

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ 2018



FJÄRDE KVARTALET – OKTOBER-DECEMBER 2018

- ▶ Omsättningen uppgick till 18 885 (24 759) TSEK.
- ▶ Rörelseresultatet uppgick till 4 248 (21 208) TSEK.
- ▶ Värdeförändringar avseende fastighetstillgångar uppgick under perioden till -33 283 (-8 714) TSEK.
- ▶ Resultatet före skatt uppgick till 15 859 (12 248) TSEK, och resultatet efter skatt uppgick till 16 981 (8 077) TSEK, motsvarande 0,04 (0,02) SEK per aktie.

HELÅRET 2018

- ▶ Omsättningen uppgick till 76 633 (110 483) TSEK. Minskningen mellan åren beror till stor del på den angolanska valutans värdeminskning gentemot den svenska kronan under 2018, vilken uppgick till hela 40 procent.
- ▶ Rörelseresultatet uppgick till 22 075 (69 332) TSEK.
- ▶ Rörelseresultat, efter effekt av omvänt förvärv uppgick till 22 075 (-105 254) TSEK.
- ▶ Värdeförändringar avseende fastighetstillgångar uppgick under perioden till -82 612 (35 239) TSEK.
- ▶ Resultatet före skatt uppgick till 264 032 (-67 619) TSEK, och resultatet efter skatt uppgick till 186 909 (-67 275) TSEK, motsvarande 0,39 (-0,17) SEK per aktie.

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER RAPPORTERINGSPERIODEN JANUARI-DECEMBER 2018

- ▶ I början av 2018 släppte centralbanken i Angola fixeringen av den angolanska valutan kwanza gentemot den amerikanska dollarn. Devalveringen har under 2018 medfört stora valutakurseffekter i Crown Energys finansiella rapporter, speciellt under de tre första kvartalen då devalveringen var som störst.
- ▶ Angola är ett höginflationsland, varför Koncernen från 1 januari 2018 har justerat poster i såväl resultaträkningen som i balansräkningen för rådande inflation, i enlighet med IAS 29. Inflationsjusteringen har motverkat devalveringseffekterna i redovisningen av den angolanska valutan.
- ▶ Från mars 2018 ingår Crown Energy i ett strategiskt samarbetsavtal med den italienska ingenjörfirman Proger S.p.A. Parterna arbetar tillsammans för att identifiera och utveckla kommersiella projekt där respektive bolags kompetenser kompletterar varandra samt representera varandra i sina respektive kontorsnätverk.
- ▶ Under det fjärde kvartalet 2018 noterades ett fel i presentationen av Koncernens förvaltningsfastigheter. Felet är av redovisningsteknisk karaktär och har ej påverkat Koncernens rörelseresultat eller likviditet. På grund av en feltolkning av IAS 40, har det redovisade värdet på inhyrda förvaltningsfastigheter motsvarat det verkliga värdet, utan justering för de hyresutbetalningar som förväntas bli erlagda, vilka även redovisas som leasingskulder. Effekten av detta är att det redovisade värdet på Koncernens förvaltningsfastigheter varit för lågt upptaget med ett belopp motsvarande leasingskulder för inhyrda förvaltningsfastigheter. Felet har rättats retroaktivt från ingående balans 1 januari 2017. Ingående balans 2017 för förvaltningsfastigheter har rättats med 117 324 TSEK. Justering över 2017 års resultat avser orealiserade värdeförändringar i förvaltningsfastigheter och uppgår till -4 016 TSEK. Resultat per aktie för 2017 förändrades efter rättelsen från -0,16 till -0,17 kronor. För mer information, se not 10 i Bokslutskommunikén.

FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG

Koncern Belopp i TSEK	OKT-DEC 2018	OKT-DEC 2017	HELÅR 2018	HELÅR 2017
Rörelseintäkter	18 885	24 759	76 847	111 294
Rörelsekostnader	-14 637	-3 551	-54 772	-41 962
Rörelseresultat exkl. effekt av omvänt förvärv	4 248	21 208	22 075	69 332
Resultateffekt omvänt förvärv	-	-	-	-174 586
Finansnetto	44 894	-247	324 569	2 395
Periodens resultat, efter skatt	16 981	8 077	186 909	-67 275
Resultat per aktie	0,04	0,02	0,39	-0,17
Eget kapital per aktie	1,70	1,83	1,70	1,83
Förändring av likvida medel	-13 534	60 990	-44 524	101 821

VD har ordet

BÄSTA AKTIEÄGARE OCH INVESTERARE,

2018 blev första hela året för Crown Energy med två verksamheter, Energy och Asset Development and Management. Vi har arbetat intensivt för att införliva den nya fastighetsverksamheten i Crown Energys system samt investerat kraftigt i att utveckla affärer inom båda affärsområdena. Hittills kan vi märka klara framsteg i att attrahera partners och kunder för våra serviceerbjudanden. De argument vi hade inför förvärvet av Asset Development and Management-verksamheten gäller fortfarande. Synergier mellan affärsområdena, samt den mycket större storleken på Crown Energy som helhet, och det kapital vi idag har tillgång till, skapar förutsättningar för nya affärer för Bolaget.

Bolaget har en fortsatt stabil finansiell ställning och affärsverksamheten inom fastigheter har utvecklats försiktigt positivt sett till lokal valuta. Dock har den omfattande inflationen i och devalveringen av angolanska kwanza ("AOA") bidragit till att i vår rapporteringsvaluta SEK har resultatet påverkats negativt för helåret 2018. Bolaget bedömer dock att det finns finansiellt utrymme att växla upp i nya investeringar framöver. Crown Energy redovisar för helåret en omsättning om 76,8 (111,3) MSEK. Hyresintäkter uppgår till 53,3 (67,2), MSEK och serviceintäkter om 23,3 (43,3) MSEK. EBITDA uppgår till 22,3 (69,4) MSEK, med marginaler om 19 (62) procent. Den största anledningen till det är att de redovisade intäkterna minskat till följd av devalveringen av AOA. Därtill har Moderbolagets kostnader belastat resultatet för helåret 2018. Under 2017 redovisades endast moderbolagets kostnader för andra halvåret till följd av det omvända förvärvet som slutfördes 30 juni 2017. Bolaget har också haft ökade kostnader för affärsutveckling under 2018 vilket bidragit till att pressa resultatet. Dock måste detta ses i ljuset av att det är ett första verksamhetsår i en helt ny kostym, i ett noterat bolag som möter internationell standard för rapportering samt de externa och okontrollerbara effekterna till följd av fluktuationer i lokal valuta. Vi kommer givetvis att söka förbättra rörelseresultat såväl som att hålla kostnader nere och att expandera intäktsbasen.

Mot bakgrund av en stabilare valutasituation samt ett antal större nya fyndigheter och affärer inom olje- och gassektorn i Angola, hoppas vi att 2019 kan bli ett bättre år för Bolaget. Ökade investeringar i Angola bör generera ökade aktiviteter på fastighetsmarknaden i Angola och då är vi mycket väl positionerade att erbjuda kvalitativa kontors- och boendelösningar med ett omfattande serviceerbjudande. I detta segment har Crown Energy ett gott renommé i marknaden.

Våra olje- och gasprojekt har generellt utvecklats bra under 2018. Priset på råoljan har pendlat mellan 60 till 80 USD per fat under året. 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 fortsätta att 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 ytterligare investeringar i både prospektering av nya, samt utbyggnad av befintliga fyndigheter.

AFFÄRSMÄSSIGA VÄGVAL SOM INVERKAT PÅ BOLAGETS UTVECKLING

Sedan förvärvet av ESI Group under 2017 har mycket arbete lagts ner på att införliva förvärvade verksamheter i Crown Energys system. Men framförallt har stort arbete investerats för att kunna etablera Crown Energys Asset Development-koncept på nya marknader, främst genom ny-kundförsäljning. Bland annat har vi under året ingått avtal med italienska teknikkonsultbolaget Proger S.p.A, som vi tillsammans bearbetar nya kunder med.

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. Under 2019 kommer vi att fortsätta att arbeta för att optimera lönsamheten i befintlig fastighetsportfölj. Detta kan göras genom att teckna nya hyresavtal, se över operativa kostnader, men också konsolidera portföljen om möjlighet uppstår och ekonomiska förutsättningar är de rätta.

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

FASTIGHETSMARKNADEN OCH VALUTA I ANGOLA

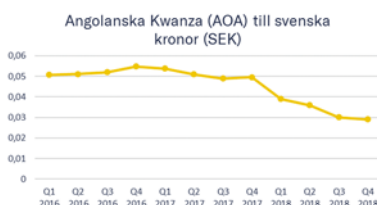
Som nämnts i senaste delårsrapporten (januari-september 2018) har Angolas ekonomi och fastighetsmarknad påverkats väsentligt av de senaste årens nedgång i oljepris. Nedgången i oljepriset de senaste åren och de effekter detta fått på oljeindustrin ledde slutligen till att centralbanken i Angola i början av 2018 beslutade sig för att släppa den angolanska valutan kwanzas ("AOA") koppling till den amerikanska dollarn, USD. Detta resulterade i en kraftig devalvering av AOA. Från årsskiftet 2017 fram till 31 december 2018 har AOA tappat 40 procent mot den svenska kronan. (För beskrivning av valutaeffekter på Koncernens resultat och tillgångar, se kommentarer till resultatutveckling och finansiell ställning på sidorna 6-10.)

Till följd av devalvering och de redan inför 2018, låga förväntningarna avseende marknadens tillväxt, kan 2018 sammanfattas som ett utmanande år för fastighetsmarknaden i Angola. Mot slutet av 2018 började valutan att stabilisera sig till följd av minskad inflation, och oljepriset har under 2018 och fram till idag hållit sig på en högre nivå till skillnad från tidigare år. Dessutom, har exempelvis det italienska oljebolaget ENI under 2018 gjort oljefyndigheter i Angola, vilket innebär ökade investeringar i landet som bland annat skapar ökad efterfrågan på lokaler. Faktorer som dessa talar för att 2019 kan bli ett bättre år för fastighetsmarknaden i Angola.

SAMMANFATTNING FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

För definitioner av nyckeltal se sidan 26-27.

BELOPP I TSEK	2018-12-31	2018-09-30
Revenue backlog, TSEK	51 222	64 347
Rent backlog, TSEK	32 646	44 911
Kontrakterade hyres- och serviceintäkter på årsbasis, TSEK	78 865	78 918
Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, TSEK	60 374	60 368
Ytmässig uthyrningsgrad, %	55%	56%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	44%	46%
WAULT, månader	6,7	8,9
Marknadsvärde total portfölj, TSEK	603 703	625 344



51 MSEK

Revenue backlog

7 mån

WAULT

55%

Genomsnittlig ytmässig uthyrningsgrad



KOMMENTARER TILL FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Generell utveckling under helåret 2018

Liksom för marknaden generellt och som förväntat, har Crown Energy under 2018 erfårit att hyresnivåerna i nya och/eller förlängda kontrakt tenderat att tecknas på något lägre nivåer än tidigare. Detta till följd av utvecklingen i Angola under 2018. Angolas fastighetsmarknads starka koppling till oljeindustrin, har även inneburit att vissa hyresgäster med kopplingar till oljeindustrin lämnat lokaler till följd av att de minskat sina egna aktiviteter i landet.

Förändringar under fjärde kvartalet 2018

Nedan finns en uppställning över förändringar i revenue backlog under fjärde kvartalet 2018. Som synes, har denna minskat från 64 347 TSEK till 51 222 TSEK, vilket beror på nedan beskrivna omständigheter.

BELOPP I TSEK	REVENUE BACKLOG	RENT BACKLOG
Backlog per 30 september 2018	64 347	44 911
Förändringar under fjärde kvartalet:		
Kontrakterade intäkter	-19 156	-14 671
Nya/förlängda kontrakt	11 026	7 090
Kontrakt avslutade i förtid	-4 316	-4 272
Valutakurseffekter	-680	-412
Backlog per 31 december 2018	51 222	32 646

Under sista kvartalet 2018 löpte totalt 24 kontrakt ut, varav 17 förlängdes. Utöver detta tecknades sex nya kontrakt under kvartalet. Kontrakterat hyresvärde och servicevärde på förlängda och nya kontrakt uppgår till 7 090 TSEK respektive 3 936 TSEK, totalt 11 026 TSEK. De förlängda och uppdaterade kontrakten löper på kortare tid, vilket innebär att Crown Energys WAULT uppgår till knapp 7 månader per den 31 december, vilket är en minskning om cirka en månad sedan 30 september 2018. Crown Energy har valt att teckna kortare kontrakt för att kunna invänta marknadsutvecklingen i Angola. Den genomsnittliga löptiden på ett tecknat hyreskontrakt, uppgår för närvarande till cirka ett år för hela fastighetsportföljen. Generellt har, till yta och hyra, större kontrakt tecknats på något längre perioder – mellan 2-3 år, medan mindre kontrakt förnyas ett år i taget.

Två mindre kontrakt avslutades under fjärde kvartalet i förtid, varav det större av dessa avsåg C-View. Kontraktet i C-View löpte fram till Q1 2023, men Crown Energy och hyresgästen ändrade kontraktstiden, i samråd, till att avslutas under första kvartalet 2019 istället. Denna omdisponering ökar Crown Energys flexibilitet vad gäller framtiden för C-View. De två avslutade kontrakten har inneburit att framtida kontrakterade intäkter minskat med 4 316 TSEK.

Då majoriteten av utgående kontrakt under fjärde kvartalet har förlängts och då inga ytmässigt större kontrakt har avslutats eller tillkommit, ligger den genomsnittliga ytmässiga uthyrningsgraden om 55 procent på samma nivå som per 30 september 2018. Fastigheten C-View, vilken representerar 38 procent av total uthyrbar yta, är fortfarande ytmässigt uthyrd till enbart 6 procent och under årets sista kvartal har inga nya kontrakt tecknats i denna fastighet. Den genomsnittliga ytmässiga uthyrningsgraden i fastighetsportföljen, exklusive C-View, uppgår till 86 procent. Även den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden i princip är i nivå med förra kvartalet, vilket visar på att förlängda kontrakt har förlängts på ungefär samma nivåer som tidigare.

Diagrammet till vänster illustrerar värdet på kontraktens förfall över tid och det ackumulerade förfallet, som det ser ut per 31 december 2018. Värdet på förfallet i varje period, representerar respektive utgående kontraktets årliga hyres- och serviceintäkter. Jämfört med per 30 september 2018, har kontraktens förfall skjutits fram mellan ett och två år, då utgående kontrakt till stor del har förnyats.

60-80
USD/fat
Oljepris under 2018

4
Prospekteringslicenser

Affärsområdet Energy

MARKNAD

2018 var, generellt sett, ett positivt år för oljepriset, vilket pendlade på nivåer mellan 60 till 80 USD per fat, med ett tillfälligt fall under 60 USD per fat i fjärde kvartalet. Aktörerna på olje- och gasmarknaden synes mer positiva än på flera år.

Nuvarande oljeprisnivåer, det vill säga runt 60 USD per fat, fortsätter att stödjas av såväl OPEC-producenter som producenter utanför OPEC. Alla producenter arbetar nu tillsammans för att justera produktionen samt för att förbättra industrin i allmänhet. Investeringsstakten inom olje- och gasindustrin har varit låg under de senaste åren, men beräknas stiga i takt med att oljepriset återhämtat sig. Utöver ovan har oljepriset även påverkats positivt av USA:s uppsägning av Iran-avtalet. Uppsägningen av avtalet har försvårat för Iran att exportera olja och en minskning av råolja ses till följd av detta. Däremot måste detta balanseras av det faktum att den amerikanska skifferoljaproduktionen fortsätter att vara stark.

Fram till slutet av rapportperioden har oljepriserna stannat kring 60 USD per fat. Så länge den globala oljekonsumtionen ökar, är det sannolikt att oljepriserna kommer att hålla sig på nuvarande prisnivå även i ett långsiktigt perspektiv. De relativt små investeringar som har gjorts under senare år för att utveckla nya brunnar, och som ska ersätta dagens produktionsfält, samt den oundvikliga minskningen av befintliga oljereserver till följd av produktion, påverkar också priserna.

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 2017 samt Bolagets hemsida.



Rapporter över totalresultat i sammandrag – Koncernen

RESULTATRÄKNING

BELOPP I TSEK	NOT	OKT-DEC 2018	OKT-DEC 2017	HELÅR 2018	HELÅR 2017
Nettoomsättning					
Hysesintäkter	2	13 128	14 845	53 349	67 160
Serviceintäkter		5 585	9 912	23 284	43 323
Övriga rörelseintäkter		172	2	214	811
Fastighetsrelaterade kostnader		-7 920	6 952	-23 883	-21 089
Övriga externa kostnader		-4 290	-8 211	-21 919	-13 186
Personalkostnader		-2 491	-2 143	-8 620	-7 507
Av- och nedskrivningar		-1	-34	-273	-42
Övriga rörelsekostnader		65	-115	-77	-138
Rörelseresultat före effekt av omvänt förvärv		4 248	21 208	22 075	69 332
Resultateffekt omvänt förvärv	9	-	-	-	-174 586
Rörelseresultat efter effekt av omvänt förvärv		4 248	21 208	22 075	-105 254
Finansiella intäkter		45 869	375	425 060	6 482
Finansiella kostnader		-975	-622	-100 491	-4 086
Resultat före skatt och värdeförändringar		49 142	20 961	346 643	-102 859
Värdeförändringar:					
Fastigheter, orealiserade	3,10	-33 283	-8 714	-82 612	35 239
Resultat före skatt		15 859	12 248	264 032	-67 619
Inkomstskatt		224	-5 436	-4 874	-6 766
Uppskjuten skatt		898	1 265	-72 249	7 111
Periodens resultat		16 981	8 077	186 909	-67 275
Resultat per aktie och aktiedata					
Genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning, tusental	6	477 315	450 266	477 315	401 297
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	6	0,04	0,02	0,39	-0,17

TOTALRESULTAT

BELOPP I TSEK	NOT	OKT-DEC 2018	OKT-DEC 2017	HELÅR 2018	HELÅR 2017
Periodens resultat		16 981	8 077	186 909	-67 275
Övrigt totalresultat:					
Inflationsjusteringar – IAS 29	1	12 616	-	-6 857	-
Valutaomräkningsdifferenser		-44 376	-6 590	-242 523	-70 245
Totala poster som kan omklassificeras till resultatet		-31 760	-6 590	-249 380	-70 245
Övrigt totalresultat, netto efter skatt		-31 760	-6 590	-249 380	-70 245
Summa totalresultat för året		-14 779	1 487	-62 471	-137 520
Periodens totalresultat hänförligt till moderbolagets ägare		-14 779	1 487	-62 471	-137 520

KOMMENTARER KRING RESULTATUTVECKLING**Redovisningseffekter till följd av angolansk devalvering/hyperinflation**

Som nämnts tidigare, släppte centralbanken i Angola fixeringen av den angolanska valutan kwanza gentemot den amerikanska dollarn, under 2018. Denna devalvering har medfört stora valutakurseffekter i Crown Energys finansiella rapporter, speciellt under de tre första kvartalen då devalveringen var som störst. Väsentliga valutakurseffekter presenteras vid respektive kommentar till resultatutvecklingen nedan.

Rörelseresultat

Under rapporteringsperioden uppgick nettoomsättningen till 76 633 TSEK jämfört med 110 483 TSEK för samma period föregående år, vilket är en minskning om 31 procent. Minskningen beror till stor del på den angolanska valutans värdeminskning gentemot den svenska kronan under 2018, vilken uppgick till hela 40 procent under året.

Som nämnts under avsnittet "Affärsområdet Asset Development and Management", har dessutom utvecklingen generellt på den angolanska fastighetsmarknaden haft effekt på Koncernens intäkter, vilket inneburit att nettoomsättningen även i lokal valuta påverkats. Nettoomsättningen i lokal valuta har, med justeringen för inflationen (IAS 29), har ökat med cirka sex procent, medan den utan inflationsjusteringen minskat cirka tre procent.

Fastighetskostnaderna för rapporteringsperioden uppgick till -23 883 (-21 089) 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. Fastighetskostnaderna har ökat jämfört med föregående år med totalt 13 procent, vilket främst beror på inflationsjusteringen.

Övriga externa kostnader uppgick till -21 919 (-13 186) TSEK. Ökningen är främst ett resultat av det omvända förvärvet då kostnader hänförliga till den gamla Crown Energy-koncernen lades till från och med 30 juni 2017. 2018 inkluderar även nya typer av kostnader, vilka avser kostnader för projektutveckling inom affärsområdet Asset Development and Management.

Personalkostnader avseende jämförelseperioden 2017 omfattade den angolanska verksamheten för hela året men enbart två kvartal avseende Moderbolaget i Sverige. Till följd av detta har personalkostnaderna i Koncernen ökat med 15 procent under 2018.

Finansnetto

Finansnettot under rapporteringsperioden uppgick till 324 569 (2 395) TSEK. De finansiella posterna består främst av realiserade valutakurseffekter uppkomna till följd av omräkning av tillgångar och skulder i utländsk valuta och det faktum att värderingen av fastigheterna har utförts i USD, bokförts i angolanska kwanza och sedan översatts till SEK. Den senare utgör 389 782 TSEK av de finansiella intäkterna.

Ränteintäkter till följd av placering i angolanska statsobligationer uppgick till 2 067 TSEK. Räntekostnader hänförliga till leaseade fastighetstillgångar uppgår till -938 (-559) TSEK.

Värdeförändringar

Under fjärde kvartalet identifierades ett fel avseende redovisning av leasingkontrakt. Till följd av detta har historiska jämförelseperioder räknats om i enlighet med IAS 8. Rättelserna har påverkat posten realiserade värdeförändringar i historiska jämförelseperioder. För mer information avseende rättelse av felet, se not 10 Rättelse av fel gällande redovisning av leasingkontrakt.

Värdeförändringar under 2018 omfattar dels realiserade värdeförändringar om -70 257 TSEK och dels hyresbetalningar till markägare om -12 354 TSEK.

Orealiserade värdeförändringar i fastigheter är hänförliga till uppdateringar av fastighetsvärderingarna per den 31 december 2018. Se kommentarer till finansiell ställning för mer information.

Skatt

Under rapporteringsperioden redovisades en skattekostnad om -4 874 (-6 766) TSEK samt en uppskjuten skattekostnad om -72 249 (7 111) TSEK. Periodens skattekostnader avser förmögenhetsskatt i Luxemburg om -2 140 TSEK, investeringsskatt i Angola om -3 220 TSEK och justering avseende inkomstskatt i Angola för 2017 om 3 869 TSEK samt beräknad inkomstskatt i Angola om -3 500 TSEK. Den uppskjutna skattekostnaden är hänförlig till temporära skillnader mellan fastigheternas verkliga värde och lokalt skattemässiga restvärde.

Inflationsjustering resultaträkning

Då Angola för närvarande anses vara ett hyperinflationens land, görs justeringar av den angolanska verksamhetens rapporter med hänsyn till rådande inflation. Resultaträkningens samtliga poster i lokal valuta, förutom realiserade värdeförändringar i fastigheter, har räknats upp med ett index baserat på konsumentprisindexet i Angola. Använt index i resultaträkningen uppgår till 1,09. Totalt uppgår nettoeffekten på Koncernens resultaträkning till 23 302 TSEK, till följd av dessa justeringar. Se not 1 för mer information kring inflationsjusteringen.

Övrigt totalresultat

Övrigt totalresultat innehåller omräkningsdifferenser om totalt -242 523 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 -6 857 TSEK.

Rapport över finansiell ställning i sammandrag – koncernen

BELOPP I TSEK	NOT	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	3, 10	653 073	720 597
Inventarier, verktyg och installationer		768	340
Immateriella anläggningstillgångar		54	90
Prospekterings- och utvärderingstillgångar	4	204 151	188 888
Finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde	7	7 672	-
Summa anläggningstillgångar		865 718	909 915
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	7	23 655	29 415
Övriga fordringar	7	29 341	28 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 066	640
Likvida medel	7	57 659	102 183
Summa omsättningstillgångar		114 727	160 727
SUMMA TILLGÅNGAR		980 446	1 070 642
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
EGET KAPITAL			
Totalt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare	10	811 899	874 363
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Finansiell leasingsskuld	7	176	96 837
Uppskjutna skatteskulder		85 407	31 929
Övriga avsättningar	7	3 272	3 361
Summa långfristiga skulder		88 855	132 127
Kortfristiga skulder			
Finansiell leasingsskuld	7	49 194	5 416
Leverantörsskulder	7	6 131	5 597
Skatteskulder		3 905	7 605
Övriga kortfristiga skulder	7	4 555	6 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		15 907	39 033
Summa kortfristiga skulder		79 692	64 152
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		980 446	1 070 642

KOMMENTARER TILL KONCERNENS FINANSIELLA STÄLLNING

Anläggningstillgångar

Redovisat värde på förvaltningsfastigheter uppgår till 653 073 TSEK och har minskat med -67 524 TSEK jämfört med årsbokslutet 2017. Nettoförändringen består dels i investeringar om 4 404 TSEK, positiva valutakurseffekter om 10 683 TSEK och en realiserad värdeförändring om -82 612 TSEK. Värdeförändringen grundas främst på lägre marknadsförväntningar generellt i Angola, med tanke på den rådande angolanska konjunkturen. Antaganden kring marknadshyror och vakansgrad fortsätter därför att vara försiktiga, speciellt under 2019, där förväntningarna kring tillväxt är låga. Se not 3 för uppställning över periodens förändringar.

Prospekterings- och utvärderingstillgångar uppgår till 204 151 TSEK. Förändringen jämfört med årsbokslutet 2017 består i investeringar om 5 975 TSEK samt omräknings- och omvärderingseffekter om 9 288 TSEK. Se not 4 för uppställning över förändringar.

Till följd av osäkerheten i den angolanska valutan, har det angolanska dotterbolaget placerat 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.

Omsättningstillgångar

Övriga fordringar avser främst en fordran på ESI Angola Lda uppgående till 27 741 TSEK. För mer information om denna fordran, se not 5 Transaktioner med närstående.

Långfristiga skulder

Den finansiella leasingsskulden avser leaseade fastigheter. Minskningar i total leasingsskuld sedan årsbokslutet 2017 förklaras av löpande hyresinbetalningar till markägare. Den totala leasingsskulden delas upp i en långfristig och kortfristig del.

Uppskjutna skatteskulder uppgick till 85 407 TSEK och är hänförliga till dels övervärden i fastigheter om 69 834 TSEK och dels övervärden i prospekterings- och utvärderingstillgångar om 15 572 TSEK.

Kortfristiga skulder

Övriga korta skulder avser främst en skuld till Moderbolagets tidigare aktieägare och VD. Under fjärde kvartalet 2018 slöts en överenskommelse med motparten, som innebär att skulden betalas av över tre år och där det totala beloppet om 5 054 TSEK omförhandlades till 4 700 TSEK. 354 TSEK av skulden resultatfördes som bortskrivning av skuld under finansiella intäkter. Under fjärde kvartalet gjordes även första avbetalningen om 1 567 TSEK, vilket innebär att kvarstående skuld uppgår till 3 133 TSEK.

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter uppgår till 15 907 TSEK. Detta är en minskning om 23 126 TSEK sedan årsbokslutet 2017. Förändringen är delvis hänförlig till valutaomvärderingar men även större reserver i Moderbolaget i årsbokslutet 2017 avseende det omvända förvärvet, vilka numera är upplösta.

Rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – koncernen

BELOPP I TSEK	NOT	Aktie-kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Tidigare rapporterad ingående balans per 2017-01-01		-	357 339	26 439	78 812	462 590
Rättelse av fel	10			-7 970	125 294	117 324
Justerad ingående balans per 2017-01-01		-	357 339	18 469	204 106	579 914
Totalresultat						
Årets resultat					-67 275	-67 275
Övrigt totalresultat:						
Valutakursdifferenser				-70 245		-70 245
Summa totalresultat		-	-	-70 245	-67 275	-137 520
Transaktioner med aktieägare						
Tillskjutet kapital från aktieägare			61 629			61 629
Omvänt rörelseförvärv	9	13 107	356 307			369 414
Optionsemission, december 2017		926				926
Utgående balans per 2017-12-31		14 033	775 275	-51 776	136 831	874 363
Tidigare rapporterad ingående balans per 2018-01-01		14 033	775 275	-32 753	15 555	772 110
Rättelse av fel	10			-19 023	121 277	102 254
Justerad ingående balans per 2018-01-01		14 033	775 275	-51 776	136 832	874 364
Totalresultat						
Årets resultat					186 909	186 909
Övrigt totalresultat:						-
Valutakursdifferenser				-242 523		-242 523
Inflationsjusteringar - IAS 29	1		41 448		-48 305	-6 857
Summa totalresultat		-	41 448	-242 523	138 604	-62 471
Transaktioner med aktieägare						
Emissionskostnader			7			7
Utgående balans per 2018-12-31		14 033	816 730	-294 299	275 435	811 899

KOMMENTARER TILL FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Under fjärde kvartalet identifierades ett fel avseende redovisningen av Koncernens leasingavtal. Detta fel har rättats retroaktivt över eget kapital. För detaljerad beskrivning av felet och rättelsen, se not 10.

Under 2018 har Koncernen tillämpat inflationsjusteringar i enlighet med IAS 29 avseende verksamheten i Angola. Justeringarna påverkar såväl Övrigt tillskjutet kapital som Balanserat resultat, se not 1 för beskrivning av IAS 29.

Rapport över kassaflöden – Koncernen

BELOPP I TSEK	OKT-DEC 2018	OKT-DEC 2017	HELÅR 2018	HELÅR 2017
Kassaflöde från den löpande verksamheten				
Rörelseresultat före finansiella poster	4 084	21 208	22 191	-105 254
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:				
Resultateffekt omvänt förvärv	-	-	-	174 586
Avskrivningar	1	34	273	42
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	65	-	-3 194	-
Erhållen ränta	-	1	1 936	-
Erlagd ränta	-54	-1	-212	-
Betald skatt	-	-	-	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	4 096	21 242	20 994	69 369
Förändringar i rörelsekapital	-3 668	-13 574	-14 564	-26 739
Kassaflöde från den löpande verksamheten	429	7 668	6 430	42 630
Kassaflöde från investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel	-	-	-	19 925
Investeringar i förvaltningsfastigheter	-740	-1	-4 404	-6 075
Investeringar i prospekterings- och utvärderingstillgångar	-1 490	-2 718	-5 975	-8 415
Investeringar i övriga materiella anläggningstillgångar	-	-354	-848	-354
Investeringar i finansiella tillgångar (statsobligationer)	-7 783	-	-7 783	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 013	-3 073	-19 011	5 081
Övrigt tillskjutet kapital	-	56 101	-7	59 300
Betalningar för finansiell leasing (hyra till markägare)	-2 752	-40	-13 292	-4 575
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 752	56 061	-13 300	54 725
Periodens kassaflöde	-12 337	60 655	-25 881	102 436
Likvida medel vid periodens början	71 193	41 193	102 183	363
Periodens kassaflöde	-12 337	60 655	-25 881	102 436
Kursdifferens i likvida medel	-1 197	335	-18 643	-615
Likvida medel vid periodens slut	57 659	102 183	57 659	102 183

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDEN

Kassaflöde från den löpande verksamheten under 2018 uppgick till -25 881 TSEK (102 436) TSEK. Jämförelser med 2017 är inte relevant då det omvända förvärvet skedde under 2017 och att verksamheten under 2018 har utvecklats och haft mer löpande kostnader hänförliga till nya projekt m.m.

Investeringar i förvaltningsfastigheter härrör sig till fullo till slutförandet av fastigheten C-View.

Kursdifferens i likvida medel uppgår till -18 643 TSEK, vilket är hänförligt främst till omräkningen av likvida medel i den angolanska verksamheten och det faktum att en kraftig devalvering skett av den angolanska kwanza under 2018.

Nyckeltal Koncernen

För definitioner av nyckeltal, se sidorna 26-27.

KVARTALSÖVERSIKT - KONCERNEN

BELOPP I TSEK, OM INTE ANNAT ANGES	KV4 2018	KV3 2018	KV2 2018	KV1 2018	KV 4 2017	KV 3 2017	KV 2 2017	KV 1 2017
RESULTAT								
Hyses- och serviceintäkter	18 713	18 260	19 060	20 599	24 757	27 392	30 618	27 716
Övriga rörelseintäkter	172	-134	146	30	2	54	687	67
Rörelseresultat	4 248	5 468	5 329	7 029	21 208	12 689	-157 455	18 303
Rörelseresultat, före jämförelsestörande poster	4 248	5 468	5 329	7 029	21 208	12 689	17 131	18 303
Periodens resultat, efter skatt	16 981	-3 759	164 320	9 367	8 077	52 281	-155 640	28 008
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL								
Hysesintäkter	13 128	13 050	14 163	13 007	14 845	15 764	18 419	18 132
Serviceintäkter	5 585	5 211	4 897	7 592	9 912	11 628	12 199	9 584
Fastighetsrelaterade kostnader	-7 920	-5 082	-4 893	-5 987	6 952	-8 580	-11 913	-7 549
Driftsnetto	10 793	13 178	14 167	14 612	31 709	18 812	18 705	20 167
Överskottsgrad fastighetsportfölj, %	58%	72%	74%	71%	128%	69%	61%	73%
Revenue backlog, TSEK	51 222	64 347	**	**	**	**	**	**
Rent backlog, TSEK	32 646	44 911	**	**	**	**	**	**
Kontrakterade hyres- och serviceintäkter på årsbasis, TSEK	78 865	78 918	**	**	**	**	**	**
Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, TSEK	60 374	60 368	**	**	**	**	**	**
FINANSIELLA NYCKELTAL								
EBITDA	4 249	5 583	5 442	7 074	21 242	12 697	-157 455	18 303
Justerad EBITDA	4 249	5 583	5 442	7 074	21 242	12 697	17 131	18 303
EBITDA-marginal, %	22%	31%	28%	17%	86%	46%	neg.	66%
Justerad EBITDA-marginal, %	22%	31%	28%	17%	86%	46%	55%	66%
DATA PER AKTIE								
Totalt antal utestående aktier före och efter utspädning, tusental	477 315	477 315	477 315	477 315	477 315	445 815	445 815	353 268
Genomsnittligt antal aktier, tusental	477 315	477 315	477 315	477 315	450 266	445 815	354 285	353 268
Resultat per aktie efter utspädning, kr	0,04	-0,01	0,34	0,02	0,02	0,12	-0,43	0,08
MEDARBETARE								
Medelantal anställda, st.	17,0	17,0	17,0	16,0	15,0	17,0	15,0	15,0

PERIODÖVERSIKT - KONCERNEN

BELOPP I SEK (TSEK), OM INTE ANNAT ANGES	NOT	HELÅR 2018	HELÅR 2017	HELÅR 2016
RESULTAT				
Hyses- och serviceintäkter		76 633	110 483	150 161
Övriga rörelseintäkter		214	811	-
Rörelseresultat		22 075	-105 254	99 191
Rörelseresultat, exkl. jämförelsestörande poster		22 075	69 332	99 191
Periodens resultat, efter skatt		186 909	-67 275	32 808
FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL				
Hysesintäkter		53 349	67 160	99 332
Serviceintäkter		23 284	43 323	50 829
Fastighetsrelaterade kostnader		-23 883	-21 089	-39 436
Driftsnetto		52 750	89 394	110 725
Överskottsgrad fastighetsportfölj, %		69%	81%	74%
Revenue backlog, TSEK		51 222	**	**
Rent backlog, TSEK		32 646	**	**
Kontrakterade hyres- och serviceintäkter på årsbasis, TSEK		78 865	**	**
Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, TSEK		60 374	**	**
Ytmässig uthyrningsgrad, %		55%	73%	87%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %		44%	**	**
WAULT, månader***		6,7	14,3	**
Marknadsvärde total portfölj		603 703	618 344	631 108
Uthyrningsbar yta, tusental kvm*		31,7	40,1	30,2
Antal fastigheter (vid periodens slut)		16,0	16,0	19
FINANSIELLA NYCKELTAL				
Avkastning på eget kapital, %		22%	neg.	7%
Avkastning på totalt kapital, %		18%	neg.	5%
EBITDA		22 348	-105 212	99 191
Justerad EBITDA		22 348	69 374	99 191
EBITDA-marginal, %		19%	neg.	66%
Justerad EBITDA-marginal, %		19%	62%	66%
Soliditet, %		83%	82%	72%
Balansomslutning		980 446	1 070 642	790 320
Eget kapital		811 900	874 363	579 913
Genomsnittligt eget kapital		843 132	727 138	499 339
Genomsnittliga tillgångar		1 025 544	930 481	678 763

BELOPP I SEK (TSEK), OM INTE ANNAT ANGES	NOT	HELÅR 2018	HELÅR 2017	HELÅR 2016
DATA PER AKTIE				
Totalt antal utestående aktier före och efter utspädning, tusental	6	477 315	477 315	353 268
Genomsnittligt antal aktier före och efter utspädning, tusental	6	477 315	401 297	353 268
Resultat per aktie före och efter utspädning, kr	6	0,39	-0,17	0,09
Eget kapital per aktie, kr	6	1,70	1,83	1,64
MEDARBETARE				
Medelantal anställda, st.		16,8	15,5	15,0

* Uthyrningsbar yta har beräknats annorlunda från och med Q3 2018. I tidigare avgivna rapporter har totalyta redovisats. Från och med Q3 2018 redovisas enbart uthyrningsbar yta.

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

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

Moderbolaget

Moderbolagets omsättning 2018 uppgick till 10 545 (10 966) TSEK. Omsättningen avsåg vidarefakturerings av kostnader om 5 658 TSEK samt management fees om 4 897 TSEK till dotterbolag.

Övriga externa kostnader om -17 432 TSEK har ökat något från föregående år (-16 303) TSEK. Ökningen hänförs sig till diverse administrativa kostnader. Vissa av dessa kostnader, -5 658 TSEK, har vidarefakturerats till de bolag som arbetar inom affärsområdet Business Development and Management. Justerat för dessa kostnader så har de externa kostnaderna minskat med 4 528 TSEK och detta beror främst på att Moderbolaget under 2017 hade höga kostnader hänförliga till det omvända förvärvet, exempelvis kostnader för anpassning av den nya koncernen till IFRS, värderingar, legala ombud m.m.

Ränteintäkter från koncernföretag har minskat med 59 procent och förklaras av att villkoren i de interna låneavtalen skrevs om under fjärde kvartalet 2017.

Antal anställda i Moderbolaget uppgick till 4 (3) personer vid årets slut.

RESULTATRÄKNING - MODERBOLAGET

BELOPP I TSEK	NOT	OKT-DEC 2018	OKT-DEC 2017	HELÅR 2018	HELÅR 2017
Nettoomsättning	2	2 985	6 636	10 545	10 966
Övriga rörelseintäkter		3	0	31	22
Övriga externa kostnader		-5 224	-8 136	-17 432	-16 303
Personalkostnader		-1 474	-1 601	-5 821	-5 558
Av- och nedskrivningar		-9	-26	-36	-51
Övriga rörelsekostnader		-32	-98	-149	-149
Rörelseresultat		-3 751	-3 225	-12 862	-11 072
Ränteintäkter och liknande poster		674	144	1 596	-1 467
Ränteintäkter från koncernföretag	5	934	696	3 274	7 902
Räntekostnader och liknande poster		-31	0	-120	0
Resultat före skatt		-2 174	-2 385	-8 112	-4 637
Skatt		-	-	-	-
Periodens resultat		-2 174	-2 385	-8 112	-4 637

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG – MODERBOLAGET

BELOPP I TSEK	NOT	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		1 385 798	1 384 483
Immateriella anläggningstillgångar		54	90
Fordringar hos koncernföretag		213 060	184 805
Summa anläggningstillgångar		1 598 912	1 569 378
Omsättningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag		2 911	11 928
Kortfristiga fordringar		901	333
Kassa och bank		22 648	60 929
Summa omsättningstillgångar		26 460	73 191
SUMMA TILLGÅNGAR		1 625 372	1 642 569
SKULDER OCH EGET KAPITAL			
Summa eget kapital		1 618 440	1 626 545
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder		6 932	16 024
Summa kortfristiga skulder		6 932	16 024
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		1 625 372	1 642 569

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL I SAMMANDRAG – MODERBOLAGET

BELOPP I TSEK	NOT	2018-12-31	2017-12-31
Ingående eget kapital		1 626 545	216 177
Periodens resultat		-8 112	-4 637
Periodens övriga totalresultat		-	-
Periodens totalresultat		-8 112	-4 637
Förvärv av ESI Group SA – konvertering C-aktier till stamaktier, juni 2017		-	1 360 082
Optionsemission, december 2017		-	63 000
Emissionskostnader		7	-8 077
Totalt eget kapital		1 618 440	1 626 545

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 17 stycken; 13 kopplade till verksamheten i Angola och fyra anställda i Moderbolaget i Sverige.

ÄGARSTRUKTUR

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

Bolagets stamaktie är noterad på NGM 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 2017. Under perioden 2018 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.

Känslighetsanalys

I samband med upprättandet av värderingen av fastigheterna så har en känslighetsanalys genomförts. Enligt den senaste värderingen ligger värdeintervallet på Bolagets fastighetsportfölj mellan 553 869-656 766 TSEK. Parametrarna som använts för att framställa värdeintervallet för känslighetsanalysen uppgår till $\pm 0,5$ procent för avkastningskrav och WACC samt ± 5 procent för nuvarande marknadshyror.

UTDELNING

Styrelsen kommer ej att föreslå någon utdelning på årsstämman den 14 maj 2019.

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 2017, 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 2017 och såsom de har beskrivits i årsredovisningen för 2017. 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 2017.

TILLKOMMANDE REDOVISNINGSPRINCIPER 2018

International Accounting Standard Board (IASB) har gett ut nya standarder som trätt i kraft 2018; IFRS 9 Finansiella instrument samt IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Därutöver har Bolaget tillämpat reglerna i IAS 29 Finansiell rapportering i höginflationsländer avseende verksamheten i Angola från och med den 1 januari 2018.

Nya standarder som trätt i kraft 2018

IFRS 9 Finansiella instrument

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 i dagsläget ingen säkringsredovisning.

Koncernen har tillämpat standarden retroaktivt med tillämpningsdag från 1 januari 2018 och har justerat jämförande information från perioden som startade 1 januari 2017. Övergången till IFRS 9 har inte inneburit någon justering avseende klassificering och värdering av de finansiella tillgångarna och skulderna i Koncernen.

Övergången till IFRS 9 har förändrat Koncernens redovisning av nedskrivningar för finansiella tillgångar genom att ersätta IAS 39s metod baserad på tidigare förluster, med en metod baserad på förväntade kreditförluster. Koncernen har tillämpat standardens förenklade metod och har beräknat förväntade kreditförluster baserat på förväntad kreditförlust för återstående löptid. Koncernen har upprättat en nedskrivningsmodell som baseras på Koncernens historiska kreditförluster justerat för faktorer som är specifika för kunden/hyresgästen och den ekonomiska situationen. Vi bedömer att införandet av förväntade kreditförluster i och med antagandet av IFRS 9, inte haft någon väsentlig inverkan på Koncernens nedskrivningar av finansiella tillgångar. Jämförelsetal har därför ej omräknats, det vill säga, övergången har inte haft någon effekt på eget kapital

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder

IFRS 15 ska tillämpas på samtliga intäkter som uppstår till följd av avtal med kunder, förutom de avtal som omfattades av andra standarder (exempelvis leasingavtal). Den nya standarden introducerar en fem-stegsmodell för redovisningen av intäkter som uppstår från avtal med kunder. Enligt IFRS 15 ska intäkter redovisas till ett belopp som reflekterar den ersättning som företaget förväntas ha rätt till i utbyte mot varor och tjänster till en kund. Standarden kräver att företag tar hänsyn till all relevant fakta och omständigheter när bedömningen av varje steg i modellen görs för dess kundavtal. Standarden specificerar även redovisningen av kontraktskostnader för att anskaffa avtalen samt kostnader direkt hänförliga till uppfyllandet av ett avtal.

Koncernen har tillämpat IFRS 15 genom att använda en modifierad retroaktiv metod.

Koncernen har två intäktsströmmar; hyresintäkter från leasingavtal och intäkter från separata serviceavtal med hyresgäster. Hyresintäkter som omfattas av IAS 17 exkluderas från IFRS 15. Majoriteten av intäktsströmmarna är hänförliga till leasingavtal. Även om servicen är sammankopplad med leasingen, är denna inte en leasingkomponent och ska redovisas separat från leasingen. Denna uppdelning har gjorts i Koncernens resultaträkning redan innan tillämpningen av IFRS 15.

Serviceintäkterna redovisas i samma period som servicen bedöms utföras, varför införandet av IFRS 15 ej har haft någon påverkan på Koncernens totala intäkter.

Övergången till IFRS 15 har inte fått någon väsentlig inverkan på Koncernens redovisade intäkter, men kommer att innebära ökade upplysningskrav i årsredovisningen 2018; information om kontraktsbalanser och förändringar i dessa, kvalitativ information om prestationsåtaganden, upplysning om väsentliga uppskattningar m.m. Se not 2 Intäktskategorier för mer information.

IAS 29 Finansiell rapportering i höginflationsländer

Koncernen har en utlandsverksamhet i Angola, YBE Imobiliária Angola Lda, vars funktionella valuta är kwanza. Som nämnts i årsredovisningen för 2017 har Bolaget noggrant följt den ekonomiska utvecklingen i Angola och gjort bedömningen att denna standard måste tillämpas från och med den 1 januari 2018 avseende verksamheten i Angola. Koncernens konsoliderade finansiella rapporter för perioden januari-september 2018 reflekterar därför justeringar i YBE Imobiliária Angola Lda's finansiella rapporter avseende måtenheter vid rapportperiodens slut. Ingen omräkning av jämförelsetal har gjorts utan omräkningarna avseende 2017 har redovisats direkt i eget kapital. Nettoeffekterna av omräkningen under 2018 uppgår till totalt 34 302 TSEK i resultaträkningen samt -6 857 TSEK i övrigt totalresultat.

Vid beräkningen av inflationsjusteringen används beräknade justeringsindex baserade på konsumentprisindex i Angola. Konsumentprisindex i Angola uppgick till 241,08 (bas: december 2014) vid utgången av december 2018, jämfört med 204,79 per 31 december 2017. Inflationen från 31 december 2017 fram till 31 december 2018 uppgick till 17,7 procent, jämfört med 26,3 procent i samma period föregående år. För resultatposter och förändringar under 2018 i balansräkningen, har ett justeringsindex om 1,09 använts. Justeringsindex för balansposter varierar beroende på exempelvis när en anskaffning gjordes eller när kapitaltillskott genomfördes.

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

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 kommer att tillämpa standarden från 1 januari 2019. Crown Energy kommer tillämpa den nya standarden framåttriktat och därmed använda sig av metoden att räkna om retroaktivt med den sammanlagda effekten av en första tillämpning som en justering av ingående balans för balanserade vinstmedel per 1 januari 2019. Jämförande information kommer därmed inte räknas om.

Koncernen redovisar redan i dagsläget sina nyttjanderätter avseende förvaltningsfastigheter, som en tillgång och en skuld (i enlighet med IAS 17 Leasing och IAS 40 Förvaltningsfastigheter), vilket innebär att införandet av IFRS 16 ej kommer att medföra några väsentliga förändringar avseende den nuvarande redovisningen av Koncernens leasingavtal hänförliga till fastigheter.

Den nya standarden kommer påverka Koncernens materiella anläggningstillgångar och räntebärande skulder avseende Moderbolagets hyreskontrakt avseende huvudkontoret i Stockholm. Per den 1 januari 2019 kommer materiella anläggningstillgångar förväntas uppgå till 706 TSEK och totala räntebärande skulder till 610 TSEK. Effekten på resultaträkningen för koncernen kommer inte bli väsentlig, men till följd av att leasingkostnaderna kommer reverseras och istället redovisas som avskrivningar och räntekostnad (med användande av en effektivräntemetod), kommer årsresultatet före skatt för närmsta perioden öka med cirka 15 TSEK. Några ytterligare upplysningar kommer även att tillkomma under 2019.

Koncernen innehar inga övriga leasingavtal som väsentligen kommer att påverka Koncernens redovisning.

Moderbolaget kommer ej att redovisa hyresavtalet i enlighet IFRS 16. Moderbolaget följer RFR 2 och använder sig av undantaget där vad gäller IFRS 16 och redovisar istället leasingavtal i enlighet med RFR 2, vilket inte kommer att påverka nuvarande redovisning.

2 INTÄKTSKATEGORIER

Koncernen har två intäcksströmmar; 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. Övriga rörelseintäkter är ej väsentliga och avser främst valutakurseffekter hänförliga till rörelsen.

Serviceintäkterna härrör från separata kontrakt med hyresgäster och redovisas i resultatrapporten separerat från hyresintäkterna. Servicen är starkt sammankopplad med leasingavtalen, men bedöms inte vara en leasingkomponent. Samtliga serviceintäkter redovisas samtidigt som prestationsåtagandet (servicen) bedöms utföras.

Samtliga (service) intäkter redovisade enligt IFRS 15 är hänförliga till segmentet Asset Development and Management. I dagsläget omfattar detta segment enbart Koncernens verksamhet i Angola. Att intäkterna härrör i sin helhet från Angola innebär att serviceintäkterna är sammankopplade med en valutarisk till följd av det faktum att Angola under de senaste åren har lidit av en mycket hög inflation (se beskrivning av valutaeffekter under avsnittet Affärsområdet Asset Development and Management samt riskavsnitten i årsredovisningen 2017).

Intäkter redovisade i resultaträkningen i enlighet med IFRS 15:

	OKT-DEC 2018	OKT-DEC 2017	HELÅR 2018	HELÅR 2017
Serviceintäkter	5 585	9 912	23 284	43 323

3 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

Förändringar i redovisat värde:

KONCERNEN, BELOPP I TSEK	OKT-DEC 2018	OKT-DEC 2017	HELÅR 2018	HELÅR 2017
Ingående redovisat värde	678 979	718 293	720 597	748 433
+ Periodens investeringar	740	-	4 404	6 075
+ Periodens förvärv	-	-	-	-
- Periodens avyttringar	-	-	-	-
+/- Orealiserade värdeförändringar	-33 283	-8 714	-82 612	35 239
+/- Valutakurseffekter*	6 637	11 017	10 683	-69 149
Utgående redovisat värde	653 073	720 597	653 073	720 597

Förvaltningsfastigheterna har per 31 december 2018 värderats av en extern part. 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	HELÅR 2018	HELÅR 2017
Verkligt värde förvaltningsfastigheter	603 703	618 344
Återläggning leasingkostnader som redovisats som leasingkulder	49 370	102 253
Redovisat värde vid rapportperiodens slut	653 073	720 597

4 PROSPEKTERINGS- OCH UTVÄRDERINGSTILLGÅNGAR

Förändringar i redovisats värde:

KONCERNEN, BELOPP I TSEK	OKT-DEC 2018	OKT-DEC 2017	HELÅR 2018	HELÅR 2017
Ingående redovisat värde	201 230	184 444	188 888	-
Periodens investeringar	1 490	2 932	5 975	8 629
Ökning genom rörelseförvärv	-	-	-	183 133
Omräknings- och omvärderingseffekter	1 431	1 512	9 288	-2 874
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	204 151	188 888	204 151	188 888

5 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN

Av Moderbolagets nettoomsättning under perioden januari-december 2018, 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.

FAKTURERADE TJÄNSTER	Total fakturering under 2018	Total fakturering under 2018, SEK*
Peter Mikkelsen	9 375 GBP	108 683 SEK
Simco Petroleum Ltd	121 504 USD	1 055 956 SEK
Betco Trading Services International Limited	336 000 USD	2 920 078 SEK
ESI Angola Lda	519 731 977 AOA	18 604 602 SEK

*Baserat på genomsnittlig valutakurs under perioden januari-december 2018.

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.

I enlighet med förvärvsavtalet för ESI Group SA, tillföll samtliga ekonomiska rättigheter och förpliktelser från fastigheter och hyreskontrakt YBE Imobiliária Angola Lda från och med 1 januari 2017. Till följd av främst förutbetalda hyror under 2016 avseende 2017, resulterade detta i att YBE Imobiliária Angola Lda fick en fordran på ESI Angola Lda, vilken ännu inte har betalats. Fordran uppgår per 31 december 2018 till motsvarande 27 741 TSEK och löper med en marknadsmässig ränta.

6 RESULTAT PER AKTIE

Per 31 december 2018 uppgår Moderbolagets antal utestående aktier till 477 315 350 och det finns inga utestående teckningsoptioner eller derivat, varför det ej föreligger någon utspädningseffekt. Genomsnittliga antalet aktier under 2018 uppgick till 477 315 350.

7 REDOVISNING FINANSIELLA INSTRUMENT

REDOVISAT OCH VERKLIGT VÄRDE

Det har inte förekommit några förändringar i Koncernens principer vad gäller redovisat och verkligt värde. Under rapporteringsperioden har finansiella tillgångar i form av angolanska statsobligationer tillkommit. Dessa tillgångar redovisas till upplupet anskaffningsvärde, vilket uppgår till 7 672 TSEK. Verkligt värde på statsobligationerna uppgår per 31 december 2018 till 9 024 TSEK.

FINANSIELLA INSTRUMENT REDOVISADE TILL VERKLIGT VÄRDE

Verkligt värde på koncernens finansiella tillgångar och skulder uppskattas vara lika med dess bokförda värden. Det förekom inga överföringar mellan nivåer eller värderingskategorier under perioden.

8 RÖRELSESEGMENT

	Energy KV 4 2018	Asset Development and Management KV 4 2018	Övrigt och elimineringar KV 4 2018	Totalt KV 4 2018
RÖRELSESEGMENT, TSEK				
Omsättning	5	18 719	3	18 727
Rörelsekostnader	-459	-9 304	-4 874	-14 637
Rörelseresultat	-454	9 415	-4 871	4 091
Finansnetto	1 264	43 151	636	45 052
Resultat före skatt och värdeförändringar	811	52 567	-4 235	49 143
Värdeförändringar				
Fastigheter, orealiserade	-	-33 283	-	-33 283
Resultat före skatt	811	19 284	-4 235	15 859
Inkomstskatt	-	224	-	224
Uppskjuten skatt	-	898	-	898
Periodens resultat	811	20 405	-4 235	16 981
Anläggningstillgångar vid periodens slut	204 151	661 514	54	865 718

	Energy HELÅR 2018	Asset Development and Management HELÅR 2018	Övrigt och elimineringar HELÅR 2018	Totalt HELÅR 2018
RÖRELSESEGMENT, TSEK				
Omsättning	19	76 639	31	76 689
Rörelsekostnader	-938	-36 187	-17 647	-54 772
Rörelseresultat	-919	40 453	-17 616	21 917
Finansnetto	5 353	317 898	1 475	324 726
Resultat före skatt och värdeförändringar	4 434	358 350	-16 141	346 643

Värdeförändringar:				
Fastigheter, orealiserade	-	-82 612	-	-82 612
Resultat före skatt	4 434	275 739	-16 141	264 032
Inkomstskatt	-1	-4 873	-	-4 874
Uppskjuten skatt	-	-72 249	-	-72 249
Periodens resultat	4 433	198 617	-16 141	186 909
<hr/>				
Anläggningstillgångar vid periodens slut	204 151	661 514	54	865 718

Inom rörelsesegmentet Asset Development and Management har bolaget två kunder som vardera utgör mer än 10 procent av omsättningen. Tillsammans utgör dessa två kunder cirka 47 procent av den totala omsättningen.

9 OMVÄNT RÖRELSEFÖRVÄRV/JÄMFÖRELSETAL

I juni 2017 förvärvade Moderbolaget samtliga aktier i ESI Group SA ("ESI Group"). Försäljningen skedde genom att säljaren av verksamheten, YBE Ventures Ltd erhöll nyemitterade aktier i Moderbolaget. Eftersom det förvärvade bolagets (ESI Group) tidigare ägare fick ett bestämmande inflytande över den nya koncernen, redovisades transaktionen i enlighet med reglerna i IFRS 3 Rörelseförvärv, som ett så kallat "omvänt förvärv".

Denna delårsrapport omfattar finansiell information för den nya Crown Energy-koncernen för perioden 1 januari – 31 december 2018. Eftersom Crown Energys förvärv av ESI Group redovisades som ett omvänt förvärv per 30 juni 2017 är Koncernens jämförelsesiffror avseende resultat för perioder innan 30 juni 2017 från ESI Group-koncernen. Moderföretagets jämförelsesiffror är alltså jämförbara från den legala förvärvaren, det vill säga Crown Energy AB. För mer information om det omvända förvärvet och vilken effekt det haft på jämförelsesiffror innan 30 juni 2017, se not 29 i Crown Energys Årsredovisning 2017.

10 RÄTTELSE AV FEL GÄLLANDE REDOVISNING AV LEASINGKONTRAKT

Under det fjärde kvartalet noterades att IAS 40 feltolkats vad gäller redovisningen av leasingkontrakt. Det verkliga värdet av en förvaltningsfastighet som innehas genom ett leasingavtal återspeglar förväntade kassaflöden. Detta innebär att om en värdering inkluderar de betalningar som förväntas bli erlagda måste eventuella redovisade skulder återläggas för att dessa inte skall dubbelräknas i redovisningen. Koncernens värdering av fastigheter inkluderar dessa betalningar. På grund av feltolkningen har det redovisade värdet på förvaltningsfastigheter motsvarat det verkliga värdet, utan justering av leasingskulden som även legat redovisad på balansräkningens skuldsida. Effekten av detta är att det redovisade värdet på Koncernens förvaltningsfastigheter varit för lågt upptaget med ett belopp motsvarande leasingskulder för inhyrda förvaltningsfastigheter. Felet uppstod per 1 januari 2016.

Feltolkningen har uppstått till följd av en felaktig svensk översättning av IAS 40 i FARs IFRS-volym. Den felaktiga översättningen berör hanteringen av verkligt värde av en inhyrd förvaltningsfastighet och innebär att en specifik punkt (i IAS 40) kan tolkas helt tvärtemot vad den engelska originalskrivelsen säger.

Felet har rättats genom att samtliga påverkade poster räknats om retroaktivt.

BALANSRÄKNING (UTDRAG), BELOPP I TSEK	2017-12-31	Rättelse	2017-12-31 efter rättelse
Förvaltningsfastigheter	618 344	102 253	720 597
Totala tillgångar	968 389	102 253	1 070 642
<hr/>			
Reserver (valutakurseffekter)	-32 753	-19 023	-51 776
Balanserad vinst	78 812	125 294	204 106
Periodens resultat	-63 257	-4 018	-67 275
Summa eget kapital	772 110	102 253	874 363

Total finansiell leasingskuld per 31 december 2017 uppgick till 102 253 TSEK.

BALANSRÄKNING (UTDRAG), BELOPP I TSEK	2017-01-01	Rättelse	2017-01-01 efter rättelse
Förvaltningsfastigheter	631 108	117 324	748 433
Nettotillgångar	672 996	117 324	790 320
Reserver (valutakurseffekter)	26 439	-7 970	18 469
Periodens resultat	32 803	125 294	158 097
Summa eget kapital	462 589	117 324	579 913

Total finansiell leasingsskuld per 1 januari 2017 uppgick till 117 324 TSEK.

RESULTATRÄKNING (UTDRAG), BELOPP I TSEK	2017	Rättelse	2017 efter rättelse
Värdoförändringar:			
Fastigheter, orealiserade	39 255	- 4 016*	*35 239
Resultat före skatt	-63 602	- 4 018*	-67 619
Periodens resultat	-63 257	- 4 018*	-67 275

*Skillnad till följd av avrundningseffekter.

Samtliga kvartal och delårsperioder under 2016–2018 har räknats om. Rättelse av fel för dessa perioder återfinns i Bilaga 1 till denna bokslutskommuniké.

Koncernen har valt att räkna om de nyckeltal som påverkats för samtliga jämförelseperioder sedan 1 januari 2016.

11 HÄNDELSER EFTER RAPPORTPERIODENS SLUT

Inga väsentliga händelser har inträffat efter periodens utgång.

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 21 februari 2019

Pierre-Emmanuel Weil
Styrelseordförande

Yoav Ben-Eli
Styrelseledamot

Jean Benaim
Styrelseledamot

Alan Simonian
Styrelseledamot

Andreas Forssell
Verkställande direktör

OFFENTLIGGÖRANDE ENLIGT SVENSK LAG

Denna information är sådan information som Crown Energy AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades för offentliggörande, genom nedanstående kontaktpersons försorg den 21 februari 2019 kl. 8:30 CET.

Ordlista och definitioner

ALTERNATIVA NYCKELTAL

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

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

Alla nyckeltal är alternativa om inte annat anges.

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

Finansiella nyckeltal

Balansomslutning

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

Avkastning på eget kapital

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

Avkastning på totalt kapital

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

EBITDA

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

Justerad EBITDA

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

EBITDA-marginal

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

Eget kapital, kronor

Eget kapital vid periodens slut.

Genomsnittligt eget kapital

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

Genomsnittligt kapital

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

Genomsnittliga tillgångar

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

Rörelseresultat exkl. effekt av omvänt förvärv

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

Rörelseresultat inkl. effekt av omvänt förvärv

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

Soliditet, procent

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

Data per aktie

*Totalt antal utestående aktier, st**

Antal utestående aktier vid periodens slut.

*Vägt genomsnittligt antal aktier, st**

Vägt antal utestående aktier under året.

Eget kapital per aktie, kronor

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

Resultat per aktie, kronor*

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

Medarbetare**Medeltal anställda, st****

Genomsnittligt antal anställda under perioden.

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

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

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

Driftsnetto

Totala intäkter minus fastighetskostnader.

Hyresintäkt*

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

Rent backlog**

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

Revenue backlog**

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

Serviceintäkt*

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

WAULT (Weighted average unexpired lease term) **

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

Ytmässig uthyrningsgrad**

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

Uthyrningsbar area, kvm**

Uthyrd yta samt uthyrningsbar vakant yta.

Överskottsgrad**

Driftnetto förhållande till totala intäkter.

*Mått definierat i IFRS/IAS.

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

Det här är Crown Energy

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

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

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

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

VISION

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

MÅL

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

STRATEGI

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

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

KOMBINERAD VERKSAMHET SKAPAR FÖRDELAR

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

RAPPORTTILLFÄLLEN

- | | |
|---|-----------------|
| ▶ Årsredovisning 2018 | 12 april 2019 |
| ▶ Delårsrapport, januari-mars 2019 | 9 maj 2019 |
| ▶ 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)
Norrlandsgatan 18
SE-111 43 Stockholm, Sverige
www.crownenergy.se

Bilaga 1 – Rättelse av fel

Till följd av det fel som beskrivits i Not 9, har samtliga kvartal och delårsperioder under 2017 och första, andra och tredje kvartalet 2018 har räknats om i presentations syfte. Rättelserna för dessa perioder återfinns i denna bilaga. Rättelse av förvaltningsfastigheter motsvarar totalt redovisad leasingsskuld vid respektive periodslut.

BALANSRÄKNING (UTDRAG), BELOPP I TSEK	31 mars	31 mars efter rättelse	30 juni	30 juni efter rättelse	30 sep	30 sep efter rättelse	31 dec	31 dec efter rättelse
2017								
Förvaltnings- fastigheter	615 488	729 886	583 492	690 114	617 733	718 293	618 344	720 597
Nettotillgångar	656 169	770 567	848 412	955 034	900 288	1 000 848	968 389	1 070 642
Reserver (valutakurseffekter)	1 134	-8 954	-23 943	-39 935	-24 634	-45 187	-32 753	-51 776
Balanserad vinst	78 812	204 106	78 812	204 106	78 812	204 106	78 812	204 106
Periodens resultat	28 816	28 008	-124 952	-127 632	-71 170	-75 351	-63 257	-67 275
Summa eget kapital	482 651	597 048	663 847	770 469	699 852	800 412	772 110	874 363
2018								
Förvaltnings- fastigheter	613 098	691 512	633 820	700 105	625 344	678 979	n/a	n/a
Nettotillgångar	947 013	1 025 426	972 534	1 038 819	950 878	1 004 513	n/a	n/a
Reserver (valutakurseffekter)	-52 385	-93 226	-191 617	-238 665	-192 135	-249 923	n/a	n/a
Balanserad vinst	17 509	138 785	-9 334	111 943	-44 892	76 385	n/a	n/a
Periodens resultat	11 390	9 375	181 631	173 687	179 781	169 928	n/a	n/a
Summa eget kapital	762 905	841 327	789 166	855 451	773 044	826 679	n/a	n/a

RESULTAT- RÄKNING (UTDRAG), BELOPP I TSEK	KV 1	KV 1 efter rättelse	KV 2	KV 2 efter rättelse	KV 3	KV 3 efter rättelse	KV 4	KV 4 efter rättelse
2017								
Värdeförändringar:								
Fastigheter, realiserade	-10 288	-11 097	20	-1 852	58 402	56 902	-8 878	-8 714
Resultat före skatt	8 060	7 252	-157 428	-159 301	73 681	72 181	12 084	12 248
Periodens resultat	28 816	28 008	-153 767	-155 640	53 781	52 281	7 913	8 077
2018								
Värdeförändringar:								
Fastigheter, realiserade	-16 516	-18 538	-21 912	-27 833	-1 048	-2 957	n/a	n/a
Resultat före skatt	44 310	42 287	187 749	181 828	25 967	24 058	n/a	n/a
Periodens resultat	11 390	9 367	170 241	164 320	-1 850	-3 759	n/a	n/a