 186	-35 220
<b>Finansiella poster netto</b>		<b>13 718</b>	<b>-32 276</b>	<b>163 554</b>
Resultat före skatt och värdeförändringar		<b>-4 794</b>	<b>-39 958</b>	<b>-37 544</b>
Värdeförändring fastigheter realiserade	3	-7 990	8 722	19 921
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-12 784</b>	<b>-31 237</b>	<b>-17 624</b>
Inkomstskatt		-	-	-6 181
Uppskjuten skatt		-1 271	4 194	7 576
<b>Periodens resultat</b>		<b>-14 054</b>	<b>-27 043</b>	<b>-16 229</b>
Av vilket tillhörande innehav utan kontrollerande ägande		1 174	-	-
<b>Resultat per aktie och aktiedata</b>				
Genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning tusental		477 315	477 315	477,315
Resultat per aktie före och efter utspädning kr		-0,03	-0,06	-0,02
<b>RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT</b>				
<b>Periodens resultat</b>		<b>-14 054</b>	<b>-27 043</b>	<b>-16 229</b>
Övrigt totalresultat:				
Valutaomräkningsdifferenser		-6 341	109 002	110 132
<b>Totala poster som kan omklassificeras till resultatet</b>		<b>-6 341</b>	<b>109 002</b>	<b>110 132</b>
<b>Övrigt totalresultat netto efter skatt</b>		<b>-6 341</b>	<b>109 002</b>	<b>110 132</b>
<b>Summa totalresultat för året</b>		<b>-20 396</b>	<b>81 959</b>	<b>93 903</b>
<b>Periodens totalresultat hänförligt till:</b>				
<b>Moderbolagets ägare</b>		<b>-26 150</b>	<b>81 959</b>	<b>93 903</b>
<b>Innehav utan bestämmande inflytande</b>		<b>5 754</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

# Rapport över finansiell ställning i sammandrag – koncernen

BELOPP I TSEK	NOT	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Förvaltningsfastigheter	3	216 910	174 129	227 608
Inventarier verktyg och installationer		12 250	3 933	6 643
Immateriella anläggningstillgångar		70 192	-	204
Prospekterings- och utvärderingstillgångar	4	50 752	210 001	50 752
Goodwill	8	2 085 998		
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		115 746	111 748	156 975
Uppskjutna skattetillgångar		2 730		
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 554 578</b>	<b>911 768</b>	<b>442 182</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Kundfordringar		14 243	19 666	16 318
Övriga fordringar	5	63 373	62 852	56 796
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		124 366	124 895	125 526
Likvida medel		142 130	664 595	915 568
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>344 113</b>	<b>872 077</b>	<b>1 114 208</b>
Fastighetstillgångar som innehas för försäljning	7	406 993	411 957	411 385
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 305 684</b>	<b>1 783 776</b>	<b>1 967 776</b>
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>				
<b>EGET KAPITAL</b>				
Totalt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare		<b>998 642</b>	<b>664 089</b>	<b>726 669</b>
<b>SKULDER</b>				
<b>Långfristiga skulder</b>				
Leasingskuld		1 749	450	962
Uppskjutna skatteskulder		105 674	105 286	103 710
Övriga avsättningar			3 706	-
Övriga långfristiga skulder		722 734		
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>830 157</b>	<b>109 442</b>	<b>104 672</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Leasingskulder		629	-	154
Leverantörsskulder		9 110	5 135	4 741
Inkomstskatteskuld		6 142		6 124
Övriga kortfristiga skulder		279 414	7 066	7 496
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	817 366	697 681	813 563
Avtalsskulder		364 224	300 364	305 456
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 476 885</b>	<b>1 010 246</b>	<b>1 137 534</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>3 305 684</b>	<b>1 783 776</b>	<b>1 967 776</b>

## Rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag

BELOPP I TSEK	NOT	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
<b>Rapporterat ingående eget kapital</b>		<b>725 569</b>	<b>631 666</b>	<b>631 666</b>
Periodens resultat		-14 054	-27 043	-16 229
Övrigt totalresultat netto efter skatt		-6 341	59 465	110 132
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>-20 395</b>	<b>32 422</b>	<b>93 903</b>
Förvärv av koncernföretag		293 469	-	-
<b>Utgående eget kapital hänförligt till:</b>		<b>998 643</b>	<b>664 088</b>	<b>725 569</b>
<b>Moderbolagets aktieägare</b>		<b>699 418</b>	<b>664 088</b>	<b>725 569</b>
Innehav utan bestämmande inflytande		299 225	-	-

## Rapport över kassaflöden i sammandrag – koncernen

BELOPP I TSEK	NOT	JAN-MAR 2023	JAN-MAR 2022	HELÅR 2022
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>34 444</b>	<b>-5 774</b>	<b>130</b>
Förändringar i rörelsekapital		26 560	11 785	-6 787
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>61 004</b>	<b>6 011</b>	<b>-6 657</b>
Investeringar i förvaltningsfastigheter		-	-59	-22 273
Investeringar i prospekterings- och utvärderingstillgångar		-	-59	-1 697
Investeringar i övriga materiella anläggningstillgångar		-44	-2 015	-6 256
Förutbetalda betalningar försäljning av prospekterings- och utvärderingstillgångar		-	-	165 562
Investeringar i finansiella tillgångar (statsobligationer)		4 556	-6 159	-17 487
Betald utdelningsskatt		-	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>3, 4</b>	<b>4,510</b>	<b>-8 233</b>	<b>-117 849</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-824</b>	<b>-195</b>	<b>-1 036</b>
<b>Förvärv av koncernföretag</b>		<b>-844 467</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>		<b>-779 775</b>	<b>-2 417</b>	<b>110 155</b>
Likvida medel vid periodens början		915 568	660 308	660 308
Periodens kassaflöde		-779 755	-2 417	110 155
Kursdifferens i likvida medel		6 318	6 705	145 105
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>		<b>142 131</b>	<b>664 595</b>	<b>915 568</b>

# Nyckeltal Koncernen

För definitioner av nyckeltal se sidorna 23–24.

## KVARTALSÖVERSIKT – KONCERNEN

BELOPP I TSEK OM INTE ANNAT ANGES	KV 1 2023	KV 4 2022	KV 3 2022	KV 2 2022	KV 1 2022	KV 4 2021	KV 3 2021	KV 2 2021
<b>RESULTAT</b>								
Hyses- och serviceintäkter	10 685	7 840	13 882	10 334	7 313	5 577	4 626	5 683
Övriga rörelseintäkter	59	58	479	60	1 212	1	-	5
Rörelseresultat	-18 511	-184 341	-1 487	-7 467	-7 682	-8 567	-6 787	-8 461
Periodens resultat efter skatt	-14 054	-107 213	66 442	59 949	-27 043	33 616*	-38 832	-8 669
<b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>								
Hysesintäkter	8 935	5 087	13 076	7 725	5 279	4 295	3 300	3 222
Serviceintäkter	1 750	2 753	805	2 609	2 034	1 282	1 326	2 461
Fastighetsrelaterade kostnader	-4 416	-6 356	-5 251	-4 866	-5 992	-2 746	-3 982	-2 054
Driftsnetto	6 270	1 484	8 631	5 468	1 321	2 830	644	3 629
Överskottsgrad fastighetsportfölj %	59%	19%	62%	53%	18%	51%	14%	64%
Revenue backlog TSEK	24 601	33 018	39 420	27 149	29 329	16 680	14 442	15 167
Rent backlog TSEK	20 208	26 694	31 261	23 437	22 879	12 885	10 927	12 138
Kontrakterade hyes- och serviceintäkter på årsbasis TSEK	38 594	38 761	45 989	37 534	37 119	24 552	20 644	18 341
Kontrakterade hyesintäkter på årsbasis TSEK	30 720	30 797	36 603	29 841	28 071	17 217	14 273	12 517
<b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>								
EBITDA	-18 016	-6 972	-1 216	-7 201	-7 587	-26 033	-17 791	-8 209
EBITDA-marginal %	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.	Neg.
<b>DATA PER AKTIE</b>								
Totalt antal utestående aktier före och efter utspädning tusental	477 315	477 315	477 315	477 315	477 315	477 315	477 315	477 315
Genomsnittligt antal aktier tusental	477 315	477 315	477 315	477 315	477 315	477 315	477 315	477 315
Resultat per aktie efter utspädning kr	-0,22	-0,22	0,14	-0,13	-0,09	0,07	-0,02	-0,04
<b>MEDARBETARE</b>								
Medelantal anställda st.	17	17,0	17,0	17,0	17,0	16,5	17,0	18,0

## PERIODÖVERSIKT - KONCERNEN

BELOPP I SEK (TSEK) OM INTE ANNAT ANGES	Q1 2023	Q1 2022	HELÅR 2022	HELÅR 2021	HELÅR 2020	HELÅR 2019
<b>RESULTAT</b>						
Hyres- och serviceintäkter	10 685	7 313	39 369	20 764	29 759	48 788
Övriga rörelseintäkter	59	1 282	1 809	6	226	2 728
Rörelseresultat	-18 511	-7 682	-201 098	-27 089	-16 083	-996
Rörelseresultat exkl. jämförelsestörande poster	-18 511	-7 682	-201 098	-27 089	-16 083	-996
Periodens resultat efter skatt	-14 054	-43 573	-7 989	-30 592*	45 046	133 599
<b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>						
Hyresintäkter	8 935	5 279	31 167	14 041	21 163	34 155
Serviceintäkter	1 750	2 034	8 202	6 723	8 596	14 633
Fastighetsrelaterade kostnader	-4 416	-5 992	-22 465	-10 982	-12 183	-17 121
Driftsnetto	6 270	1 321	16 904	9 782	17 575	31 667
Överskottsgrad fastighetsportfölj %	59%	18%	43%	47%	59%	65%
Revenue backlog TSEK	24 601	29 329	33 018	16 680	13 698	31 145
Rent backlog TSEK	20 208	22 879	26 694	12 885	10 217	25 519
Kontrakterade hyres- och serviceintäkter på årsbasis TSEK	38 594	37 119	38 761	24 552	17 896	34 503
Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis TSEK	30 720	28 071	30 797	17 217	11 846	25 302
Ytmässig uthyrningsgrad %***	74%	69%	75%	56%	71%	73%
Ekonomisk uthyrningsgrad %***	73%	65%	74%	44%	47%	60%
WAULT månader**	7,9	9,8	10,4	9,0	10,1	12,1
Marknadsvärde total portfölj***	216 208	173 679	226 471	161 674	176 261	149 860
Uthyrningsbar yta tusental kvm***	19,9	19,9	19,9	19,9	19,9	19,6
Antal fastigheter (vid periodens slut)	13	14	13	14	14	15
<b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>						
Avkastning på eget kapital %	2%	-7,8%	neg.	neg.	7 1%	2 5%
Avkastning på totalt kapital %	1%	-3,4%	neg.	neg.	5 4%	2 0%
EBITDA	-18 016	-7 587	-23 046	-26 033	-15 058	-8 186
EBITDA-marginal %		neg.	neg.	neg.	neg.	neg.
Soliditet %	30%	37%	37%	40%*	74%	77%
<b>DATA PER AKTIE</b>						
Totalt antal utestående aktier före och efter utspädning tusental	477 315	477 315	477 315	477 315	477 315	477 315
Genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning tusental	477 315	477 315	477 315	477 315	477 315	477 315
Resultat per aktie före och efter utspädning kr	-0,03	-0,09	-0,02	-0,06	0,09	0,28
Eget kapital per aktie kr	2,09	1,39	1,54	1,32	1,17	1,47
<b>MEDARBETARE</b>						
Medelantal anställda st.	17	18	17	17	18 4	18 1

# Moderbolaget

## RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I TSEK	NOT	JAN-MAR 2023	JAN- MAR 2022	HELÅR 2022
Nettoomsättning	5	433	503	1 905
Övriga rörelseintäkter		4	2	82
Övriga externa kostnader		-2 869	-705	-4 231
Personalkostnader		-929	-809	-4 136
Av- och nedskrivningar				-
Övriga rörelsekostnader			-1	-84
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 361</b>	<b>-1 011</b>	<b>-6 464</b>
Utdelning från dotterbolag				-
Nedskrivning av andelar i koncernföretag			-	-195 912
Ränteintäkter och liknande poster		15 361	-	141 751
Ränteintäkter från koncernföretag		400	889	5 613
Räntekostnader och liknande poster		-4 182	-1 688	-
<b>Resultat före skatt</b>		<b>8 218</b>	<b>-1 810</b>	<b>-55 012</b>
Skatt			-	-
<b>Periodens resultat</b>		<b>8 218</b>	<b>-1 810</b>	<b>-55 012</b>

## BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

BELOPP I TSEK	NOT	2023-03-31	2022-03-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Andelar i koncernföretag		2 176 583	467 320	467 320
Övriga långfristiga fordringar			-	34 887
Fordringar hos koncernföretag		69 489	213 584	25 078
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 246 072</b>	<b>680 904</b>	<b>527 285</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Fordringar hos koncernföretag		249	8 784	8
Kortfristiga fordringar		58 792	58 811	58 799
Kassa och bank		45 889	633 032	892 282
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>104 930</b>	<b>700 627</b>	<b>951 089</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 351 002</b>	<b>1 381 531</b>	<b>1 478 374</b>
<b>SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>				
Summa eget kapital		657 716	685 876	649 498
Periodiseringsfond		10 002		10 002
Summa skulder		1 683 284	695 656	818 874
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>2 351 002</b>	<b>1 381 531</b>	<b>1 478 374</b>

**RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG**

BELOPP I TSEK	NOT	2023-03-31	2022-12-31
Ingående eget kapital		649 498	720 693
Periodens resultat		8 218	-71 196
Periodens totalresultat		8 218	-71 196
Totalt eget kapital		657 716	649 498

## Övrig information

**BOLAGSINFORMATION**

Moderbolaget Crown Energy AB (publ) organisationsnummer 556804-8598 är ett aktiebolag registrerat i Sverige och har sitt säte i Stockholm. Besöksadressen till huvudkontoret är Skeppargatan 27, 114 52 Stockholm.

Antalet anställda i Koncernen vid utgången av rapportperioden uppgår till 17 stycken; 13 kopplade till verksamheten i Angola och fyra 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 Main Regulated 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%
Alan Simonian privat och via familj	3 429 521	0 7%	3 429 521	0 7%
Övriga aktieägare	67 067 858	14 1%	67 067 858	14 1%
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>477 315 350</b>	<b>100 0%</b>	<b>477 315 350</b>	<b>100 0%</b>

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 2022. I maj 2023 beslutade Bolaget att lämna licensen Block 2B och att skriva ned tillgångens värde.

# 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 2022 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 2022 och såsom de har beskrivits i årsredovisningen för 2022. Inga av de nya eller omarbetade standarder tolkningar eller tillägg beslutade av EU har haft någon väsentlig effekt på koncernens resultat och ställning.

Delårsrapporten innehåller inte all den information och de upplysningar som återfinns i årsredovisningen och delårsrapporten bör därför läsas tillsammans med årsredovisningen för 2022.

## 2 INTÄKTSKATEGORIER

Koncernen har två intäcksströmmar; hyresintäkter från leasingavtal och intäkter från serviceavtal med hyresgäster. Hyresintäkterna som avser majoriteten av Koncernens intäkter omfattas av IFRS 16 Leasingavtal varför dessa exkluderas från IFRS 15 och denna standards upplysningskrav.

Vad gäller redovisningsprinciper och risker sammankopplade med dessa intäkter se årsredovisningen 2022.

INTÄKTSKATEGORIER, TSEK	Asset Development and Management		Övrigt och eliminerings	Totalt
	Energy	Management		
<b>Q1 2023</b>	-			
Hyresintäkter	-	8 935	-	8 935
Serviceintäkter	-	1 750	-	1 750
Övriga intäkter	-	-	59	59
<b>Totala intäkter</b>	-	10 685	59	10 744
<b>Varav intäkter från avtal med kunder omfattade av IFRS 15</b>	-	1 750	-	1 750
<b>Q1 2022</b>				
Hyresintäkter	-	5 279	-	5 279
Serviceintäkter	-	2 034	-	2 034
Övriga intäkter	-	1 280	2	1 282
<b>Totala intäkter</b>	-	8 593	2	8 593
<b>Varav intäkter från avtal med kunder omfattade av IFRS 15</b>	-	2 034	-	2 034



### 3 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förändringar i redovisat värde:

KONCERNEN BELOPP I TSEK	JAN-MAR 2023	JAN-MAR 2022	HELÅR 2022
Ingående redovisat värde	227 608	162 250	162 250
+ Periodens investeringar		-	21 953
+ Periodens förvärv	-	-	-
- Periodens avyttringar	-	-	-
+/- Orealiserade värdeförändringar	-7 787	8 987	16 339
+/- Förändring leasingkulld	-336	-272	601
Förändring i leasingkontrakt ej resultatpåverkande	-	-266	-
+/- Valutakurseffekter	-2 576	3 439	26 465
Utgående redovisat värde	216 910	174 129	227 608

Förvaltningsfastigheterna har per 31 mars 2023 värderats internt. Avkastningskrav har bestämts för boende- och kontorslokaler och har fastställts till 6 and 8 procent före skatt. WACC ("Weighted Average Cost of Capital") för marknaden (Luanda , Angola) uppskattades i perioden att vara 14,5 procent efter 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	Q1 2023	Q1 2022
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	216 208	173 679
Återläggning leasingkostnader som redovisats som leasingkulder	702	450
Redovisat värde vid rapportperiodens slut	216 910	174 129

### 4 PROSPEKTERINGS- OCH UTVÄRDERINGSTILLGÅNGAR

Förändringar i redovisat värde:

KONCERNEN, BELOPP I TSEK	JAN-MAR 2023	JAN-MAR 2022	HELÅR 2022
Ingående redovisat värde	50 752	207 107	207 107
Periodens investeringar		59	1 697
Nedskrivning prospekteringsstillgångar		-	-176 787
Omräknings- och omvärderingseffekter		2 835	18 735
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	50 752	210 001	50 752

På våra energitillgångar, som tidigare rapporterats den 20 oktober 2021, har Crown Energy framgångsrikt ingått ett avtal med en köpare som har rätt att förvärva Crown Energys uppströms olje- och gastillgångar inklusive Irak och Madagaskar för en total köpeskilling om upp till 450 miljoner USD före avdrag för transaktionskostnader. I enlighet med IFRS 15 har ingen uppskrivning av tillgångarna genomförts förrän kontrollen över tillgångarna har överförts till köparen vilket förväntas efter att en full ersättning på 180 MUSD har betalats, vilket är planerat till oktober 2026.

Vid slutet årsskiftet 2022 valde Crown att skriva ned Block 2B-tillgången under tiden vidare uppdateringar inväntas från operatören i det aktuella Joint Venture. Därefter, röstade Crown Energy för att lämna Block 2B-licensen och har därför skrivit av värdet av licensen som uppgick till 68 113 TSEK.

## 5 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

### INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN

Av moderbolagets intäkter för de tre första månaderna 2023 utgör 100 procent (100) om fakturerings- och förvaltningsavgifter till andra bolag inom koncernen. Av moderbolagets totala ränteintäkter avser 100 procent (100) övriga enheter inom koncernen.

### KÖP AV TJÄNSTER

Sedan den 1 februari 2021 ersätts Yoav Ben-Eli, styrelseledamot och största aktieägare i Bolaget, av koncernens dotterbolag i Angola genom ett konsultavtal och är sedan januari 2022 anställd av moderbolaget. Avtalet uppgår till 40 500 euro per månad och de totala betalningarna för perioden motsvarar 904 TSEK för perioden.

Yoav Ben-Eli erhöll en lön på cirka 47 TSEK per månad från moderbolaget för perioden januari-mars 2023.

Peter Mikkelsen arbetar i sin ledande position under ett konsultavtal. Tjänsterna köps på normala kommersiella villkor och utfört arbete faktureras regelbundet. Faktureringen från Peter Mikkelsen uppgår till 0 TSEK under första kvartalet 2023.

Bolagets huvudägare Yoav Ben-Eli äger 100 procent av ESI Angola Lda och enligt ett serviceavtal tillhandahåller ESI Angola Lda fastighetsförvaltning och andra tjänster till YBE Imobiliária Angola Lda. Koncernens inköp av tjänster från ESI Angola Lda uppgick till 3 604 TSEK under rapportperioden.

### ESI Angola

Utöver dessa pågående köp av tjänster har Crown Energy en fordran på ESI Angola Lda. För mer information om fordran, se årsredovisningen för 2022. Per den 31 mars 2023 uppgick denna fordran till motsvarande 42 922 TSEK inklusive ränta.

Alla transaktioner utförs på normala kommersiella villkor.

## 6 RÖRELSESEGMENT

RÖRELSESEGMENT TSEK	Energy Q1 2023	Development Q1 2023	Asset investeringar Q1 2023	Hållbara investeringar Q1 2023	Övrigt och elimineringar Q1 2023	Totalt Q1 2023
Totala rörelseintäkter	-	10 685	55	4	10 744	
Rörelsekostnader	-65	-17 814	-6 204	-5 174	-29 256	
<b>Rörelseresultat</b>	-65	-7 129	-6 149	-5 170	-18 511	
Finansnetto	-606	3 569	-301	11 056	13 717	
<b>Resultat före skatt och värdeförändringar</b>	-671	-3 560	-6 450	5 886	-4 793	
Värdeförändringar:						
Fastigheter orealiserade	-	-7 990	-	-	-7 990	
<b>Resultat före skatt</b>	-671	-11 550	-6 450	5 886	-12 783	
Inkomstskatt	-	-	-	-	-	
Uppskjuten skatt	-	-1 272	2	-	-1 271	
<b>Periodens resultat</b>	-671	-12 822	-6 448	5 886	-14 054	
<b>Anläggningstillgångar vid periodens slut</b>	50 752	339 511	2 164 161	153	2 554 578	

RÖRELSESEGMENT TSEK	Energy Q1 2022	Asset Development and Management Q1 2022	Övrigt och elimineringar Q1 2022	Totalt Q1 2022
Totala rörelseintäkter	-	8 593	2	8 595
Rörelsekostnader	-110	-14 652	-1 515	-16 277
<b>Rörelseresultat</b>	-110	-6 058	-1 514	-7 682
Finansnetto	1 672	-48 584	-1 894	-48 806
<b>Resultat före skatt och värdeförändringar</b>	1 562	-54 642	-3 408	-56 489
Värdeförändringar:				
Fastigheter orealiserade	-	8 722	-	8 722
<b>Resultat före skatt</b>	1 562	-45 921	-3 408	-47 767
Inkomstskatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-	4 194	-	4 194
<b>Periodens resultat</b>	1 562	-46 470	-3 408	-43 573
<b>Anläggningstillgångar vid periodens slut</b>	210 001	714 317	-	924 318

## 7 FÖRSÄLJNING FASTIGHETEN C-VIEW

### Bakgrund

Den 30 april 2019 skrev Crown Energy på avtal om försäljning av fastigheten C-View i Angola. Köparen är den angolanska staten via finansministeriet ("Minfin"). Transaktionen kommer att genomföras i angolanska kwanza och betalas över tre år. Betalningarna justeras med en prisindexering baserad på officiell inflation. Inflationskompensationen fastställs före den sista inbetalningen. För mer information om transaktionen och om hur den framgent kommer att redovisas se not 30 *Försäljning av fastigheten C-View* i årsredovisningen 2022.

### Redovisning under 2023

C-View fortsätter att förvaltas av Crown Energy fram till att den ekonomiska kontrollen överförs till köparen, vilket innebär att den klassificerades som en tillgång som hålls för försäljning. Tillgången redovisas till verkligt värde, vilket motsvarar den avtalade köpeskillingen (enligt IAS 40), diskonterat över den överenskomna betalningsperioden på tre år. Transaktionskostnader kommer att redovisas som en del av det nettorealiserade resultatet av transaktionen i samband med överföringen av den ekonomiska kontrollen.

Per den 31 mars 2023 hade kunden ännu inte övertagit den ekonomiska kontrollen över fastigheten, trots att den nådde den krävda tröskeln på 1/3 av köpeskillingen i april 2021. Därför redovisas fastigheten fortfarande som en tillgång som hålls för försäljning. Crown Energy kommer att redovisa vinsten och kostnaderna i samband med försäljningen av tillgången enligt IFRS 15 så snart köparen övertar den ekonomiska kontrollen över tillgången.

Betalningarna från Minfin redovisas som uppskjuten intäkt (klassificerad som en kontraktsförpliktelse) tills den ekonomiska kontrollen överförs till Minfin. Per den 31 mars 2023 uppgår kontraktsförpliktelsen relaterad till försäljningen av C-View till 355 848 TSEK, vilket motsvarar 80 procent av det totala försäljningspriset i lokal valuta. Det ursprungliga avtalet angav en betalningsplan samt överföring av ekonomiska rättigheter till klienten och en bestämmelse om inflationskompensation. Av två skäl har överföringen av den ekonomiska kontrollen skjutits upp, och YBE immobiliaria har fortsatt att förvalta fastigheten. Det första skälet är ändringar i betalningsplanen i avtalet från den angolanska regeringens köpare. Det andra skälet är att vi fortfarande väntar på ett beslut från den angolanska regeringen om vilket ministerium eller enhet som kommer att använda C-View-fastigheten. Parterna förhandlar nu om den slutliga regleringen (inklusive inflationskompensation) och ändringar i avtalet som kommer att möjliggöra slutförandet av överföringen av den ekonomiska kontrollen, vilket i sin tur kommer att utlösa erkännandet av försäljningen av fastigheten för Crown Energy Group enligt IFRS 15. Överlåtelsen av äganderätten till C-View-fastigheten kommer enligt lokal lag att ske efter att den slutliga regleringen har erhållits av YBE immobiliaria, vilket är när överföringen kommer att erkännas i lokal redovisning. Under dessa förhandlingar har YBE Immobiliaria fortsatt att ta emot betalningar för fastigheten som har nått 80% av den ursprungliga köpeskillingen. På grund av en osäker tidsram för denna betalning och beloppet som är beroende av framtida inflation har Crown Energy inte redovisat inflationskompensationen hittills under 2023.

## 8 RÖRELSEFÖRVÄRV AV ACCYOURATE GROUP

KÖPESKILLING	EUR Tusental	SEK Tusental
Kontant betalt	75 000	849 165
Uppskjutna räntefria kontantbetalningar	88 000	996 354
Diskonteringsbelopp på uppskjutna betalningar*	-12 034	-136 255
Villkorad tilläggsköpeskilling	0	0
<b>Total köpeskilling</b>	<b>150 966</b>	<b>1 709 263</b>

\* räntesats för diskonteringsbelopp är 6%

<b>PRELIMINÄR FÖRVÄRVSANALYS</b>	<b>Verkligt värde EUR tusental</b>	<b>Verkligt värde SEK tusental</b>
Immateriella tillgångar	6 116	69 247
Övriga tillgångar	822	9 307
Likvida medel	426	4 823
Upplåning	-14 065	-159 247
Uppskjuten skatt, netto	-136	-1 540
Övriga kortfristiga skulder	-551	-6 242
<b>Förvärvade nettotillgångar</b>	<b>-7 388</b>	<b>-83 652</b>
Avgår: innehav utan bestämmande inflytande	-26 641	-301 635
Tillkommer: goodwill	184 995	2 094 550
<b>Total köpeskillning</b>	<b>150 966</b>	<b>1 709 263</b>

Den 10 januari 2023 meddelade Crown Energy AB att bolaget hade ingått ett intentionsavtal för förvärvet av en koncern inom medtech-sektorn. Crown Energy ingick den 3 februari 2023 ett köpavtal för förvärvet av 85 procent av aktierna i SmarTee S.a.r.l., ett luxemburgskt bolag som är moderbolag för den italienska AccYouRate Group. AccYouRate Group fokuserar på bärbar medicinteknik och innehar för närvarande exklusiva patent på avancerade och banbrytande teknologier inom marknaden för avancerade bärbara textilteknologier.

75 miljoner euro (849 miljoner kronor) betalades vid avtalstecknandet och resterande köpeskillning 88 miljoner euro (996 miljoner kronor) kommer att betalas i nio avbetalningar över en period av 48 månader. De räntefria framtida betalningarna har diskonterats med 6%, innebärande en total köpeskillning om EUR 151 miljoner euro (1 709 miljoner kronor).

I köpeavtalet finns det en klausul som ger säljaren rätt till en villkorad tilläggsköpeskillning, under 24 månader, med 30% av ett eventuellt högre värde om villkoren uppfyllts. Det är styrelsens och ledningens bedömning att det är osannolikt att dessa villkor kommer att uppnås, varför den villkorade tilläggsköpeskillningen har bedömts vara noll (0).

Innehav utan bestämmande inflytande har redovisats till verkligt värde (full goodwill).

Tabellen ovan är en preliminär förvärvsanalys. Fram tills att förvärvsanalysen är slutgiltigt fastställd, tillskrivs nettovärdet av de förvärvade tillgångarna goodwill, vilken vid förvärvstillfället uppgick till 2 094 miljoner kronor. Styrelsen och ledningen arbetar fortfarande med att färdigställa en detaljerad förvärvsanalys. Det är styrelsens och ledningens bedömning att övervärdena i slutlig förvärvsanalys kommer att bestå av 25-35% tekniska immateriella tillgångar (t. ex. patent, mjukvara, databaser), 25-58% kontraktuella immateriella tillgångar (t. ex. kundkontrakt och kundrelationer) samt 25-40% goodwill. Uppskjuten skatt om 28,82% tillkommer på identifierade immateriella tillgångar, dvs. ej på goodwill.

Förvärvsrelaterade kostnader uppgår till 1,9 mSEK och har kostnadsförts i perioden.

## 9 HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS SLUT

Den 27 april bekräftade Crown mottagandet av ytterligare 8 miljoner USD vilket innebär ett totalt mottaget belopp av 99 miljoner USD under det avtal som tecknades i oktober 2021.

Den 27 april meddelade bolaget att AccYouRate har tagit ett steg framåt i produktionen av sin 'smarta T-shirt' som nyttjar polymetriskt bläck.

Crown meddelade även 11 maj att man lämnar licensen för Sydafrika Block 2B och returnerar sina andelar till övriga partners i samarbetsbolaget.

---

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att denna delårsrapport 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.

Delårsrapporten har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisorer.

Stockholm den 31 maj 2023

Pierre-Emmanuel Weil  
Styrelseordförande

Yoav Ben-Eli  
Styrelseledamot, VD

Jean Benaim  
Styrelseledamot

Alan Simonian  
Styrelseledamot, COO

## RAPPORTTILLFÄLLEN

Årsstämma 2023	1 juni 2023
Halvårsrapport 2023	18 augusti 2023
Niomånadersrapport 2023	17 november 2023

## OFFENTLIGGÖRANDE

Denna information är sådan information som Crown Energy AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande den 31 maj 2023 klockan 20:15 (CEST).

## FINANSIELL INFORMATION

All finansiell information publiceras på [www.crownenergy.se](http://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 Yoav Ben-Eli +46 (0)8 400 207 20

## ADRESS

Crown Energy AB (publ)  
Skeppargatan 27  
SE-114 52 Stockholm Sverige  
[www.crownenergy.se](http://www.crownenergy.se)

# 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 mått 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 mått 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 innehav utan bestämmande inflytande 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 kontraktvärde 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 kontraktvärde 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 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 är en internationell koncern som har börjat förflytta sitt affärsfokus mot nya och ansvarsfulla områden, med start i förvärvet av AccYouRate Group. Detta ger Crown en stabil position inom området för högteknologisk medicinsk övervakning och vård.

AccYouRate innehar högteknologiska patent och skapar algoritmer för att stödja produktionen av "smarta" bärbara plagg för användning inom medicinindustrin, samt tjänster såsom analys, datainsamling och extrapolering av medicinsk information samt uppbyggande av medicinska databaser.

Crown Energy traditionella business innebar att erbjuda specialanpassade lösningar för bostäder, kontor och kringsservice samt är verksam inom olje- och gasprospektering i Afrika och Mellanöstern 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* har utvecklat och prospekterat oljetillgångar i tidiga faser med stor potential avseende utvinningsbara reserver. Affärsområdet är under avveckling

### **MÅL**

Crown Energys mål är att generera högsta möjliga avkastning till aktieägarna med en välavvägd riskmedvetenhet.