

# NIOMÅNADERSRAPPORT 2018

---

 **Crown Energy**



# Crown Energy AB (publ)

## Niomånadersrapport 2018

De konsoliderade finansiella räkenskaperna för Crown Energy-koncernen ("Crown Energy", "Koncernen"), där Crown Energy AB (publ) med organisationsnummer 556804-8598 är moderbolag ("Moderbolaget"), presenteras härmed för perioden som avslutades 30 september 2018.

### 58,0 MSEK

Periodens omsättning  
delårsperioden  
januari-september 2018

### 17,8 MSEK

Periodens rörelseresultat  
delårsperioden  
januari-september 2018

#### TREDJE KVARTALET – JULI-SEPTEMBER 2018

- ▶ Omsättningen uppgick till 18 126 (27 466) TSEK.
- ▶ Rörelseresultatet uppgick till 5 468 (12 689) TSEK.
- ▶ Värdeförändringar avseende fastighetstillgångar uppgick under perioden till -1 048 (58 402) TSEK.
- ▶ Resultatet före skatt uppgick till 25 967 (73 681) TSEK, och resultatet efter skatt uppgick till -1 850 (53 781) TSEK, motsvarande -0,004 (0,12) SEK per aktie.

#### DELÅRSPERIODEN – JANUARI-SEPTEMBER 2018

- ▶ Omsättningen uppgick till 57 962 (86 535) TSEK.
- ▶ Rörelseresultatet uppgick till 17 827 (48 123) TSEK.
- ▶ Värdeförändringar avseende fastighetstillgångar uppgick under perioden till -39 475 (48 134) TSEK.
- ▶ Resultatet före skatt uppgick till 258 026 (-75 686) TSEK, och resultatet efter skatt uppgick till 179 781 (-71 170) TSEK, motsvarande 0,38 (-0,18) SEK per aktie.

#### VIKTIGA HÄNDELSER UNDER DELÅRSPERIODEN

- ▶ Centralbanken i Angola släppte i januari 2018 fixeringen av den angolanska valutan Kwanza gentemot amerikanska dollarn, vilket medfört väsentliga devalveringseffekter under hela delårsperioden.
- ▶ I februari godkände sydafrikanska myndigheter ansökan att gå in i nästa tvååriga prospekteringsfas avseende Block 2B i Sydafrika. Den nya fasen sträcker sig således till februari 2020 och innefattar borrning av brunn på licensen.
- ▶ I mars 2018 ingick Crown Energy ett strategiskt samarbetsavtal med den italienska ingenjersfirman Proger S.p.A. ("Proger"). Med detta avtal fortsätter Crown Energy att stärka affärsområdet Asset Development and Management. Crown Energy och Proger ska arbeta tillsammans för att identifiera och utveckla kommersiella projekt där respektive bolags kompetenser kompletterar varandra samt representera varandra i sina respektive kontorsnätverk.
- ▶ Den 12 juni ingick Moderbolaget ett avtal med ABG Sundal Collier ASA varvid vilka agerar som likviditetsgarant i Crown Energys aktie från den 18 juni 2018. Syftet är att öka aktiens likviditet samt underlätta handel i aktien.

## FINANSIELL INFORMATION I SAMMANDRAG

Koncern Belopp i SEK (TSEK)	2018-07-01 2018-09-30 KVARTAL 3	2017-07-01 2017-09-30 KVARTAL 3	2018-01-01 2018-09-30 KVARTAL 1-3	2017-01-01 2017-09-30 KVARTAL 1-3	2017-01-01 2017-12-31 HELÅR
Rörelseintäkter	18 126	27 446	57 962	86 535	111 294
Rörelsekostnader	-12 658	-14 757	-40 135	-38 411	-41 962
Rörelseresultat exkl. effekt av omvänt förvärv	5 468	12 689	17 827	48 123	69 332
Resultateffekt omvänt förvärv	-	-	-	-174 586	-174 586
Finansnetto	21 546	2 590	279 674	2 642	2 397
Periodens resultat, efter skatt	-1 850	53 781	179 781	-71 170	-63 257
Resultat per aktie	0,00	0,12	0,38	-0,18	-0,16
Eget kapital per aktie	1,62	1,57	1,62	1,49	1,62
Förändring av likvida medel	-8 781	6 472	-30 991	40 830	101 821

## KORT OM 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*.

**Asset Development and Management**

Inom affärsområdet Asset Development and Management är Crown Energy ett servicebolag till energiindustrin och erbjuder specialanpassade lösningar för bostäder, kontor och kringsservice till internationella företag. Crown Energys erbjudande omfattar hela kedjan från behovsanpassad design och byggnation, till uthyrning, fastighetsförvaltning och service.

**Energy**

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

Läs mer om respektive affärsområde på sidan 6–12.

3

Antal ägda fastigheter

13

Antal leasade fastigheter

4

Antal oljelicenser



## VD har ordet

### BÄSTA AKTIEÄGARE OCH INVESTERARE,

Crown Energy fortsätter att fokusera på att underhålla vår tillgångsportfölj samt att lägga ner stort arbete i att utveckla nya affärer. Därtill har stort arbete lagts på att utöka och förbättra vår rapportering till marknaden. Den här delårsrapporten markerar ett startskott där vi inkluderar ny information inom affärsområdet Asset Development and Management. Vi bedömer informationen som relevant för aktiemarknaden och informationen avser att möjliggöra en mer effektiv och relevant analys och bedömning av bolagets finansiella ställning och utveckling. Bland annat innefattar rapporten utökad information om befintliga tillgångar med intäktsnyckeltal, hyres- och servicesituation, fastighetsvärden och annan relevant marknadsinformation.

Stora steg har tagits i positiv riktning vilket lett till markvinningar både inom Energy och inom Asset Development and Services. Detta hoppas vi kunna kapitalisera på inom snar framtid. Situationen fortsätter att förbättras 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.

Intäkter har i lokal valuta ökat under tredje kvartalet jämfört med tidigare kvartal i år, medan intäkterna i svenska kronor däremot minskat i samma period. Koncernens resultat i svenska kronor har således fortsatt påverkats av såväl 2018 års devalvering och frisläppning av den angolanska valutan Kwanza, som av den höga inflationen i Angola. Vi har i den underliggande lokala verksamheten under året kunnat motverka vissa av effekterna från devalveringen av Kwanza. Detta genom att Crown Energy har, i drygt hälften av kundavtalen, byggt in en indexering mot US dollar, vilket medför att framtida betalningar räknas om mot dollarn och på så vis är verksamheten över tid mindre känslig för svängningar i lokal valuta.

*"Den här delårsrapporten markerar ett startskott där vi inkluderar ny information inom affärsområdet Asset Development and Management. Vi bedömer informationen som relevant för aktiemarknaden och informationen avser att möjliggöra en mer effektiv och relevant analys och bedömning av Bolagets finansiella ställning och utveckling."*



Crown Energy redovisar för delårsperioden en omsättning om 58,0 MSEK (86,5). Hyresintäkter uppgår till 40,2 MSEK (52,3), och serviceintäkter om 17,7 MSEK (33,4). Till följd av positiva valutakurseffekter i finansnettot, rapporterar Koncernen en vinst före skatt betydligt högre än tidigare perioder. Vinst före skatt (EBT) uppgår till 258 MSEK (98,9 MSEK föregående år, justerat för effekt av omvänt förvärv) och är som sagt påverkat av omfattande valutakurs- och omräkningseffekter i finansnettot till följd av valutasvängningar. Utöver valutaeffekterna måste våra jämförelsetal ses i ljuset av föregående års omvända förvärv av ESI Group som slutfördes 30 juni 2017. På grund av detta finns inte den tidigare Crown Energy-koncernens kostnader med i rapporterna för rapporteringsperioden januari till juni 2017.

Våra olje- och gasprojekt har generellt utvecklats bra fram till idag. Pris på råoljan har pendlat runt 80 USD per fat under tredje 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**

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 Energy med Asset Development-konceptet på nya marknader främst genom nykundsförsäljning. Vår utökade information till marknaden kommer att leda till ökad transparens och därmed möjlighet till analys av Bolagets verksamhet.

#### **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

### BESKRIVNING VERKSAMHET

Crown Energy levererar specialanpassade lösningar för bostäder och kontor med tillhörande service till internationella företag med behov av att stationera personal utomlands, primärt i Afrika. Genom ett heltäckande erbjudande inom uthyrning och kringliggande tjänster, slipper kunderna tänka på större kapitalinvesteringar och kan istället fokusera på sin kärnverksamhet.

Erbjudandet riktar sig främst till internationella företag inom energisektorn, primärt i Afrika. Befintliga kunder är några av världens ledande olje- och gasbolag, med hög kreditvärdighet.

### PROJEKTPORTFÖLJ OCH FASTIGHETSBESTÅND

Per den 30 september 2018 består Crown Energys tillgångsportfolio av 16 fastighetstillgångar i Luanda, Angola. Fastighetstillgångarna är belägna i två av Luandas fyra affärsdistrikt: Downtown samt Talatona. Tre av fastigheterna, som motsvarar cirka 45 procent av den uthyrningsbara ytan, ägs till fullo av Crown Energy. Resterande tillgångar innehåller antingen via hyreskontrakt med markägare (37 procent) eller genom delat ägande (18 procent).

Hyra till markägare är antingen baserad på omsättning eller är satt till en fast kostnad. De större fastigheterna har som princip omsättningsbaserad hyra, vilket innebär att om fastigheten är vakant, så utgår heller ingen hyra till markägarna. Baserat på yta, står de omsättningsbaserade kontrakten för 85 procent av total leasad yta.

Avseende en av fastighetstillgångarna, "Maria", kommer Crown Energy, erhålla 40 procent av fastigheten den 1 februari 2019. Övertagandet sker vederlagsfritt och påverkar inte Crown Energys kassaflöde. Crown Energy kan välja att fortsätta med uthyrningsverksamheten, alternativt avyttra sin andel i fastigheten. Den 1 september erhöll Crown Energy 20 procent i fastigheten "Anabela" på liknande sätt, i enlighet med avtal. Där har parterna valt att fortsätta med uthyrningsverksamheten och avtal avseende intäktsdelning har förlängts.

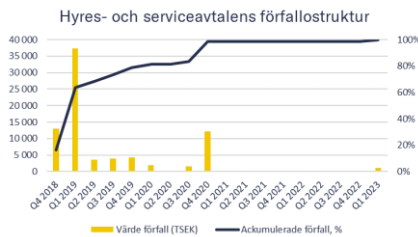
Crown Energys tillgångar omfattar 31 683 kvadratmeter uthyrningsbar yta, varav cirka 60 procent avser boende och 40 procent kontorslokaler.

Crown Energy har i tidigare offentliggjord information presenterat portföljens totalyta om 40 062 kvadratmeter. Från och om med Q3 2018 kommer enbart uthyrningsbar yta att presenteras.



# 9 mån

WAULT-viktad genomsnittlig kontraktstid



# 56%

Genomsnittlig ytmässig uthyrningsgrad

# 46%

Genomsnittlig ekonomisk uthyrningsgrad

## HYRES- OCH SERVICEAVTAL

Per 30 september 2018 fördelades Crown Energys intäkter i Angola på totalt 77 hyresavtal och totalt 62 serviceavtal. Tecknade hyres- och serviceavtal består av både längre och kortare kontrakt och förlängs regelbundet.

### Hyresgäster

Av totala hyres- och serviceintäkter, står bolag inom oljeindustrin för tillsammans 70 procent av dessa och de fem största hyresgästerna står för 66 procent, fördelat på 16 hyreskontrakt och 14 servicekontrakt.

### Återstående kontraktstider

Längden på hyreskontrakten påverkas till stor del av att många av bolagets hyresgäster arbetar på projektbaserade uppdrag och söker efter aktörer som erbjuder flexibla kontraktstider. Crown Energys bedömning är att flexibilitet mot kund avseende kontraktstider leder till lägre vakansgrad. Crown Energy tar även hänsyn till konjunktur och rådande marknadsläge i landet. Under perioder med lägre marknadshyror eftersträvas kortare hyreskontraktstider för att öka möjligheten till omförhandling när marknadshyror vänder uppåt.

Exempelvis har rådande marknadsläge och valutarisk i Angola inneburit att generellt sett kortare kontrakt har ingåtts. Den viktade genomsnittliga återstående kontraktstiden till förfall, ("WAULT"), uppgick till knappt 9 månader per 30 september 2018. Under rådande marknadsläge i Angola, bedömer Bolaget att en kort WAULT är att föredra. Detta för att behålla en flexibilitet i kontrakten och på så sätt minska risker kopplade till valuta och inflation. För närvarande möjliggör korta kontrakt även att Crown Energy kan invänta marknadsutvecklingen i Angola.

Diagrammet till vänster illustrerar värdet på kontraktens förfall över tid och det ackumulerade förfallet, som det ser ut per 30 september 2018. Värdet på förfallet i varje period, representerar respektive utgående kontraktets årliga hyres- och serviceintäkter. Som går att utläsa, löper en stor värdemässig andel av Bolagets kontrakt ut under de närmsta två kvartalen. Detta beror till stor del på att avtalen skrevs på kortare perioder i samband med att fastighetsverksamheten införlivades genom bildandet av det nya bolaget YBE Imobiliária Lda i juni 2017, och att det nu är dessa avtal som löper ut. Historiskt har Bolagets hyresgäster tecknat nya/förlängt avtal och Bolaget förväntar sig också att majoriteten av nuvarande hyresgäster kommer att förlänga denna gång, baserat på historiken.

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.

### Uthyrningsgrad

Den genomsnittliga ytmässiga uthyrningsgraden i fastighetsportföljen uppgick till 56 procent per 30 september 2018. Uthyrningsgraden påverkas till stor del av att fastigheten C-View, vilken representerar 38 procent av total uthyrbar yta, är ytmässigt uthyrd till enbart 6 procent. Den genomsnittliga ytmässiga uthyrningsgraden i fastighetsportföljen, exklusive C-View, uppgår till 86 procent. De första hyreskontrakten för C-View tecknades under hösten 2017 och under första kvartalet 2018 tecknades ytterligare två nya hyreskontrakt till ett sammanlagt värde av ca 1 700 TSEK på årsbasis. Uthyrningen av C-View är ett högt prioriterat område för Crown Energy och ett aktivt uthyrningsarbete fortgår. Målsättningen är att få in ett fåtal större hyresgäster. Bolaget räknar med att denna fastighet kommer att fyllas gradvis då byggnaden måste hyresgästanpassas efter behov.

Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden visar hyresintäkter i förhållande till det totala värdet på möjlig outhyrd yta och uppgick för fastighetsportföljen per 30 september 2018 till 46 procent. Liksom i fallet med den ytmässiga uthyrningsgraden, så påverkas detta mått väsentligt av C-View. Den genomsnittliga ekonomiska uthyrningsgraden för portföljen, exklusive C-View, uppgår till 81 procent per 30 september 2018.

## HYRES- OCH SERVICEINTÄKTER

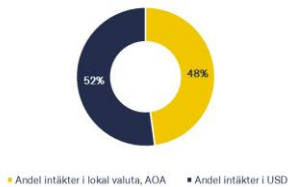
Utöver hyresintäkter, kommer Crown Energys intäkter från debiteringar för fastighetsservice och mervärdesskapande tjänster som städning, säkerhet, catering med mera. I de finansiella rapporterna har serviceintäkterna historiskt stått för cirka 35 procent av de totala intäkterna från fastighetstillgångarna. Baserat på  *kvarvarande*  kontrakt, uppgår serviceintäkterna i genomsnitt till 25 procent av totalt kontrakterade intäkter.

Fastighetsportföljens driftsöverskott per 30 september, det vill säga hyres- och serviceintäkter efter direkta fastighetskostnader uppgår till 41 957 (57 685) TSEK motsvarande 72 (67) procent.

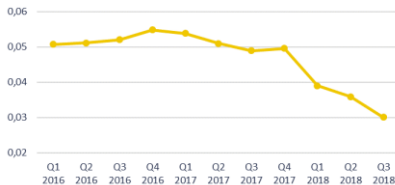
# 64 MSEK

Revenue backlog  
per 30 september 2018

Andel valuta av intäkter



Angolanska Kwanza (AOA) till svenska kronor (SEK)



USD till svenska kronor (SEK)



## Rent och revenue backlog

Baserat på gällande avtal per 30 september 2018 uppgick Revenue backlog, det vill säga totalt kontrakterade hyres- och serviceintäkter på befintliga kontrakt fram till förfall, till 64 347 TSEK.

Rent backlog, d.v.s. enbart kontrakterade hyresintäkter på befintliga kontrakt fram till förfall, uppgår per 30 september 2018 till 44 911 TSEK.

Revenue backlog och Rent backlog är nyckeltal vid en given tidpunkt, i detta fall per 30 september 2018, och är omvandlade till SEK från lokal valuta Kwanza ("AOA") och USD. Valutaomvandling är gjord på balansdagskursen per 30 september 2018. Båda nyckeltalen kommer således att uppdateras löpande i takt med att nya kundavtal tecknas eller omförhandlas. Nyckeltalen påverkas även av förändrade valutakurser.

## Vakanta ytor och marknadshyra

Per 30 september 2018 uppgår outhyrda kontors- och bostadsytor till 8 807 respektive 5 267 kvadratmeter. Kontorsytorna avser i sin helhet fastigheten C-View, som ligger i området Talatona. Enligt externa marknadsdata (Källa: Abacus/JLL - Market Report 2018 Angola) uppgår marknadshyran per kvadratmeter för nya kontor i Talatona till mellan 70-75 USD. Outhyrda bostäder i C-View uppgår till 2 545 kvadratmeter och marknadshyran för nya bostäder i Talatona ligger på 34-53 USD per kvadratmeter. Marknadshyran för bostäder i övriga områden där Koncernen innehar fastigheter, uppgår enligt samma källa till 38-57 USD per kvadratmeter.

## MARKNAD OCH VALUTA

### Fastighetsmarknaden i Angola

Under perioden 2015-2017 gick oljepriset kraftigt ned, vilket påverkade Angolas ekonomi väsentligt, då landet är mycket beroende av olje- och gasindustrin. Även fastighetsmarknaden påverkades av nedgången inom olje- och gasindustrin. Till följd av att arbetsgivare inom industrin minskade sina verksamheter i landet, minskade även behovet av lokaler och bostäder. Detta påverkade i sin tur avkastningen (yield) på fastighetsmarknaden negativt. Nedgången i oljepriset och de effekter detta fått på oljeindustrin ledde slutligen till att centralbanken i Angola i början av 2018 beslutade sig för att släppa AOA fri, det vill säga den knöts inte längre till den amerikanska dollarn, USD. Detta resulterade i en kraftig devalvering av AOA. Den nya regeringen, som tillträdde i slutet av 2017, har meddelat att fokus ligger på att reformera den angolanska ekonomin.

Internationella företag, speciellt stora oljebolag och servicebolag inom oljeindustrin, har på senare tid börjat anpassa sig till utvecklingen på oljemarknaden. Som en följd av ökade krav på mer effektiv resursanvändning har bolagen börjat söka efter nya och smidiga boende- och kontorslösningar för att kunna koncentrera sig på kärnverksamheten, vilket kan öppna upp möjligheter för lokala markägare och fastighetstutvecklare.

Managementkonsulter inom fastigheter, Abacus, (ett ledande lokalt bolag) och JLL (Jones Lang Lasalle), räknar med generellt lägre hyror för kontors- och bostadsfastigheter i Angola under 2018, särskilt i prissegmenten Prime och Medium (Källa: Abacus/JLL - Market Report 2018 Angola). Försäljningspriserna förväntas däremot vara stabila under 2018 och vakansgraden förutspås bli lägre än under 2017. Crown Energy har under 2018 upplevt dessa förändringar och ser att hyresnivåerna i nya och/eller förlängda kontrakt tenderar att hamna lägre än tidigare. Detta påverkar Crown Energys resultat och finansiella ställning via såväl hyresintäkter som nuvärdet av fastighetstillgångarna.

### Valutaeffekter

Crown Energys resultat och värdet på fastighetstillgångarna har under 2018 påverkats kraftigt av den devalvering som skedde under början av 2018 i Angola. Från årsskiftet 2017 fram till 30 september 2018 har den angolanska AOA tappat 39 procent mot den svenska kronan. Valutakurseffekterna har dock motverkats något till följd av att Crown Energy i närmare hälften av kundavtalen har en indexering mot den amerikanska dollarn inbyggd.

Av totala hyres- och serviceintäkter avser 48 procent kontrakt baserade på lokal valuta, AOA. Resterande kontrakt, 52 procent, är baserade på amerikanska dollar, USD.

För beskrivning av valutaeffekter på Koncernens resultat och tillgångar, se avsnittet Redovisningseffekter till följd av angolansk devalvering/hyperinflation på sidan 14.

### FASTIGHETSVÄRDEN

Crown Energys fastighetstillgångar innehas främst i syfte att generera hyresintäkter och serviceintäkter. Verkligt värde fastställs genom bedömning av marknadsvärdet för varje enskild fastighet. Huvudmetoden baseras på beräkning av nuvärdet av framtida betalningsströmmar där ett



kalkylmässigt framtida driftsnetto beräknats under fastighetsindividuella kalkylperioder, med hänsyn tagen till nuvärdet av bedömt marknadsvärde vid kalkylperiodens slut. Avkastningskrav bestäms separat för boende- och kontorslokaler och har fastställts till 11,0 respektive 12,5 procent. WACC ("Weighted Average Cost of Capital") för marknaden uppskattades i perioden att vara 17,0 procent, före skatt. Kalkylperioden som används är 5 år för ägda fastigheter och för leasade fastigheter baserades den på leasingkontraktet med markägare. Antagna hyresnivåer vid kontraktsförfall motsvarar dagens marknadshyror. Driftskostnader har bedömts utifrån bolagets verkliga kostnader. Inga av Bolagets serviceintäkter har, på grund av värderingsregler i enlighet med IAS 40 Förvaltningsfastigheter, inkluderats i värderingen.

Bolaget genomförde per sista december 2017 en extern värdering av samtliga fastigheter. I samråd med den lokala ledningen i Angola har dessa värderingar uppdaterats internt under första till tredje kvartalet 2018. En ny extern värdering av samtliga fastigheter kommer att göras per 31 december 2018.

#### Förändring i verkligt värde förvaltningsfastigheter:

KONCERNEN, BELOPP I SEK (TSEK)	2018-01-01 2018-09-30	2017-01-01 2017-09-30	2017-01-01 2017-12-31
Verkligt värde vid periodens början	618 344	631 108	631 108
+ Periodens investeringar	3 665	6 075	6 075
+ Periodens förvärv	-	-	-
- Periodens avyttringar	-	-	-
+/- Orealiserade värdeförändringar	-39 553	48 134	39 255
+/- Valutakurseffekter*	42 888	-67 584	-58 095
Verkligt värde vid periodens slut	625 344	617 733	618 344

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

#### SAMMANFATTNING NYCKELTAL

Nedan sammanfattas gamla och nya nyckeltal, för hela fastighetsportföljen. För definitioner av nyckeltal se sidan 38-40.

FINANSIELL SAMMANFATTNING TOTAL FASTIGHETSPORTFÖLJ	2018-09-30
<b>Perioden januari-september 2018</b>	
Hyresintäkter, TSEK	40 220
Serviceintäkter, TSEK	17 699
Fastighetsrelaterade kostnader, TSEK	-15 963
Driftsnetto, TSEK	41 956
Överskottsgrad fastighetsportfölj, %	72%
<b>Per 30 september 2018</b>	
Revenue backlog, TSEK	64 347
Rent backlog, TSEK	44 911
Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, TSEK	60 368
Kontrakterade hyres- och serviceintäkter på årsbasis, TSEK	78 918
Ytmässig uthyrningsgrad, %	56%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	46%
WAULT, månader	8,9
Marknadsvärde total portfölj, TSEK	625 344

# Affärsområdet Energy

## BESKRIVNING VERKSAMHET

Inom affärsområdet Energy fokuserar Crown Energy på olje- och gastillgångar i underexploaterade områden i Afrika och Mellanöstern. Med en flerårig erfarenhet och stort nätverk skapar Crown Energy värden genom att identifiera, förvärva och utveckla licenser och projekt för framtida utvinning och produktion av olja och gas.

Crown 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.

## MARKNAD

Under rapporteringsperioden har oljepriserna pendlat på nivåer mellan 60 till 80 USD/fat, och tongångarna bland aktörerna på olje- och gasmarknaden har blivit alltmer positiva.

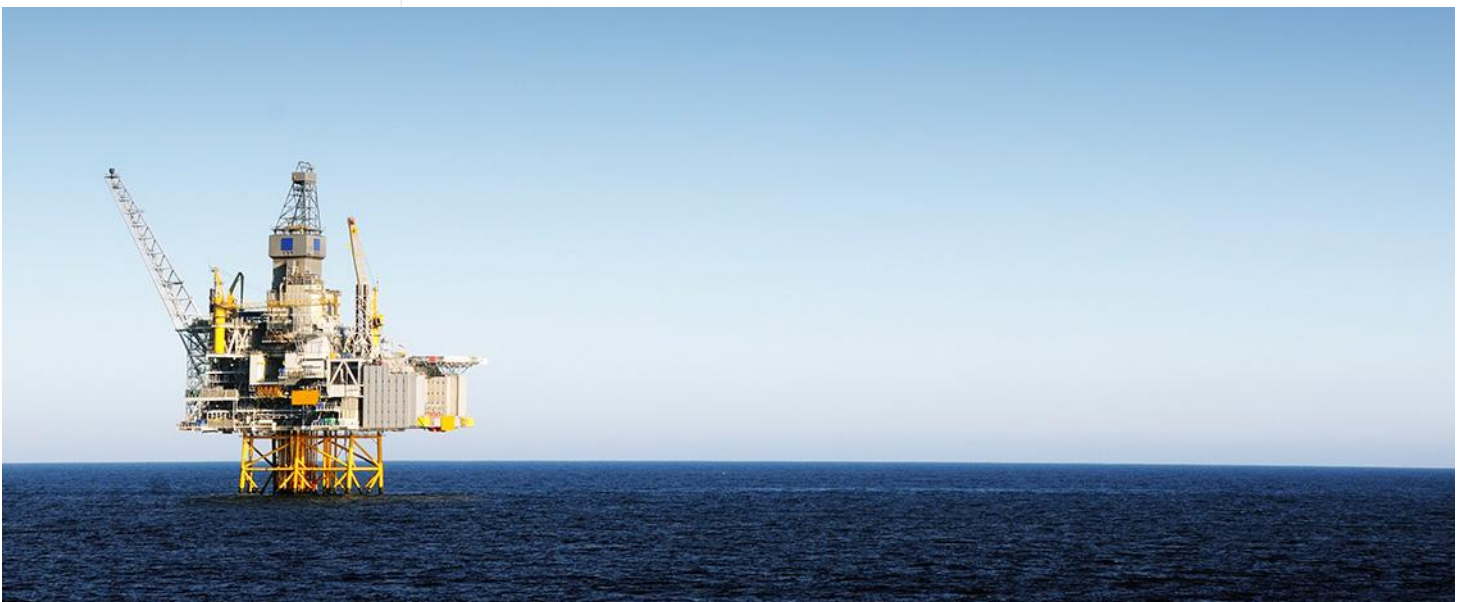
Uppgången beror framförallt på neddragningar i oljeproduktionen. Neddragningarna i sig är en effekt av att såväl OPEC-producenterna som producenter utanför OPEC, tillsammans bestämt sig för att hålla nere oljeproduktionen, med syftet att stödja både råvarupriset och industrin i allmänhet. Utöver ovan har oljepriset även påverkats positivt av USA:s uppsägning av Iran-avtalet. Uppsägningen av Iran-avtalet har försvårat för landet (Iran) att exportera olja.

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 tömningen av befintliga oljefält påverkar också priserna. Priser ovanför nuvarande nivå, kommer att öka skifferoljeindustrins motivation att öka produktionen.

## PROSPEKTERINGSPROJEKT

I dagsläget innehar Bolaget fyra prospekteringslicenser, belägna i Irak, Sydafrika, Ekvatorialguinea, och Madagaskar.

Licensen i Salah ad-Din, Irak, sträcker sig från prospektering till utbyggnadsfasen och kan till och med ha områden som är redo för produktion. Däremot kommer ett omfattande arbete att krävas för att utvärdera området. För detta söker Crown Energy en finansiell och operationell partner, samt fortsätter att förbereda för planerad verksamhet.



Block 2B i Sydafrika har kommit relativt långt i prospekteringsfasen där borrning av en brunn kommer genomföras inom de närmsta två åren. Projektet i Ekvatorialguinea är fortfarande stillastående. Bolaget är tillsammans med sina partners fortfarande i utvärderingsfasen, i väntan på ett slutgiltigt beslut från regeringen kring licensens operatörstruktur. Partnerskapet planerar för förberedelser för utbyggnad av oljefältet. Madagaskarlicensen befinner sig i ett tidigt prospekteringsstadium.

För detaljerad beskrivning av tillgångarna se årsredovisning för 2017. Nedan följer en uppdatering av prospekteringsprojekten för perioden fram till offentliggörandet av denna delårsrapport.

#### **Salah ad-Din – Irak**

Crown Energy tecknade under fjärde kvartalet 2017 ett omarbetat och förlängt oljelicensavtal (Production Sharing Contract) med Salah ad-Din-provinsen i Irak. Arbetsprogrammet förblir detsamma, vilket innebär geologiska och geofysiska studier, ett avgränsat seismik-program och borrning av en brunn. Förlängningen omfattar ytterligare fem år och kontraktet löper därmed till september 2023.

Crown Energy har fortsatt arbetet med att planera för inledande geologisk och teknisk verksamhet samt projektering i den region som omfattas av bolagets licensavtal. Utvecklingen har varit positiv i Salah ad-Din och vår relation till det regionala styret i området fortsätter att vara mycket god. Landet har nyligen haft ett val och ny regering håller på bildas.

Oljelicensavtalet innehåller både prospekterings- och produktionsområden. Licensområdet innefattar ett flertal prospekt och fyndigheter samt oljefält. Trots stora och uppenbart kommersiella tillgångar, har det enbart förekommit begränsad produktion. Produktionen har tidigare skötts av det statligt kontrollerade North Oil Company. Ett återupptagande av aktiviteter i området, inkluderat produktion på de fält där North Oil Company tidigare var aktiva och där anläggningar och installationer kan vara på plats redan, kommer att kräva godkännande från såväl regionala (Salah ad-Din) som federala (Bagdad) myndigheter. Utöver de oljefält som nämns ovan, har många fält såväl borrats och delvis testats. Även dessa fält kan vara intressanta att överväga huruvida de kan sättas i produktion. Oljeexport från såväl existerande och nya fält kommer att kräva godkännande från federala myndigheter i Bagdad.

#### **Block 2B – Sydafrika**

De sydafrikanska myndigheterna godkände ansökan att gå in i nästa tvååriga prospekteringsfas som sträcker sig till februari 2020. Denna fas innefattar borrning av brunn på licensen vilket Crown Energy ser mycket fram emot. Crown Energy innehar en tioprocentig andel i licens Block 2B i Sydafrika, vilken är finansierad för borrkostnaden genom ett tidigare ingått farm-out-avtal med Africa Energy.

Partnerskapet är skyldiga att utföra undersökningar och utvärderingar för att bestämma om projektet är kommersiellt samt genomföra ekonomisk känslighetsmodellering för att fastställa huruvida borrning av en brunn kan bevisa potentiella kommersiella oljevolymer. Ifall dessa analyser påvisar kommersiella oljevolymer, har partnerskapet för avsikt att borra prospekteringsbrunn på Block 2B. Under tiden ser Crown Energy fram emot att fortsätta arbeta med Africa Energy i ett projekt med stor potential och att utveckla sin position i Sydafrika inför framtiden.

#### **Block P PDA – Ekvatorialguinea**

Partnerskapet, lett av amerikanska Vaalco, har lämnat in en ansökan om förlängning av licensen Block P (PDA) till myndigheterna. Under tiden fortsätter arbetet med att utvärdera utvecklingspotentialen för Venusfältet samt att titta på alternativ för att optimera kostnaderna för den utveckling som skulle vara mest rimlig vid nuvarande oljepriser.

Det har inte skett någon utveckling på licensen sedan vår senaste rapport. Bolaget inväntar fortfarande ett formellt besked avseende planer för 2018 och framåt från myndigheterna. Crown Energy har inte haft några kostnader för licensen under perioderna av inaktivitet, utöver kostnaderna för nedlagd tid avseende diskussioner och analyser av den aktuella situationen.

#### **3108 Manja – Madagaskar**

I december 2017 erhöll Crown Energy en förlängning om två år av licensen Block 3108 Manja av OMNIS, olje- och gasmyndigheten för Madagaskar. Licensperioden är förlängd till 14 november 2019. Arbetsåtagandet flyttades över från tidigare period och fortsätter att innefatta en FTG (Full Tensor Gravity) undersökning över licensområdet, följt av frivillig ytterligare 2D-seismik.

Under rapporteringsperioden har Crown Energy fortsatt att leta efter en partner som kan delta i arbetet med att implementera arbetsprogrammet. Generellt är oljebolagens prospekteringsbudgetar fortfarande begränsade vilket har påverkat planerna att gå vidare.

#### Förändring prospekterings- och utvärderingstillgångar

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

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

KONCERNEN, BELOPP I SEK (TSEK)	2018-01-01	2017-01-01	2017-01-01
	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
Ingående redovisat värde	188 888	-	-
Periodens investeringar	4 485	5 697	8 629
Ökning genom rörelseförvärv	-	183 133	183 133
Omräknings- och omvärderingseffekter	7 857	-4 386	-2 874
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	201 230	184 444	188 888

# Rapporter över totalresultat – Koncernen

## KONCERNENS RESULTATRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

BELOPP I SEK (TSEK)	NOT	2018-07-01 2018-09-30	2017-07-01 2017-09-30	2018-01-01 2018-09-30	2017-01-01 2017-09-30	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning						
Hysesintäkter		13 050	15 764	40 220	52 315	67 160
Serviceintäkter		5 211	11 628	17 699	33 411	43 323
Övriga rörelseintäkter		-134	54	42	809	811
Fastighetsrelaterade kostnader		-5 082	-8 580	-15 963	-28 041	-21 089
Övriga externa kostnader		-5 599	-4 100	-17 629	-4 975	-13 186
Personalkostnader		-1 802	-2 046	-6 128	-5 363	-7 507
Av- och nedskrivningar		-114	-8	-273	-8	-42
Övriga rörelsekostnader		-60	-23	-142	-23	-138
<b>Rörelseresultat före effekt av omvänt förvärv</b>		<b>5 468</b>	<b>12 689</b>	<b>17 827</b>	<b>48 123</b>	<b>69 332</b>
Resultateffekt omvänt förvärv	6	-	-	-	-174 586	-174 586
<b>Rörelseresultat efter effekt av omvänt förvärv</b>		<b>5 468</b>	<b>12 689</b>	<b>17 827</b>	<b>-126 462</b>	<b>-105 254</b>
Finansiella intäkter		24 044	5 518	379 191	6 107	6 482
Finansiella kostnader		-2 498	-2 928	-99 517	-3 465	-4 086
<b>Resultat före skatt och värdeförändringar</b>		<b>27 014</b>	<b>15 279</b>	<b>297 501</b>	<b>-123 820</b>	<b>-102 857</b>
Värdeförändringar:						
Fastigheter, orealiserade		-1 048	58 402	-39 475	48 134	39 255
<b>Resultat före skatt</b>		<b>25 967</b>	<b>73 681</b>	<b>258 026</b>	<b>-75 686</b>	<b>-63 602</b>
Inkomstskatt		-2 942	-1 325	-5 098	-1 330	-6 766
Uppskjuten skatt		-24 875	-18 575	-73 147	5 846	7 111
<b>Periodens resultat</b>		<b>-1 850</b>	<b>53 781</b>	<b>179 781</b>	<b>-71 170</b>	<b>-63 257</b>
<b>Resultat per aktie och aktiedata</b>						
Genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental		477 315	445 815	477 315	384 795	401 297
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental		477 315	445 815	477 315	384 795	401 297
Resultat per aktie före utspädning, kr		-0,004	0,12	0,38	-0,18	-0,16
Resultat per aktie efter utspädning, kr		-0,004	0,12	0,38	-0,18	-0,16

## KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT I SAMMANDRAG

BELOPP I SEK (TSEK)	NOT	2018-07-01	2017-07-01	2018-01-01	2017-01-01	2017-01-01
		2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
<b>Periodens resultat</b>		<b>-1 850</b>	<b>53 781</b>	<b>179 781</b>	<b>-71 170</b>	<b>-63 257</b>
Övrigt totalresultat:						
Omräkningseffekter – IAS29		-13 754	-	-19 473	-	-
Valutaomräkningsdifferenser		-518	-691	-159 382	-51 072	-59 192
<b>Totala poster som kan omklassificeras till resultatet</b>		<b>-14 272</b>	<b>-691</b>	<b>-178 855</b>	<b>-51 072</b>	<b>-59 192</b>
<b>Övrigt totalresultat, netto efter skatt</b>		<b>-14 272</b>	<b>-691</b>	<b>-178 855</b>	<b>-51 072</b>	<b>-59 192</b>
<b>Summa totalresultat för året</b>		<b>-16 123</b>	<b>53 091</b>	<b>927</b>	<b>-122 243</b>	<b>-122 449</b>
<b>Summa totalresultat hänförligt till:</b>						
Moderföretagets aktieägare		-16 123	53 091	927	-122 243	-122 449
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>-16 123</b>	<b>53 091</b>	<b>927</b>	<b>-122 243</b>	<b>-122 449</b>

### GENOMGÅNG RESULTAT JANUARI-SEPTEMBER 2018

Förvärvet av ESI Group redovisades som ett omvänt förvärv och tillträdet skedde den 30 juni 2017. Detta innebär att resultat hänförligt till den förvärvade verksamheten, det vill säga den gamla Crown Energy-koncernen, ej ingår i periodens rapporter över totalresultat i jämförelseperioderna under 2016–2017.

### Justering valutaomräkningseffekt i perioden juli-september 2018

I perioden juli-september 2018 har ett presentationsfel från andra kvartalet korrigerats i finansnettot. Justeringen uppgår till -97 290 TSEK och avser en valutaomräkningseffekt som borde ha redovisats i övrigt totalresultat under perioden april-juni. Beloppet har minskat finansiella intäkter i perioden juli-september och istället redovisats i övrigt totalresultat. Totalresultatet är oförändrat i båda perioder.

### Redovisningseffekter till följd av angolansk devalvering/hyperinflation

Som nämnts tidigare, släppte centralbanken i Angola fixeringen av den angolanska Kwanza gentemot den amerikanska dollarn under det andra kvartalet 2018. Denna devalvering medför stora valutakurseffekter i Crown Energys finansiella rapporter. I Koncernens resultat och övrigt totalresultat har devalveringen haft väsentlig påverkan på följande poster:

- Redovisade intäkter i AOA har räknats om till SEK i Koncernen. Då den angolanska lokala valutan har tappat väsentligt i värde mot SEK (se graf över valutakursförändringar på sidan 8 får detta effekten att intäkterna ser ut att ha minskat sedan årsboksutgåendet 2017.
- Lokala valutakurseffekter i det angolanska dotterbolaget, till följd av omräkning av koncerninterna mellanhavanden i USD eller SEK till AOA, slår i finansiella poster. Denna effekt är orealiserad.
- Värderingen av fastigheter upprättas i USD, vilket innebär en valutaomräkning till AOA i loka rapporter och sedan från AOA till SEK på koncernnivå. Denna orealiserade valutakurseffekt påverkar Koncernens finansiella poster.
- Omräkningen av den angolanska verksamhetens finansiella rapporter, påverkar det övriga totalresultatet.

Då Angola anses vara ett hyperinflationsland, görs justeringar av den angolanska verksamhetens rapporter med hänsyn till rådande inflation. Dessa justeringar påverkar såväl resultaträkning som i rapporten över finansiell ställning. Den samlade effekten påverkar övrigt totalresultat.

### Rörelseresultat

Fastighetsverksamheten genererar två typer av intäkter, hyresintäkter och serviceintäkter. Normalkunden är såväl hyresgäst som köpare av service. Under rapporteringsperioden uppgick nettoomsättningen till 57 962 TSEK jämfört med 86 535 TSEK för samma period föregående år, vilket är en förändring om 33 procent. Som nämnts ovan, beror detta till fullo av den angolanska valutans värdeminskning gentemot den svenska kronan under 2018. Intäkter i lokal valuta *ókat* jämfört med föregående år.

Fastighetskostnaderna för rapporteringsperioden uppgick till -15 963 (-28 041) 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 konsumtionskatter baserade på hyres- och serviceintäkter. Fastighetskostnaderna har även de minskat jämfört med föregående år till följd av omräkningen från AOA till SEK. Däremot ligger andelen fastighetskostnader i relation till totala intäkter på motsvarande nivå mellan åren.

Övriga externa kostnader uppgick till -17 629 (-4 975) TSEK. Ökningen är främst ett resultat av det omvända förvärvet då kostnader för den gamla Crown Energy-koncernen lades till från och med 30 juni 2017.

Personalkostnaderna uppgick till -6 128 (-5 363) TSEK och avser i snitt 16,7 (15,3) anställda i Koncernen. Personalkostnader avseende jämförelseperioden 2017 omfattade den angolanska verksamheten för hela perioden men enbart ett kvartal avseende Moderbolaget i Sverige. Till följd av detta har personalkostnaderna i Koncernen ökat under 2018, men på grund av devalveringen av den angolanska valutan, har denna ökning motverkats i omräkningen från AOA.

#### **Finansnetto**

Finansnettot under rapporteringsperioden uppgick till 279 674 (2 642) TSEK. De finansiella posterna består främst av valutakurseffekter uppkomna till följd av omräkning av tillgångar och skulder i utländsk valuta och det faktum att värderingen av fastigheterna har utförts i USD. Den senare utgör 331 308 TSEK av de finansiella intäkterna, vilket är en väsentlig skillnad mot 36 TSEK föregående år.

Som nämnts på föregående sida, ingår i finansnetto en justering av tidigare perioder om -97 290 TSEK. Justeringen har minskat finansiella intäkter.

I de finansiella intäkterna ingår en inflationsjustering för verksamheten i Angola, i enlighet med IAS 29, om 17 876 TSEK.

#### **Värdeförändringar**

Orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till -39 553 (48 134) TSEK under rapporteringsperioden. Värderingarna har uppdaterats per den 30 september 2018. Värdeförändringen är främst hänförlig till lägre förväntade framtida hyresnivåer, vilket i sin tur beror på den rådande angolanska konjunkturen.

#### **Skatt**

Under rapporteringsperioden redovisades en skattekostnad om -5 098 (-1 330) TSEK samt en uppskjuten skattekostnad om -73 147 (5 846) TSEK. Periodens skattekostnader avser förmögenhetsskatt i Luxemburg om -2 140 TSEK, investeringsskatt i Angola om -2 981 TSEK, justering avseende inkomstskatt i Angola för 2017 om 3 869 TSEK samt beräknad inkomstskatt i Angola om -3 844 TSEK. Den uppskjutna skattekostnaden är hänförlig till förändringar i verkligt värde på fastigheter, i jämförelse med redovisat värde i lokal redovisning i Angola.

#### **Resultat efter skatt**

Resultatet efter skatt för rapporteringsperioden uppgick till 179 781 (-71 170) TSEK, motsvarande 0,38 (-0,18) SEK per aktie.

#### **Övrigt totalresultat**

Övrigt totalresultat innehåller stora omräkningsdifferenser om totalt -159 382 TSEK, inkluderat justeringen om -97 290 TSEK för andra kvartalet (se förklaring på föregående sida ovan). -19 473 TSEK avser inflationsjusteringar till följd av det faktum att Angola, i enlighet med IAS29, bedöms ha en så kallad hyperinflation. Övriga omräkningseffekter uppstår vid omvärdering av dotterbolagens tillgångar och skulder från lokala valutor till SEK.

# Rapporter över finansiell ställning – koncernen

## KONCERNENS BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG

BELOPP I SEK (TSEK)	NOT	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Förvaltningsfastigheter		625 344	617 733	618 344
Inventarier, verktyg och installationer		791	8	340
Immateriella anläggningstillgångar		63	108	90
Prospekterings- och utvärderingstillgångar		201 230	184 444	188 888
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>827 427</b>	<b>802 294</b>	<b>807 662</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Kundfordringar	4	23 282	29 385	29 415
Övriga fordringar	2,4	28 315	25 726	28 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		660	672	640
Likvida medel	4	71 193	41 193	102 183
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>123 451</b>	<b>96 976</b>	<b>160 727</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>950 878</b>	<b>899 270</b>	<b>968 389</b>
<b>EGET KAPITAL</b>				
<b>Kapital och reserver som kan hänföras till moderföretagets ägare</b>				
Aktiekapital		14 033	13 107	14 033
Övrigt tillskjutet kapital		816 257	703 737	775 275
Reserver		-192 135	-24 634	-32 753
Balanserat resultat		-44 892	78 812	78 812
Periodens resultat		179 781	-71 170	-63 257
<b>Summa Eget kapital</b>		<b>773 044</b>	<b>699 852</b>	<b>772 110</b>
<b>SKULDER</b>				
<b>Långfristiga skulder</b>				
Finansiell leasingsskuld	4	45 376	96 223	96 837
Uppskjutna skatteskulder		88 550	32 671	31 929
Övriga avsättningar	4	3 752	3 270	3 361
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>137 679</b>	<b>132 164</b>	<b>132 127</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Finansiell leasingsskuld	4	8 259	4 337	5 416
Leverantörsskulder	4	5 545	5 477	5 597
Skatteskulder		5 206	15 084	7 605
Övriga kortfristiga skulder	4	5 683	5 534	6 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		15 462	36 822	39 033
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>40 155</b>	<b>67 253</b>	<b>64 152</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>950 878</b>	<b>899 270</b>	<b>968 389</b>



## GENOMGÅNG AV KONCERNENS BALANSRÄKNING PER 30 SEPTEMBER 2018

### Anläggningstillgångar

Förvaltningsfastigheter har ökat jämfört med årsbokslutet 2017 och förändringarna består i investeringar om 3 665 TSEK, orealiserade värdeförändringar om -39 553 TSEK samt valutakurs-effekter om 42 888 TSEK. Se uppställning på sidan 9.

Prospekterings- och utvärderingstillgångar uppgår till 201 230 TSEK. Förändringen jämfört med årsbokslutet 2017 består i investeringar om 4 485 TSEK samt omräknings- och omvärderingseffekter om 7 857 TSEK. Se uppställning på sidan 12.

### Omsättningstillgångar

Övriga fordringar avser främst en fordran på ESI Angola Lda uppgående till 27 389 TSEK. För mer information om denna fordran, se not 2 Transaktioner med närstående.

Likvida medel uppgick vid utgången av perioden till 71 193 TSEK, jämfört med 102 183 TSEK den 31 december 2017.

### Eget kapital

Eget kapital uppgår till 773 044 TSEK.

### Långfristiga skulder

Den finansiella leasingskulden avser leasingen av 13 fastigheter vid utgången av perioden. Minskningar i leasingskulden sedan årsbokslutet 2017 och 30 september 2018 förklaras av löpande hyresinbetalningar till markägaren. Den totala leasingskulden delas upp i en långfristig och kortfristig del.

Uppskjutna skatteskulder uppgick till 88 550 TSEK och är hänförliga till dels övervärden i fastigheter om 73 176 TSEK och dels övervärden i prospekterings- och utvärderingstillgångar om 15 374 TSEK. Förändringen sedan årsskiftet 2017 är främst hänförlig till periodens förändringar i verkligt värde på fastighetstillgångarna, denna effekt uppgår till 73 136 TSEK. Resterande förändring är hänförlig till valutaomvärderingseffekter om 16 514 TSEK vilka minskat den uppskjutna skatteskulden.

Avsättningar om 3 752 TSEK avser en tilläggsköpeskilling för dotterbolaget Amicoh Resources Ltd. Förändringar mellan perioder avser både valutaomvärderingseffekter och justeringar i verkligt värde. För detaljerad beskrivning av avsättningen, se Crown Energys årsredovisning 2017. Inga förändringar har skett i Crown Energys bedömningar i värderingen av verkligt värde vad gäller avsättningarna sedan 31 december 2017.

### Kortfristiga skulder

Som nämnts ovan avser leasingskulden hyreskontrakt med fastighetsägare för 13 fastigheter. 8 259 TSEK avser den kortfristiga delen av skulden.

Skatteskulder vid utgången av perioden uppgår till 5 206 TSEK.

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

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter uppgår till 15 462 TSEK. Detta är en minskning om 23 571 TSEK sedan årsbokslutet. Minskningen är dels hänförlig till förutbetalda hyresintäkter. Då det är vanligt att hyresgäster debiteras i slutet av kalenderåret för nästkommande år, föreligger ofta högre förutbetalda intäkter vid årsbokslutet. Förändringen är även hänförlig till valutaomvärderingar samt större reserver i Moderbolaget i årsbokslutet 2017, vilka numera är betalda.

# Rapport över förändringar i eget kapital i sammandrag – koncernen

BELOPP I SEK (TSEK)	NOT	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
<b>Ingående eget kapital</b>		<b>772 110</b>	<b>462 589</b>	<b>462 589</b>
Periodens resultat		179 781	-71 170	-63 257
Övrigt totalresultat netto efter skatt		-178 855	-51 072	-59 192
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>927</b>	<b>-122 243</b>	<b>-122 449</b>
Transaktioner med aktieägare:				
Övrigt tillskjutet kapital		-	4 377	83 739
Emissionskostnader		7	-1 179	-8 077
Rörelseförvärv (omvänt förvärv)	6	-	356 307	356 307
<b>Utgående eget kapital</b>		<b>773 044</b>	<b>699 852</b>	<b>772 110</b>
<b>Hänförligt till:</b>				
Moderbolagets aktieägare		773 044	699 852	772 110
<b>Totalt eget kapital</b>		<b>773 044</b>	<b>699 852</b>	<b>772 110</b>

## KOMMENTARER TILL FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Under perioden har eget kapital ökat med 934 TSEK. Förändringen avser periodens totalresultat om 927 TSEK samt en justering om 7 TSEK avseende tidigare redovisade emissionskostnader (hänförliga till det omvända förvärvet).

Vad gäller jämförelseperioderna 2017 och effekter till följd av det omvända förvärvet, se not 6 Omvänt rörelseförvärv/jämförelsetal. Per 12 december 2017 innefattar Övrigt tillskjutet kapital effekten av utnyttjade optioner om 63 000 TSEK.

# Rapporter över kassaflöden i sammandrag – Koncernen

BELOPP I SEK (TSEK)	2018-07-01 2018-09-30	2017-07-01 2017-09-30	2018-01-01 2018-09-30	2017-01-01 2017-09-30	2017-01-01 2017-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>					
Rörelseresultat före finansiella poster	5 468	12 689	17 827	-126 462	-105 254
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet:					
Resultateffekt omvänt förvärv	-	-	-	174 586	174 586
Avskrivningar	114	8	273	8	42
Erhållen ränta	-360	-	1 942	-	-
Erlagd ränta	-141	1	-228	-	-
Betald skatt	-	-	-	-5	-5
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>5 083</b>	<b>12 697</b>	<b>19 813</b>	<b>48 127</b>	<b>69 369</b>
Förändringar i rörelsekapital	-4 525	2 838	-15 196	-13 166	-26 740
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>558</b>	<b>15 536</b>	<b>4 617</b>	<b>34 961</b>	<b>42 629</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av dotterföretag, efter avdrag för förvärvade likvida medel	-	-	-	19 925	19 925
Investeringar i förvaltningsfastigheter	104	-	-3 587	-6 074	-6 075
Investeringar i prospekterings- och utvärderingstillgångar	-1 697	-5 697	-4 485	-5 697	-8 415
Investeringar i övriga materiella anläggningstillgångar	-39	-	-922	-	-354
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 632</b>	<b>-5 697</b>	<b>-8 994</b>	<b>8 154</b>	<b>5 081</b>
Övrigt tillskjutet kapital	-	-1 178	-	3 199	59 300
Betalningar för finansiell leasing (hyra till markägare)	-1 223	-1 628	-9 167	-4 535	-4 575
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 223</b>	<b>-2 805</b>	<b>-9 167</b>	<b>-1 336</b>	<b>54 725</b>
<b>Periodens kassaflöde</b>	<b>-2 297</b>	<b>7 034</b>	<b>-13 544</b>	<b>41 780</b>	<b>102 435</b>
Likvida medel vid periodens början	79 973	34 721	102 183	363	363
Periodens kassaflöde	-2 297	7 034	-13 544	41 780	102 435
Kursdifferens i likvida medel	-6 483	-561	-17 447	-949	-614
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>71 193</b>	<b>41 193</b>	<b>71 193</b>	<b>41 193</b>	<b>102 183</b>

## KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDEN

Kassaflöde från den löpande verksamheten under rapporteringsperioden 2018 uppgick till 4 617 (34 961) TSEK. De stora skillnaderna mot tidigare rapporteringsperioder beror till stor del av de stora valutaförändringar i AOA som påverkat Bolagets rörelseresultat, och som ej justeras för i kassaflödet.

Kassaflöde från investeringsverksamheten under rapporteringsperioden 2018 uppgick till -8 994 (8 154) TSEK. Kassaflöde från finansieringsverksamheten uppgick under perioden januari-september 2018 till -9 167 (-1 336) TSEK.

Rapportperiodens totala kassaflöde, exklusive kursdifferenser, uppgick till -13 544 (41 780) TSEK.

# Nyckeltal Koncernen

För definitioner av nyckeltal, se sidorna 38-40.

## KVARTALSÖVERSIKT - KONCERNEN

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

BELOPP I SEK (TSEK), OM INTE ANNAT ANGES	NOT	KV3 2018	KV2 2018	KV 1 2018	KV 4 2017	KV 3 2017	KV 2 2017	KV1 2017	KV 4 2016
<b>RESULTAT</b>									
Hyses- och serviceintäkter		18 260	19 060	20 599	24 757	27 392	30 618	27 716	40 163
Övriga rörelseintäkter		-134	146	30	2	54	687	67	-
Rörelseresultat		5 468	5 329	7 029	21 208	12 689	-157 455	18 303	24 938
Rörelseresultat, före jämförelsestörande poster		5 468	5 329	7 029	21 208	12 689	17 131	18 303	24 938
Periodens resultat, efter skatt		-1 850	170 241	11 390	7 913	53 781	-153 767	28 816	51 592
<b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>									
Hysesintäkter		13 050	14 163	13 007	14 845	15 764	18 419	18 132	27 076
Serviceintäkter		5 211	4 897	7 592	9 912	11 628	12 199	9 584	13 086
Fastighetsrelaterade kostnader		-5 082	-4 893	-5 987	6 952	-8 580	-11 913	-7 549	-9 885
Driftsnetto		13 178	14 167	14 612	31 709	18 812	18 705	20 167	30 277
Överskottsgrad fastighetsportfölj, %		72%	74%	71%	128%	69%	61%	73%	75%
Revenue backlog, TSEK		64 347	**	**	**	**	**	**	**
Rent backlog, TSEK		44 911	**	**	**	**	**	**	**
Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, TSEK		60 368	**	**	**	**	**	**	**
Kontrakterade hyres- och serviceintäkter på årsbasis, TSEK		78 918	**	**	**	**	**	**	**
Ytmässig uthyrningsgrad, %		56%	63%	66%	66%	58%	85%	82%	85%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %		46%	**	**	**	**	**	**	**
WAULT, månader***		8,9	9,8	12,2	14,3	16,6	18,6	19,7	**
Marknadsvärde total portfölj		625 344	633 820	583 492	618 344	617 733	583 492	615 488	631 108
Uthyrningsbar yta, tusental kvm*		31,7	40,1	40,1	40,1	40,9	29,7	29,7	30,2
Antal fastigheter (vid periodens slut)		16	16	16	16	17	18	19	19

BELOPP I SEK (TSEK) OM INGET ANNAT ANGES	NOT	KV3 2018	KV2 2018	KV1 2018	KV4 2017	KV3 2017	KV2 2017	KV1 2017	KV4 2016
--	-----	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------	-------------

FINANSIELLA NYCKELTAL									
Avkastning på eget kapital, %		neg	22%	1%	1%	8%	neg	6%	11%
Avkastning på totalt kapital, %		neg	18%	1%	1%	6%	neg	5%	8%
EBITDA		5 583	5 442	7 074	21 242	12 697	-157 455	18 303	24 938
Justerad EBITDA		5 583	5 442	7 074	21 242	12 697	17 131	18 303	24 938
EBITDA-marginal, %		31%	28%	34%	86%	46%	neg.	66%	62%
Justerad EBITDA-marginal, %		31%	28%	34%	86%	46%	55%	66%	62%
Soliditet, %		81%	81%	81%	80%	78%	79%	75%	72%
Balansomslutning		950 878	972 534	947 013	968 389	899 270	842 542	647 249	646 899
Eget kapital		773 044	789 166	762 905	772 110	699 852	663 847	482 651	462 589
Genomsnittligt eget kapital		781 105	776 036	767 508	735 981	681 849	573 249	472 620	476 148
Genomsnittliga tillgångar		961 706	959 773	957 701	933 829	870 906	744 895	647 074	647 860

DATA PER AKTIE	3								
----------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--

Totalt antal utestående aktier före utspädning, tusental	3	477 315	477 315	477 315	477 315	445 815	445 815	353 268	353 268
Totalt antal utestående aktier efter utspädning, tusental	3	477 315	477 315	477 315	477 315	445 815	445 815	353 268	353 268
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3	477 315	477 315	477 315	450 266	445 815	354 285	353 268	353 268
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental	3	477 315	477 315	477 315	450 266	445 815	354 285	353 268	353 268
Resultat per aktie före utspädning, kr	3	-0,004	0,36	0,02	0,02	0,12	-0,43	0,08	0,15
Resultat per aktie efter utspädning, kr	3	-0,004	0,36	0,02	0,02	0,12	-0,43	0,08	0,15
Eget kapital per aktie, kr	3	1,62	1,65	1,60	1,62	1,57	1,49	1,37	1,31

MEDARBETARE									
-------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Medelantal anställda, st		17,0	17,0	16,0	15,0	17,0	15,0	15,0	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.

**PERIODÖVERSIKT - KONCERNEN**

Notera att årsöversikten är över de två senaste åren enbart. Tidigare perioder är på grund av det omvända rörelseförvärvet ej tillämpliga.

<b>BELOPP I SEK (TSEK), OM INTE ANNAT ANGES</b>	<b>NOT</b>	<b>2018-01-01 2018-09-30</b>	<b>2017-01-01 2017-09-30</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 2016-09-30</b>	<b>2016-01-01 2016-12-31</b>
		<b>KV1-3</b>	<b>KV 1-3</b>	<b>HELÅR</b>	<b>KV 1-3</b>	<b>HELÅR</b>
<b>RESULTAT</b>						
Hyses- och serviceintäkter		57 920	85 726	110 483	109 998	150 161
Övriga rörelseintäkter		42	809	811	-	-
Rörelseresultat		17 827	-126 462	-105 254	74 253	99 191
Rörelseresultat, exkl. jämförelsestörande poster		17 827	48 123	69 332	74 253	99 191
Periodens resultat, efter skatt		179 781	-71 170	-63 257	-18 789	32 803
<b>FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL</b>						
Hysesintäkter		40 220	52 315	67 160	72 255	99 332
Serviceintäkter		17 699	33 411	43 323	37 743	50 829
Fastighetsrelaterade kostnader		-15 963	-28 041	-21 089	-29 551	-39 436
Driftsnetto		41 957	57 685	89 394	80 447	110 725
Överskottsgrad fastighetsportfölj, %		72%	67%	81%	73%	74%
Revenue backlog, TSEK		64 347	**	**	**	**
Rent backlog, TSEK		44 911	**	**	**	**
Kontrakterade hyresintäkter på årsbasis, TSEK		60 368	**	**	**	**
Kontrakterade hyres- och serviceintäkter på årsbasis, TSEK		78 918	**	**	**	**
Ytmässig uthyrningsgrad, %		56%	75%	73%	87%	87%
Ekonomisk uthyrningsgrad, %		46%	**	**	**	**
WAULT, månader***		8,9	18,3	14,3	**	**
Marknadsvärde total portfölj		625 344	617 733	618 344	569 694	631 108
Uthyrningsbar yta, tusental kvm*		31,7	40,9	40,1	30,2	30,2
Antal fastigheter (vid periodens slut)		16,0	17,0	16,0	19	19
<b>FINANSIELLA NYCKELTAL</b>						
Avkastning på eget kapital, %		23%	neg	neg.	neg,	7,1%
Avkastning på totalt kapital, %		19%	neg	neg.	neg,	5,1%
EBITDA		18 099	-126 454	-105 212	74 253	99 191
Justerad EBITDA		18 099	48 132	69 374	74 253	99 191
EBITDA-marginal, %		31%	neg.	neg.	68%	66%
Justerad EBITDA-marginal, %		31%	56%	62%	68%	66%
Soliditet, %		81%	79%	80%	74%	72%
Balansomslutning		950 878	842 189	968 389	663 794	646 899
Eget kapital		773 044	663 847	772 110	489 706	462 589
Genomsnittligt eget kapital		772 577	581 220	617 349	454 235	440 676
Genomsnittliga tillgångar		959 633	785 461	820 692	608 013	607 053

BELOPP I SEK (TSEK), OM INTE ANNAT ANGES	NOT	2018-01-01 2018-09-30 KV1-3	2017-01-01 2017-09-30 KV 1-3	2017-01-01 2017-12-31 HELÅR	2016-01-01 2016-09-30 KV 1-3	2016-01-01 2016-12-31 HELÅR
<b>DATA PER AKTIE</b>						
Totalt antal utestående aktier före utspädning, tusental	3	477 315	445 815	477 315	353 268	353 268
Totalt antal utestående aktier efter utspädning, tusental	3	477 315	445 815	477 315	353 268	353 268
Genomsnittligt antal aktier, tusental	3	477 315	384 795	401 297	353 268	353 268
Genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental	3	477 315	384 795	401 297	353 268	353 268
Resultat per aktie före utspädning, kr	3	0,38	-0,18	-0,16	-0,05	0,09
Resultat per aktie efter utspädning, kr	3	0,38	-0,18	-0,16	-0,05	0,09
Eget kapital per aktie, kr	3	1,62	1,49	1,62	1,39	1,31
<b>MEDARBETARE</b>						
Medelantal anställda, st		16,7	15,7	15,5	15,00	15,00

\* Uthyringsbar yta har beräknats annorlunda från och med Q3 2018. I tidigare avgivna rapporter har totalyta redovisats. Från och med Q3 2018 redovisas enbart uthyringsbar 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 för rapporteringsperioden januari-september 2018 uppgick till 7 559 (4 330) TSEK. Omsättningen avsåg vidarefakturerings av kostnader samt management fees till dotterbolag.

Rörelsekostnaderna består främst av övriga externa kostnader om -12 208 (-8 166) TSEK samt personalkostnader om -4 347 (-3 956) TSEK. Den stora ökningen i övriga externa kostnader förklaras av kostnader hänförliga till det omvända förvärvet, exempelvis kostnader för anpassning av den nya koncernen till IFRS, värderingar, legala ombud m.m.

Likvida medel uppgick per 30 september 2018 till 31 886 TSEK, jämfört med 60 929 TSEK per 31 december 2017.

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

Eget kapital vid periodens slut uppgick till 1 620 614 TSEK, att jämföra med 1 626 545 TSEK per 31 december 2017.

## RESULTATRÄKNINGAR - MODERBOLAGET

BELOPP I SEK (TSEK)	NOT	2018-07-01	2017-07-01	2018-01-01	2017-01-01	2017-01-01
		2018-09-30	2017-09-30	2018-09-30	2017-09-30	2017-12-31
Nettoomsättning	2	3 280	2 720	7 559	4 330	10 966
Övriga rörelseintäkter		6	17	29	22	22
Övriga externa kostnader		-4 143	-3 766	-12 208	-8 166	-16 303
Personalkostnader		-1 406	-1 269	-4 347	-3 956	-5 558
Av- och nedskrivningar		-9	-8	-27	-25	-51
Övriga rörelsekostnader		-39	-14	-115	-51	-149
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 311</b>	<b>-2 320</b>	<b>-9 110</b>	<b>-7 848</b>	<b>-11 072</b>
Ränteintäkter och liknande poster		-180	146	922	451	-1 467
Ränteintäkter från koncernföretag	2	792	606	2 339	7 510	7 902
Räntekostnader och liknande poster		-40	-697	-90	-2 365	0
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 739</b>	<b>-2 265</b>	<b>-5 939</b>	<b>-2 252</b>	<b>-4 637</b>
Skatt		-	-	-	-	-
<b>Periodens resultat</b>		<b>-1 739</b>	<b>-2 265</b>	<b>-5 939</b>	<b>-2 252</b>	<b>-4 637</b>



**BALANSRÄKNINGAR I SAMMANDRAG – MODERBOLAGET**

<b>BELOPP I SEK (TSEK)</b>	<b>NOT</b>	<b>2018-09-30</b>	<b>2017-09-30</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>				
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Andelar i koncernföretag		1 384 498	1 383 766	1 384 483
Immateriella anläggningstillgångar		63	108	90
Materiella anläggningstillgångar		-	8	-
Fordringar hos koncernföretag		192 569	178 450	184 805
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 577 130</b>	<b>1 562 332</b>	<b>1 569 378</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Fordringar hos koncernföretag		19 241	-	11 928
Kortfristiga fordringar		441	10 680	333
Kassa och bank		31 886	8 099	60 929
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>51 567</b>	<b>18 780</b>	<b>73 191</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 628 697</b>	<b>1 581 112</b>	<b>1 642 569</b>
<b>EGET KAPITAL</b>				
<b>Eget kapital</b>				
<b>Bundet eget kapital</b>				
Aktiekapital		14 033	13 107	14 033
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 033</b>	<b>13 107</b>	<b>14 033</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Överkursfond		1 651 106	1 595 923	1 651 099
Balanserat resultat		-38 586	-33 950	-33 950
Årets resultat		-5 939	-2 252	-4 637
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 606 581</b>	<b>1 559 722</b>	<b>1 612 512</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 620 614</b>	<b>1 572 828</b>	<b>1 626 545</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Övriga kortfristiga skulder		8 083	8 284	16 024
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 083</b>	<b>8 284</b>	<b>16 024</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>1 628 697</b>	<b>1 581 112</b>	<b>1 642 569</b>

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

<b>BELOPP I SEK (TSEK)</b>	<b>NOT</b>	<b>2018-09-30</b>	<b>2017-09-30</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Ingående eget kapital</b>		<b>1 626 545</b>	<b>216 177</b>	<b>216 177</b>
Periodens resultat		-5 939	-2 252	-4 637
Periodens övriga totalresultat		-	-	-
<b>Periodens totalresultat</b>		<b>-5 939</b>	<b>-2 252</b>	<b>-4 637</b>
Riktad emission, januari 2016		-	-	-
Riktad emission, juni 2016		-	-	-
Förvärv av ESI Group SA – konvertering C-aktier till stamaktier, juni 2017		-	1 360 082	1 360 082
Optionsemission, december 2017		-	-	63 000
Emissionskostnader		7	-1 179	-8 077
<b>Totalt eget kapital</b>		<b>1 620 614</b>	<b>1 572 828</b>	<b>1 626 545</b>

# Övrig information

## BOLAGSINFORMATION

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

## ANSTÄLLDA

Antalet anställda i Koncernen vid utgången av 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. De fem största aktieägarna äger, per 30 september 2018, tillsammans 91,6 procent av det totala aktiekapitalet tillika röster.

AKTIEÄGARE	ANTAL AKTIER	ANDEL AKTIER (%)	ANTAL RÖSTER	ANDEL RÖSTER (%)
Yoav Ben-Eli, via bolag 1)	343 817 971	72,0%	3 438 179 710	72,0%
Cement Fund SCSp	63 000 000	13,2%	630 000 000	13,2%
Veronique Salik	14 519 404	3,0%	145 194 040	3,0%
Andreas Forssell, privat och via bolag	8 404 609	1,8%	84 046 090	1,8%
Comtrack Ventures Ltd	7 501 988	1,6%	75 019 880	1,6%
Övriga aktieägare	40 071 378	8,4%	400 713 780	8,4%
<b>Totalt antal aktier</b>	<b>477 315 350</b>	<b>100,0%</b>	<b>4 773 153 500</b>	<b>100,0%</b>

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

## SÄSONGSVARIATIONER

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

## 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.

Crown Energy presenterar vissa finansiella mått i delårsrapporten som inte definieras enligt IFRS. Crown Energy anser att dessa mått ger värdefull kompletterande information till investerare och företagets ledning då de möjliggör utvärdering av relevanta trender och presentationer.

För definitioner av nyckeltal, se sidor 38-40. Nyckeltal är alternativa om inte annat anges.

Om ett alternativt nyckeltal ej går att identifiera direkt från de finansiella rapporterna, krävs en avstämning. Avstämmingar av Crown Energys alternativa nyckeltal framgår i not 7.

## VIKTIGA HÄNDELSER UNDER RAPPORTPERIODEN

Inga nya väsentliga händelser har inträffat under tredje kvartalet. Nedan följer en sammanfattning över händelser under perioden från januari 2018.

### Förlängning av offshore-licens Block 2B i Sydafrika

I februari godkändes licensparternas, med Africa Energy som operatör, ansökan om en förlängning om två år för offshore-licensen Block 2B. Den nya fasen sträcker sig således till februari 2020 och innefattar borrning av en prospekteringsbrunn på licensen vilket Crown Energy ser mycket fram emot.

### Tecknande av strategiskt samarbetsavtal med Proger

I mars 2018 meddelade Crown Energy att man ingått ett strategiskt samarbetsavtal - Areas of Mutual Interest - med den italienska ingenjörfirman Proger S.p.A. ("Proger"). Med detta avtal fortsätter Crown Energy att stärka affärsområdet Asset Development and Management. Crown Energy och Proger har avtalat att arbeta tillsammans för att identifiera och utveckla kommersiella projekt där respektive bolags kompetenser kompletterar varandra. Bolagen har kommit överens om att representera varandra i sina respektive kontorsnätverk och därmed utökas närvaron på den internationella marknaden. Avtalet syftar till att gemensamt identifiera projekt och utnyttja kompletterande kompetenser och relationer i respektive bolags affärsmodeller och strategier, med fokus på energisektorn. För mer information om avtalet, vänligen se pressmeddelandet från 8 mars 2018, vilket finns tillgängligt på Bolagets hemsida.

### Årsstämma 2018

På årsstämman i maj 2018 beslutades sedanligt kring fastställande av resultat- och balansräkning, vinstdisposition, ansvarsfrihet samt val av styrelse och revisorer. Samtliga ledamöter i styrelsen valdes om på ytterligare ett år och Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB omvaldes som Bolagets revisorer, med auktoriserade revisorn Bo Lagerström som huvudansvarig.

Vidare togs beslut att ändra bolagsordningen med syfte att dels ta bort de C-aktier som ställdes ut i samband med förvärvet av den angolanska verksamheten och dels ändra aktiekapitalets gränser för att anpassas till borttagandet av C-aktierna. Utöver detta beslutades att nuvarande stamaktier ska ha en röst per aktie.

### Crown Energy har utsett ABG Sundal Collier till likviditetsgarant

I juni offentliggjordes att Bolaget ingått ett avtal med ABG Sundal Collier ASA ("ABG") varvid ABG ska agera som likviditetsgarant i Crown Energys aktie från den 18 juni 2018. Syftet är att öka aktiens likviditet samt underlätta handel i aktien.

## FRAMTIDSUTSIKTER

### Verksamheten

Crown Energy är väl positionerat med en balanserad portfölj av spännande projekt med stor utvecklingspotential. Bolaget fortsätter nu sin utveckling för att få en större och ännu stabilare grund att stå på. Vi ska nyttja våra kontakter inom oljeindustrin, den positiva utvecklingen på olje- och gasmarknaden och våra kassaflöden för en snabbare utveckling av Crown Energys tillgångar och verksamhet. Kapital, processer och vår organisation ska ytterligare anpassas för att kunna fortsätta utvecklingsarbetet.

### Finansiering och fortsatt drift

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

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

En detaljerad beskrivning av Koncernens och Moderbolagets risker och riskhantering finns angivna i Crown Energys årsredovisning för 2017. Under perioden januari till september 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

Värdet på fastigheterna påverkas av ett antal faktorer, dels fastighetsspecifika, såsom driftskostnader och tillåten användning av fastigheten, dels marknadsspecifika såsom avkastningskrav och kapitalkostnader, utifrån jämförbara transaktioner på fastighetsmarknaden.

Avkastning från fastigheterna beror till stor del på bland annat Bolagets förmåga att fullborda de avsedda uthyrningarna eller avyttringarna av fastigheterna och de kostnader och utgifter i utvecklingen, förvaltningen och ombyggnaden av fastigheterna samt på förändringar i marknadsvärdet.

Hysesintäkter och marknadsvärdet för fastigheter i allmänhet påverkas av de allmänna förutsättningarna i ekonomin såsom tillväxt i bruttonationalprodukten, sysselsättningsutvecklingen, inflation och förändringar i räntesatser. Både fastighetsvärdet och hyresintäkter kan också påverkas av konkurrens från andra fastighetsaktörer, eller uppfattningar om potentiella köpare eller hyresgäster i attraktionskraft, bekvämlighet och säkerhet i fastigheterna. Om en eller flera av ovanstående faktorer skulle utvecklas negativt, kan det ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

I samband med upprättandet av värderingen av fastigheterna så har en känslighetsanalys genomförts. Enligt den senaste värderingen ligger värdeintervallet på Bolagets fastighetsportfölj mellan 570–682 MSEK. Parametrarna som använts för att framställa värdeintervallet för känslighetsanalysen uppgår till  $\pm 0,5$  procent för avkastningskrav och WACC samt  $\pm 5$  procent för nuvarande marknadshyror.

# 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. Inga nya eller omarbetade standarder, tolkningar eller tillägg beslutade av EU har haft en effekt på koncernens resultat och ställning.

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

#### 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 däremot innebära utökade upplysningskrav i årsredovisningen 2018; information om kontraktsbalanser och förändringar i dessa, kvalitativ information om prestationsåtaganden, upplysning väsentliga uppskattningar m.m.

### **IAS 29 Finansiell rapportering i höginflationsländer**

Koncernen har en utlandsverksamhet i Angola, YBE Imobiliária 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 Lda's finansiella rapporter avseende måtenheter vid rapportperiodens slut. Bolaget har anlitat externa konsulter för att genomföra den initiala analys av effekterna som uppstår samt den omräkning som krävs. Ingen omräkning av jämförelsetal har gjorts utan omräkningarna avseende 2017 har redovisats direkt i eget kapital och uppgår till 5 718 TSEK. Effekterna av omräkningen avseende rapporteringsperioden januari till september 2018 uppgår till totalt 17 876 TSEK i resultaträkningen (som en finansiell intäkt) samt -19 473 TSEK i övrigt totalresultat.

Vid beräkningen av inflationsjusteringen används ett index baserat på konsumentprisindex i Angola. Prisindex uppgår till 237,09 (bas: december 2014) vid utgången av september 2018, jämfört med 204,79 per 31 december 2017. Inflationen från 31 december 2017 fram till 30 september 2018 uppgick till 15,8 procent, jämfört med 20 procent i samma period föregående år.

### **NYA OCH ÄNDRADE STANDARDER 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 redovisar redan i dagsläget sina leasingkontrakt (som leasetagare) avseende fastigheter, som en tillgång och en skuld (i enlighet med IAS 17 Leasing och IAS 40 Förvaltningsfastigheter), vilket innebär att den nya IFRS 16 ej kommer att medföra några väsentliga förändringar avseende redovisningen av Koncernens leasingavtal hänförliga till fastigheter.

IFRS 16 kommer även att påverka det hyresavtal som innehas avseende Moderbolagets huvudkontor i Stockholm. Koncernen innehar inga övriga leasingavtal som väsentligen kan påverka Koncernens redovisning.

## **2 TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE**

### **INKÖP OCH FÖRSÄLJNING INOM KONCERNEN**

Av Moderbolagets nettoomsättning under perioden januari-september 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	8 000 GBP	92 592
Simco Petroleum Ltd	90 000 USD	771 652
Betco Trading Services International Limited	234 000 USD	2 017 569
ESI Angola Lda	519 731 977 AOA	18 604 602

\*Baserat på genomsnittlig valutakurs under perioden januari-september 2018.

### ESI ANGOLA

ESI Angola Lda, ägs till 100% av Yoav Ben-Eli och enligt ett serviceavtal från 2017 levererar ESI Angola Lda tjänster i form av fastighetsförvaltning m.m. till YBE Imobiliária Lda. ESI Angola Lda hyr å andra sidan lokaler av YBE Imobiliária Lda. YBE Imobiliária Lda's hyresfordran på ESI Angola Lda uppgår per 31 september 2018 till 938 TSEK.

I enlighet med förvärvsavtalet för ESI Group SA, skulle samtliga ekonomiska rättigheter och förpliktelser från fastigheter och hyreskontrakt tillfalla YBE Imobiliária från och med 1 januari 2017. Till följd av främst förutbetalda hyror under 2016 avseende 2017, resulterade detta i att YBE Imobiliária Lda fick en fordran på ESI Angola Lda. Fordran uppgår per 30 september 2018 till motsvarande 27 389 TSEK och löper med en marknadsmässig ränta.

## 3 RESULTAT PER AKTIE

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

### UTSPÄDNINGSEFFEKT

Per 30 september 2018 har Moderbolaget inga utestående teckningsoptioner eller derivat.

### RESULTAT PER AKTIE OCH ANTAL AKTIER

Antal utestående aktier uppgick per 30 september 2018 till 477 315 350. Genomsnittliga antalet aktier under kvartalet uppgick till 477 315 350. Som nämnts ovan föreligger ingen utspädningseffekt.

Resultat före skatt uppgick till 258 026 TSEK, vilket innebär att resultat per aktie före skatt per 30 september 2018 uppgår till 0,54 SEK.

## 4 REDOVISNING FINANSIELLA INSTRUMENT

### REDOVISAT OCH VERKLIGT VÄRDE

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

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

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

### FINANSIELLA INSTRUMENT REDOVISADE TILL VERKLIGT VÄRDE

Crown Energy klassificerar, i enlighet med IFRS 13, värdering till verkligt värde med hjälp av en verkligt-värdehierarki (tre nivåer) som speglar tillförlitligheten av de indata som används för att göra



värderingarna. Nedan framgår de finansiella poster som redovisats till verkligt värde via resultaträkningen, fördelat på de tre nivåerna:

KONCERNEN, BELOPP I SEK (TSEK)	NIVÅ 1	NIVÅ 2	NIVÅ 3	TOTALT
Tillgångar värderade till verkligt värde via resultaträkningen:				
Förvaltningsfastigheter	-	-	127 111	127 111
<b>Summa tillgångar</b>	-	-	<b>127 111</b>	<b>127 111</b>
Finansiella skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen:				
Leasing, skuld	-	-	53 635	53 635
Avsättning för tilläggsköpeskilling kommersiell fyndighet	-	-	3 752	3 752
<b>Summa skulder</b>	-	-	<b>57 388</b>	<b>57 388</b>

Avsättningar har redovisats för avtalad tilläggsköpeskilling avseende dotterbolaget Amicoh Resources Ltd. Inga förändringar har skett i Crown Energys bedömningar i värderingen av verkligt värde vad gäller avsättningarna sedan 31 december 2017. För mer information om avsättningen, se årsredovisningen för 2017.

## 5 RÖRELSESEGMENT

Ett rörelsesegment är den del av en koncern som bedriver verksamhet från vilken den kan generera intäkter och ådra sig kostnader för vilket det finns fristående finansiell information tillgänglig. Segmentsinformationen presenteras utifrån högste verkställande beslutfattares perspektiv, vilket innebär att den presenteras på samma sätt som används i den interna rapporteringen. Koncernen innehar två segment, vilka motsvarar de två affärsområdena, det vill säga Energy (olja- och gasprospektering) och Asset Development and Management (fastighetsverksamheten). Högste verkställande beslutfattare bedöms vara styrelsen i Moderbolaget.

Redovisning rörelsesegment:

RÖRELSESEGMENT	Energy KV 3 2018	Asset Development and Management KV 3 2018	Koncern- gemensamt samt ej fördelade poster KV 3 2018	Totalt KV 3 2018
Omsättning	2	18 260	-136	18 126
Rörelsekostnader	-299	-8 829	-3 530	-12 658
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-297</b>	<b>9 431</b>	<b>-3 666</b>	<b>5 468</b>
Finansnetto	-693	28 682	-6 443	21 546
<b>Resultat före skatt och värdeförändringar</b>	<b>-990</b>	<b>38 113</b>	<b>-10 109</b>	<b>27 014</b>
<b>Värdeförändringar</b>				
Fastigheter, orealiserade	-	-1 048	-	-1 048
<b>Resultat före skatt</b>	<b>-990</b>	<b>37 066</b>	<b>-10 109</b>	<b>25 967</b>
Inkomstskatt	-1	-357	-2 584	-2 942
Uppskjuten skatt	-	-24 875	-	-24 875
<b>Periodens resultat</b>	<b>-991</b>	<b>11 833</b>	<b>-12 692</b>	<b>-1 850</b>
Anläggningstillgångar vid periodens slut	201 230	626 135	63	827 427

RÖRELSESEGMENT	Energy KV 1-3 2018	Asset Development and Management KV 1-3 2018	Koncern- gemensamt samt ej fördelade poster KV 1-3 2018	Totalt KV1-3 2018
Omsättning	13	57 920	29	57 962
Rörelsekostnader	-479	-26 883	-12 774	-40 135
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-466</b>	<b>31 037</b>	<b>-12 745</b>	<b>17 827</b>
Finansnetto	4 088	274 746	839	279 674
<b>Resultat före skatt och värdeförändringar</b>	<b>3 623</b>	<b>305 784</b>	<b>-11 906</b>	<b>297 501</b>
Värdeförändringar:				
Fastigheter, orealiserade	-	-39 475	-	-39 475
<b>Resultat före skatt</b>	<b>3 623</b>	<b>266 309</b>	<b>-11 906</b>	<b>258 026</b>
Inkomstskatt	-1	-5 984	887	-5 098
Uppskjuten skatt	-	-73 147	-	-73 147
<b>Periodens resultat</b>	<b>3 622</b>	<b>187 178</b>	<b>-11 018</b>	<b>179 781</b>
Anläggningstillgångar vid periodens slut	201 230	626 135	63	827 427

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.

#### GEOGRAFISK MARKNAD

Fördelning geografisk marknad, kvartal 3 2018:

GEOGRAFISK MARKNAD, TSEK	Sverige	Angola	Irak	Sydafrika	Ekvatorial -guinea	Mada- gaskar	Totalt
Nettoomsättning							
Energy			-	-	1	-	<b>2</b>
Asset Development and Management	-	18 260	-	-	-	-	<b>18 260</b>
Övrigt	-136		-	-	-	-	<b>-136</b>
Rörelseresultat före effekt av omvänt förvärv	-3 666	9 431	-13	-163	-102	-19	<b>5 468</b>
Förvaltningsfastigheter	-	625 344	-	-	-	-	<b>625 344</b>
Prospekterings- och utvärderingstillgångar	-		44 214	61 586	5 165	90 265	<b>201 230</b>
Övriga anläggningstillgångar, exkl uppskjuten skatt	63	791	-	-	-	-	<b>854</b>

Inom den geografiska marknaden Angola 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.

Fördelning geografisk marknad, kvartal 3 2017:

GEOGRAFISK MARKNAD, TSEK	Sverige	Angola	Irak	Sydafrika	Ekvatorial- guinea	Mada- gaskar	Totalt
Nettoomsättning							
Energy			11	0	4	-	16
Asset Development and Management	-	27 413	-	-	-	-	27 413
Övrigt	17		-	-	-	-	17
Rörelseresultat före effekt av omvänt förvärv	-3 695	-10 608	-38	-174	-67	-142	-14 724
Förvaltningsfastigheter	-	617 733	-	-	-	-	617 733
Prospekterings- och utvärderingstillgångar	-		39 215	59 226	5 000	81 005	184 444
Övriga anläggningstillgångar, exkl. uppskjuten skatt	116	-	-	-	-	-	116

## 6 OMVÄNT RÖRELSEFÖRVÄRV/JÄMFÖRELSETAL

I juni 2017 förvärvade Moderbolaget samtliga aktier i ESI Group SA ("ESI Group"). ESI Group äger i sin tur samtliga aktier i YBE Imobiliária Lda ("YBE Imobiliária") och ESI East Africa Ltd, där YBE Imobiliária är det verksamhetsdrivande bolaget med fastighetstillgångar. 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". Redovisningsmässiga effekter av det omvända förvärvet kan ses i jämförelseperioderna 2016 och 2017 – i bland annat resultaträkningen och eget kapital.

### JÄMFÖRELSESIFFROR

Denna delårsrapport omfattar finansiell information för den nya Crown Energy-koncernen för perioden 1 januari – 30 september 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 jämt från den legala förvärvaren, det vill säga Crown Energy AB. Den finansiella rapporteringen publicerades därmed i det legala moderföretagets namn, dvs. Crown Energy AB, men var de facto en fortsättning på ESI Group-koncernens finansiella rapporter. Koncernredovisningen omfattar samma räkenskapsperiod som för det legala Moderbolaget (Crown Energy AB), vilket är kalenderår. 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.

## 7 AVSTÄMNING ALTERNATIVA NYCKELTAL

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

BELOPP I SEK (TSEK) OM INTE ANNAT ANGES	2018-07-01 2018-09-30 KV3	2017-07-01 2017-09-30 KV3	2018-01-01 2018-09-30 KV 1-3	2017-01-01 2017-09-30 KV 1-3	2017-01-01 2017-12-31 Helår
<b>AVSTÄMNING MELLAN RÖRELSERESULTAT OCH EBITDA SAMT JUSTERAD EBITDA</b>					
Rörelseresultat	5 468	12 689	17 827	-126 462	-105 254
+/- Avskrivningar/ nedskrivningar	114	8	273	8	42
<b>= Total EBITDA</b>	<b>5 583</b>	<b>12 697</b>	<b>18 099</b>	<b>-126 454</b>	<b>-105 212</b>
+ Resultateffekt omvänt rörelseförvärv	-	-	-	174 586	174 586
<b>= Total justerad EBITDA</b>	<b>5 583</b>	<b>12 697</b>	<b>18 099</b>	<b>48 132</b>	<b>69 374</b>
<b>BERÄKNING EBITDA-MARGINAL</b>					
EBITDA	5 583	12 697	18 099	-126 454	-105 212
÷ Rörelseintäkter	18 126	27 446	57 962	86 535	111 294
<b>= EBITDA-marginal, %</b>	<b>31%</b>	<b>46%</b>	<b>31%</b>	<b>neg.</b>	<b>neg.</b>
<b>BERÄKNING AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, %</b>					
Resultat efter skatt	-1 850	53 781	179 781	-71 170	-63 257
Genomsnittligt eget kapital (ingående balans + utgående balans dividerat med två)	781 105	681 849	772 577	581 220	617 349
<b>Avkastning på eget kapital, %</b>	<b>neg%</b>	<b>8%</b>	<b>23%</b>	<b>neg.</b>	<b>neg.</b>
<b>BERÄKNING AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL, %</b>					
Resultat efter skatt	-1 850	53 781	179 781	-71 170	-63 257
Genomsnittligt kapital (ingående balans tillgångar + utgående balans tillgångar dividerat med två)	961 706	870 906	959 633	785 461	820 692
<b>Avkastning på totalt kapital, %</b>	<b>neg</b>	<b>6%</b>	<b>19%</b>	<b>neg.</b>	<b>neg.</b>
<b>BERÄKNING SOLIDITET, %</b>					
Balansomslutning	950 878	899 270	950 878	899 270	968 389
Eget kapital	773 044	699 852	773 044	699 852	772 110
<b>Soliditet, %</b>	<b>81%</b>	<b>78%</b>	<b>81%</b>	<b>78%</b>	<b>80%</b>

## 8 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 varit föremål för en översiktlig granskning av bolagets revisorer, se sidan 42 för revisors rapport.

Stockholm den 9 november 2018

Pierre-Emmanuel Weil  
Styrelseordförande

Yoav Ben-Eli  
Styrelseledamot

Jean Benaim  
Styrelseledamot

Alan Simonian  
Styrelseledamot

Andreas Forssell  
Verkställande direktör

### RAPPORTTILLFÄLLEN

- |                           |                  |
|---------------------------|------------------|
| ▶ Bokslutskommuniké 2018  | 21 februari 2018 |
| ▶ Årsredovisning 2018     | 12 april 2018    |
| ▶ Tremånadersrapport 2019 | 9 maj 2019       |
| ▶ Årsstämma 2019          | 14 maj 2019      |
| ▶ Halvårsrapport 2019     | 9 augusti 2019   |
| ▶ Niomånadersrapport 2019 | 8 november 2019  |

### OFFENTLIGGÖRANDE ENLIGT SVENSK LAG

Denna information är sådan information som Crown Energy AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning samt enligt lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades för offentliggörande, genom nedanstående kontaktpersons försorg den 9 november 2018 kl. 8:30 CET.

### FINANSIELL INFORMATION

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

För ytterligare information, kontakta:  
Verkställande direktör Andreas Forssell

+46 (0)8 400 207 20

### ADRESS

Crown Energy AB (publ)  
Norrlandsgatan 18  
SE-111 43 Stockholm, Sverige  
[www.crownenergy.se](http://www.crownenergy.se)

# Ordlista och definitioner

## ORDLISTA – BEGREPP OCH MÅTT RELATERADE TILL OLJEINDUSTRIN

### Block/Koncession/Licens

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

### Farm-in

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

### Farm-out

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

### Mboe /Mmboe

Tusen fat oljeekvivalenter/Miljoner fat oljeekvivalenter

### Onshore

Beteckning för verksamhet på land.

### Offshore

Beteckning för verksamhet till havs.

### Operatör

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

### Prospekt

Ett geografiskt prospekteringsområde där man identifierat möjliga hydrokarbonförekomster.

### Prospektering

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

### Reserver och resurser

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

### Reservoar

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

### Seismisk data

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

## DEFINITIONER AV NYCKELTAL

Bolaget tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om Alternativa Nyckeltal. Med alternativa nyckeltal avses finansiella mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering. I Crown Energys fall, IFRS.

Alla nyckeltal nedan är alternativa om inte annat anges.

### 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, vid en given tidpunkt. 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).*



# Kort om 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 synergier 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

# Revisorns granskningsrapport

Crown Energy AB (publ), org nr 556804-8598

## INLEDNING

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapport) för Crown Energy AB (publ) per 30 september 2018 och den niomånadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna finansiella delårsinformation i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

## DEN ÖVERSIKTLIGA GRANSKNINGENS INRIKTNING OCH OMFATTNING

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionsred i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

## SLUTSATS

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 9 november 2018  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Bo Lagerström  
Auktoriserad revisor