

DELÅRSRAPPORT JANUARI-MARS 2019



FÖRSTA KVARTALET – JANUARI-MARS 2019

- ▶ Omsättningen uppgick till 13 046 (20 599) TSEK.
- ▶ Rörelseresultatet uppgick till 3 002 (7 029) TSEK.
- ▶ Värdeförändringar avseende fastighetstillgångar uppgick under perioden till -30 061 (18 538) TSEK.
- ▶ Resultatet före skatt uppgick till -2 865 (42 287) TSEK, och resultatet efter skatt uppgick till -22 239 (9 367) TSEK, motsvarande -0,05 (0,02) SEK per aktie.

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG

Koncern Belopp i TSEK	JAN-MARS 2019	JAN-MARS 2018	HELÅR 2018
Rörelseintäkter	13 453	20 629	76 847
Rörelsekostnader	-10 450	-13 599	-54 772
Rörelseresultat	3 002	7 029	22 075
Finansnetto	24 194	53 797	324 569
Periodens resultat, efter skatt	-22 239	9 367	186 909
Resultat per aktie	-0,05	0,02	0,39
Eget kapital per aktie	1,66	1,76	1,70
Förändring av likvida medel	-9 576	-21 497	-44 524

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER RAPPORTERINGSPERIODEN JANUARI-MARS 2019

- ▶ Den 1 februari 2019 övergick 40 procent av ägandet i fastigheten Maria till Crown Energy, från att ha varit leasad. Ägarövergången skedde vederlagsfritt. Ägarförändringen innebär att Bolaget inte längre redovisar fastigheten i enlighet med redovisningsstandarder för leasing och att en uppskjuten skatteskuld har redovisats för skillnaden mellan lokalt skattemässigt värde och verkligt värde.
- ▶ Från den 10 februari 2019 skrevs hyresavtalet med hyresgästen i fastigheten Maria om. Det nya avtalet innebär att hyresgästen numera innehar 47 procent av ytorna till skillnad mot tidigare 100 procent. Denna förändring har påverkat periodens hyresintäkter negativt. Bolaget kommer nu att renovera de delar av fastigheten som inte är uthyrda.
- ▶ Till följd av nya marknadsrapporter i mars 2019 vad gäller den angolanska fastighetsmarknaden, har lägre förväntningar för 2019 vad gäller marknadshyror och tillväxt använts i värderingarna av de angolanska fastigheterna. Bolaget redovisar därmed en orealiserad värdeförändring om -30 061 TSEK.
- ▶ Under det första kvartalet 2019, har den angolanska valutan kwanza stabiliserat sig, vilket har inneburit att fluktuationer i valutakursen minskat avsevärt och detta har i sin tur inneburit mindre effekter i de finansiella rapporterna jämfört med 2018.

VIKTIGA HÄNDELSER EFTER RAPPORTERINGSPERIODEN

- ▶ Den 30 april 2019 signerade Crown Energy avtal om försäljning av fastigheten C-View i Angola. Köparen är den angolanska staten, via finansministeriet. Totalt förväntat kassaflöde (odiskonterat) motsvarar 575 237 TSEK (baserat på valutakursen vid signeringsdatumet) efter transaktionskostnader, före skatt och inflationskompensation och betalas över tre år i totalt sex lika stora halvårsbetalningar.

Transaktionen genomförs i angolanska kwanza och betalningarna justeras med en prisindexering baserad på officiell inflation. Inflationskompensationen fastställs före den sista inbetalningen. De förväntade årliga inbetalningarna kommer ge ett positivt kassaflöde, motsvarande 191 746 TSEK i lokal valuta, med start under 2019.

Det angolanska finansministeriet kommer att få lagfart till fastigheten år tre (3) efter att de har betalat hela köpeskillingen. Ekonomisk kontroll övergår till köparen redan efter den andra inbetalningen, vilken förväntas ske i december 2019.

C-View kommer, fram till dess att ekonomisk kontroll övergår till köparen, fortsätta att förvaltas av Crown Energy, vilket innebär att fastigheten kommer klassificeras som en tillgång som innehas för försäljning från och med 30 april 2019. Tillgången kommer att fortsätta att redovisas till verkligt värde och förändringen i värdering från 31 mars 2019 kommer att redovisas som en orealiserad värdeförändring under det andra kvartalet 2019. Eventuella reasultat uppstår först efter att den ekonomiska kontrollen övergått till köparen och C-View upphör att redovisas som anläggningstillgång i balansräkningen.

Avtalet är legalt bindande från och med den 30 april 2019 och kommer att gå igenom en formell registreringsprocess inom finansministeriet i Angola. Denna process förväntas bli slutförd inom en månad från signeringsdatumet.

VD har ordet

BÄSTA AKTIEÄGARE OCH INVESTERARE,

Först och främst vill vi givetvis inleda med att nämna försäljningen av fastigheten C-View i Angola, som vi skrivit på och pressmeddelat under april. Detta är en mycket bra affär för Bolaget och förändrar befintlig tillgångsportfölj i grunden. I och med att det är den enskilt största tillgången i portföljen men samtidigt har haft den lägsta uthyrningsgraden, så kommer försäljningen få stort genomslag på våra nyckeltal från andra kvartalet och framåt. Förenklat ser vi på denna transaktion, givet de förväntade betalningarna från köparen om totalt 575,3 MSEK, som om vi skulle hyra ut C-View till full uthyrningsgrad, i ett långt kontrakt till mycket bra villkor. Så pass bra är transaktionen.

I och med att Crown Energy är skuldfritt, så kommer kassan att öka med motsvarande belopp, vilket ger ett tillskott på över en krona per aktie i Bolaget i kontanter över en treårsperiod. Köpare är den angolanska staten genom dess finansministerium.

C-View har inte följt Crown Energys affärsmodell i och med att den inte har haft en hyresgäst vid färdigställandet. I framtida affärer eftersträvas att hyresgäst säkras vid byggstart av ny fastighet.

Avtal om försäljningen av C-View förväntas generera betalningar motsvarande 155 procent jämfört med vad Crown Energy betalade för fastigheten vid tidpunkten då vi förvärvade verksamheten ESI Group och dess fastighetsportfölj där C-View ingick. Detta ser vi som ett bevis för att vi gjorde en bra affär, till en för oss bra värdering. Även om vi haft turbulent valutautveckling i Angola under främst 2018, så vidimeras ändå värdena på ett starkt vis i och med denna transaktion.

Vi har drivit denna försäljningsprocess parallellt med arbetet att hyra ut C-View. Men när förhandlingen blev så pass bra prismsäsig, har vi istället fokuserat på att få till en så ekonomiskt effektiv uthyrningsgrad som möjligt i fastigheten. Detta betyder att vi aktivt hållit nere uthyrningen för att inte få höga kostnader för att köpa ut hyresgäster inför försäljningen. Därför har också intäkterna i Bolaget inte utvecklats positivt med nyuthyrning under årets första kvartal, utan tvärtom minskat något.

Försäljningspriset indikerar, utöver ovanstående, att det för närvarande verkar råda en diskrepans mellan prisnivå på uthyrning i Angola jämfört med försäljningspriser. Medan marknaden för uthyrning har vikit nedåt under 2018 så har priser vid överlåtelser hållit en jämn nivå med tidigare år. Det stödjer också beslutet att sälja i denna marknad och förklarar dessutom skillnaden mellan bokfört värde på C-View som vid årsskiftet låg på 421,0 MSEK baserat på framtida kassaflöden, och de från transaktionen faktiskt förväntade betalningarna om totalt 575,3 MSEK. Detta är också positivt för oss då vi under kvartalet blivit delägare till 40 procent i fastigheten Maria, vilket var avtalat sedan start med markägaren.

I fastigheten Maria har vi således fått en del effekter under kvartalet. Det gamla hyreskontraktet löpte ut sista januari där vi haft en och samma hyresgäst för hela fastigheten sedan färdigställande av fastigheten. Avtalet är nu omförhandlat, där hyresgästen hyr ungefär halva fastigheten och där vår andel följer det nya ägandet om 40 procent. Detta, samt en minskad uthyrning i C-View, är största anledningen till minskning i hyresintäkter under första kvartalet. Vi har startat en renovering i Maria-fastigheten och arbetar för att få in en ny hyresgäst för att fylla fastigheten senare i år.

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

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

Våra olje- och gasprojekt har generellt utvecklats bra fram till idag. Pris på råoljan har pendlat runt 60–70 USD per fat under första kvartalet och fram till idag. Oljepris vid sådana nivåer kan definitivt stimulera marknaden att investera i projekt som Crown Energy erbjuder. Investeringar i energisektorn generellt och i olje- och gasindustrin specifikt, antas öka framöver. Under ett antal år har oljeindustrin investerat betydligt mindre än vad som skedde tidigare. Ett stadigvarande oljepris på högre nivåer kan definitivt trigga igång investeringar i både prospektering av nya, samt utbyggnad av befintliga fyndigheter. Exakt när i tiden sådana investeringsökningar drar igång är omöjligt att förutspå, men redan nu kan vi läsa om flera olje- och gasfält som tas i drift och generella investeringar har annonserats.

AFFÄRSMÄSSIGA VÄGVAL SOM INVERKAT PÅ BOLAGETS UTVECKLING

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

FRAMTIDSUTSIKTER

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

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

Andreas Forssell,
VD Crown Energy

Affärsområdet Asset Development and Management

16

Antal fastigheter

31 683

Uthyrningsbar yta, kvm

Angolansk kwanza (AOA) till svenska kronor (SEK)



FASTIGHETSMARKNADEN OCH VALUTA I ANGOLA

Under det första kvartalet 2019 har den angolanska valutan ("AOA") varit stabil och har stärkts mot den svenska kronan med 0,4 procent, vilket ska jämföras med en försvagning under första kvartalet 2018 med -21,4 procent. (Se utvecklingen av AOA mot SEK i diagrammet nedan till vänster.) Inflationen i Angola är inte längre på de höga nivåerna den tidigare varit på och uppgick under första kvartalet till 3,4% (Källa: Banco Nacional de Angola).

Den 14 mars 2019 släppte fastighetskonsulterna Abacus sin marknadsrapport över den angolanska fastighetsmarknaden, vilken innehåller såväl sammanfattning över 2018 som framåtblickande förväntningar inför 2019. Vad gäller marknaden för bostäder, har man kunnat se att efterfrågan generellt har sjunkit under 2017-2018. Detta beror främst på de internationella bolagens minskade aktiviteter i landet, vilket i sin tur lett till minskad efterfrågan på bostäder. Däremot antas att efterfrågan på byggnader som erbjuder helhetslösningar (bostäder, parkering, säkerhet, ytor för fritidsaktiviteter etc.) tillsammans med ett löpande och kvalitativt underhåll, kommer att vara relativt stabil (Källa: Abacus/JLL Property Market Report Angola 2019).

Som nämnts i årsredovisningen, så förväntas 2019 bli ett mer stabilt år än 2018, till följd av en stabilare inflation och valutautveckling, i kombination med förväntade ökade investeringar i landet (Källa: Abacus/JLL Property Market Report Angola 2019). I Abacus rapport framgår däremot att förväntningarna på marknadshyror under 2019 i Angola har sjunkit till följd av utvecklingen under 2018, vilket påverkar värderingen av fastigheter.

SAMMANFATTNING FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

För definitioner av nyckeltal se sidan 24-25.

BELOPP I TSEK	2019-03-31	2018-12-31
Revenue backlog, TSEK	61 594	51 222
Rent backlog, TSEK	43 044	32 646
Kontrakterade hyres- och serviceintäkter på årsbasis, TSEK	45 822	78 865
Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, TSEK	30 040	60 374
Ytmässig uthyrningsgrad, %	45%	55%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	27%	44%
WAULT, månader	15,6	6,7
Marknadsvärde total portfölj, TSEK	597 730	603 703



KOMMENTARER TILL FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Förändringar under första kvartalet 2019

Från 1 februari 2019 äger Crown Energy 40 procent av den tidigare leasade fastigheten Maria. Tidigare leasingavtal med markägaren, innebar att Crown Energy tog upp 100 procent av intäkterna, medan 50 procent betalades i leasingavgift till markägaren. Denna förändring innebär att nyckeltal som revenue backlog och kontrakterade hyresintäkter förändras i och med ägarövergången. I det nya intäktsdelningskontraktet, delas intäkterna upp i enlighet med ägande, vilket innebär att Crown Energy numera erhåller 40 procent av hyresintäkterna. Samtidigt betalar inte Crown Energy någon leasingavgift för fastigheten.

I fastigheten Maria har samma hyresgäst hyrt 100 procent av byggnaden sedan färdigställandet. Detta kontrakt har varit ett av Bolagets större kontrakt. Den 10 februari 2019 skrevs hyresavtalet med hyresgästen i fastigheten Maria om. Det nya avtalet innebär att hyresgästen numera hyr enbart 47 procent av ytorna. Avtalet tecknades på fem år. Pga. storleken på kontraktet, påverkar förändringarna Bolagets nyckeltal. Till exempel bidrar den längre kontraktperioden till en högre WAULT och högre revenue och rent backlog. Till följd av att hyresgästen numera enbart hyr 47 procent av ytorna, så har detta däremot påverkat ytmässig och ekonomisk uthyrningsgrad samt kontrakterade intäkter på årsbasis negativt.

I fastigheten Carla flyttade hyresgästen ut i januari 2019. Hyresgästen hade ett större serviceavtal, vilket innebär att denna förändring har påverkat Bolagets nyckeltal hänförliga till serviceintäkter.

Nedan finns en uppställning över förändringar i revenue och rent backlog under första kvartalet 2019.

61 MSEK
Revenue backlog

BELOPP I TSEK	REVENUE BACKLOG	RENT BACKLOG
Backlog per 31 december 2018	51 222	32 646
Förändringar under första kvartalet:		
Kontrakterade intäkter	-14 045	-10 011
Nya/förlängda kontrakt	25 712	21 677
Kontrakt avslutade i förtid	-1 717	-1 534
Valutakurseffekter	422	266
Backlog per 31 mars 2019	61 594	43 044

Under första kvartalet 2019 löpte totalt 23 hyreskontrakt ut, varav 17 förlängdes. Utöver detta har tre nya kontrakt tecknats under kvartalet. Kontrakterat hyresvärde och servicevärde på förlängda och nya kontrakt uppgår till 21 677 TSEK respektive 4 035 TSEK, totalt 25 712 TSEK. Sex kontrakt avslutades i förtid, vilka främst avser fastigheten C-View, där Crown Energy den 30 april 2019 tecknade avtal om försäljning av hela fastigheten. Kontrakt avslutade i förtid minskar revenue backlog med totalt 1 717 TSEK. Totalt kvarstår 66 hyreskontrakt.

Till följd av kvartalets kontraktsförändringar uppgår fördelningen mellan USD- och AOA-kontrakt till 36 respektive 64 procent.

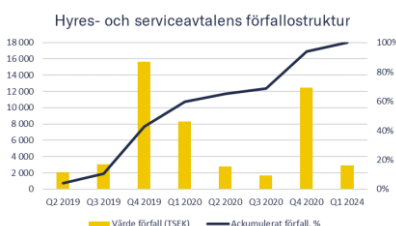
Som nämnts tidigare kvartal har Bolaget generellt skrivit kortare kontrakt om cirka ett år med mindre hyresgäster. Till följd av ovan nämnda hyreskontraktsförändringar i fastigheterna Maria, så har Bolagets WAULT ökat sedan årsboks slutet 2018 från 6,7 till 15,6 månader.

16 mån
WAULT

45%
Genomsnittlig ytmässig uthyrningsgrad

Den ytmässiga uthyrningsgraden har minskat från 55 till 45 procent. Majoriteten av denna minskning är hänförlig till hyreskontraktsförändringarna i fastigheterna Maria samt Carla. Fastigheten C-View, vilken representerar 38 procent av total uthyrbar yta, är fortfarande ytmässigt uthyrd till enbart 3 procent. Den genomsnittliga ytmässiga uthyrningsgraden i fastighetsportföljen, exklusive C-View, uppgår till 67 procent, vilket är en minskning från 86 procent i årsboks slutet 2018. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden har minskat från 44 till 27 procent. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden exklusive C-View uppgår till 61 procent. Även denna minskning är till största delen hänförlig till förändringarna i fastigheterna Maria och Carla.

Diagrammet till vänster illustrerar värdet på kontraktens förfall över tid och det ackumulerade förfallet, som det ser ut per 31 mars 2019. Värdet på förfallet i varje period, representerar respektive utgående kontraktens årliga hyres- och serviceintäkter. Jämfört med per 31 december 2018, har kontraktens förfall skjutits fram, då utgående kontrakt till stor del har förnyats.



Affärsområdet Energy

60-70
USD/fat
Oljepris under Q1 2019

4

Prospekteringslicenser

MARKNAD

Första kvartalet 2019 har varit en positiv period för oljepriset, som har rört sig försiktigt upp över 60 USD per fat de senaste tre månaderna. Stämningen i branschens verkar också vara mer positiv än tidigare.

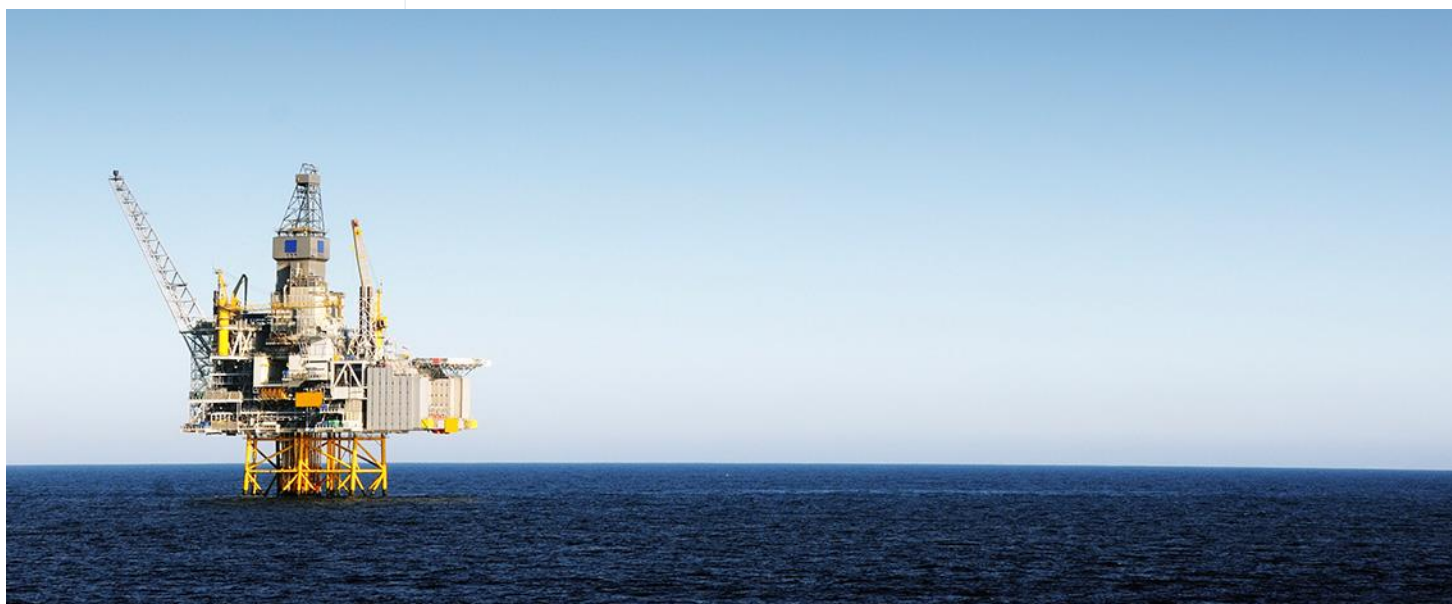
Nuvarande oljeprisnivåer, det vill säga runt 65 USD per fat, fortsätter att stödjas av såväl hög efterfrågan på råolja världen runt, som det faktum att OPEC samt icke-OPEC-producenter tillsammans håller produktionen på lägre nivåer. Alla producenter arbetar nu tillsammans för att justera produktionen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

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

PROSPEKTERINGSPROJEKT

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

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



Rapporter över totalresultat– Koncernen

RESULTATRÄKNING

BELOPP I TSEK	NOT	JAN-MARS 2019	JAN-MARS 2018	HELÅR 2018
Nettoomsättning				
Hyresintäkter	2	8 956	13 007	53 349
Serviceintäkter	2	4 090	7 592	23 284
Övriga rörelseintäkter	2	407	30	214
Fastighetsrelaterade kostnader		-3 611	-5 987	-23 883
Övriga externa kostnader		-4 077	-5 322	-21 919
Personalkostnader		-2 557	-2 183	-8 620
Av- och nedskrivningar		-206	-45	-273
Övriga rörelsekostnader		0	-62	-77
Rörelseresultat		3 002	7 029	22 075
Finansiella intäkter		24 738	149 270	425 060
Finansiella kostnader		-544	-95 473	-100 491
Finansiella poster, netto		24 194	53 797	324 569
Resultat före skatt och värdeförändringar		27 196	60 825	346 643
Värdeförändringar:				
Fastigheter, orealiserade	3	-30 061	-18 538	-82 612
Resultat före skatt		-2 865	42 287	264 032
Inkomstskatt		100	-2 140	-4 874
Uppskjuten skatt		-19 474	-30 779	-72 249
Periodens resultat		-22 239	9 367	186 909
Resultat per aktie och aktiedata				
Genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning, tusental		477 315	477 315	477 315
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr		-0,05	0,02	0,39

TOTALRESULTAT

BELOPP I TSEK	NOT	JAN-MARS 2019	JAN-MARS 2018	HELÅR 2018
Periodens resultat		-22 239	9 367	186 909
Övrigt totalresultat:				
Inflationsjusteringar – IAS 29		640	-970	-6 857
Valutaomräkningsdifferenser		3 335	-41 449	-242 523
Totala poster som kan omklassificeras till resultatet		3 975	-42 419	-249 380
Övrigt totalresultat, netto efter skatt		3 975	-42 419	-249 380
Summa totalresultat för året		-18 264	-33 052	-62 471
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets ägare		-18 264	-33 052	-62 471

KOMMENTARER KRING RESULTATUTVECKLING**Rörelseresultat**

Under rapporteringsperioden uppgick nettoomsättningen till 13 046 TSEK jämfört med 20 599 TSEK för samma period föregående år, vilket är en minskning om 37 procent. Att jämföra första kvartalet 2019 med första kvartalet 2018 är dock inte fullt möjligt, då den angolanska valutan ("AOA") förlorade i värde kraftigt efter första kvartalet 2018. Omsättningen per fjärde kvartalet 2018 uppgick till 18 885 TSEK (se kvartalsöversikten på sidan 14), vilket innebär att omsättning under första kvartalet 2019 har minskat med 31 procent jämfört med fjärde kvartalet. Denna minskning hänförs dels till att hyreskontraktet i fastigheten Maria har löpt ut och tecknats på nytt, men avseende mindre yta för såväl kontor som bostäder. Vidare har ett hyreskontrakt löpt ut och inte förnyats och denna kund hade även ett större serviceavtal, varför även serviceintäkterna har minskat.

Under 2018 förelåg en skillnad i omsättningsutvecklingen mellan lokal valuta i Angola och Koncernens rapporteringsvaluta SEK, på grund av den höga inflationen i Angola. Till följd av att inflationen nu planat under den senaste tiden, så föreligger inte längre denna skillnad utan utvecklingen i Koncernen och i lokal valuta följer varandra.

Fastighetskostnaderna för rapporteringsperioden uppgick till -3 611 (-5 987) TSEK. Minskningen jämfört med föregående år uppgår till 40 procent, vilket hänger ihop med omsättningsminskningen. Fastighetskostnaderna följer normalt sett utvecklingen av serviceintäkterna.

Övriga externa kostnader uppgick till -4 077 (-5 322) TSEK, vilket är en minskning med 23 procent jämfört med samma period föregående år. Minskningen är främst hänförlig till lägre konsultkostnader. Föregående år hyrdes fler konsulter in vad gäller redovisning och affärsutveckling, samt för att ersätta en tjänst i moderbolaget på grund av föräldraledighet.

Personalkostnader har ökat med 17 procent jämfört med jämförelseperioden 2018. Detta beror på såväl en nyanställning i juli 2018 samt att personalkostnaderna var något lägre än normalt i första kvartalet 2018 på grund av en föräldraledighet i Moderbolaget.

Finansnetto

Finansnettot under rapporteringsperioden uppgick till 24 194 (53 797) TSEK. Finansiella intäkter består främst av valutakurseffekter om 22 927 (148 633) TSEK. Till följd av den stabiliserade angolanska valutan, har valutakurseffekterna minskat väsentligt jämfört med föregående år. Övriga finansiella intäkter om 1 810 TSEK består av ränteintäkter från placeringar i angolanska statsobligationer.

Räntekostnader hänförliga till leasade fastighetstillgångar uppgår till -141 (-174) TSEK.

Värdeförändringar

Värdeförändringar under första kvartalet uppgår till -30 061 (-18 538) TSEK och omfattar dels realiserade värdeförändringar i fastigheter och dels effekter till följd av kontraktsförändringar och hyresbetalningar för leasade fastigheter.

Orealiserade förändringar i fastigheter är hänförliga till uppdaterade fastighetsvärderingar per 31 mars 2019. Se kommentarer till den finansiella ställningen för mer information.

Skatt

Den uppskjutna skattekostnaden om -19 474 (-30 779) TSEK är främst hänförlig till temporära skillnader mellan fastigheternas verkliga värde och lokalt skattemässiga restvärde. För mer information, se kommentarer till finansiell ställning.

Inflationsjusteringar resultaträkning

Då Angola för närvarande anses vara ett hyperinflationsland, görs justeringar av den angolanska verksamhetens rapporter med hänsyn till rådande inflation. Resultaträkningens samtliga poster i lokal valuta, förutom orealiserade värdeförändringar i fastigheter, har räknats upp med ett index baserat på konsumentprisindexet i Angola. Använt index i resultaträkningen uppgår till 1,017. Totalt uppgår nettoeffekten på Koncernens resultaträkning till 236 TSEK, till följd av dessa justeringar.

Övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat innehåller valutaomräkningseffekter om totalt 3 335 (-41 449) TSEK, som uppkommit till följd av omvärdering av dotterbolagens tillgångar och skulder från lokala valutor till SEK. Inflationsjusteringar i enlighet med IAS 29 uppgår till 640 (-970) TSEK.

Rapport över finansiell ställning – koncernen

BELOPP I TSEK	NOT	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Förvaltningsfastigheter	3	602 086	691 512	653 073
Inventarier, verktyg och installationer		750	1 118	768
Immateriella anläggningstillgångar		616	81	54
Prospekterings- och utvärderingstillgångar	4	209 995	191 744	204 151
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde		13 724	–	7 672
Uppskjuten skattefordran		9	–	–
Summa anläggningstillgångar		827 181	884 455	865 718
Omsättningstillgångar				
Kundfordringar		24 861	31 650	23 655
Övriga fordringar	5	29 944	27 499	29 341
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		10 743	1 138	4 066
Likvida medel		48 084	80 686	57 659
Summa omsättningstillgångar		113 633	140 972	114 727
SUMMA TILLGÅNGAR		940 814	1 025 427	980 446
SKULDER OCH EGET KAPITAL				
EGET KAPITAL				
Totalt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	1	793 598	841 319	811 899
SKULDER				
Långfristiga skulder				
Finansiell leasingsskuld		–	71 638	176
Uppskjutna skatteskulder		105 431	59 559	85 407
Övriga avsättningar		3 435	3 455	3 272
Summa långfristiga skulder		108 866	134 652	88 855
Kortfristiga skulder				
Finansiell leasingsskuld		4 820	6 783	49 194
Leverantörsskulder		6 447	4 939	6 131
Skatteskulder		3 439	7 722	3 905
Övriga kortfristiga skulder		6 039	6 420	4 555
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 610	23 592	15 907
Avtalsskulder		11 994	–	–
Summa kortfristiga skulder		38 349	49 456	79 692
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		940 813	1 025 427	980 446

KOMMENTARER TILL KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Anläggningstillgångar

Redovisat värde på förvaltningsfastigheter uppgår till 602 086 TSEK och har minskat med -50 987 TSEK jämfört med årsbokslutet 2018. Nettoförändringen består dels i investeringar om 557 TSEK, positiva valutakurseffekter om 20 992 TSEK och en realiserad värdeförändring om -30 061 TSEK. Utöver detta har redovisat värde minskat med -42 475 TSEK till följd av kontraktsförändringar i ett antal leasade fastigheter. Minskningen motsvaras även på skuldsidan och balansposten leasingkulder, varför förändringen inte har påverkat resultaträkningen.

Värdeförändringen om -30 061 TSEK grundas främst på lägre marknadsförväntningar generellt i Angola. Värderingarna har anpassats efter att Abacus kom ut med sin marknadsrapport i mars 2019. Rapporten visade på ytterligare låga antaganden kring marknadshyror och vakansgrad för 2019, och även förväntningarna kring tillväxt är framöver låga. Även om försiktiga antaganden gjordes i årsbokslutet 2018, har dessa justerats ner ytterligare baserat på Abacus rapport, vilken inte var tillgänglig vid upprättandet av 2018 års bokslut. Se not 3 för uppställning över periodens förändringar.

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

Prospekterings- och utvärderingstillgångar uppgår till 209 995 TSEK. Förändringen jämfört med årsbokslutet 2018 består i investeringar om 1 888 TSEK samt omräknings- och omvärderingseffekter om 3 956 TSEK. Se not 4 för uppställning över förändringar.

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

Uppskjuten skattefordran om 9 TSEK är hänförlig till det faktum att huvudkontorets lokaler sedan 1 januari 2019 redovisas i enlighet med IFRS 16 Leasing och tas upp som nyttjanderätt (immateriell tillgång) och leasingkuld.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar, exklusive likvida medel, har ökat med totalt 8 482 TSEK och är främst hänförligt till ökade kundfordringar samt räntefordringar hänförliga till ESI Angola Lda. För mer information om Koncernens fordran på ESI Angola Lda, se not 5 Transaktioner med närliggande.

Långfristiga skulder

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

Uppskjutna skatteskulder uppgick till 105 431 TSEK och är en ökning om 20 024 TSEK sedan årsbokslutet 2018 och är hänförliga till dels övervärden i fastigheter dels övervärden i prospekterings- och utvärderingstillgångar. Den stora ökningen jämfört med årsbokslutet 2018 är kopplad till förändringen i värderingen av fastigheterna och det faktum att en fastighet (Maria) under första kvartalet 2019 gick från att vara leasad till att vara delägd. Till följd av detta ingår numera Maria-fastigheten i beräkningen av den uppskjutna skatten.

Kortfristiga skulder

Koncernens finansiella leasingkuld uppgår numera till 4 820 TSEK, vilket är en minskning om 44 550 TSEK sedan årsbokslutet 2018 (total leasingkuld 2018). Anledningen till minskningen är, som nämnts ovan kring förvaltningsfastigheterna, kontraktsförändringar. Minskningen har påverkat såväl leasingkulden som leasingtillgången, varför förändringen ej påverkat resultaträkningen.

Avtalsskulder avser förskotts fakturerad service till hyresgäster.

Rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – koncernen

BELOPP I TSEK	NOT	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
Rapporterat ingående eget kapital		811 900	874 364	874 364
Förändring redovisningsprincip, IFRS 16 Leasing	1	-37	-	-
Justerat ingående eget kapital		811 863	874 364	874 364
Periodens resultat		-22 239	9 367	186 909
Övrigt totalresultat netto efter skatt		3 975	-42 419	-249 380
Periodens totalresultat		-18 264	-33 052	-62 471
Emissionskostnader		-	7	7
Utgående eget kapital hänförligt till Moderbolagets aktieägare		793 599	841 319	811 900

KOMMENTARER TILL FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

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

Rapport över kassaflöden i sammandrag – Koncernen

BELOPP I TSEK	JAN-MARS 2019	JAN-MARS 2018	HELÅR 2018
Rörelseresultat före finansiella poster	3 002	7 029	22 075
Justeringar för ej kassaflödespåverkande poster	491	45	-2 921
Erhållen ränta	1 323	-	1 936
Erlagd ränta	-	-	-212
Betald skatt	-	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	4 816	7 074	20 878
Förändringar i rörelsekapital	-3 738	-15 272	-14 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 078	-8 198	6 423
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-557	-786	-4 404
Investeringar i prospekterings- och utvärderingstillgångar	-1 888	-1 248	-5 975
Investeringar i övriga materiella anläggningstillgångar	-	-848	-848
Investeringar i finansiella tillgångar (statsobligationer)	-6 014	-	-7 783
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 460	-2 882	-19 011
Betalningar för finansiell leasing	-2 331	-2 016	-13 292
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 331	-2 016	-13 293
Periodens kassaflöde	-9 713	-13 095	-25 881
Likvida medel vid periodens början	57 659	102 183	102 183
Periodens kassaflöde	-9 713	-13 095	-25 881
Kursdifferens i likvida medel	137	-8 402	-18 643
Likvida medel vid periodens slut	48 083	80 686	57 659

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDEN

Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgår under första kvartalet 2019 (2018) till -8 460 (-2 882) TSEK och hänför sig främst till de ytterligare investeringarna i angolanska statsobligationer. Investeringar i förvaltningsfastigheter och prospekterings- och utvärderingstillgångar är fortfarande relativt låga.

Under perioden har totalt 2 331 (-2 016) TSEK betalats i hyra till markägare.

Kursdifferens i likvida medel uppgår till 137 TSEK, vilket jämfört med effekterna under 2018 visar på att den angolanska valutan har börjat att stabilisera sig.

Nyckeltal Koncernen

För definitioner av nyckeltal, se sidorna 24-25.

KVARTALSÖVERSIKT - KONCERNEN

BELOPP I TSEK, OM INTE ANNAT ANGES	KV1 2019	KV4 2018	KV3 2018	KV2 2018	KV1 2018	KV 4 2017	KV 3 2017	KV 2 2017
RESULTAT								
Hyres- och serviceintäkter	13 046	18 713	18 260	19 060	20 599	24 757	27 392	30 618
Övriga rörelseintäkter	407	172	-134	146	30	2	54	687
Rörelseresultat	3 002	4 248	5 468	5 329	7 029	21 208	12 689	-157 455
Rörelseresultat, före jämförelsestörande poster	3 002	4 248	5 468	5 329	7 029	21 208	12 689	17 131
Periodens resultat, efter skatt	-22 239	16 981	-3 759	164 320	9 367	8 077	52 281	-155 640
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL								
Hyresintäkter	8 956	13 128	13 050	14 163	13 007	14 845	15 764	18 419
Serviceintäkter	4 090	5 585	5 211	4 897	7 592	9 912	11 628	12 199
Fastighetsrelaterade kostnader	-3 611	-7 920	-5 082	-4 893	-5 987	6 952	-8 580	-11 913
Driftnetto	9 435	10 793	13 178	14 167	14 612	31 709	18 812	18 705
Överskottsgrad fastighetsportfölj, %	72%	58%	72%	74%	71%	128%	69%	61%
Revenue backlog, TSEK	61 594	51 222	64 347	*	*	*	*	*
Rent backlog, TSEK	43 044	32 646	44 911	*	*	*	*	*
Kontrakterade hyres- och serviceintäkter på årsbasis, TSEK	30 040	78 865	78 918	*	*	*	*	*
Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, TSEK	45 822	60 374	60 368	*	*	*	*	*
FINANSIELLA NYCKELTAL								
EBITDA	3 208	4 249	5 583	5 442	7 074	21 242	12 697	-157 455
Justerad EBITDA	3 208	4 249	5 583	5 442	7 074	21 242	12 697	17 131
EBITDA-marginal, %	24%	22%	31%	28%	17%	86%	46%	neg.
Justerad EBITDA-marginal, %	24%	22%	31%	28%	17%	86%	46%	55%
DATA PER AKTIE								
Totalt antal utestående aktier före och efter utspädning, tusental	477 315	477 315	477 315	477 315	477 315	477 315	445 815	445 815
Genomsnittligt antal aktier, tusental	477 315	477 315	477 315	477 315	477 315	450 266	445 815	354 285
Resultat per aktie efter utspädning, kr	-0,05	0,04	-0,01	0,34	0,02	0,02	0,12	-0,43
MEDARBETARE								
Medelantal anställda, st.	18,0	17,0	17,0	17,0	16,0	15,0	17,0	15,0

PERIODÖVERSIKT - KONCERNEN

BELOPP I SEK (TSEK), OM INTE ANNAT ANGES	KV1 2019	HELÅR 2018	HELÅR 2017	HELÅR 2016
RESULTAT				
Hyses- och serviceintäkter	13 046	76 633	110 483	150 161
Övriga rörelseintäkter	407	214	811	-
Rörelseresultat	3 002	22 075	-105 254	99 191
Rörelseresultat, exkl. jämförelsestörande poster	3 002	22 075	69 332	99 191
Periodens resultat, efter skatt	-22 239	186 909	-67 275	32 808
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL				
Hysesintäkter	8 956	53 349	67 160	99 332
Serviceintäkter	4 090	23 284	43 323	50 829
Fastighetsrelaterade kostnader	-3 611	-23 883	-21 089	-39 436
Driftsnetto	9 435	52 750	89 394	110 725
Överskottsgrad fastighetsportfölj, %	72%	69%	81%	74%
Revenue backlog, TSEK	61 594	51 222	*	*
Rent backlog, TSEK	43 044	32 646	*	*
Kontrakterade hyres- och serviceintäkter på årsbasis, TSEK	30 040	78 865	*	*
Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, TSEK	45 822	60 374	*	*
Ytmässig uthyrningsgrad, %	45%	55%	73%	87%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	27%	44%	*	*
WAULT, månader	15,6	6,7	14,3	*
Marknadsvärde total portfölj	597 730	603 703	618 344	631 108
Uthyrningsbar yta, tusental kvm	40,1	31,7	40,1	30,2
Antal fastigheter (vid periodens slut)	16,0	16,0	16,0	19
FINANSIELLA NYCKELTAL				
Avkastning på eget kapital, %	neg.	22%	neg.	7%
Avkastning på totalt kapital, %	neg.	18%	neg.	5%
EBITDA	3 208	22 348	-105 212	99 191
Justerad EBITDA	3 208	22 348	69 374	99 191
EBITDA-marginal, %	23,85	19%	neg.	66%
Justerad EBITDA-marginal, %	24%	19%	62%	66%
Soliditet, %	84%	83%	82%	72%
DATA PER AKTIE				
Totalt antal utestående aktier före och efter utspädning, tusental	477 315	477 315	477 315	353 268
Genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning, tusental	477 315	477 315	401 297	353 268
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	-0,05	0,39	-0,17	0,09
Eget kapital per aktie, kr	1,66	1,70	1,83	1,64
MEDARBETARE				
Medelantal anställda, st.	18,0	16,8	15,5	15,0

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

Moderbolaget

Moderbolagets omsättning uppgick under första kvartalet 2019 (2018) till 3 123 (2 009) TSEK. Omsättningen avsåg vidarefaktureringskostnader om 1 162 TSEK samt management fees om 1 961 TSEK till dotterbolag.

Övriga externa kostnader om -2 616 (3 665) TSEK har minskat något från föregående år. Minskningen är bland annat hänförlig till lägre konsultkostnader. Föregående år hyrdes fler konsulter in vad gäller redovisning och affärsutveckling, samt för att ersätta en tjänst i moderbolaget på grund av föräldraledighet.

Personalkostnader har ökat med 18 procent jämfört med jämförelseperioden 2018. Detta beror på såväl en nyanställning i juli 2018 samt att personalkostnaderna var något lägre än normalt i första kvartalet 2018 på grund av en föräldraledighet i Moderbolaget.

Antal anställda i Moderbolaget uppgick till 5 (3) personer vid periodens slut.

RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG - MODERBOLAGET

BELOPP I TSEK	NOT	JAN-MARS 2019	JAN-MARS 2018	HELÅR 2018
Nettoomsättning	5	3 123	2 009	10 545
Övriga rörelseintäkter		23	22	31
Övriga externa kostnader		-2 616	-3 590	-17 432
Personalkostnader		-1 812	-1 533	-5 821
Av- och nedskrivningar		-9	-9	-36
Övriga rörelsekostnader		-94	-58	-149
Rörelseresultat		-1 385	-3 160	-12 862
Ränteintäkter och liknande poster		530	258	1 596
Ränteintäkter från koncernföretag	5	997	758	3 274
Räntekostnader och liknande poster		-16	-	-120
Resultat före skatt		126	-2 145	-8 112
		-	-	-
Skatt		-	-	-
Periodens resultat		126	-2 145	-8 112

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG – MODERBOLAGET

BELOPP I TSEK	NOT	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR				
Anläggningstillgångar				
Andelar i koncernföretag		1 385 798	1 384 498	1 385 798
Immateriella anläggningstillgångar		45	81	54
Fordringar hos koncernföretag		-	-	213 060
Summa anläggningstillgångar		218 779	187 287	1 598 912
Omsättningstillgångar				
Fordringar hos koncernföretag		2 837	14 131	2 911
Kortfristiga fordringar		4 868	286	901
Kassa och bank		14 209	45 152	22 648
Summa omsättningstillgångar		21 913	59 570	26 460
SUMMA TILLGÅNGAR		1 626 535	1 631 435	1 625 372
SKULDER OCH EGET KAPITAL				
Summa eget kapital		1 618 565	1 624 408	1 618 440
Kortfristiga skulder				
Övriga kortfristiga skulder		7 971	7 027	6 932
Summa kortfristiga skulder		7 971	7 027	6 932
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 626 535	1 631 435	1 625 372

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG – MODERBOLAGET

BELOPP I TSEK	NOT	2019-03-31	2018-03-31	2018-12-31
Ingående eget kapital		1 618 440	1 626 545	1 626 545
Periodens resultat		126	-2 145	-8 112
Periodens övriga totalresultat		-	-	-
Periodens totalresultat		126	-2 145	-8 112
Emissionskostnader		-	7	7
Totalt eget kapital		1 618 440	1 618 440	1 618 440

Övrig information

BOLAGSINFORMATION

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

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

ÄGARSTRUKTUR

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

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

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

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

SÄSONGSVARIATIONER

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

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

Noter

1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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

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

TILLKOMMANDE REDOVISNINGSPRINCIPER 2019

Nya standarder som trätt i kraft 2019

IFRS 16 Leasing

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

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

2 INTÄKTSKATEGORIER

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

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

INTÄKTSKATEGORIER, TSEK	Energy	Asset Development and Management	Övrigt och elimineringar	Totalt
	KV 1 2019	KV 1 2019	KV 1 2019	KV 1 2019
Hyresintäkter	-	8 956	-	8 956
Serviceintäkter	-	4 090	-	4 090
Övriga intäkter	-4	482	-71	407
Totala intäkter	-4	13 528	-71	13 453
Varav intäkter från avtal med kunder, omfattade av IFRS 15	-	4 090	-	4 090

Fortsättning not 2 Intäktskategorier

INTÄKTSKATEGORIER, TSEK	Energy	Asset Development and Management	Övrigt och elimineringar	Totalt KV 1 2018
	KV 1 2018	KV 1 2018	KV 1 2018	
Hysesintäkter	-	13 007	-	13 007
Serviceintäkter	-	7 592	-	7 592
Övriga intäkter	7	-	23	30
Totala intäkter	7	20 599	23	20 629
Varav intäkter från avtal med kunder, omfattade av IFRS 15	-	7 592	-	7 592

3 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förändringar i redovisat värde:

KONCERNEN, BELOPP I TSEK	JAN-MARS 2019	JAN-MARS 2018	HELÅR 2018
Ingående redovisat värde	653 073	720 597	720 597
+ Periodens investeringar	557	786	4 404
+ Periodens förvärv	-	-	-
- Periodens avyttringar	-	-	-
+/- Orealiserade värdeförändringar	-27 428	-16 516	-70 257
+/- Förändring leasingkulld	-2 634	-2 016	-12 354
Förändring i leasingkontrakt, ej resultatpåverkande	-42 475	-	-
+/- Valutakurseffekter*	20 992	-11 339	10 683
Utgående redovisat värde	20 992	-11 339	10 683

Förvaltningsfastigheterna har per 31 mars 2019 värderats internt. Avkastningskrav har bestämts separat för boende- och kontorslokaler och har fastställts till 11,5 respektive 12,5 procent. WACC ("Weighted Average Cost of Capital") för marknaden uppskattades i perioden att vara 17,7 procent, före skatt.

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

KONCERNEN, BELOPP I TSEK	JAN-MARS 2019	JAN-MARS 2018	HELÅR 2018
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	597 730	613 092	603 703
Återläggning leasingkostnader som redovisats som leasingkulder	4 355	78 421	49 370
Redovisat värde vid rapportperiodens slut	602 085	691 512	653 073

4 PROSPEKTERINGS- OCH UTVÄRDERINGSTILLGÅNGAR

Förändringar i redovisat värde:

KONCERNEN, BELOPP I TSEK	JAN-MARS 2019	JAN-MARS 2018	HELÅR 2018
Ingående redovisat värde	204 151	188 888	188 888
Periodens investeringar	1 888	1 248	5 975
Omräknings- och omvärderingseffekter	3 956	1 608	9 288
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	209 995	191 744	204 151

5 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN

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

KÖP AV TJÄNSTER

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

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

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

ESI Angola

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

Utöver dessa löpande köp av tjänster, finns även en fordran på ESI Angola Lda, vilken hänförs till förvärvet av den angolanska verskamheten 2017. För mer information, se årsredovisningen 2018. Fordran uppgår per 31 mars 2019 till motsvarande 28 703 TSEK och löper med en marknadsmässig ränta.

FAKTURERADE TJÄNSTER	Total fakturering under KV1 2019	Total fakturering under KV1 2019, SEK*
Peter Mikkelsen	2 375 GBP	28 363
Simco Petroleum Ltd	20 040 USD	182 913
Betco Trading Services International Limited	84 000 USD	874 712
ESI Angola Lda	154 214 820 AOA	4 493 182

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

6 RÖRELSESEGMENT

RÖRELSESEGMENT, TSEK	Energy KV 1 2019	Asset Development and Management KV 1 2019	Övrigt och elimineringar KV 1 2019	Totalt KV 1 2019
Omsättning	-4	13 528	-71	13 453
Rörelsekostnader	-359	-6 822	-3 269	-10 450
Rörelseresultat	-364	6 707	-3 341	3 002
Finansnetto	1 996	21 613	586	24 194
Resultat före skatt och värdeförändringar	1 632	28 320	-2 755	27 196
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	-	-30 061	-	-30 061
Resultat före skatt	1 632	-1 742	-2 755	-2 865
Inkomstskatt	-	100	-	100
Uppskjuten skatt	-	-19 474	0	-19 474
Periodens resultat	1 632	-21 115	-2 756	-22 239
Anläggningstillgångar vid periodens slut	209 995	616 561	625	827 181

RÖRELSESEGMENT, TSEK	Energy KV 1 2018	Asset Development and Management KV 1 2018	Övrigt och elimineringar KV 1 2018	Totalt KV 1 2018
Omsättning	7	20 599	22	20 629
Rörelsekostnader	-78	-9 395	-4 128	-13 599
Rörelseresultat	-71	11 204	-4 105	7 029
Finansnetto	734	52 884	179	53 797
Resultat före skatt och värdeförändringar	663	64 088	-3 926	60 825
Värdeförändringar:				
Fastigheter, orealiserade	-	-18 538	-	-18 538
Resultat före skatt	663	45 550	-3 926	42 287
Inkomstskatt	-	-2 140	-	-2 140
Uppskjuten skatt	-	-30 779	-	-30 779
Periodens resultat	663	12 630	-3 926	9 366
Anläggningstillgångar vid periodens slut	191 744	692 629	81	884 454

7 HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS SLUT

Den 30 april 2019 signerade Crown Energy avtal om försäljning av fastigheten C-View i Angola. Köparen är den angolanska staten, via finansministeriet. Totalt förväntat kassaflöde (odiskonterat) motsvarar 575 237 TSEK (baserat på valutakursen vid signeringsdatumet) efter transaktionskostnader, före skatt och inflations-kompensation och betalas över tre år i totalt sex lika stora halvårsbetalningar.

Transaktionen genomförs i angolanska kwanza och betalningarna justeras med en prisindexering baserad på officiell inflation. Inflationskompensationen fastställs före den sista inbetalningen. De förväntade årliga inbetalningarna kommer ge ett positivt kassaflöde, motsvarande 191 746 TSEK i lokal valuta, med start under 2019.

Det angolanska finansministeriet kommer att få lagfart till fastigheten år tre (3) efter att de har betalat hela köpe-skillingen. Ekonomisk kontroll övergår till köparen redan efter den andra inbetalningen, vilken förväntas ske i december 2019.

C-View kommer, fram till dess att ekonomisk kontroll övergår till köparen, fortsätta att förvaltas av Crown Energy, vilket innebär att fastigheten kommer klassificeras som en tillgång som innehas för försäljning från och med 30 april 2019. Tillgången kommer att redovisas till verkligt värde och förändringen i värdering från 31 mars 2019 kommer att redovisas som en realiserad värdeförändring under det andra kvartalet 2019. Eventuella rearesultat uppstår först efter att den ekonomiska kontrollen övergått till köparen och C-View upphör att redovisas som anläggningstillgång i balansräkningen.

Avtalet är legalt bindande från och med den 30 april 2019 och kommer att gå igenom en formell registreringsprocess inom finansministeriet i Angola. Denna process förväntas bli slutförd inom en månad från signeringsdatumet.

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

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

Stockholm den 9 maj 2019

Pierre-Emmanuel Weil
Styrelseordförande

Yoav Ben-Eli
Styrelseledamot

Jean Benaim
Styrelseledamot

Alan Simonian
Styrelseledamot

Andreas Forssell
Verkställande direktör

OFFENTLIGGÖRANDE

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

Ordlista och definitioner

ALTERNATIVA NYCKELTAL

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

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

Alla nyckeltal är alternativa om inte annat anges.

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

Finansiella nyckeltal

Balansomslutning

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

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

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

EBITDA

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

Justerad EBITDA

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

EBITDA-marginal

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

Eget kapital, kronor

Eget kapital vid periodens slut.

Genomsnittligt eget kapital

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

Genomsnittligt kapital

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

Genomsnittliga tillgångar

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

Rörelseresultat exkl. effekt av omvänt förvärv

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

Rörelseresultat inkl. effekt av omvänt förvärv

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

Soliditet, procent

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

Data per aktie

*Totalt antal utestående aktier, st**

Antal utestående aktier vid periodens slut.

*Vägt genomsnittligt antal aktier, st**

Vägt antal utestående aktier under året.

Eget kapital per aktie, kronor

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

Resultat per aktie, kronor*

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

Medarbetare**Medeltal anställda, st****

Genomsnittligt antal anställda under perioden.

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

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

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

Driftsnetto

Totala intäkter minus fastighetskostnader.

Hyresintäkt*

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

Rent backlog**

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

Revenue backlog**

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

Serviceintäkt*

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

WAULT (Weighted average unexpired lease term) **

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

Ytmässig uthyrningsgrad**

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

Uthyrningsbar area, kvm**

Uthyrd yta samt uthyrningsbar vakant yta.

Överskottsgrad**

Driftnetto förhållande till totala intäkter.

**Mått definierat i IFRS/IAS.*

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

Det här är Crown Energy

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

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

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

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

VISION

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

MÅL

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

STRATEGI

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

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

KOMBINERAD VERKSAMHET SKAPAR FÖRDELAR

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

RAPPORTTILLFÄLLEN

- ▶ Årsstämma 2019 14 maj 2019
- ▶ Delårsrapport, januari-juni 2019 9 augusti 2019
- ▶ Delårsrapport, januari-september 2019 8 november 2019

FINANSIELL INFORMATION

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

För ytterligare information, kontakta:

Verkställande direktör Andreas Forssell

+46 (0)8 400 207 20

ADRESS

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