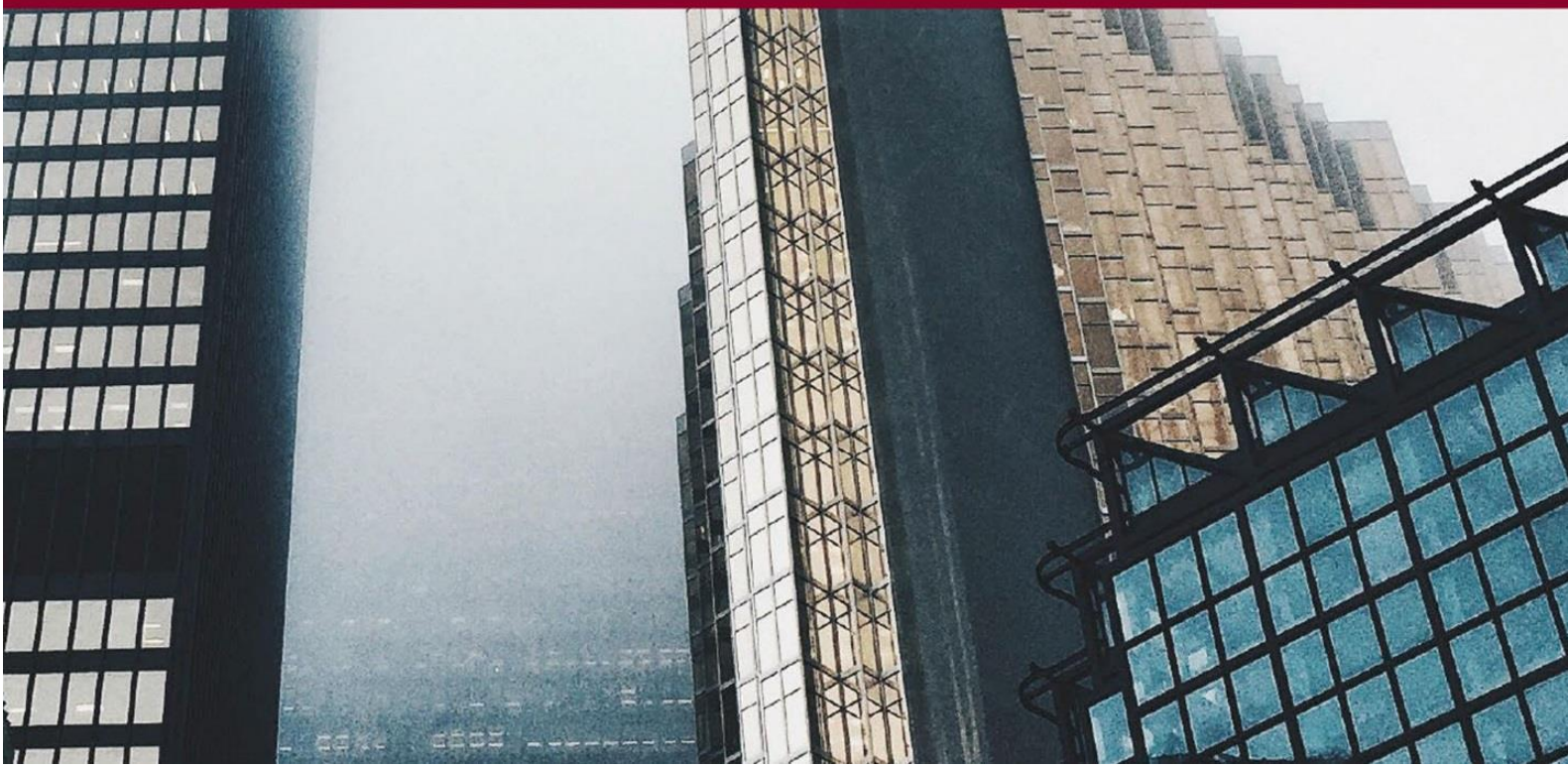


Fjärde kvartalet och bokslutskommuniké 2017

Crown Energy AB (publ)

28 februari 2018



Crown Energy AB (publ) fjärde kvartalet och bokslutskommuniké 2017

111,3 mkr

Periodens omsättning
helåret januari-
december 2017

69,3 mkr

Periodens rörelseresultat
(före effekt omvänt förvärv)
helåret januari-
december 2017

De konsoliderade finansiella räkenskaperna för Crown Energy-koncernen ("Crown Energy", "Koncernen"), där Crown Energy AB (publ) med organisationsnummer 556804-8598 är moderbolag ("Moderbolaget"), presenteras härmed för tolv månadersperioden som avslutades 31 december 2017.

FJÄRDE KVARTALET – OKTOBER-DECEMBER 2017

- Omsättningen uppgick till 24 759 (40 163) TSEK
- Rörelseresultatet exkl. effekt av omvänt förvärv uppgick till 21 208 (24 938) TSEK, motsvarande 0,05 (0,07) SEK per aktie, både före och efter utspädning.
- Värdeförändringar avseende fastighetstillgångar uppgick i perioden till -8 878 (0) TSEK.
- Resultatet efter skatt uppgick till 7 913 (51 592) TSEK, motsvarande 0,02 (0,15) SEK per aktie, både före och efter utspädning.

HELÅRET – JANUARI-DECEMBER 2017

- Omsättningen uppgick till 111 294 (150 161) TSEK.
- Rörelseresultatet exkl. effekt av omvänt förvärv uppgick till 69 332 (99 191) TSEK, motsvarande 0,17 (0,28) SEK per aktie, både före och efter utspädning.
- Rapportperioden innefattar en resultatmässig engångspost till följd av redovisningsregler för omvända rörelseförvärv. Effekten om -174 586 TSEK är ej kassaflödespåverkande utan redovisningsmässig. Rörelseresultat inkl. effekt av omvänt förvärv uppgick till -105 254 (99 191) TSEK.
- Resultatet efter skatt uppgick till -63 257 (32 803) TSEK, motsvarande -0,16 (0,09) SEK per aktie, både före och efter utspädning.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

- Den 13 oktober 2017 offentliggjordes prospekt samt ny finansiell och annan information som återfinns i prospektet med anledning av slutförandet av förvärv av ESI Group S.A.
- Den 30 oktober 2017 offentliggjordes att Bolaget ingår tilläggsavtal till PSC med Salah ad-Din inkluderande bl.a. förlängning av kontraktperiod
- Den 6 december 2017 offentliggjordes att Cement Fund utnyttjar warranter för teckning av 31,5 miljoner nya aktier vilket tillför Crown Energy 63 miljoner kronor.
- Den 13 december 2017 offentliggjordes att Bolaget erhöll en tvåårig förlängning av Manja-licensen med ett flexibelt arbetsåtagande.

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG

KONCERNEN, BELOPP I SEK (TSEK)	2017-10-01	2016-10-01	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
	KVARTAL 4	KVARTAL 4	HELÅR	HELÅR
Rörelseintäkter	24 759	40 163	111 294	150 161
Rörelsekostnader	-3 551	-15 225	-41 962	-50 970
Rörelseresultat exkl. effekt av omvänt förvärv	21 208	24 938	69 332	99 191
Resultateffekt omvänt förvärv	-	-	-174 586	-
Finansnetto	-246	26 659	2 397	-66 383
Periodens resultat, efter skatt	7 913	51 592	-63 257	32 803
Resultat per aktie	0,02	0,15	-0,13	0,09
Eget kapital per aktie	1,62	1,31	1,62	1,31
Förändring av likvida medel	60 990	300	101 821	248

VD har ordet

BÄSTA AKTIEÄGARE OCH INVESTERARE,

2017 har varit ett av det mest händelsefulla i Crown Energys historia och verksamheten har vuxit substantiellt i och med förvärvet av ESI Group, vilket har adderat ett helt nytt affärsområde.

Bolaget har nu en stärkt finansiell bas och samtidigt en lönsam och utvecklingsbar verksamhet med positiva kassaflöden som ytterligare stärker Bolagets ekonomiska och operationella ställning.

Utvecklingen av verksamheten är ett resultat av en långsiktig strategi att bredda Bolagets utbud av tjänster och erbjudanden för att vara en stabil spelare inom flera segment av energiindustrin.

Inom vårt nya affärsområde Property Development and Services har redan stora steg tagits för att lansera ESI-konceptet på nya marknader. Det finns i dagsläget en spännande pipeline av nya potentiella projekt. Några på den befintliga angolamarknaden men de allra flesta på nya geografiska marknader. Vi kan räkna till mer än ett halvduzin projekt på lika många marknader. Vissa av dem bearbetas i samarbete med vår partner Proger. Det är ett starkt partnerskap där erbjudandet till potentiella kunder blir heltäckande och konkurrenskraftigt.

Befintlig portfölj av fastighetstillgångar, både leasade och ägda fastigheter, löper på i enlighet med plan och med befintliga kontrakt. Valutförändringar samt specifikt hyresmarknaden i Angola har dock varit mindre gynnsam under 2017 och då främst för uthyrning av boenden. I portföljen finns några fastigheter som under 2017 tappat hyresgäster och som ännu inte ersatts av nya. I gengäld har nya hyresgäster skrivit kontrakt i olika fastigheter i portföljen och kontrakt har även skrivits på för den färdigställda fastigheten C-view belägen i Talatona-distriktet i Luanda. Därtill förs ett par förhandlingar om ytterligare uthyrning i C-viewfastigheten i större volymer.

Tillväxt för Property Development and Services kommer främst att ske på nya marknader. Förvärvet av ESI Group har på så vis ett större värde för Crown Energy än den befintliga portföljen som när den förvärvades värderades med befintlig kontraktbas. Crown Energy äger nu hela ESI-konceptet med know-how, rättigheter och nyckelpersoner för den expansion in i nya marknader som förestår. Med det sagt ser vi givetvis nyuthyrning i befintlig portfölj som viktig. Inte minst mot bakgrund att verksamheten är stadigt etablerad i Angola med organisation och en stark historik som en bra hyresvärd. Med en förbättrad situation inom oljeindustrin kan vi säkerligen se ett uppsving även på denna marknad.

Portföljen av fastighetstillgångar, både ägda och hyrda fastigheter, har genomgått en värdering per bokslutet. Värdena står sig väl i relation till tidigare perioder och endast de normala justeringarna för tidsfaktorn i underliggande kontraktbas både för markavtal samt hyresgäster.

Våra olje- och gasprojekt har generellt utvecklats mycket väl under 2017. Vårt dotterbolag Crown Energy Iraq hade en betydande framgång i och med påskrift av ett tilläggsavtal till det oljelicensavtal som Bolaget har och har haft med Salah ad-Din-provinsen i Irak sedan 2013. En omarbetning av avtalet i syfte främst att förlänga löptiden med fem år från september 2018 till september 2023. För licensen i Madagaskar avtalades om en förlängd löptid om ytterligare två år med oförändrat arbetsåtagande. Sydafrikalicensen har tagit ett stort steg i och med att den nya prospekteringsfasen fått ett myndighetsgodkännande och därmed har den tvåårsfas som innefattar borrning nu startat. I Ekvatorialguinea fortgår också diskussioner om en förlängning och etablering av en tydlig utvecklingsplan.

"Crown Energys tillväxt kommer främst att finnas på nya marknader för affärsområdet Property Development and Services"

AFFÄRSMÄSSIGA VÄGVAL SOM INVERKAT PÅ BOLAGETS UTVECKLING

Under 2017 förvärvades en välskött verksamhet som är lönsam och har stor tillväxtpotential. Det positiva kassaflödet ökar också våra möjligheter att utveckla befintlig verksamhet i Crown Energy då slutmarknaden i prospekteringsverksamheten och i fastighetsserviceverksamheten i mångt och mycket består av samma bolag och kunder, dvs. olje- och gasindustrin. Som ett större gemensamt bolag ser vi nya möjligheter att förverkliga framtida affärer inom båda affärsområden.

FRAMTIDSUTSIKTER

Bolaget fortsätter nu sin utveckling mot en större och ännu stabilare grund att stå på. I och med samgåendet med ESI Group ska vi utnyttja kontakter inom oljeindustrin och framtida kassaflöden är planerade att sörja för en snabbare utveckling av Bolagets existerande tillgångar. Crown Energys tillväxt från affärsområdet Property Development and Services kommer främst att genereras i nya marknader. Kapital och organisation är och ska ytterligare anpassas för en spännande fortsättning i utvecklingsarbetet för Crown Energy.

FINANSIERING

I och med förvärvet av ESI Group och dess verksamhet samt Cement Funds lösen av optioner under december 2017 så har Bolaget ett fortsatt adekvat rörelse- och investeringskapital för fortsättningen.

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 AB (publ)



Kort om Crown Energy

Crown Energy är en internationell koncern inom olje-, gas- och fastighetsindustrin med verksamhet i Afrika och Mellanöstern. Bolaget skapar värde genom två affärsområden – *Energy* och *Property Development and Services*.

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

Affärsområdet *Property Development and Services* erbjuder specialanpassade lösningar för bostäder, kontor och kringsservice till internationella företag inom olje- och gasindustrin. Genom heltäckande lösningar kan kunderna fokusera på sin kärnverksamhet.

VISION

Att vara en etablerad aktör och en självklar partner på den internationella olje- och gasmarknaden, både inom exploatering och utveckling av specialanpassade lösningar avseende bostäder, kontor samt mervärdesskapande tjänster.

MÅL

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

STRATEGI

- Etablera fastighetsverksamheten 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 prospekteringsstillgångarna.
- Erbjud partners inom prospekterings- och utvinningsverksamheten skräddarsydda boenden och kontor i anslutning till tillgångarna.

3

Antal ägda fastigheter

13

Antal leasade fastigheter

4

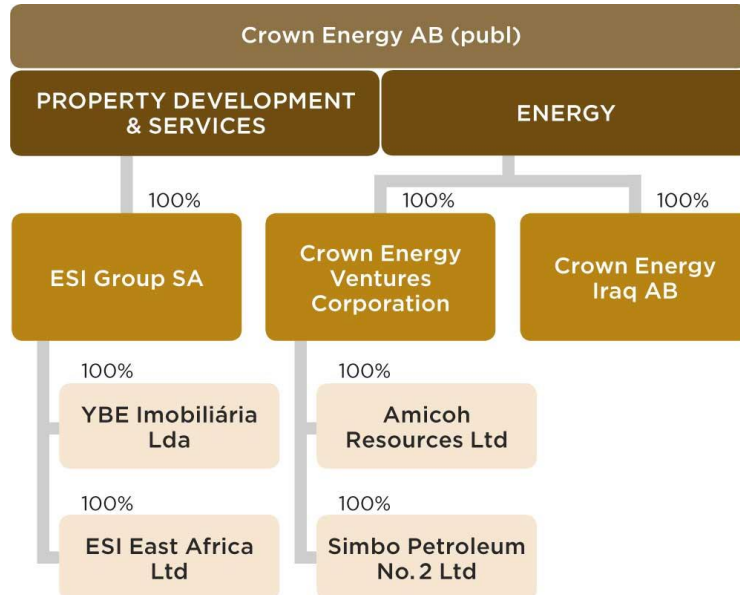
Antal oljeprosjekt

111,3 mkr

Omsättning delårsperioden
januari-december

- Eftersträva farm out-möjligheter som exit-strategi för att kapitalisera så långt som möjligt på tillgångarna.
- Genom flera parallella projekt skapa god riskspridning.

BOLAGSSTRUKTUR



Affärsområdet Property Development & Services

BESKRIVNING VERKSAMHET

Crown Energy levererar specialanpassade lösningar för bostäder och kontor till företag verksamma inom energisektorn. Genom ett heltäckande erbjudande med kringliggande tjänster, kan kunderna fokusera på sin kärnverksamhet – utvinning av energitillgångar. Utöver uthyrning av kontor och boenden inkluderar affärsområdet tillhörande servicelösningar som till exempel säkerhet, transport och telekommunikation. Målsättningen är att ge kunderna en smidig helhetslösning som är enkel att administrera och där hyresgästerna kan trivas och känna sig trygga.

Erbjudandet riktar sig främst till internationella företag inom olje- och gas-sektorn, primärt i Afrika. Dessa företag har ett omfattande behov av professionella externa aktörer för att möta deras utrikesanställdas behov. Det råder därför stor efterfrågan på boende- och kontorslösningar med hög standard, där såväl boende som fastighetsförvaltning och kringliggande tjänster erbjuds. Existerande kunder är några av världens ledande olje- och gasbolag, med hög kreditvärdighet.

Crown Energys erbjudande levereras av såväl lokala som internationella team. Fokus är att alltid leverera högsta kvalitet för att nå hög kundnöjdhet och skapa nya affärer.

MARKNAD

Utvecklingen av den angolanska ekonomin generellt och även dess fastighetsmarknad är direkt kopplad till den globala prisutvecklingen och efterfrågan på olja. Den generella nedgång som präglade oljemarknaden på senare år har lett till att mindre utländskt kapital strömmat in i landet, vilket medfört mindre ekonomisk aktivitet. Den minskade ekonomiska aktiviteten i Angola under tider av fallande oljepriser har lett till ett generellt minskat behov av kontorslokaler.

Under 2017 har den globala efterfrågan generellt sett börjat öka igen och ytterligare öknings förväntas.

På senare tid har även ett trendbrott kunnat skönjas där internationella företag, speciellt stora oljebolag och servicebolag inom oljeindustrin, dragit nytta av utvecklingen på oljemarknaden. Med syfte att sänka de operationella kostnaderna har de stora företagen börjat att söka kostnadseffektiva lokaler. Detta har inneburit att aktiviteten och affärsmöjligheterna för markägare och fastighetsutvecklare har ökat.



16

Antal fastigheter

40 062

yta, kvm

För 2018 förväntas tillväxt att ske då efterfrågan på lokaler och fastighetsservice även går mot gruvindustrin och annan industri, parallellt vid sidan om olje- och gasindustrin.

Bolagets befintliga portfölj av fastighetstillgångar är belägen i två av Luandas fyra affärsdistrikt; Downtown samt Talatona. Dessa affärsdistrikt är också de där högst tillväxt förväntas.

Bolaget bearbetar även nya marknader i flera afrikanska länder och har byggt upp en pipeline av potentiella nya affärer. Många av dessa projekt bearbetas tillsammans med vår partner Proger som sedan tidigare också är engagerade i Bolagets Irak-projekt inom affärsområdet Energy.

FASTIGHETSBESTÄNDET

Portföljen består av 16 fastighetstillgångar i Angola, Afrika (vid förra delårsrapporten bestod portföljen av 17 tillgångar, men vid årsskiftet har Bolaget valt att inte förlänga hyreskontraktet med markägare för en av de mindre fastigheterna (Margareth)). Tre av fastigheterna ägs av Bolaget och resterande innehas via hyreskontrakt (finansiell leasing) med markägare. Tillgångarna omfattar drygt 40 062 (inklusive C-view, se nedan) kvadratmeter med boende- och kontorsyta. Hyreskontrakt består av både längre och kortare kontrakt med såväl hyresgäster och markägare, och förlängs regelbundet.

Den största fastigheten, C-view, ligger i stadsdelen Talatona. C-view har under 2017 färdigställts. De första kontrakten med hyresgäster har skrivits under september och några hyreskontrakt ingicks även under fjärde kvartalet 2017. Därtill förs ett par förhandlingar om ytterligare uthyrning i C-viewfastigheten i större volymer. C-view består av drygt 13 000 kvadratmeter uthyrbar yta, fördelat på tre kontorsbyggnader och en bostadsbyggnad.

FASTIGHETSVÄRDEN

Bolagets fastigheter innehas främst i syfte att generera hyresintäkter och serviceintäkter. Bolaget lät per bokslutet externvärdera samtliga fastigheter, förutom C-view som externvärderades per den 30 september 2017. Vad gäller C-view gjordes i samråd med den lokala ledningen bedömningen att inga väsentliga förändringar skett mellan 30 september och 31 december, varför tidigare värdering uppdaterats med oförändrade principer per den 31 december 2017.

Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskild fastighet. Huvudmetoden baseras på beräkning av nuvärdet av framtida betalningsströmmar där ett kalkylmässigt framtida driftsnetto beräknats under fastighetsindividuella kalkylperioder, med hänsyn tagen till nuvärdet av bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Kalkylperioden var 2-5 år för ägda fastigheter och för leaseade fastigheter baserad på leasingkontraktet med markägare. Avkastningskravet är individuellt per fastighet beroende på fastighetens läge och tillgänglig information kring genomförda transaktioner. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar dagens marknadshyror. Driftskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader.

Majoriteten av Bolagets serviceintäkter har, på grund av värderingsregler i enlighet med IAS 40 Förvaltningsfastigheter, ej inkluderats i värderingen.

Förändring i verkligt värde förvaltningsfastigheter:

KONCERNEN, BELOPP I SEK (TSEK)	2017-10-01 2017-12-31	2016-10-01 2016-12-31	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Verkligt värde vid periodens början	617 733	569 694	631 108	573 558
+ Periodens investeringar	–	68 492	6 075	155 092
- Periodens avyttringar	–	-38 559	–	-38 559
+/- Orealiserade värdeförändringar	-8 879	–	39 255	–
+/- Valutakurseffekter*	9 490	31 481	-58 095	-58 983
Verkligt värde vid periodens slut	618 344	631 108	618 344	631 108

*Valutakurseffekter till följd av omvärdering från US dollar till angolanska Kwanzas och sedan till svenska kronor.

Affärsområdet Energy

BESKRIVNING VERKSAMHET

Inom affärsområdet Energy fokuserar Crown Energy sin verksamhet på energitillgångar i underexploaterade och underutvecklade områden i Afrika och Mellanöstern. Med en flerårig erfarenhet och stort nätverk skapar Crown Energy värden genom att identifiera, förvärva och utveckla licenser och projekt för framtida utveckling, utvinning och produktion av olja och gas. Med strategin att gå in i tidiga faser och vidareutveckla projekt genom prospektering och resursoptimering kan stora värden realiseras vid positiva resultat. När och om en licens eller ett projekt blir redo för produktion har Crown Energy för avsikt att realisera den potentiella värdeökningen genom att presentera och sälja vidare projektet till en större olje- och gasaktör.

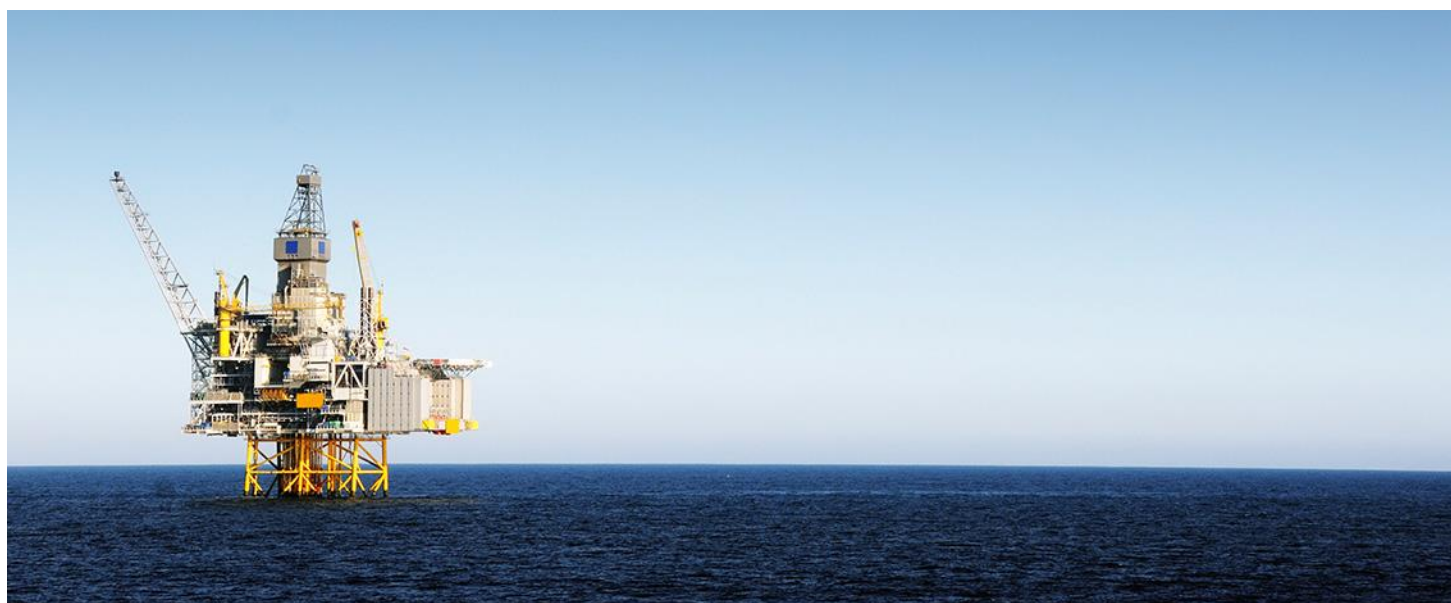
MARKNAD

Under fjärde kvartalet 2017 har oljepriserna fortsatt att stabiliseras kring 60 USD/fat. Priset stiger när rapporter visar att efterfrågan överstiger utbudet. I motsatt riktning tenderar priset att sjunka när det rapporteras att utbudet ökar. OPEC fortsätter dock att hålla fast vid de produktionsminskningar man har åtagit sig och över tid kommer dessa minskningar att fortsatt ha effekt. Frackning och produktion av skifferolja fortsätter i USA. Spänningar på den utrikespolitiska scenen fortsätter och adderar troligen en press på priset i uppåtgående riktning.

Det är sannolikt att oljepriserna på lång sikt kommer att stiga då den globala oljekonsumtionen ökar. De relativt små investeringar som har gjorts för att utveckla nya oljekällor, som vi refererat till tidigare, och som ska ersätta dagens fält i produktion och den oundvikliga tömningen av befintliga oljefält kommer också att påverka priserna. På längre sikt är det möjligt att oljepriserna kommer att ligga kring 65 USD (enligt vissa offentliga rapporter och prognoser). Ovanför den här prisnivån stärks den amerikanska skifferoljeindustrins motivation att öka produktionen. På den här prisnivån är Crown Energy fortsatt övertygade om att företagets projekt är marknadsmässiga.

PROSPEKTERINGSPROJEKT

I dagsläget innehar Bolaget fyra prospekteringslicenser, belägna i Sydafrika, Ekvatorialguinea, Madagaskar och Irak. I Madagaskar befinner sig projektet i ett tidigt prospekteringskede, medan Block 2B i Sydafrika har kommit betydligt längre inom samma fas där borrning av en brunn kommer genomföras, inom ett specifikt område, för att utvärdera licensens kommersialitet.



Projektet i Ekvatorialguinea befinner sig i utvärderingsfasen där partnerskapet planerar för förberedelser för utbyggnad av oljefältet Venus. Licensen i Salah ad-Din, Irak, sträcker sig från prospektering till utbyggnadsfasen och kan till och med ha områden som är redo för produktion. Däremot kommer ett omfattande arbete krävas för att utvärdera området. Crown Energy förbereder för operativ verksamhet på licensen och söker en finansiell och operationell partner för de mer omfattande kommande aktiviteterna.

För detaljerad beskrivning av tillgångarna se årsredovisning för räkenskapsåret 2016. Nedan följer en uppdatering av prospekteringsprojekten för 2017.

BLOCK 2B – SYDAFRIKA

Crown Energy och vår partner, operatören Africa Energy har vid tidpunkten för denna kommunikés utgivande nåtts av beskedet att ansökan om att gå in i nästa fas i Block 2 B-licensen slutgiltigt har godkänts. Som vi tidigare uppgett har Africa Energy förberett allt tekniskt arbete för att identifiera den optimala platsen för borrhning av en oljekälla. De har även inlett logistiska aktiviteter, inklusive tidig upphandling av nödvändig utrustning, för att kunna fokusera på den planerade källan när vi nu går in i den nya perioden inom licensen.

Under tiden ser Crown Energy fram emot att fortsätta arbeta med Africa Energy i ett projekt med stor potential och att utveckla sin position i Sydafrika inför framtiden.

BLOCK P PDA – EKVATORIALGUINEA

Partnerskapet, lett av vår amerikanska partner Vaalco, har lämnat in ansökan om förlängning av licensen till energidepartementet. Under tiden fortsätter arbetet med att värdera utvecklingspotentialen för Venusfältet samt att titta på alternativ för att optimera kostnaderna för den utveckling som skulle vara rimligast vid nuvarande oljepriser.

3108 MANJA – MADAGASKAR

Under fjärde kvartalet avtalades om en förlängning av licensens löptid om ytterligare två år med oförändrat arbetsåtagande.

SALAH AD-DIN – IRAK

Under fjärde kvartalet nåddes en betydande framgång i och med påskrift av ett tilläggsavtal till ursprungligt oljelicensavtal. En omarbetning av avtalet i syfte främst att förlänga löptiden med fem år från september 2018 till september 2023.

Bolaget har fortsatt att arbeta för att säkerställa att kommersiella och tekniska analyser av licensen för att optimera den framtida utvecklingen av densamma. Säkerhetssituationen har fortsatt att förbättras och vi är tacksamma för de insatser regeringen, det regionala styret, militären och det irakiska folket har genomfört i detta avseende. Utvecklingen i regionen har varit positiv och våra löpande relationer med den regionala förvaltningen är fortsatt goda.

Som nämnts tidigare inkluderar avtalet med Salah ad-Din en prospekterings- och produktionslicens. Licensen omfattar flera befintliga oljefält och fyndigheter, men trots att dessa fyndigheter är stora och uppenbart kommersiella har det tidigare endast förekommit begränsad produktion under ledning av statsstyrda North Oil Company. Det krävs dock godkännanden från både de regionala (Salah ad-Din) och federala (Bagdad) myndigheterna för att aktiviteterna ska kunna återupptas, inklusive produktion på de fält där North Oil Company tidigare var aktiva och där det kan finnas anläggningar och installationer. Utöver de oljefält som nämns ovan finns det många fält som också har borrats och delvis testats. De här fälten kan också vara intressanta att undersöka för att se om de kan tas i produktion. Oljeexporten från både befintliga och nya fält kommer att kräva godkännande från de federala (Bagdad) myndigheterna.

FÖRÄNDRING PROSPEKTERINGS- OCH UTVÄRDERINGSTILLGÅNGAR

Prospekterings- och utvärderingstillgångar i balansräkningen utgörs av anskaffning av rättigheter samt övriga kostnader för prospektering. Ingen avskrivning görs under prospekterings- och utbyggnadsfasen. Samtliga prospekterings- och utvärderingstillgångar klassificeras som immateriella anläggningstillgångar.

Omvärderingseffekter hänför sig till omräkning till balansdagskurs av tillgångar i utländska dotterbolag. Omvärderingseffekten som uppstår redovisas direkt i valutaomräkningsreserven i övrigt totalresultat.

Till följd av att den gamla Crown Energy-koncernen införlivades per 30 juni 2017, innehåller inte jämförelsetalen några prospekterings- och utvärderingstillgångar. Se Not 7 Omvänt rörelseförvärv för mer information om det omvända rörelseförvärvet.

KONCERNEN, BELOPP I SEK (TSEK)	2017-10-01 2017-12-31	2016-10-01 2016-12-31	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ingående redovisat värde	184 444	–	–	–
Periodens investeringar	2 718	–	8 415	–
Ökning genom rörelseförvärv	–	–	183 133	–
Omräknings- och omvärderingseffekter	1 726	–	-2 660	–
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	188 888	–	188 888	–

Rapporter över totalresultat – koncernen

KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

BELOPP I SEK (TSEK)	NOT	2017-10-01	2016-10-01	2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning					
Hyresintäkter		14 845	27 076	67 160	99 332
Serviceintäkter		9 912	13 086	43 323	50 829
Övriga rörelseintäkter		2	–	811	–
Fastighetsrelaterade kostnader		6 952	-9 885	-21 089	-39 436
Övriga externa kostnader		-8 211	-221	-13 186	-1 152
Personalkostnader		-2 143	-1 817	-7 507	-7 080
Av- och nedskrivningar		-34	–	-42	–
Övriga rörelsekostnader		-115	-3 302	-138	-3 302
Rörelseresultat före effekt av omvänt förvärv		21 208	24 938	69 332	99 191
Resultateffekt omvänt förvärv	6,7	–	–	-174 586	–
Rörelseresultat efter effekt av omvänt förvärv		21 208	24 938	-105 254	99 191
Finansiella intäkter		685	26 898	6 482	-65 798
Finansiella kostnader		-931	-238	-4 086	-585
Resultat före skatt och värdeförändringar		20 963	51 597	-102 857	32 808
Värdeförändringar					
Fastigheter, orealiserade		-8 878	–	39 255	–
Resultat före skatt		12 084	51 597	-63 602	32 808
Inkomstskatt		-5 436	-5	-6 766	-5
Uppskjuten skatt		1 265	–	7 111	–
Periodens resultat		7 913	51 592	-63 257	32 803
Resultat per aktie och aktiedata					
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental		450 266	353 268	401 297	353 268
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental		450 266	353 268	401 297	353 268
Resultat per aktie före utspädning, kr		0,02	0,15	-0,16	0,09
Resultat per aktie efter utspädning, kr		0,02	0,15	-0,16	0,09

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP I SEK (TSEK)	NOT	2017-10-01	2016-10-01	2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Periodens resultat		7 913	51 592	-63 257	32 803
Övrigt totalresultat:					
Valutaomräkningsdifferenser		-8 119	1 212	-59 192	26 440
Totala poster som kan omklassificeras till resultatet		-8 119	1 212	-59 192	26 440
Övrigt totalresultat, netto efter skatt		-8 119	1 212	-59 192	26 440
Summa totalresultat för året		-206	52 805	-122 449	59 243
Summa totalresultat hänförligt till:					
Moderföretagets aktieägare		-206	52 805	-122 449	59 243
Periodens totalresultat		-206	52 805	-122 449	59 243

GENOMGÅNG RESULTAT JANUARI-DECEMBER 2017

Till följd av att förvärvet av ESI Group redovisas som ett omvänt förvärv och det faktum att tillträdet skedde den 30 juni 2017, får detta effekten att resultat hänförligt till den ur ett redovisningsperspektiv förvärvade verksamheten, det vill säga den gamla Crown Energy-koncernen, ej ingår i de två första kvartalen i periodens rapporter över totalresultat. Se not 7 Omvänt rörelseförvärv för ytterligare information om effekterna av det omvända förvärvet.

RÖRELSERESULTAT

Fastighetsverksamheten genererar två typer av intäkter, hyresintäkter och serviceintäkter.

Normalkunden är såväl hyresgäst och inköpare av service. Under 2017 uppgår nettoomsättningen till 110 483 TSEK jämfört med 150 161 TSEK för samma period föregående år. Minskningen hänförligt till hyresintäkter vilka uppgår till 67 160 TSEK jämfört med 99 332 TSEK föregående år. Intäktsminskningen förklaras bland annat av det faktum att delar av en fastighet, Ponticelli, såldes i december 2016 samt att kontraktet för en av de leasade fastigheterna löpt ut. Utöver detta så består minskningen i vanliga förändringar i hyresavtal och tillfälliga vakanser i hyresgästbeståndet samt skillnader i växlingskurser mellan åren.

Fastighetskostnaderna för året uppgår till -21 089 (-39 436) TSEK och innefattar kostnader för exempelvis underhåll, drift, inköp externa tjänster såsom förvaltning, städning etc. Fastighetsrelaterade skatter ingår även i denna post och dessa består av bland annat stämpelskatt och angolanska lokala konsumtionsskatter baserade på hyres- och serviceintäkter. Under fjärde kvartalet har konstaterats att vissa övertagna skulder avseende "Real Estate Income Tax – IPU" inte längre är balansgilla, varför dessa återförts, vilket minskat fastighetskostnaderna med 13,8 MSEK. Fastighetskostnaderna är utöver detta något under föregående år, vilket är att förvänta då en fastighets sålts i december 2016 samt kontrakt för en av de leasade fastigheterna löpt ut.

Övriga externa kostnader uppgår till -13 186 (-1 152) TSEK. Ökningen förklaras av att moderbolagets och övriga dotterbolags kostnader, till följd av det omvända förvärvet, tillkommit.

Personalkostnaderna uppgår till -7 507 (-7 080) TSEK och avser, snitt för perioden, 14,25 anställda i Angola. Den 30 juni tillkom tre anställda från "gamla" Crown Energy-koncernen, vilket innebär att genomsnittliga antalet anställda vid utgången av perioden uppgår till 15,5. Lönerna för de tre tillkommande har till följd av det omvända förvärvet endast påverkat personalkostnaderna under tredje kvartalet.

Resultateffekten om -174 586 TSEK som uppstått under andra kvartalet 2017 avser en redovisningseffekt till följd av det omvända förvärvet. Beloppet avser skillnaden mellan marknadsvärdet på Crown Energy-koncernen vid förvärvstidpunkten och dess nettotillgångar vid samma tillfälle. Anledningen till att effekten uppstått är att Moderbolagets aktiekurs har ökat under perioden från när avtalet med säljaren av Angola-verksamheten skrevs i november, fram till förvärvstidpunkten (30 juni 2017). Innan förvärvet motsvarade Crown Energy-koncernens marknadsvärde mer eller mindre nettotillgångarna. Effekten bedöms därmed inte som balansgill utan har redovisats som en resultateffekt inom rörelseresultatet. Se not 7 Omvänt rörelseförvärv för mer information och detaljer.

FINANSNETTO

Finansnettot under 2017 (2016) uppgick till 2 397 (-66 383) TSEK. De finansiella posterna består främst av valutakurseffekter och det faktum att värderingen av fastigheterna har utförts i amerikanska USD. De stora valutakurseffekterna under 2016 förklaras av de stora svängningarna mellan 2015 och 2016 mellan den angolanska valutan Kwanza och amerikanska USD.

VÄRDEFÖRÄNDRINGAR

Orealiserade värdeförändringar uppgår till -39 255 (0) TSEK under perioden. Anledningen till att det inte förekommer några värdeförändringar under 2016 förklaras av att 2016 är en återskapad ”carve-out” från den angolanska verksamheten och ett av antagandena som gjorts vid upprättandet av denna är att marknadsvärdet per 31 december 2016 var detsamma över hela räkenskapsåret.

SKATT

Under 2017 redovisades en skatteintäkt om 345 (-5) TSEK, vilken avser inkomstskatt samt uppskjuten skatt om 7 111 (0) TSEK. Den uppskjutna skatteutgiften är hänförlig till förändringar i verkligt värde på fastigheter, i jämförelse med redovisat värde i lokal redovisning i Angola.

RESULTAT EFTER SKATT

Resultatet (efter skatt) för 2017 (2016) uppgick till -63 257 (32 803) TSEK, motsvarande -0,16 (0,09) SEK per aktie.

Rapporter över finansiell ställning – koncernen

KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

BELOPP I SEK (TSEK)	NOT	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter		618 344	631 108
Inventarier, verktyg och installationer		340	-
Immateriella anläggningstillgångar		90	-
Prospekterings- och utvärderingstillgångar		188 888	-
Uppskjuten skattefordran		-	-
Summa anläggningstillgångar		807 662	631 108
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	4	29 415	-
Övriga fordringar	2,4	28 489	38 830
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		640	1 351
Likvida medel	4	102 183	363
Summa omsättningstillgångar		160 727	40 544
SUMMA TILLGÅNGAR		968 389	671 652
EGET KAPITAL			
Kapital och reserver som kan hänföras till moderföretagets ägare			
Aktiekapital		14 033	-
Övrigt tillskjutet kapital		776 041	357 339
Reserver		-33 519	26 439
Balanserat resultat		78 812	46 009
Periodens resultat		-63 257	32 803
Summa Eget kapital		772 110	462 589
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Finansiell leasingsskuld	4	96 837	112 016
Uppskjutna skatteskulder		31 929	24 753
Övriga avsättningar	4	3 361	-
Summa långfristiga skulder		132 127	136 769
Kortfristiga skulder			
Finansiell leasingsskuld	4	5 416	5 308
Leverantörsskulder	4	5 597	85
Skatteskulder		7 605	11 670
Övriga kortfristiga skulder	4	6 501	10 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		39 033	45 231
Summa kortfristiga skulder		64 152	72 294
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		968 389	671 652

GENOMGÅNG AV KONCERNENS BALANSRÄKNING PER 31 DECEMBER 2017

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Förvaltningsfastigheter har minskat jämfört med årsbokslutet 2016 och förändringarna består i investeringar om 6 075 TSEK, realiserade värdeförändringar om 39 255 TSEK samt valutakurseffekter om -58 095 TSEK. Värdeförändringarna härrör sig till att fastigheten C-view nu har färdigställts och därmed marknadsvärderats av extern part samt i det faktum att vissa avtal med markägare inte har förlängts samt förändringar i hyresavtal med hyresgäster i samband med överföringen mellan bolagen ESI Angola Lda till YBE Imobiliária Lda.

Koncernens prospekterings- och utvärderingstillgångar tillkom i samband med det omvända förvärvet av den gamla Crown Energy-koncernen och uppgår till 188 888 TSEK.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Övriga fordringar avser främst en fordran på ESI Angola Lda uppgående till 25 456 TSEK. För mer information om denna fordran, se not 2 Transaktioner med närstående.

Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 102 183 TSEK, jämfört med 363 TSEK den 31 december 2016. Ökningen, vid sidan av kassaflödet från den löpande verksamheten, förklaras delvis av den kassa som den gamla Crown Energy-koncernen tillförde om 19 925 TSEK samt dem optionsemission om 63 000 TSEK som genomfördes i december 2017.

EGET KAPITAL

Eget kapital uppgår till 772 110 TSEK. Ökningen sedan årsbokslutet 2016 är främst hänförlig till det omvända förvärvet. Se förklaringar under rapporterna för eget kapital.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Den finansiella leasingsskulden avser leasingen av 13 fastigheter vid utgången av delårsperioden. Minskningar i leasingsskulden mellan 2016 och utgången av 2017 förklaras även av löpande hyresinbetalningar till markägaren. Total leasingsskuld delas upp i en långfristig och kortfristig del. För utökad information om leasingsskuld se not 1, Redovisningsprinciper.

Uppskjutna skatteskulder uppgår till 31 929 TSEK och är hänförliga till övervärden i prospekterings- och utvärderingstillgångar samt fastighetstillgångar. Den uppskjutna skatteskulden jämfört med 2016 är hänförlig till temporära skillnader i fastighetstillgångarna. Se förklaring under avsnittet anläggningstillgångar.

Avsättningar om 3 361 TSEK har redovisats för avtalad tilläggsköpeskilling i samband med gamla Crown Energy-koncernens förvärv av dotterbolaget Amicoh Resources Ltd. För förändringar mellan perioder avses dels valutakurseffekter men även justeringar i verkligt värde. För detaljerad beskrivning av avsättningen, se Crown Energys årsredovisning 2016. Inga förändringar har skett i Crown Energys bedömningar i värderingen av verkligt värde vad gäller avsättningarna sedan 31 december 2016.

KORTFRISTIGA SKULDER

Som nämnts ovan avser leasingsskulden hyreskontrakt med fastighetsägare för 13 fastigheter. 5 416 TSEK avser den kortfristiga delen av skulden.

Skatteskulder avser lokala skatter i Angola hänförliga till beskattning av hyres- och serviceintäkter. Skatteskulden kan variera mellan perioder beroende på när inbetalningar från kunder görs. Under fjärde kvartalet har konstaterats att vissa övertagna skulder avseende ”Real Estate Income Tax – IPU” inte längre är balansgilla, varför dessa återförts, vilket minskat skatteskulderna med 13,8 MSEK

Övriga korta skulder avser främst en skuld avseende ett lån om 5 054 TSEK till Moderbolagets tidigare aktieägare och VD.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter består främst av förutbetalda intäkter och uppgår till 39 033 TSEK.

STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Eventualförpliktelser uppgår vid periodens slut till 102 863 TSEK. Ökningen jämfört med 2016 avser den eventualförpliktelse som följde med den gamla Crown Energy-koncernen. Eventualförpliktelsen är kopplad till en tilläggsköpeskilling för Block 2B i Sydafrika och har redovisats till det maximala belopp som kan komma att utbetalas vid regleringstidpunkten. Se mer information om tilläggsköpeskillingen i Crown Energys årsredovisning 2016. Inga ändringar i bedömningen av eventualförpliktelsen har gjorts sedan 31 december 2016.

Rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – koncernen

BELOPP I SEK (TSEK)	NOT	2017-12-31	2016-12-31
Ingående eget kapital		462 589	418 764
Periodens resultat		-63 257	32 803
Övrigt totalresultat netto efter skatt		-59 192	26 440
Periodens totalresultat		-122 449	59 243
Transaktioner med aktieägare:			
Övrigt tillskjutet kapital		83 739	2 905
Emissionskostnader		-8 077	0
Uppskjuten skatt hänförlig till poster som redovisats direkt mot eget kapital		-	-18 321
Rörelseförvärv (omvänt förvärv)	6,7	356 307	0
Utgående eget kapital		772 110	462 589
Hänförligt till:			
Moderbolagets aktieägare		772 110	462 589
Totalt eget kapital		772 110	462 589

KOMMENTARER TILL FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Övrigt tillskjutet kapital avser tillskott innan ESI Group och Crown Energy slogs ihop till en koncern.

Under 2016 redovisades uppskjuten skatt i eget kapital baserat på justeringar i fastigheter.

Det omvända förvärvet per 30 juni 2017 har haft följande effekt på övrigt tillskjutet kapital:

Konvertering C-aktier till stamaktier (MV C-aktier vid förvärvstidpunkt)	1 360 081	1)
Hypotetiskt återköp av aktier (omvänt förvärv)	-1 003 774	2)
Påverkan eget kapital	356 307	3)

1) Marknadsvärde på antalet konverterade C-aktier till stamaktier (antalet konverterade C-aktier * aktiekurs på förvärvsdagen)

2) Skillnad mellan marknadsvärde på Crown Energy-koncernen vid förvärv och marknadsvärdet på antalet konverterade stamaktier

3) Beräknat värde på Crown Energy-koncernen vid förvärvet (antalet aktier före omvänt förvärv * aktiekurs på förvärvsdagen)

För mer information om det omvända förvärvet, se not 7 Omvänt rörelseförvärv.

Rapporter över kassaflöden i sammandrag – koncernen

BELOPP I SEK (TSEK)	2017-10-01	2016-10-01	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Rörelseresultat före finansiella poster	21 208	24 938	-105 254	99 191
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:				
- Resultateffekt omvänt förvärv	0	-	174 586	-
- Avskrivningar	34	-	42	-
Erhållen ränta	1	-	0	-
Erlagd ränta	-1	-64	0	-64
Betald skatt	0	-5	-5	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	21 243	24 869	69 369	99 122
Förändringar i rörelsekapital	-13 574	78 554	-26 740	21 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 668	103 423	42 629	120 561
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-			
Förvärv av dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel	-	-	19 925	-
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-1	-68 492	-6 075	-155 092
Försäljning av förvaltningsfastigheter	-	38 559	-	38 559
Investeringar i prospekterings- och utvärderingstillgångar	-2 718	-	-8 415	-
Investeringar i övriga materiella anläggningstillgångar	-354	-	-354	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 073	-29 933	5 081	-116 533
Övrigt tillskjutet kapital	56 101	-70 940	59 300	2 905
Betalningar för finansiell leasing (hyra till markägare)	-40	-2 245	-4 575	-6 685
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	56 060	-73 185	54 725	-3 780
Periodens kassaflöde	60 655	305	102 435	248
Likvida medel vid periodens början	41 193	63	363	115
Periodens kassaflöde	60 655	305	102 435	248
Kursdifferens i likvida medel	335	-5	-614	0
Likvida medel vid periodens slut	102 183	363	102 183	363

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDEN

Den enda påverkan som förvärvet av ESI Group har haft, till följd av att det är ett omvänt förvärv, på kassaflödet, är de likvida medlen från den gamla Crown Energy-koncernen. För mer information om effekterna av det omvända rörelseförvärvet, se Not 7 Omvänt rörelseförvärv.

Kassaflöde från den löpande verksamheten under 2017 (2016) uppgår till 69 369 (99 122) TSEK.

Kassaflöde från investeringsverksamheten under 2017 uppgår till 5 081 (-116 533) TSEK. Den positiva effekten hänför sig till kassan som den gamla Crown Energy-koncernen bidragit med till den nya Koncernen. Investeringar i fastigheter under 2017 uppgick till -6 075 (-155 092) TSEK och hänför sig till byggnationen av C-view-fastigheten.

Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgår under 2017 till 54 725 (-3 780) TSEK och hänför sig i huvudsak till optionsemission som genomfördes i december 2017.

Nyckeltal koncernen

För definitioner av nyckeltal, se sidorna 46-47.

KVARTALSÖVERSIKT - KONCERNEN

Kvartalsöversikt de åtta senaste kvartalen (tidigare perioder är på grund av det omvända rörelseförvärvet ej tillämpliga):

BELOPP I SEK (TSEK), OM INTE ANNAT ANGES	NOT	KV 4 2017	KV 3 2017	KV 2 2017	KV1 2017	KV 4 2016	KV 3 2016	KV 2 2016	KV 1 2016
RESULTAT									
Hyses- och serviceintäkter		24 757	27 392	30 618	27 716	40 163	38 852	36 634	34 512
Övriga rörelseintäkter		2	54	687	67	-	-	-	-
Rörelseresultat		21 208	12 689	-157 455	18 303	24 938	28 492	22 664	23 097
Rörelseresultat, före jämförelsestörande poster		21 208	12 689	17 131	18 303	24 938	28 492	22 664	23 097
Periodens resultat, efter skatt		7 913	53 781	-153 767	28 816	51 592	24 982	17 348	-61 119
		0	0	0	0	0	0	0	0
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL									
Uthyringsgrad, %*		66%	58%	85%	82%	85%	86%	81%	94%
Uthyringsbar yta, tusental kvm**		40,1	40,9	29,7	29,7	30,2	30,2	30,2	30,6
Antal fastigheter (vid periodens slut)		16	17	18	19	19	19	19	19
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, månader		14,3	16,6	18,6	19,7	**	**	**	**
FINANSIELLA NYCKELTAL									
Avkastning på eget kapital, %		1,08%	7,70%	neg	6,00%	11,20%	5,10%	3,70%	neg
Avkastning på totalt kapital, %		0,85%	6,00%	neg	4,50%	8,00%	3,90%	2,80%	neg
EBITDA		21 175	12 689	-157 455	18 303	24 938	28 492	22 664	23 097
Justerad EBITDA		21 175	12 689	17 131	18 303	24 938	28 492	22 664	23 097
EBITDA-marginal, %		86%	46%	neg.	66%	62%	73%	62%	67%
Justerad EBITDA-marginal, %		86%	46%	55%	66%	62%	73%	62%	67%
Soliditet, %		79,73%	77,80%	78,80%	74,60%	71,50%	75,50%	76,00%	74,40%
Balansomslutning		968 389	899 270	842 542	647 249	646 899	648 820	611 258	554 145
Eget kapital		772 110	699 852	663 847	482 651	462 589	489 706	464 265	412 406
Genomsnittligt eget kapital		735 981	681 849	573 249	472 620	476 148	476 985	438 335	415 585
Genomsnittliga tillgångar		933 829	870 906	744 895	647 074	647 860	630 039	582 702	560 676
DATA PER AKTIE									
3									
Totalt antal utestående aktier före utspädning, tusental	3	477 315	445 815	445 815	353 268	353 268	353 268	353 268	353 268
Totalt antal utestående aktier efter utspädning, tusental	3	477 315	445 815	445 815	353 268	353 268	353 268	353 268	353 268
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3	450 266	445 815	354 285	353 268	353 268	353 268	353 268	353 268
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental	3	450 266	445 815	354 285	353 268	353 268	353 268	353 268	353 268

Resultat per aktie före utspädning, kr	3	0,02	0,12	-0,43	0,08	0,15	0,07	0,05	-0,17
Resultat per aktie efter utspädning, kr	3	0,02	0,12	-0,43	0,08	0,15	0,07	0,05	-0,17
Eget kapital per aktie, kr	3	1,62	1,57	1,49	1,37	1,31	1,39	1,31	1,17

MEDARBETARE

Medelantal anställda, st		15,0	17,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0	15,0
--------------------------	--	------	------	------	------	------	------	------	------

* Uthyrningsgraden i kvartal 3 påverkas av att fastigheten C-view från och med perioden ingår i den uthyrningsbara ytan.

**I uthyrningsbar yta ingår inte förvaltningsfastigheter under uppförande. Fram till och med 30 juni 2017 inkluderas därför inte fastigheten C-view med dess cirka 13 000 kvm.

***Återstående kontraktslängd har ej beräknats för 2016. Detta då tid och kostnad för att ta fram informationen inte varit rimliga.

HELÅRSÖVERSIKT - KONCERNEN

Årsöversikt de senaste helåren från 2016. Tidigare perioder är på grund av det omvända rörelseförvärvet ej tillämpliga.

BELOPP I SEK (TSEK), OM INTE ANNAT ANGES	NOT	2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
		HELÅR	HELÅR
RESULTAT			
Hyses- och serviceintäkter		110 483	150 161
Övriga rörelseintäkter		811	–
Rörelseresultat		-105 254	99 191
Rörelseresultat, exkl. jämförelsestörande poster		69 332	99 191
Periodens resultat, efter skatt		-63 257	32 803
		–	–
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL			
Uthyrningsgrad, %		73%	87%
Uthyrningsbar yta, tusental kvm*		40,1	30,2
Antal fastigheter (vid periodens slut)		16,0	19
Genomsnittlig återstående kontraktslängd, månader		14,3	**
FINANSIELLA NYCKELTAL			
Avkastning på eget kapital, %		neg.	7,10%
Avkastning på totalt kapital, %		neg.	5,10%
EBITDA		-105 296	99 191
Justerad EBITDA		69 290	99 191
EBITDA-marginal, %		neg.	66%
Justerad EBITDA-marginal, %		62%	66%
Soliditet, %		80%	71,50%
Nettoskuldämningsgrad, ggr		0	0,25
Balansomslutning		968 389	646 899
Eget kapital		772 110	462 589
Genomsnittligt eget kapital		717 978	440 676
Genomsnittliga tillgångar		905 289	607 053
DATA PER AKTIE			
Totalt antal utestående aktier före utspädning, tusental		477 315	353 268
Totalt antal utestående aktier efter utspädning, tusental		477 315	353 268
Genomsnittligt antal aktier, tusental		401 297	353 268
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental		401 297	353 268
Resultat per aktie före utspädning, kr		-0,16	0,09
Resultat per aktie efter utspädning, kr		-0,16	0,09
Eget kapital per aktie, kr		1,62	1,31
MEDARBETARE			
Medelantal anställda, st		15,5	15,0

*I uthyrningsbar yta ingår inte förvaltningsfastigheter under uppförande. Fram till och med 30 juni 2017 inkluderas därför inte fastigheten C-view med dess cirka 13 000 kvm.

** Återstående kontraktslängd har ej beräknats för 2016. Detta då tid och kostnad för att ta fram informationen inte varit rimliga.

Moderbolaget

Moderbolagets omsättning för 2017 (2016) uppgår till 10 966 (395) TSEK. Omsättningen avsåg vidarefaktureringskostnader till dotterbolag.

Rörelsekostnaderna består främst av övriga externa kostnader om -16 303 (-3 812) TSEK samt personalkostnader om -5 558 (-4 863) TSEK. Den stora ökningen i övriga externa kostnader förklaras av kostnader hänförliga till det omvända förvärvet (kostnader för anpassning av den nya koncernen till IFRS, värderingar, legala ombud m.m.)

Likvida medel uppgick per 31 december 2017 till 60 929 TSEK, jämfört med 25 237 TSEK per 31 december 2016.

Antal anställda i Moderbolaget uppgick till 3 (3) personer vid periodens slut.

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 1 641 963 TSEK, att jämföra med 216 177 TSEK per 31 december 2016. Förändringen förklaras optionsemission i december 2017 samt av en nettoförändring i eget kapital om 1 360 082 TSEK till följd av förvärvet av ESI Group SA. Se not 7 Omvänt rörelseförvärv för mer information om förvärvet.

RESULTATRÄKNINGAR – MODERBOLAGET

BELOPP I SEK (TSEK)	NOT	2017-10-01	2016-10-01	2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning	2	6 636	395	10 966	395
Övriga rörelseintäkter		0	73	22	-
Övriga externa kostnader		-8 136	-1 622	-16 303	-3 812
Personalkostnader		-1 601	-1 507	-5 558	-4 863
Av- och nedskrivningar		-26	-8	-51	-33
Övriga rörelsekostnader		-98	-	-149	-127
Rörelseresultat		-3 225	-2 669	-11 072	-8 440
Ränteintäkter och liknande poster		144	216	-1 467	387
Ränteintäkter från koncernföretag	2	696	3 090	7 902	12 205
Räntekostnader och liknande poster		0	-	-	-1 693
Resultat före skatt		-2 385	637	-4 637	2 459
Skatt		-	-	-	-
Periodens resultat		-2 385	637	-4 637	2 459

BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG – MODERBOLAGET

BELOPP I SEK (TSEK)	NOT	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		1 384 483	20 704
Immateriella anläggningstillgångar		90	–
Materiella anläggningstillgångar		–	33
Fordringar hos koncernföretag		184 805	165 988
Summa anläggningstillgångar		1 569 378	186 725
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		11 928	9 097
Kortfristiga fordringar		333	2 513
Kassa och bank		60 929	25 237
Summa omsättningstillgångar		73 191	36 847
SUMMA TILLGÅNGAR		1 642 569	223 572
EGET KAPITAL			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		14 033	13 405
Summa bundet eget kapital		14 033	13 405
Fritt eget kapital			
Överkursfond		1 651 099	236 722
Balanserat resultat		-33 950	-36 409
Årets resultat		-4 637	2 460
Summa fritt eget kapital		1 612 512	202 773
Summa eget kapital		1 626 545	216 177
Långfristiga skulder			
Lån från närstående		–	–
Summa långfristiga skulder		–	–
Kortfristiga skulder			
Lån från närstående		–	5 054
Övriga kortfristiga skulder		16 024	2 341
Summa kortfristiga skulder		16 024	7 395
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 642 569	223 572
Ställda säkerheter		–	–
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG – MODERBOLAGET

BELOPP I SEK (TSEK)	NOT	2017-12-31	2016-12-31
Ingående eget kapital		216 177	148 500
Periodens resultat		-4 637	2 460
Periodens övriga totalresultat		–	–
Periodens totalresultat		-4 637	2 460
Riktad emission, januari 2016		–	11 000
Riktad emission, juni 2016		–	63 000
Förvärv av ESI Group SA – konvertering C-aktier till stamaktier, juni 2017		1 360 082	–
Optionsemission, december 2017		63 000	–
Emissionskostnader		-8 077	-8 783
Totalt eget kapital		1 626 545	216 177

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.

ANSTÄLLDA

Antalet anställda i Koncernen vid utgången av 2017 uppgår till 15 stycken; 12 kopplade till verksamheten i Angola och tre anställda i moderbolaget i Sverige.

ÄGARSTRUKTUR

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

Bolagets stamaktie är noterad på NGM Equity. De fem största aktieägarna äger per 30 september 2017, inklusive därefter kända förändringar, tillsammans 93,6 procent av det totala aktiekapitalet och 93,6% av rösterna.

Nedan följer aktieägarlista baserad på aktiebok per 2017-12-31 samt därefter kända förändringar:

AKTIEÄGARE	ANTAL AKTIER	ANDEL AKTIER (%)	ANTAL RÖSTER	ANDEL RÖSTER
Yoav Ben-Eli, via bolag 1)	353 267 971	74,0%	3 532 679 710	74,0%
Cement Fund SCSp	63 000 000	13,2%	630 000 000	13,2%
Veronique Salik	14 519 404	3,0%	145 194 040	3,0%
Andreas Forssell, privat och via bolag	8 404 609	1,8%	84 046 090	1,8%
Comtrack Ventures Ltd	7 501 988	1,6%	75 019 880	1,6%
Övriga aktieägare	30 621 378	6,4%	306 213 780	6,4%
Totalt antal aktier	477 315 350	100,0%	4 773 153 500	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.

SÄRSKILD INFORMATION AVSEENDE DEN EKONOMISKA UTVECKLINGEN I ANGOLA

Den ekonomiska situationen i Angola är volatil och valutan Kwanzas har nyligen varit föremål för en genomförd devalvering. Inflationstakten i Angola har även periodvis varit hög under senare år men förväntas avta i snabb takt.

Vi har under en längre tid följt utvecklingen för den underliggande ekonomin i landet och särskilt för den fastighetsrelaterade sektorn.

Vid en samlad bedömning av inflationen, valutan Kwanzas utveckling gentemot bland annat US Dollar och Euro samt andra väsentliga kvalitativa bedömningsgrunder som har betydelse för analysen av Angolas ekonomi har vi funnit att det för närvarande inte föreligger en sådan situation att den internationella redovisningsstandarden IAS 29 – Finansiell rapportering i höginflationsländer – ska tillämpas.

ALTERNATIVA NYCKELTAL

Bolaget tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Riktlinjerna syftar till att göra alternativa nyckeltal i finansiella rapporter mer begripliga, tillförlitliga och jämförbara och därmed främja deras användbarhet. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer 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. Riktlinjerna är obligatoriska för finansiella rapporter som offentliggörs efter 3 juli 2016.

Vissa beskrivningar av nyckeltal i denna delårsrapport presenterar utveckling och status på finansiella och aktierelaterade nyckeltal som inte definieras enligt IFRS (International Financial Reporting Standards). Vissa alternativa finansiella nyckeltal ger värdefull och kompletterande information till investerare. Eftersom alla företag inte beräknar finansiella mått på samma sätt, är dessa inte alltid jämförbara med mått som används av andra företag. Dessa mått ska därför inte ses som en ersättning för mått som definieras enligt IFRS. För relevanta avstämningar av de nyckeltal som inte direkt går att utläsas eller härledas ur de finansiella rapporterna, se not 8 Avstämning alternativa nyckeltal.

VIKTIGA HÄNDELSE UNDER RAPPORTPERIODEN

FRAMGÅNGSRIK FÖRSÄLJNING AV TILLGÅNGAR OCH ÅTERBETALNING AV LÅN

Den 13 april 2017, meddelade Crown Energy att delar av en fastighet i Angola sålts till en extern part. Erhållna medel från affären användes för att betala av det befintliga lånet på cirka 4 miljoner USD som ESI Angola Lda hade hänförligt till C-view-byggnaden. Transaktionen innebar att lånet inte fördes över till YBE Imobiliária Lda som tog över verksamheten från ESI Angola Lda. Därmed har Koncernen inga externa lån.

Försäljningspriset på tillgången översteg den externa värderingen av byggnaden med cirka 850 TUSD. Då transaktionen skedde i ESI Angola Lda, så har den inte haft några resultatmässiga effekter i Koncernen.

KONSULTAVTAL MED PROGER

Den 19 april 2017 offentliggjorde Crown Energy att man, under tecknat ett konsultavtal med Proger S.p.A. Proger är en internationellt erkänd italiensk ingenjör- och konsultfirma. Proger kommer att utföra ett brett spektrum av tekniska tjänster och affärssupport främst på vårt Irakprojekt.

SLUTFÖRANDE AV TRANSAKTION MELLAN CROWN ENERGY OCH ESI GROUP

I februari 2017 överfördes 363 401 823 nyemitterade C-aktier aktier (och 363 401 823 röster) till YBE Ventures till följd av det omvända förvärvet genom en underkursemission. Den 30 juni 2017 kom parterna överens om att slutföra transaktionen vilket innebar att Crown Energy skulle erhålla 100% av aktierna i ESI Group. Det slutliga värdet på verksamheterna och slutligt antal aktier för omvandling baseras på en köpeskillingsmekanik.

För mer information om transaktionen, se not 6 Förvärv ESI Group.

SLUTAVRÄKNING AVSEENDE FÖRVÄRV ESI GROUP

Den 25 augusti 2017 offentliggjordes slutavräkningen avseende förvärvet av ESI Group S.A. samt omvandling av C-aktier till stamaktier och inlösen av C-aktier. Total slutvärdering av ESI Group blev 883 169 928 SEK vilket är en mindre justering från förvärvsvärderingen som uppgick till 908 504 559 SEK. Totalt har 353 267 971 C-aktier omvandlats till stamaktier i Moderbolaget och 10 133 852 C-aktier har lösts in (annullerats). Efter att omvandling och inlösen genomförts finns inga C-aktier utgivna. Totalt antal stamaktier i Moderbolaget efter omvandling och inlösen är 445 815 350. Härfter är således endast stamaktier utgivna. Slutlig utspädnings effekt i Moderbolaget blev 79,2 procent. Aktiekapitalet minskade med ca 297 932 SEK och uppgår till ca 13 106 779 SEK. Antalet röster i Moderbolaget uppgår efter utbytesförfarandet till totalt 4 458 153 500 (varje stamaktie har 10 röster).

RESURSRAPPORT

Den 28 september 2017 offentliggjordes uppdaterad resursrapport inom affärsområdet Energy.

PROSPEKT

Den 13 oktober 2017 offentliggjordes att ett prospekt med anledning av att stamaktier i Bolaget, som tillkommit efter omvandlingen av C-aktier, tas upp till handel på NGM Equity. I prospektet återfanns, på grund av regulatoriska krav, ny finansiell information per den 31 juli 2017 hänförlig till Bolagets eget kapital och skulder samt nettoskultsättning som inte tidigare har offentliggjorts. Vidare innehöll prospektet ett värderingsutlåtande över Bolagets fastighetsbestånd utfört av en extern värderare. Prospektet upprättades med anledning av att totalt 353 267 971 C-aktier, i samband med slutavräkningen för förvärvet av ESI Group SA som offentliggjordes den 25 augusti 2017, omvandlats till stamaktier i Bolaget och togs upp till handel på NGM Equity. Prospektet godkändes och registrerats av Finansinspektionen samt offentliggjordes på Bolagets hemsida www.crownenergy.se.

TILLÄGGSAVTAL TILL PSC MED SALAH AD-DIN

Den 30 oktober 2017 meddelades att efter en lång period av diskussioner och förhandlingar undertecknade Bolaget ett omarbetat och förlängt oljelicensavtal (Production Sharing Contract, ”PSC”) med Salah ad-Din-provinsen i Irak.

Huvudpunkter i omarbetat PSC:

- Förlängning av kontraktperioden - Slutet av den första prospekteringsperioden har förlängts från september 2018 till september 2023 bl.a. på grund av att det under perioder varit omöjligt att genomföra arbeten i regionen på grund av militära oroligheter.
- Avtalsvillkor har anpassats och uppdaterats till gällande branschstandarder och praxis.
- Arbetsprogrammet förblir detsamma, vilket innebär geologiska och geofysiska studier, ett avgränsat seismik-program och borrning av en brunn.

Bolaget har tidigare informerat om att vissa avtalsvillkor i befintligt PSC var otydliga i någon mening och därmed öppna för olika tolkningar. Dessa har diskuterats och förtydligats under de senaste månaderna med regionen och har nu blivit omarbetade och är därmed åtgärdade. Resultatet är att det omarbetade avtalet tydliggör vägen framåt för arbetsåtaganden och teknisk- och kommersiell utveckling av Salah ad-Din-kontraktområdet, vilket kommer att vara till fördel för alla berörda parter.

CEMENT FUND UTNYTTJAR WARRANTER

Den 6 december 2017 offentliggjordes att en av Bolagets större aktieägare, Cement Fund SCSp, utnyttjar samtliga 31,5 miljoner warranter och tecknade sig därmed för 31,5 miljoner nya stamaktier i Bolaget. Lösenpris per stamaktie var 2 kronor i enlighet med vad som beslutades på årsstämman den 4 maj 2016. Genom lösen av warranterna tillfördes Crown Energy 63 miljoner kronor. Efter denna transaktion finns inga utestående warranter eller optioner i Bolaget.

Till följd av utnyttjandet av warranterna ökade antal stamaktier i Bolaget till 477 315 350. Varje stamaktie äger tio röster vardera och det totala antalet röster i Bolaget uppgår till 4 773 153 500.

FÖRLÄNGNING AV MANJA-LICENSEN

Den 13 december 2017 offentliggjordes att Bolaget erhållit förlängning om två år av licens Block 3108 Manja. Detta ger utrymme för förnyade aktiviteter av prospekt på licensen.

Efter ett positivt möte med olje- och gasmyndigheten för Madagaskar ”OMNIS” överenskom att förlänga licensen med två år, till 14 november 2019. Arbetsåtagandet flyttades över från tidigare period och fortsätter att innefatta en FTG (Full Tensor Gravity) undersökning över licensområdet, följt av frivillig ytterligare 2D-seismik.

Avtalet har fått ett slutligt medgivande från ministeriet i Madagaskar, vilket innebär att licensförlängningen trätt i kraft.

FRAMTIDSUTSIKTER

VERKSAMHETEN

Under 2017 förvärvades en välskött verksamhet som är lönsam och har stor tillväxtpotential. Det positiva kassaflödet ökar också våra möjligheter att utveckla befintlig verksamhet i Crown Energy då slutmarknaden i prospekteringsverksamheten och i fastighetsserviceverksamheten i mångt och mycket består av samma bolag och kunder, dvs. olje- och gasindustrin. Som ett större gemensamt bolag ser vi nya möjligheter att förverkliga framtida affärer inom båda affärsområden.

Tillväxt för Property Development and Services kommer främst att ske på nya marknader. Förvärvet av ESI Group har på så vis ett större värde för Crown Energy än den befintliga portföljen som när den förvärvades värderades med befintlig kontraktbas. Med det sagt ser vi givetvis nyuthyrning i befintlig portfölj som viktig. Inte minst mot bakgrund att verksamheten är stadigt etablerad i Angola med organisation och en stark historik som en bra hyresvärd. Med en förbättrad situation inom oljeindustrin kan vi säkerligen se ett uppsving även på denna marknad.

FINANSIERING OCH FORTSATT DRIFT

I och med förvärvet av ESI Group och dess verksamhet samt Cement Funds lösen av optioner under december 2017 så har Bolaget ett fortsatt adekvat rörelse- och investeringskapital för fortsättningen. Huvudplanen är att under en period om tolv månader framåt klara av alla utestående åtaganden, såväl investeringar som löpande förvaltning och återbetalning av lån med hjälp av redan befintliga medel. Däremot kan det inte uteslutas att Bolaget kan behöva eller vilja inhämta kapital hos befintliga aktieägare för investeringar utöver de som beskrivits hittills. Detta kan komma att ske dels via nyemissioner, riktade- eller företrädesemissioner, eller genom andra erbjudanden till existerande aktieägare eller en kombination av ovanstående.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

En detaljerad beskrivning av bolagets risker, före förvärvet av ESI Group, finns angivna i Crown Energys årsredovisning för 2016. Inga avgörande förändringar av väsentliga risker eller osäkerhetsfaktorer för den tidigare verksamheten (affärsområdet Energy) har skett under perioden för koncernen eller Moderbolaget.

Nedan sammanfattas de redan i årsredovisningen beskrivna riskerna för affärsområdet Energy samt en sammanfattning av tillkommande risker kopplade till affärsområdet Property Development and Services.

AFFÄRSOMRÅDET ENERGY

Verksamhetsrelaterade risker är inom affärsområdet Energy huvudsakligen kopplade till själva prospekteringslicenserna. Det förekommer flera risker kopplade till själva licensavtalet, dvs. avtalen och tillstånden som har utarbetats med de lokala myndigheterna. Bland annat kan tillstånden beläggas med eventuella restriktioner och/ eller återkallas, eller så kan avtalen bli föremål för tolkning och tvister. Genom att hålla en löpande och god dialog med respektive lokal myndighet, har Koncernen en så god kontroll som det är möjligt att upprätthålla över eventuella förändringar och nya krav avseende licenserna.

De främsta riskerna kopplade till marknad och bransch bedöms vara de avseende politiska, sociala och ekonomiska frågor i respektive land och/eller område. Då Koncernen bedriver och kan komma att utöka sin verksamhet i utvecklingsländer kan faktorer som politisk, social, ekonomisk och religiös instabilitet (såsom terrorism, militärt tvång, krig och allmän social och politisk oro) påverka Koncernen. Denna instabilitet kan ha en mycket negativ påverkan på verksamheten vad gäller tillstånd och samarbeten. En annan branschrelaterad risk är risken för att prospekteringsarbetet aldrig leder till utbyggnad och produktion och att uppskattade volymer inte överensstämmer med verkligheten. För att minska risken för felbedömningar avseende licensernas potential, ser Koncernen till att anlita kompetenta personer med god geologisk bakgrund och ser dessutom alltid till att följa vedertagna regler och modeller för estimeringen av reserver och resurser.

Vad gäller finansiella risker, bedömer Koncernen den största risken vara det faktum att olje- och gasprospektering är en kapitalintensiv verksamhet och att eventuella kapitalanskaffningar kan komma att ske i ett mindre gynnsamt marknadsläge. Koncernen kan, beroende på verksamhetens utveckling i stort, komma att behöva ytterligare kapital för att förvärva tillgångar, för att vidareutveckla tillgångarna på godtagbara villkor eller för att fortsätta den löpande verksamheten. Om Koncernen inte kan erhålla tillräcklig finansiering kan omfattningen av verksamheten begränsas, vilket i längden kan medföra att Koncernen inte kan verkställa sin långsiktiga prospekteringsplan.

AFFÄRSOMRÅDET PROPERTY DEVELOPMENT AND SERVICES

Fastighetsmarknaden i Angola är starkt förknippad med prisutvecklingen på oljemarknaden

Bolaget erbjuder specialanpassade lösningar avseende personalbostäder och kontor till företag, främst verkamma inom olje- och gasindustrin, i Angola. Den angolanska ekonomin och utvecklingen av densamma är starkt förknippad med efterfrågan och prisutvecklingen på oljemarknaden och en låg efterfrågan på olja och låga oljepriser har omedelbar påverkan på den angolanska fastighetsmarknaden. Även om oljepriset på senare år har stabiliserats och hållit en relativt jämn nivå har den generella ekonomiska nedgången i Angola under senare år lett till stagnation på den angolanska fastighetsmarknaden. Detta kan således få en väsentligt negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Värdet på fastigheter eller fastighetsbestånd kan komma att utvecklas negativt

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika, såsom driftskostnader och tillåten användning av fastigheten, dels marknadsspecifika såsom avkastningskrav och kapitalkostnader, utifrån jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden. Avkastning från fastigheterna beror till stor del på bland annat Bolagets förmåga att fullborda de avsedda uthyrningarna eller avyttringarna av fastigheterna och de kostnader och utgifter i utvecklingen, förvaltningen och ombyggnaden av fastigheterna samt på förändringar i marknadsvärdet. Hyresintäkter och marknadsvärdet för fastigheter i allmänhet påverkas av de allmänna förutsättningarna i ekonomin såsom tillväxt i bruttonationalprodukten, sysselsättningsutvecklingen, inflation och förändringar i räntesatser. Både fastighetsvärdet och hyresintäkter kan också påverkas av konkurrens från andra fastighetsaktörer, eller uppfattningar om potentiella köpare eller hyresgäster i attraktionskraft, bekvämlighet och säkerhet i fastigheterna. Om en eller flera av ovanstående faktorer skulle utvecklas negativt, kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Bolaget är beroende av en hög beläggningsgrad och att hyresgäster betalar hyror i tid

Bolagets fastighetstillgångar är geografiskt centraliserade till Angolas huvudstad Luanda. Hyresintäkterna kommer till största del från hyresgäster som är verkamma i olje- och gasindustrin samt ambassader. Hyreskontrakten med Bolagets hyresgäster är tecknade med differentierade löptider. Om en eller flera av Bolagets viktigare hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal i takt med att de löper ut kan det leda till minskade hyresintäkter och högre vakansgrader om Crown Energy inte kan ersätta dessa med nya hyresgäster. Vidare kan en långsiktigt negativ utveckling av aktuella marknadshyror påverka Bolaget negativt. En del i Bolagets affärsidé är att låta dess kunder betala sina hyror årsvis. Bolaget är beroende av att sina hyresgäster betalar avtalade hyror i tid och är därför exponerat mot risken för att dessa hyresgäster inte rätteligen fullgör sina förpliktelser. Om Crown Energys hyresgäster inte förnyar eller förlänger sina hyresavtal i takt med att dessa löper ut och att Bolaget i förekommande fall inte kan ersätta dessa med nya hyresgäster, eller om Bolagets hyresgäster inte betalar sina hyror i tid, kan det få en väsentligt negativ effekt på Bolagets verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Drifts- och underhållskostnader kan komma att öka

Bolagets driftkostnader för fastighetsverksamheten i Angola utgörs främst av kostnader för el, vatten, renhållning, värme, kyla och kommunikation. Flera av dessa kostnader härrör från varor eller tjänster som endast kan köpas från en eller ett fåtal aktörer, vilket kan påverka priset. Ökade kostnader i detta avseende skulle kunna få en negativ inverkan på Bolagets finansiella ställning och resultat i den mån de ökade kostnaderna inte kan kompenseras genom reglering av hyresavtalen och/eller hyresökning

genom omförhandling. Bolagets underhållskostnader är hänförliga till åtgärder som syftar till att långsiktigt bibehålla en fastighets standard eller till att underhålla och/eller modernisera densamma. Bolagets kunder kräver att Bolagets fastigheter håller internationell standard. Denna standard kan komma att förändras och Bolagets kunder kan således i framtiden komma att ställa högre krav på Bolagets fastigheter och lokaler. Dessa krav kan vara betydande och medföra att underhållskostnader ökar, och till den del ökade kostnader inte kan kompenseras genom omförhandlade hyresavtal eller hyresregleringar kan det komma att få en negativ inverkan på Bolagets verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Valutarisk, hyresreglering, samt begränsad tillgång till amerikanska dollar i Angola

Koncernen har sedan tidigare valutaexponering mot amerikanska dollar, euro och brittiska pund. Genom förvärvet av ESI Group tillkommer nu även en betydande exponering mot angolanska Kwanza. Värdet av Kwanza har historiskt sett fluktuerat kraftigt. Moderbolagets huvudsakliga valuta är SEK.

Amerikanska dollar har historiskt sett, och är alltså, ett accepterat och viktigt betalningsmedel i den angolanska ekonomin vid sidan av den lokala valutan Kwanza. Under de senaste åren har emellertid, i ett försök att bland annat stärka det inhemska banksystemet, den angolanska regeringen beslutat om vissa begränsande åtgärder (se nedan) avseende användningen av amerikanska dollar. Från och med 2013 infördes bland annat regler som tvingade oljebolag att använda det lokala banksystemet och betala sina skatter i den lokala valutan Kwanza. Dessa och andra orsaker, såsom stagnerande oljepriser och minskade transaktioner till följd därav, har lett till att tillgången till amerikanska dollar i Angola minskat. Om tillgången till amerikanska dollar i Angola minskar eller om Bolaget inte kan göra transaktioner i amerikanska dollar överhuvudtaget kan det få en väsentligt negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

Som ett steg i den angolanska regeringens strategi att kontrollera inflationen i landet antogs under 2015 en ny hyreslag. Enligt den nya lagen krävs att hyresbeloppet endast får anges i den nationella valutan Kwanza. Hyresvärdar är hänvisade till att använda den i lagen föreskrivna metoden att göra hyresjusteringar i enlighet med ett av regeringen årligt publicerat index. För hyresavtal som sluts för en period om minst fem år tillåts vidare kommersiella aktörer att i avtalen implementera en ad hoc-hyresjusteringsmekanism. Med beaktande av den generella nedgången i den angolanska ekonomin på senare år samt att den angolanska centralbanken historiskt sett har använt devalveringsåtgärder som ett medel för att kontrollera den ekonomiska utvecklingen i landet, medför nuvarande hyreslag att hyresvärdar står exponerade för valutakursrisker då hyresbelopp inte får anges i andra valutor än Kwanza. Det finns en risk att uppdateringar av det av den angolanska regeringen publicerade hyresjusteringsindexet inte på ett fullgott sätt står i paritet med de nödvändiga hyresjusteringar som Bolaget behöver göra för att täcka rörelsens kostnader eller upprätthålla dess marginaler. Den möjlighet som kommersiella aktörer har att implementera en ad hoc-hyresjusteringsmekanism i avtalen kan vidare vara svåra att utforma på ett fullständigt vis med hänsyn till att den angolanska ekonomin är starkt påverkad av prisutvecklingen på olja. Om den angolanska centralbanken skulle besluta om att devalvera värdet på Kwanza eller om den angolanska ekonomin i allmänhet, och fastighetsmarknaden i synnerhet, upplever en nedgång, är det möjligt att Bolaget inte på ett erforderligt sätt kan skydda sig mot ökade kostnader, minskade intäkter eller marginaler, inflation eller devalveringar av Kwanza.

Noter

NOT 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 2016, 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 2016 och såsom de har beskrivits i årsredovisningen för 2016. Inga nya eller omarbetade standarder, tolkningar eller tillägg beslutade av EU har haft en 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 2016.

TILLKOMMANDE REDOVISNINGSPRINCIPER

Till följd av förvärvet av den angolanska verksamheten, beskrivs nedan tillkommande redovisningsprinciper som inte har beskrivits i årsredovisningen 2016.

Intäkter

Hysesintäkter

Hysesintäkter från fastighetsförvaltning redovisas linjärt baserat på villkoren i leasingavtalen (hysesavtalen).

Serviceintäkter

Till varje hyresavtal tecknas ett serviceavtal. Serviceavtalet omfattar i princip alltid samtliga förvaltningskostnader för fastigheten samt andra mervärdesskapande tjänster som exempelvis säkerhet, catering m.m.

Intäkter från fastighetsförsäljning

Intäkt av fastighetsförsäljningar redovisas normalt på tillträdesdagen om inte risker och förmåner övergått till köparen vid ett tidigare tillfälle. Kontrollen över tillgången kan ha övergått vid ett tidigare tillfälle än tillträdestidpunkten och om så har skett intäktsredovisas fastighetsförsäljningen vid denna tidigare tidpunkt. Vid bedömning av intäktsredovisningstidpunkt beaktas vad som avtalats mellan parterna beträffande risker och förmåner samt engagemang i den löpande förvaltningen. Därutöver beaktas omständigheter som kan påverka affärens utgång vilka ligger utanför säljarens och/ eller köparens kontroll. Vid försäljning av fastigheter där det förekommer hyresgarantier nuvärdesberäknas det sannolika utflödet av garantiutbetalningar och redovisas som avsättning.

Leasing

Leasingavtal klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt är överförda till leasetagaren. När så inte är fallet är det fråga om operationell leasing.

Operationell leasing

Kostnader avseende operationella leasingavtal redovisas i årets resultat linjärt över leasingperioden. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av ett avtal redovisas i årets resultat som en minskning av leasingavgifterna linjärt över leasingavtalets löptid. Förmåner erhållna i samband med tecknandet av

ett avtal redovisas linjärt som en minskning av den totala leasingkostnaden i resultatet. Variabla avgifter kostnadsförs i de perioder de uppkommer.

Finansiell leasing

Vid leasingperiodens början redovisas en tillgång och en skuld. Vid leasingperiodens början redovisas tillgången och skulden till leasingobjektets verkliga värde eller till nuvärdet av minimileaseavgiften om detta är lägre. Diskonteringssatsen som används vid beräkningen av nuvärdet är den implicita räntan om denna är känd. I annat fall används leasetagarens marginella låneränta. Eventuella direkta utgifter som uppstod då leasingavtalet ingicks läggs till det belopp som redovisas som en tillgång. I vissa fall förekommer inga minimileaseavgifter (då avgifterna enbart baseras på variabla parametrar). Uppförandekostnader för byggnader behandlas som direkta utgifter.

Efter första redovisningen fördelas minimileaseavgiften mellan ränta och amortering av skuld. Avskrivningar och räntekostnader redovisas i rapporten över totalresultat.

Leasingavtal omfattande byggnad och mark

När ett leasingavtal innefattar både byggnader och mark, bedöms klassificeringen av varje del som ett finansiellt eller operationellt leasingavtal separat. Mark och byggnader som innehas av genom ett finansiellt leasingavtal och som hyrs ut enligt ett eller flera operationella leasingavtal är en förvaltningsfastighet och ska, utöver reglerna i IAS 17 Leasingavtal tillämpa IAS 40 Förvaltningsfastigheter.

I enlighet med IAS 40 kan även en andel i en fastighet som klassificeras som ett operationellt leasingavtal klassificeras som en förvaltningsfastighet. I dessa fall redovisas andelen i fastigheten som om den vore ett finansiellt leasingavtal och verkligt värde måste användas för den redovisade tillgången.

Leasingavtal avseende kontorsinventarier/maskiner

Leasingavtal avseende kontorsmaskiner är per definition finansiella leasingavtal, men då dessa inte bedömts vara väsentliga redovisas de som operationella leasingavtal.

Förvaltningsfastigheter

Koncernens fastigheter innehas främst i syfte att generera hyresintäkter och serviceintäkter. Samtliga fastigheter klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt fastighetsinventarier. Även fastigheter under uppförande och ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter när arbetena är färdigställda, klassificeras som förvaltningsfastigheter. Förvaltningsfastigheter redovisas till verkligt värde i enlighet med redovisningsstandarden IAS 40. Initialt redovisas förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde, vilket inkluderar till förvärvet direkt hänförliga utgifter. Verkliga värden baseras på marknadsvärden och representerar det bedömda belopp som skulle erhållas i en transaktion vid värdetidpunkten mellan kunniga parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att transaktionen genomförs efter sedvanlig marknadsföring där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång.

Värderingsmodellen utgörs av en kassaflödesmodell med diskontering av de framtida kassaflöden som förvaltningsfastigheterna förväntas generera. Vid väsentliga förändringar löpande under räkenskapsåret, uppdateras värderingen. Beskrivning av tillämpade värderingsmetoder, betydande indata i värdebedömningarna samt vilken nivå i verkligt värdehierarkin som är aktuell för fastighetsbeståndet framgår av avsnittet Affärsområdet Property Development and Services på sidan 10.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar från senaste kvartalsrapporten fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn till under perioden aktiverade investeringsutgifter. Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv eller aktiverade investeringsutgifter.

Fastighetsförsäljningar och fastighetsköp redovisas i samband med att risker och förmåner som förknippas med äganderätten övergår till köparen från säljaren, se avsnitt Intäkter från fastighetsförsäljning.

Tillkommande utgifter läggs till det redovisade värdet för Förvaltningsfastigheter endast om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med utgifterna kommer att komma företaget till del och anskaffningsvärdet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer. Utgifter för utbyte av identifierade komponenter och tillägg av nya komponenter läggs till det redovisade värdet, när de uppfyller kriterierna ovan. Reparationer och underhåll kostnadsförs i samband med att utgiften uppkommer.

Anläggningstillgångar som innehas för försäljning

Innebörden av att en anläggningstillgång, eller en avyttringsgrupp, klassificerats som innehav för försäljning är att dess redovisade värde kommer att återvinnas i huvudsak genom försäljning och inte genom användning. En tillgång eller avyttringsgrupp klassificeras som att den innehas för försäljning om den är tillgänglig för omedelbar försäljning i befintligt skick, och det är mycket sannolikt att försäljning kommer att ske. Dessa tillgångar eller avyttringsgrupper redovisas på egen rad som omsättningstillgång respektive kortfristig skuld i rapporten över finansiell ställning. För avskrivningsbara tillgångar upphör avskrivningar efter omklassning till tillgång som innehas för försäljning.

Omedelbart före klassificering som innehav för försäljning, bestäms det redovisade värdet av tillgångarna och alla tillgångar och skulder i en avyttringsgrupp i enlighet med tillämpliga standarder. Vid första klassificering som innehav för försäljning, redovisas anläggningstillgångar och avyttringsgrupper till det lägsta av redovisat värde och verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. Vissa tillgångar, enskilt eller ingående i en avyttringsgrupp, är undantagna från ovan beskrivna värderingsregler såsom finansiella tillgångar och uppskjutna skattefordringar.

Materiella anläggningstillgångar

I och med den nya fastighetsverksamheten, kan förbättringar på annan fastighet aktiveras som materiella anläggningstillgångar. Förbättringar på annans fastighet skrivs av på 10 år.

Aktuell skatt

I Angola utgår skatt på bruttointäkter från fastighetsförvaltning, det vill säga hyresintäkter och serviceintäkter. Dessa skatter redovisas som fastighetskostnader inom rörelseresultatet. Förpliktelsen att betala skatt baseras på inbetalningar från kunder och uppstår en månad efter inbetalning. I de fall kunden är ett företag (vilka majoriteten av Koncernens kunder är), så ligger ansvaret för inbetalningen till lokala skattemyndigheter hos dessa. I praktiken innebär detta att hyresvärden erhåller en nettoinbetalning efter skatt från kunden. Denna typ av skatter, samt kostnader direkt hänförliga till fastighetsverksamheten, räknas som avdragsgilla kostnader vid beräkningen av årets inkomstskatt, vilket får effekten att den angolanska fastighetsverksamheten förväntas att ha ingen eller mycket låg inkomstskatt.

Övriga fastighetsrelaterade skatter, som exempelvis lokal fastighetsskatt, redovisas som fastighetskostnader.

NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER OCH TOLKNINGAR SOM ÄNNU INTE TRÄTT I KRAFT

International Accounting Standard Board (IASB) har gett ut nya standarder som träder i kraft 2018; IFRS 9 Finansiella instrument, IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder samt IFRS 16 Leasing. Då Koncernen har genomgått stora förändringar under 2017, så kvarstår fortfarande visst arbete vad gäller analysen av hur de nya standarderna kommer att påverka Koncernen. Nedan följer en kortfattad sammanställning av initiala bedömningar.

- IFRS 9 – Kortfattat innehåller standarden förändringar av principer för säkringsredovisning samt inför en nedskrivningsmodell som baseras på förväntade kreditförluster istället för inträffade förluster. Koncernens finansiella tillgångar i allt väsentligt består av korta fordringar och likvida medel. De finansiella skulderna består främst av räntebärande skulder i form av leasingkulder samt övriga kortfristiga skulder. Koncernen har ingen säkringsredovisning. Redovisningen av dessa instrument förväntas, i detta initiala skede, inte väsentligt påverkas av den nya standarden.

Den nya nedskrivningsmodellen för fordringar innebär att reserveringar ska göras för förlustrisken på alla fordringar oavsett om det föreligger en observerbar händelse som indikerar en risk förlust eller inte. Historiskt sett föreligger mycket små kundförluster inom fastighetsverksamheten. Koncernen har kvar att analysera hur förändringarna i IFRS 9 kan påverka reserveringar för kundförluster.

- IFRS 15 – Sättet att redovisa intäkter utgår i IFRS 15 från när kontrollen av en vara eller tjänst övergår till kunden och detta skiljer sig ifrån nuvarande standarder för intäktsredovisning där man utgår ifrån när risker och förmåner överförs. Koncernens intäktsredovisning har redan i dagsläget en tydlig fördelning mellan intäkter hänförliga till hyra och till service, då dessa avtal till fullo skrivs separat. Detta innebär att intäkter redovisas enligt IFRS 16 Leasing och service enligt IFRS 15. Bedömningen i dagsläget är att periodiseringen av dessa intäkter inte kommer att förändras till följd av nya IFRS 15. Däremot kommer den nya standarden innebära utökade upplysningskrav.
- IFRS 16 – Den nya standarden innebär att en leasingtagares tidigare operationella leasingavtal kommer att redovisas i balansräkningen. Till följd av att Koncernen redan i dagsläget redovisar sina leasingkontrakt (som leasetagare) avseende fastigheter, som en tillgång och en skuld (i enlighet med IAS 17 Leasing och IAS 40 Förvaltningsfastigheter), så görs bedömningen att den nya standarden ej kommer att medföra några väsentliga förändringar för Koncernen.

NOT 2 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN

Av Moderbolagets nettoomsättning, under första delåret 2017 (2016) utgör 100 (100) procent vidarefakturerering till andra bolag inom koncernen. Av Moderbolagets totala ränteintäkter under första halvåret 2017 (2016), avser 100 (100) procent andra företag inom koncernen.

FORDRINGAR PÅ ESI ANGOLA

I enlighet med förvärvsavtalet för ESI Group SA, skulle samtliga ekonomiska rättigheter och förpliktelser från fastigheter och hyreskontrakt tillfalla YBE Imobiliária från och med 1 januari 2017. Till följd av främst förutbetalda hyror under 2016 avseende 2017, så resulterade detta i att YBE Imobiliária Lda fick en fordran på ESI Angola Lda. ESI Angola Lda. kontrolleras av Yoav Ben-Eli, tillika styrelseledamot och, via bolag, huvudägare i Bolaget. Fordran uppgår per 31 december 2017 till motsvarande 25 456 TSEK och löper med en marknadsmässig ränta.

INKÖP FRÅN NÄRSTÅENDE

Bolaget har, i samband med förvärvet av ESI Group, ingått ett avtal med ESI Angola Lda. avseende fastighetsservice för fastigheterna i Angola. Avtalet innehåller ett fast belopp per fastighet och månad.

Bolaget har vidare och i samband med förvärvet av ESI Group ingått avtal med Yoav Ben-Eli om att månatlig ersättning om 18,5 TUSD skall utgå avseende managementtjänster.

NOT 3 RESULTAT PER AKTIE

Bolagets nyckeltal Resultat per aktie beräknas som: Resultat efter skatt, dividerat med genomsnittligt antal aktier för perioden. Beräkningen skall göras såväl med som utan utspädningseffekt.

UTSPÄDNINGSEFFEKT

Moderbolaget har per 31 december 2017 inga utställda teckningsoptioner.

RESULTAT PER AKTIE OCH ANTAL AKTIER

Antalet utestående aktier per 31 december 2017 uppgår till 477 315 350. Genomsnittliga antalet aktier under året uppgår till 401 297 464. Som nämnts ovan föreligger ingen utspädningseffekt.

Resultat före skatt för 2017 uppgår till -63 257 TSEK, vilket innebär att resultat per aktie per 31 december 2017 uppgår till -0,16 SEK (både före och efter utspädning).

NOT 4 REDOVISNING FINANSIELLA INSTRUMENT**REDOVISAT OCH VERKLIGT VÄRDE**

Det redovisade värdet på Övriga fordringar, Likvida medel, Leverantörsskulder och Övriga kortfristiga skulder är en rimlig uppskattning av det verkliga värdet.

Verkligt värde på finansiella skulder beräknas, för upplysningssyfte, genom att diskontera det framtida kontrakterade kassaflödet till den aktuella marknadsränta som är tillgänglig för Koncernen för liknande finansiella instrument.

Verkligt värde på finansiella instrument som inte handlas på en aktiv marknad fastställs med hjälp av beräkning av diskonterade kassaflöden. Den lång- och kortfristiga leasingskulden beräknas till upplupet anskaffningsvärde baserat på minimileaseavgifter och framtida finansiella kostnader för den finansiella leasingen.

FINANSIELLA INSTRUMENT REDOVISADE TILL VERKLIGT VÄRDE

Crown Energy klassificerar, i enlighet med IFRS 13, värdering till verkligt värde med hjälp av en verkligt-värdehierarki (tre nivåer) som speglar tillförlitligheten av de indata som används för att göra värderingarna. Nedan framgår de finansiella poster som redovisats till verkligt värde via resultaträkningen, fördelat på de tre nivåerna:

KONCERNEN, BELOPP I SEK (TSEK)	NIVÅ 1	NIVÅ 2	NIVÅ 3	TOTALT
Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen:				
Förvaltningsfastigheter, leasing	-	-	133 281	133 281
Summa tillgångar	-	-	131 833	131 833
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen:				
Leasing, skuld	-	-	102 253	102 253
Avsättning för tilläggsköpeskilling kommersiell fyndighet	-	-	2 833	2 833
Summa skulder	-	-	105 086	105 086

Avsättningar har redovisats för avtalad tilläggsköpeskilling avseende dotterbolaget Amicoh Resources Ltd. Inga förändringar har skett i Crown Energys bedömningar i värderingen av verkligt värde vad gäller avsättningarna sedan 31 december 2016. För mer information om avsättningen, se årsredovisningen för 2016. Inga förändringar har skett i Crown Energys bedömningar vad gäller avsättningen i jämförelse med beskrivningen i årsredovisningen.

NOT 5 RÖRELSESEGMENT

Ett rörelsesegment är den del av en koncern som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader för vilket det finns fristående finansiell information tillgänglig. Ett rörelsesegments resultat följs upp av företagens högste verkställande beslutsfattare för att utvärdera resultatet samt för att kunna allokera resurser till rörelsesegmentet och utvärdera dess kort- och långsiktiga resultat. Segmentsinformationen presenteras utifrån högste verkställande beslutfattares perspektiv, vilket innebär att den presenteras på samma sätt som används i den interna rapporteringen.

Efter det omvända förvärvet bedöms Koncernen inneha två segment, vilka följer de två affärsområdena. Det vill säga Energy (olje- och gasprospektering) samt Property Development and Services (fastighetsverksamheten). Högste verkställande beslutsfattare bedöms vara styrelsen i Moderbolaget.

REDOVISNING RÖRELSESEGMENT

Då det enbart existerade ett segment under 2016, har jämförelsesiffror för 2016 ej lämnats.

RÖRELSESEGMENT BELOPP I SEK (TSEK)	Energy KV 4 2017	Property Development and services KV 4 2017	Koncern- gemensamt samt ej fördelade poster KV 4 2017	Totalt KV 4 2017
Omsättning	2	24 757	0	24 759
Rörelsekostnader	-168	1 134	-4 517	-3 551
Rörelseresultat före effekt av omvänt förvärv	-166	25 891	-4 516	21 208
Rörelseresultat efter effekt av omvänt förvärv	-166	25 891	-4 516	21 208
Finansnetto	686	-950	19	-246
Resultat före skatt och värdeförändringar	520	24 941	-4 498	20 963
Värdeförändringar				
Fastigheter, realiserade	-	-8 878	-	-8 878
Resultat före skatt	520	16 062	-4 498	12 084
Inkomstskatt	-	-5 436	-	-5 436
Uppskjuten skatt	-	1 265	-	1 265
Periodens resultat	520	11 891	-4 498	7 913
Anläggningstillgångar vid periodens slut	188 888	618 684	90	807 662

RÖRELSESEGMENT BELOPP I SEK (TSEK)	Energy HELÅR 2017	Property Development and services HELÅR 2017	Koncern- gemensamt samt ej fördelade poster HELÅR 2017	Totalt HELÅR 2017
Omsättning	17	111 259	17	111 294
Rörelsekostnader	-605	-33 128	-8 228	-41 962
Rörelseresultat före effekt av omvänt förvärv	-588	78 131	-8 211	69 332
Resultateffekt omvänt förvärv	-	-	-174 586	-174 586
Rörelseresultat efter effekt av omvänt förvärv	-588	78 131	-182 797	-105 254
Finansnetto	-1 396	4 830	-1 037	2 397
Resultat före skatt och värdeförändringar	-1 984	82 960	-183 833	
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	-	39 255	-	39 255
Resultat före skatt	-1 984	122 216	-183 833	-63 602
Inkomstskatt	-	-6 766	-	-6 766
Uppskjuten skatt	-	7 111	-	7 111
Periodens resultat	-1 984	122 561	-183 833	-63 257
Anläggningstillgångar vid periodens slut	188 888	618 684	90	807 662

GEOGRAFISK MARKNAD

Fördelning geografisk marknad, helåret 2017:

GEOGRAFISK MARKNAD, TSEK	SVERIGE	ANGOLA	IRAK	SYD- AFRIKA	EKVATORIAL GUINEA	MADAGASKAR	TOTALT
Nettoomsättning							
Energy			11	1	4	0	17
Property Development and services	-	111 259	-	-	-	-	111 259
Övrigt	17	-	-	-	-	-	17
Rörelseresultat före effekt av omvänt förvärv	-8 211	78 131	-81	-372	-137	2	69 332
Förvaltningsfastigheter	-	618 684	-	-	-	-	618 684
Prospekterings- och utvärderingstillgångar	-	-	41 216	59 548	5 033	83 092	188 888
Övriga anläggnings- tillgångar, exkl uppskjuten skatt	90	-	-	-	-	-	90

Fördelning geografisk marknad över anläggningstillgångar, helåret 2016 (under 2016 fanns enbart ett segment, varför information enbart lämnas avseende anläggningstillgångar, i form av förvaltningsfastigheter):

GEOGRAFISK MARKNAD, TSEK	SVERIGE	ANGOLA	IRAK	SYD- AFRIKA	EKVATORIAL GUINEA	MADAGASKAR	TOTALT
Förvaltningsfastigheter	-	569 694	-	-	-	-	569 694

NOT 6 FÖRVÄRV AV ESI GROUP**BAKGRUND**

Moderbolaget ingick i november 2016 förvärv av samtliga aktier i ESI Group SA ("ESI Group"), vilket finansierades genom en riktad emission av 363 401 823 C-aktier till YBE Ventures Ltd ("Förvärvet"). YBE Ventures Ltd ("YBE Ventures") ägs av Yoav Ben-Eli, tillika styrelseledamot i Moderbolaget sedan december 2016.

Förvärvet godkändes, efter förslag från styrelsen, på extra bolagsstämma i december 2016 och betalning gjordes genom en underkursemission i Crown Energy AB av 363 401 823 aktier av det nya aktieslaget C-aktier (den "Riktade Emissionen").

Den 25 augusti 2017 offentliggjorde Crown Energy slutavräkning för förvärvet av ESI Group. Total slutvärdering av ESI Group uppgick till 883 169 928 SEK vilket är en mindre justering från förvärvsvärderingen som uppgick till 908 504 559 SEK. Totalt omvandlades 353 267 971 C-aktier till stamaktier i Moderbolaget och 10 133 852 C-aktier löstes in (annullerades). Slutlig registrering och upptagande av nya stamaktierna till handel på NGM Equity skedde i och med att Crown Energy offentliggjorde prospekt efter godkännande från Finansinspektionen den 13 oktober 2017.

För mer detaljerad information avseende förvärvet hänvisas till tidigare delårsrapport samt bolagets pressmeddelanden.

REDOVISNING FÖRVÄRV

I och med att Crown Energy genom förvärvet fick en ny huvudägare, klassificeras detta redovisningsmässigt som ett omvänt förvärv. Detta innebär att IFRS 3 Rörelseförvärv följs vid redovisning och presentation av förvärvet i koncernen, vilket beskrivs närmare i not 7 Omvänt rörelseförvärv.

NOT 7 OMVÄNT RÖRELSEFÖRVÄRV

Som nämnts i not 6 Förvärv ESI Group, förvärvade Moderbolaget den 30 juni 2017 samtliga aktier i ESI Group. ESI Group äger i sin tur samtliga aktier i YBE Imobiliária och ESI East Africa, där YBE Imobiliária är det verksamhetsdrivande bolaget med fastighetstillgångar.

Efter att transaktionen slutfördes den 30 juni 2017, gjordes en slutavräkning för att fastställa slutlig köpeskilling. I enlighet med överlåtelseavtal och beslut på stämman i december 2016, kunde maximalt 363 401 823 C-aktier omvandlas till lika många stamaktier. Aktierna åsattes i förvärvsavtalet ett värde om 2,50 kronor per aktie och antalet utbytta aktier berodde på slutavräkningen. Vid slutavräkningen den 25 augusti 2017, i enlighet med förvärvsavtalet, kom parterna överens om att totalt 353 267 971 C-aktier ska omvandlas till stamaktier. Kvarstående C-aktier, 10 133 852 stycken, annullerades.

Efter omvandlingen av C-aktier till stamaktier innehar YBE Ventures Ltd 79,2 procent av rösterna tillika kapitalet i den nya koncernen. Eftersom det i det här fallet är det förvärvade bolagets (ESI Group) tidigare ägare som erhållit ett bestämmande inflytande över den nya koncernen, har transaktionen redovisats i enlighet med reglerna i IFRS 3 Rörelseförvärv, som ett så kallat "omvänt förvärv".

Ett omvänt förvärv föreligger om ett företag förvärvar aktier i ett annat företag genom att emittera aktier i det egna bolaget i en sådan omfattning att det bestämmande inflytandet över den nybildade koncernen tillkommer aktieägarna i det företag som förvärvats. Legalt är det förvärvande bolaget moderföretag (Crown Energy AB) men den ekonomiska innebörden av transaktionen är att det är de tidigare aktieägarna i det förvärvade företaget (ESI Group SA) som har det bestämmande inflytandet över det förvärvande bolaget. Koncernredovisningen har därför upprättats enligt den ekonomiska

innehörden av transaktionen. Det betyder bland annat att det är det förvärvande bolagets (Crown Energy AB) tillgångar och skulder som värderats till verkligt värde vid förvärvstidpunkten vid upprättande av förvärvsanalys. Det innebär att Crown Energy AB är det legala moderföretaget men behandlas redovisningsmässigt som ett dotterföretag. ESI Group SA är det legala dotterföretaget men behandlas redovisningsmässigt som moderföretag koncernredovisningen.

Det verkliga värdet av Crown Energy vid förvärvstidpunkten om 356 MSEK anses utgöra den överförda ersättningen. Det verkliga värdet har beräknats på 92 547 379 utestående (stam)aktier (innan ovan nämnd underkursemission) multiplicerat med Crown Energys köpkurs om 3,85 kronor per aktie vid förvärvstidpunkten.

Förvärvsanalysen är preliminär och kommer att vara slutligen fastställd senast ett år efter förvärvstidpunkten.

Tabellen nedan visar redovisningen och värderingen av förvärvade tillgångar och övertagna skulder relaterade till det ut ett redovisningsperspektiv förvärvade Crown Energy per tillträdesdagen.

BELOPP I SEK (TSEK)	PER TILLTRÄDESDAGEN
TILLGÅNGAR	
Anläggningsstillgångar	
Prospekterings- och utvärderingsstillgångar	183 133
Övriga anläggningsstillgångar	124
Omsättningsstillgångar	
Övriga fordringar	9 517
Likvida medel	19 925
Långfristiga skulder	
Uppskjutna skatteskulder	14 701
Övriga avsättningar	3 371
Kortfristiga skulder	
Övriga kortfristiga skulder	12 906
Netto identifierande tillgångar och övertagna skulder	181 721
Verkligt värde Crown Energy vid tillträdestidpunkt	356 307
Transaktionskostnad (premie för marknadsplatsen)	174 586
Överförd ersättning	356 307
Betalning rörelseförvärv	1 SEK
Rörelseförvärvets påverkan på eget kapital	356 307
Betalning för rörelseförvärv	1 SEK
Kassa i rörelseförvärv	19 925
Kassaflöde omvänt förvärv	19 925

Skillnaden mellan nettot av identifierade tillgångar och skulder och överförd ersättning kan anses vara en premie om 175 MSEK för börsplatsen, vilket inte är balansgill och således har denna mellanskillnad redovisats som en kostnad. Anledningen till att effekten uppstår är att Moderbolagets aktiekurs har ökat under perioden från när avtalet med säljaren av Angola-verksamheten skrevs i november 2016, fram till förvärvstidpunkten (30 juni 2017). Innan förvärvet motsvarade Crown Energy-koncernens marknadsvärde mer eller mindre nettotillgångarna.

Förvärvsrelaterade kostnader (ej inkluderande emissionskostnader) erlagda av det redovisningsmässigt förvärvade bolaget Crown Energy AB, uppgår vid avgivandet av denna rapport till totalt 2 691 TSEK. Samtliga kostnader, uppstod före förvärvet och påverkade således ovan skillnad mellan identifierade tillgångar och skulder och överförd ersättning, eftersom kostnader före förvärvet reducerat nettot av identifierade tillgångar och övertagna skulder. Kostnader som uppstått efter förvärvstidpunkten kostnadsförs även de löpande.

JÄMFÖRELSESIFFROR 2016

Denna delårsrapport omfattar finansiell information för den nya Crown Energy-koncernen för perioden 1 januari – 30 september 2017. Eftersom Crown Energys förvärv av ESI Group redovisas som ett omvänt förvärv är koncernens jämförelsesiffror för 2016 från ESI Group-koncernen. Moderföretagets jämförelsesiffror är alltså jämt från den legala förvärvaren, det vill säga Crown Energy AB. Den finansiella rapporteringen publiceras därmed i det legala moderföretagets namn, dvs. Crown Energy AB, men är de facto en fortsättning på ESI Group-koncernens finansiella rapporter. Koncernredovisningen omfattar samma räkenskapsperiod som för det legala moderbolaget (Crown Energy AB), vilket är kalenderår.

ESI Group-koncernen existerade inte i sin nuvarande form under 2016, då det verksamhetsdrivande dotterbolaget YBE Imobiliária Lda ("YBE Imobiliária") förvärvades först under 2017. Till följd av det omvända förvärvet, och i enlighet med IFRS 3 Rörelseförvärv, har jämförelsesiffrorna därför beräknats under antagandet att ESI Group-koncernen under 2016 bedrivit sin verksamhet i, sin vid tillträdespunkten, nuvarande form.

Delar av den verksamhet som Crown Energy förvärvar via ESI Group SA's dotterbolag YBE Imobiliária, tidigare bedrivits i ett privatägt bolag i Angola, ESI Angola Lda. Istället för att förvärva ESI Angola Lda och hela den verksamheten, har en "carve-out" gjorts av alla affärskritiska funktioner och tillgångar, som exempelvis fastigheter, hyresavtal och nyckelpersoner. Denna "carve-out" har gjorts till det, under 2017, nybildade bolaget YBE Imobiliária Lda.

Jämförelsesiffrorna 2016 för ESI Group-koncernen, avseende dotterbolaget YBE Imobiliária har beräknats genom att utgå ifrån ESI Angola Ldas räkenskaper och justera dessa för intäkter, kostnader och balansposter som inte bedömts tillhöra den till YBE Imobiliária överförda verksamheten. Då den angolanska verksamheten inte inneburit en redovisning i enlighet med IFRS, har processen med att ta fram jämförelsesiffrorna från 2016 har varit tidskrävande, inneburit många komplexa frågor och krävt ett antal antaganden. Räkenskaperna för "carve-uten" för YBE Imobiliária avseende 2016 kommer att vara föremål för granskning av Koncernens revisorer i samband med årsbokslutet för 2017.

NOT 8 AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

Nedan framgår avstämningar av de alternativa (finansiella) nyckeltal som inte direkt går att utläsas eller härledas ur de finansiella rapporterna.

	2017-10-01 2017-12-31	2016-10-01 2016-12-31	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
BELOPP I SEK (TSEK), OM INTE ANNAT ANGES	KVARTAL 4	KVARTAL 4	HELÅR	HELÅR
AVSTÄMNING MELLAN RÖRELSERESULTAT OCH EBITDA SAMT JUSTERAD EBITDA				
Rörelseresultat	21 208	24 938	-105 254	99 191
+/- Avskrivningar/ nedskrivningar	-34	-	-42	-
= Total EBITDA	21 175	24 938	-105 296	99 191
+ Resultateffekt omvänt rörelseförvärv	-	-	174 586	-
= Total justerad EBITDA	21 175	24 938	69 290	99 191
BERÄKNING EBITDA-MARGINAL				
EBITDA	21 175	24 938	-105 296	99 191
÷ Rörelseintäkter	24 759	40 163	111 294	150 161
= EBITDA-marginal, %	86%	62%	neg.	66%
	0	0	0	0
Justerad EBITDA	21 175	24 938	69 290	99 191
÷ Rörelseintäkter	24 759	40 163	111 294	150 161
=Justerad EBITDA-marginal, %	86%	62%	62%	66%
BERÄKNING AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %				
Resultat efter skatt	7 913	51 592	-63 257	32 803
Genomsnittligt kapital (ingående balans + utgående balans dividerat med två)	735 981	476 148	617 349	440 676
Avkastning på eget kapital, %	1%	11%	neg.	7%
BERÄKNING AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL, %				
Resultat efter skatt	7 913	51 592	-63 257	32 803
Genomsnittligt kapital (ingående balans tillgångar+ utgående balans tillgångar dividerat med två)	933 829	670 652	820 692	607 053
Avkastning på totalt kapital, %	1%	8%	neg.	5%
BERÄKNING SOLIDITET, %				
Balansomslutning	968 389	672 996	968 389	646 899
Eget kapital	772 110	462 589	772 110	462 589
Soliditet, %	80%	69%	80%	72%

NOT 9 Händelser efter rapportperiodens slut**MYNDIGHETSGODKÄNNANDE FÖR NY PROSPEKTERINGSPERIOD I SYDAFRIKA**

Den 26 februari 2018 offentliggjordes att myndigheterna i Sydafrika godkänt ny prospekteringsperiod om två år med nytt arbetsprogram inkluderande borrning av brunn på licensen. Vår partner och tillika operatören i licensen meddelade Bolaget att myndighetsgodkännandet av nya prospekteringsperioden gäller till och med 19 februari 2020. Under denna period är borrning av brunn inkluderat i arbetsåtagandet, för vilken Crown Energys tioprocentiga andel är fullt finansierad av operatören enligt bolagens farm-out-avtal från 2015.

Styrelsen och verkställande direktören intygar härmed att denna bokslutskommuniké 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.

Bokslutskommunikén har ej varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

Stockholm den 28 februari 2018

Pierre-Emmanuel Weil
Styrelseordförande

Yoav Ben-Eli
Styrelseledamot

Jean Benaim
Styrelseledamot

Alan Simonian
Styrelseledamot

Andreas Forssell
Verkställande direktör

RAPPORTTILLFÄLLEN

- | | |
|---------------------------|--------------------------|
| • Årsredovisning 2018 | Senast den 26 april 2018 |
| • Årsstämma 2018 | torsdag 17 maj 2018 |
| • Tremånadersrapport 2018 | torsdag 17 maj 2018 |
| • Halvårsrapport 2018 | fredag 17 augusti 2018 |
| • Niomånadersrapport 2018 | fredag 9 november 2018 |

OFFENTLIGGÖRANDE ENLIGT SVENSK LAG

Denna information är sådan information som Crown Energy AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning samt enligt lagen om värdepappersmarknaden.

Informationen lämnades för offentliggörande, genom nedanstående kontaktpersons försorg den 28 februari 2017 kl. 9.00 CET.

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)
Norlandsgatan 18,
SE-111 43 Stockholm, Sverige
www.crownenergy.se

Ordlista och definitioner

ORDLISTA – BEGREPP OCH MÅTT RELATERADE TILL OLJEINDUSTRIN BLOCK/KONCESSION/LICENS

Ett lands prospekterings- och produktionsareal är uppdelad i olika geografiska block. Avtal ingås med värdlandet som beviljar bolaget rätten att prospektera och producera olja och gas inom det specificerade området i utbyte mot att bolaget betalar en licens och royalties på produktion.

FARM-IN

Farm-in innebär att ett bolag träffar avtal med ett annat bolag angående finansiering av hela eller delar av det andra bolagets projekt mot erhållandet av en ägarandel i projektet.

FARM-OUT

Farm-out innebär att ett bolag träffar avtal med en samarbetspartner som bär kostnaden för hela eller delar av ett projekt mot erhållandet av en ägarandel i projektet.

MBOE /MMBOE

Tusen fat oljeekvivalenter/Miljoner fat oljeekvivalenter

ONSHORE

Beteckning för verksamhet på land.

OFFSHORE

Beteckning för verksamhet till havs.

OPERATÖR

Ett företag som har rättigheten att prospektera efter olja i ett område och bedriva produktion vid en oljefyndighet. Mindre operatörer låter ofta andra företag köpa andelar i sina rättigheter för att reducera risken och dela på kostnader.

PROSPEKT

Ett geografiskt prospekteringsområde där man identifierat möjliga hydrokarbonförekomster

PROSPEKTERING

Identifiering och undersökning av områden som kan innehålla olje- eller naturgasreserver.

RESERVER OCH RESURSER

Oljetillgångar delas in i reserver och resurser. Skillnaden består i hur långt oljebolaget har kommit i arbetet i licensen, om fyndigheterna är av kommersiell karaktär etc. Förenklat kan det uttryckas som att resurserna räknas som reserver när de bedöms kommersiellt utvinningsbara och en plan för utbyggnad är godkänd hos den lokala licensmyndigheten. Reserverna delas in i bevisade, sannolika och möjliga reserver. Resurserna delas in i betingade och prospektiva resurser. Crown Energy beräknar reserver och resurser i enlighet med Society of Petroleum Engineers Petroleum Resources Management System of 2007.

RESERVOAR

En samling av olja eller gas i en porös typ av bergart med god porositet, som sandsten eller kalksten.

SEISMISK DATA

Seismiska undersökningar görs för att kunna beskriva geologiska strukturer i berggrunden. Ljudsignaler (skott) sänds från markytan eller havsytan och reflektionerna fångas upp av särskilda mätinstrument. Används bland annat för att hjälpa till att lokalisera förekomster av hydrokarboner.

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital

Summan mätt i procent av resultat efter skatt i förhållande till eget kapital

Avkastning på totalt kapital

Summan mätt i procent av resultat efter skatt i förhållande till totala tillgångar

EBITDA

Vinst före finansiella poster, skatt, avskrivningar och nedskrivningar

EBITDA-marginal

Mått på Bolagets rörelseresultat som en procentsats av omsättningen

Eget kapital, kronor

Eget kapital vid periodens slut.

Genomsnittligt eget kapital

Beräknat som ingående eget kapital + utgående eget kapital delat med två

Genomsnittligt kapital

Beräknat som ingående totalt kapital + utgående totalt kapital delat med två

Soliditet, procent

Eget kapital inklusive minoritet i procent av balansslutningen. Används för att belysa Bolagets 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.

Resultat per aktie, kronor

Resultat efter skatt, dividerat med genomsnittligt antal aktier för perioden.

MEDARBETARE

Medeltal anställda, st

Genomsnittligt antal anställda under perioden.

FASTIGHETSRELATERADE DEFINITIONER

Ekonomisk uthyrningsgrad

Måttet syftar till att underlätta bedömningen av hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig outhyrd yta. Beräknas hyresintäkter i förhållande till hyresvärde.

Genomsnittlig återstående kontraktslängd

Återstående kontraktsvärde genom årshyra.

Hyresintäkt

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

Hyresvärde

Hyresintäkter med tillägg för bedömd marknadshyra för outhyrda ytor. Hyresvärde används för att belysa koncernens intäktspotential.

Uthyrningsbar area, kvm

Uthyrd yta samt uthyrningsbar vakant yta.

Uthyrningsgrad yta

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