



Delårsrapport

Fastilium Property Group AB

556705-1965

2016-01-01 - 2016-06-30

Innehåll

• Viktiga händelser under och efter rapportperioden.....	3
• Nyckeltal.....	3
• VD har ordet.....	4
• Affärsidé strategier och mål.....	5
• Verksamhetsstyrning.....	5
• Resultaträkning.....	6
• Balansräkning.....	7
• Kassaflödesrapport.....	8
• Förändring av det egna kapitalet.....	8
• Redovisningsprinciper.....	9
• Risker.....	9

Viktiga händelser under perioden

- Den riktade nyemission som på börjades i december slutfördes under perioden.
- Tre riktade nyemissioner genomfördes
 - Valeo SA Jersey erhöll 25 858 335 aktier (37,5 MSEK) mot en andel i projektet av uppförandet av studentbostäder England
 - Trimalchion Capital GmbH erhöll 9 173 802 aktier (13,3 MSEK) mot en andel i projektet av uppförandet av studentbostäder i Finland
 - OOO i Norrtälje erhöll 10 344 848 aktier (15,0 MSEK) mot en andel i uppförandet av studentbostäder i Sverige
- Michael M Rollins efterträdde Angel Herrera som CEO för Fastilium Group AB
Michael har arbetat inom finansmarknaden i New York på bland annat Morgan Stanley och Zürich
- Den 5 maj utlyste bolaget en nyemission som omfattade 14 934 500 aktier till en kurs om 1,20 SEK
- Under våren stängdes bolagets kontor i Huddinge och vi flyttade till Birger Jarlsgatan 18 i centrala Stockholm
- Styrelsen beslutade under våren att Bolaget åter ska noteras, denna gång på Nordic Growth Markets (NGM) och deras MTF-lista
- Vi har under året skrivit avtal om uppförandet av ett studentboende med 494 bäddar beläget i centrala Köpenhamn

Viktiga händelser efter periodens utgång

- Den i maj utlysta nyemissionen fulltecknades
- I mitten av augusti efterträder Per-Erik Tunroth Niklas Personne som CFO i bolaget.
- I september erlade bolaget depositioner för att säkerställa byggprojekt i Birmingham och Sheffield om totalt 1200 sängplatser

Nyckeltal	2016-01-01 2016-06-30	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter	0,0	0,0	0,1	15,1	0,0
Extern forskning och utveckling (kostnadsförd), MSEK	0,0	0,0	-6,1	-1,5	-13,9
Rörelseresultat	-3,9	-6,7	-17,0	8,2	-19,8
Årets resultat, MSEK	-4,0	-6,7	-17,6	7,5	-19,7
Resultat per aktie, SEK	-0,07	-0,61	-0,06	0,03	-0,07
Balansomslutning, MSEK	66,8	29,3	1,4	9,2	2,0
Kassaflöde, MSEK	0,2	0,0	-0,5	0,4	-15,7
Eget kapital per aktie, SEK*	0,9	1,9	0,0	0,0	0,0
Soliditet %	85,1	71,0	neg	69,6	neg
Likvida medel, MSEK	0,2	0,0	0,0	0,5	0,1
Medelantalet anställda	1	2	2	3	3

*Antalet aktier 2016-06-30, 61 335 231 st, 2015-12-31, 10 958 266 st, 2014-12-31, 295 676 526 st, 2013-12-31, 271 871 991 st, 2012-12-31, 181 137 022 st

Under 2015 genomfördes en sammanslagning av aktier med realtionen 100 aktier till 1

VD har ordet

Fastilium Property Group är redo att bli den ledande leverantören av studentbostäder med fokus på norra Europa och de brittiska öarna. Vi anser att det är viktigt att upprätthålla en dialog med våra aktieägare och informera dig om vad vi har gjort och vart vi är på väg.

Sedan Valeo Groupe tog över aktiemajoriteten i Chronotech Pharmaceutical i augusti 2015 har fokus ändrats från medicinteknisk verksamhet till att utveckla studentbostäder. Chronotech Pharmaceutical blev Fastilium Property Group.

Beslut har därför tagits att sälja Tripep AB, helägt bolag som innehar medicinska patent för Hepatit-vacciner. Vi har nu förhandlat fram ett avtal för att sälja Tripep AB i en kontantbetalning och en andel i det köpande bolaget. Vi är nöjda med villkoren i avtalet och förväntar oss att affären ska avslutas under september. Vi arbetar för att lösa en utestående fråga rörande den tidigare styrelseledamoten Rutger Smith för att säkerställa att det inte påverkar försäljningen av Tripep. Nu håller affären på att slutföras och kan vi snart helt fokusera oss på vår huvudsakliga verksamhet: studentbostäder.

Processen att sälja Tripep har dock påverkat tidsplanen för våra aktieemissioner och har varit en belastning på vår likviditet. Vi är därför mycket glada över att vår publika nyemission i maj i år blev fulltecknad och att gensvaret var så positivt från våra aktieägare, med starkt stöd från styrelse, ledning och närstående.

Under 2016 har vi förbättrat Fastilium Property Groups finansiella ställning - främst för befintliga aktieägare men även för att framgångsrikt attrahera nya investerare - genom att reducera en majoritet av utestående skulder. Styrelsen har beslutat att åter notera företaget, denna gång på NGM MTF listan. Planen är att börja handla aktier under hösten.

När det gäller vår huvudsakliga verksamhet har vi tydligt identifierat flera projekt i Storbritannien, Irland, Sverige, Finland och Danmark. Jag är stolt över att kunna berätta att Fastilium i september gjorde den första depositionen på projekt för att bygga 1 200 sängplatser i Birmingham och Sheffield, England, och planerad byggstart är under 2017.

Vi vill framföra vårt tack och uppskattning till tidigare CFO Niklas Personne för hans bidrag, och vi är mycket nöjda med rekryteringen av vår nya CFO, Per-Erik Tunroth. Per-Erik är mycket väl respekterad och kompetent, och jag tror att han kommer att bli en verklig tillgång för företaget.

Med ett starkt team, en robust pipeline av projekt och erkännande som en värdefull partner på den lokala marknaden, är Fastilium Property Group i ett utmärkt läge för att leverera en mycket uppskattad och efterfrågad produkt som förväntas skapa värde för såväl aktieägare och intressenter.

Vi tror att våra aktieägare inte bara kommer att känna igen detta värde, utan också kommer att gynnas av det. På uppdrag av Fastilium Property Group skulle jag vilja tacka aktieägarna för deras fortsatta stöd för vår vision att bli en ledande leverantör av studentbostäder.

Stockholm 2016-09-15

Michael Rollins, VD

Affärsidé

Fastilium är ett fastighetsbolag med fokus på studentlägenheter. Våra primära marknader är Norden, Storbritannien och Irland. Med goda marknadsförutsättningar, strategiska partnerskap och en beprövad skalbar plattform ser hög potential för positiv tillväxt och starka kassaflöden.

Mål

Fastilium utvecklar en bredprojektportfölj och de första fastigheterna, i Finland, Danmark, Storbritannien samt på Irland kommer att stå färdiga inom 2-3 år. På övriga marknader i Norden och Europa har flera intressanta möjligheter identifierats

Strategier

Fastilium kommer att finansiera sin verksamhet genom eget kapital, sannolikt genom en kombination av stam- och preferensaktier samt genom företagsobligationer och banklån.

Verksamhetsstyrning

Resultat

Siffror inom parentes avser perioden 2015-01-01-2015-06-30
Alla uppgifter är MSEK om inte annat uppges

Nettoomsättning 0,0 (0,3)

Rörelsens kostnader uppgick till -3,9 (-1,2) ökningen hänförs till kostnader för att vidmakthålla patentportföljen och kostnader för extern tjänster.

Affärsrisker

Bolagets risker består främst av att det inte skulle ha förmågan att, i konkurrens med andra, finna lämpliga investeringsobjekt eller ha förmågan att finansiera desamma

Finansiella risker

Ränterisk

Bolaget är exponerat mot förändringar i det allmänna ränteläget

Valutarisk

Bolaget kommer vid utlandsinvesteringar att vara exponerat mot förändringar i det aktuella landets valutakurs

Investeringar

Nettoinvesteringarna i inventarier för perioden uppgick till 0,0 (0,0)

Finansiell ställning

Siffror inom parentes avser ställningen 2015-12-31

Likviditet

Bolagets likvida medel uppgick per den 30 juni 2016 till 0,2 (0,0)

Eget kapital

Per den 30 juni 2016 uppgick det egna kapitalet till 56,9 (20,8) antalet aktier var 61 335 231 (10 958 266) Varje aktie hade ett kvotvärde om 1,0 SEK

Nyemissioner

Kvittningsemissioner

Under första halvåret 2016 har tre kvittningsemissioner genomförts,

Valeo SA Jersey har erhållit	25 848 335 aktier
OOO i Norrtälje AB, har erhållit	10 444 848 aktier
Trimalchion Capital GmbH har erhållit	9 173 802 aktier

Kvittningsemissionerna är en del av finansieringen av pågående projekt v uppförande av studentbostäder i England, Finland och Sverige.

Avtal och projekt

Fastilium har ingått tre avtal om förvärv av ett antal byggprojekt. Dessa avtal definierar vilka avtal som avses, hur finansiering skall ske, och är i princip identiska till sin struktur. De stipulerar vart och ett uppskattat antal bäddar som motparten ska leverera och sträcker sig fram till det att anläggningarna är inflyttningsklara och slutbesiktigade. Varje avtal specificerar även en uppskattad köpeskilling. Det slutgiltiga priset för de individuella anläggningarna skall motsvara värdet av en fastighetsinvestering med en avkastning om sex procent. De enskilda projekten levereras stegvis och i takt med gjorda delbetalningar, i form av aktier i dotterbolag till vilka ägandet av de specifika fastigheterna är förlagd.

Följande avtal har ingåtts

1. Avtal om projektförvärv med Valeo SA Jersey: antal bäddar 1150-1200 st
2. Avtal om projektförvärv med Trimalchion Capital GmbH: antal bäddar 490 -540 st
3. Avtal om projektförvärv med OOO i Norrtälje AB: antal bäddar 560 st
Förväntad köpeskilling för levererade och lutbesiktigade objekt: 500 MSEK
4. Avtal om att förvärva av 494 bäddar i Köpenhamn

Resultaträkning

	2016-01-01	2015-01-01	2015-01-01	2014-01-01
MSEK	2016-06-30	2015-06-30	2015-12-31	2014-12-31
Netto omsättning	0,0	0,0	0,0	0,0
Övriga rörelseintäkter		0,0		0,1
Summa rörelseintäkter	0,0	0,0	0,0	0,1
Rörelsenskostnader				
Övriga externa kostnader	-2,9	-1,4	-4,8	-14,7
Personalkostnader	-0,9	-1,1	-1,5	-2,1
Avskrivningar av Materiella anläggningstillgångar	-0,1	-0,1	-0,2	-0,3
Summa rörelsekostnader	-3,9	-2,6	-6,5	-17,1
Rörelseresultat	-3,9	-2,6	-6,5	-17,0
Resultat från finansiella investeringar				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	0,0	0,0	0,0	0,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	-0,1	-0,1	-0,2	-0,6
Summa resultat från finansiella investeringar	-0,1	-0,1	-0,2	-0,6
Resultat efter finansiella poster	-4,0	-2,7	-6,7	-17,6
Skatt på årets resultat	0,0	0,0	0,0	0,0
NETTO RESULTAT	-4,0	-2,7	-6,7	-17,6

Balansräkning

MSEK

2016-06-30 2015-12-31 2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Inventarier	0,1	0,2	0,4
Summa materiella anläggningstillgångar	0,1	0,2	0,4

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i dotterbolag	0,1	0,1	0,1
Andra långsiktiga värdepappersinnehav	65,8	28,3	0,0
Summa finansiella anläggningstillgångar	65,9	28,4	0,1
Summa anläggningstillgångar	66,0	28,6	0,5

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	0,7	0,6	0,4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0,0	0,1	0,4
Summa kortfristiga fordringar	0,7	0,7	0,8

Kassa och Bank	0,2	0,0	0,0
Summa omsättningstillgångar	0,9	0,7	0,8

SUMMA TILLGÅNGAR	66,8	29,3	1,4
-------------------------	-------------	-------------	------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital	61,3	10,9	8,9
Pågående nyemission		23,9	
Summa bundet eget kapital	61,3	34,8	8,9

Fritt eget kapital

Överkursfond	23,9	10,3	2,6
Balanserat resultat	-24,3	-17,6	-3,6
Årets resultat	-4,0	-6,7	-17,6
Summa fritt eget kapital	-4,5	-14,0	-18,6
Summa eget kapital	56,9	20,8	-9,7

Skulder

Leverantörsskulder	4,9	4,1	2,2
Övriga skulder	3,9	2,4	8,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1,2	2,0	0,8
Summa skulder	10,0	8,5	11,1

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	66,8	29,3	1,4
---------------------------------------	-------------	-------------	------------

POSTER INOM LINJEN

Ställda säkerheter	Non	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga	Inga

Kassaflödesanalys MSEK

	2016-01-01 2016-06-30	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Årets resultat	-4,0	-6,7	-17,6
Avskrivningar	-0,1	0,2	0,3
Nedskrivningar av fordringar		0,0	7,0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4,1	-6,5	-10,3
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Minskning/ökning(-) av fordringar	0,0	0,1	0,0
Minskning(-)/ökning av kortfristiga skulder	0,8	3,3	2,2
Netto kassaflöde som använts i den löpande verksamheten	-3,3	-3,1	-8,1
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0,0	0,0	0,0
Nettokassaflöde som använts i investeringsverksamheten	0,0	0,0	0,0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Nyemission	3,6	2,4	
Kostnad för pågående emission	-0,1	-1,4	
Kortfristig upplåning		2,1	7,9
Återbetalning konvertibellån		0,0	-0,4
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3,5	3,1	7,5
Årets kassaflöde	0,2	0,0	-0,6
Likvida medel vid periodens början	0,0	0,0	0,5
Likvida medel vid periodens slut	0,2	0,0	0,0

Förändringar i eget kapital

MSEK	Aktie- kapital	Överkurs- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Den 1:a januari 2015	8,9	2,6	-3,6	-17,6	-9,7
Kvittningsemission 800 000 000 aktier	8,0				8,0
Minskning av aktiekapital	-5,9	2,3	3,6		0,0
Pågående nyemission	23,9	5,4			29,3
Resultatdisposition enligt beslut av bolagstämman			-17,6	17,6	0,0
Årets resultat				-6,7	-6,7
Den 31 december 2015	34,8	10,3	-17,6	-6,7	20,9
Kvittningsemissioner	23,9	13,6			37,5
Nyemissioner	2,5				2,5
Resultatdisposition enligt beslut av bolagstämman			-6,7	6,7	0,0
Periodens resultat				-4,0	-4,0
Den 30 juni 2016	61,3	23,9	-24,3	-4,0	56,9

Redovisningsprinciper

Samtliga belopp redovisas, om inget annat anges i MSEK Delårsrapporten har upprättas i enlighet med Bokföringsnämndens regelverk K3.

Investeringar i dotterföretag

Ett dotterföretag är en enhet i vilken bolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstvärdet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Då Fastiliums dotterbolag är av ringa betydelse, upprättas ingen koncernredovisning i enlighet med ÅRL 7 kap.§3 a.

Investeringar i intressebolag

Ett intressebolag är en enhet i vilken bolaget har betydande inflytande och som vaken är ett dotterbolag eller joint venture. Investeringarna i dotterbolag redovisas i balansräkningen till anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning.

Omräkning utländsk valuta

Transaktioner i utländsk valuta omräknas till den kurs som gällde på transaktionsdagen. Monetära tillgångar och skulder som är uttryckta i utländsk valuta omräknas i balansräkningen till den kurs som gällde på balansdagen. Alla kursdifferenser redovisas i balansräkningen.

Immateriella tillgångar

Utgifter avseende forskning redovisas som en kostnad när de uppstår, medan utgifter för utveckling kapitaliseras när de kriterier som uppges i K3 punkt 18.2 är uppfyllda. Avskrivningar kommer att påbörjas när produkten är färdigutvecklad.

Materiella tillgångar

Materiella tillgångar redovisas till anskaffningsvärdet med avdrag för avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt en systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjande period enligt nedanstående förteckning

Datorer och datatillbehör	3 år
Övriga kontors inventarier	5 år

Prövning av nedskrivningsbehov av materiella och immateriella tillgångar.

De materiella och immateriella tillgångarnas redovisade värde prövas beträffande eventuellt nedskrivningsbehov när händelser eller förändrade förutsättningar indikerar att värdet eventuellt inte kommer att kunna återvinnas. Immateriella tillgångar där avskrivning ej påbörjas prövas årligen

Finansiella instrument

Värdet av finansiella instrument sker med utgångspunkt på anskaffningsvärdet

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för bedömd förlustrisk. En bedömning av osäkra fordringar görs

när det inte längre är sannolikt att det fulla beloppet kommer att inflyta. Osäkra fordringar skrivs bort i sin helhet när förlusten är konstaterad .

Likvida medel

Likvida medel omfattar tillgodohavanden hos bank.

Ränta

Ränteintäkter redovisas i takt med att de intjänas beräkningen sker på basis av underliggande tillgångens avkastning enligt effektivräntemetoden.

Pensioner och övriga utfästelser om förmåner efter avslutad anställning

Fastiliums pensioner är avgiftsbaserade, vilket betyder att bolagets pensionsåtagande uppfylls i och med betalning av pensionspremien. Denna belastar den period som avser.

Leasing

Alla leasing avtal där en stor del av alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren, klassificeras som operationella Leasingavgifter avseende operationella leasingavtal redovisas som en kostnad i resultaträkning och fördelas linjärt över avtalets löptid. Inga finansiella leasingavtal finns.

Intäkter

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Inkomstskatt

Inkomstskatt utgörs dels av aktuell skatt, det vill säga den skatt som skall betalas för året enligt gällande skattelagstiftning, del uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatt beräknas på basis av temporära skillnader, dvs skillnader mellan tillgångars och redovisade värde och skattemässiga värde, det vill säga det värde som påverkar framtida taxeringar. Uppskjutna skattefordringar redovisas endast då det är sannolikt att de kan utnyttjas i framtiden. Uppskjutna skatteskulder redovisas alltid.

Riskfaktorer

Bolagets risker består främst av det inte skulle ha förmågan att, i konkurrens med andra, finna lämpliga investeringsobjekt eller att ha förmågan att finansiera förvärven av desamma.

En annan mindre sannolik risk är att orternas eller ländernas ekonomier skulle försämrats så kraftigt att bolagets hyresgäster inte förmår betala sina hyror.

Undertecknad försäkrar att delårsrapporten har upprättats i enlighet med god redovisningssed och ger en rättvisande bild av företagets ställning och att rapporten ger en rättvisande översikt över utvecklingen av företagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som företaget står inför

Stockholm 2016-09-27



Michael Rollins
VD

**Revisorns rapport över översiktlig granskning av delårsrapport
Till styrelsen i Fastilium Property Group AB
org.nr 556705-1965**

Vi har utfört en översiktlig granskning av bifogade delårsrapport för Fastilium Property Group AB per den 30 juni 2016 och perioden 2016-01-01-2016-06-30. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. 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 revisionssed 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 den bifogade delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Stockholm den 27/9 2016

Mazars/SET Revisionsbyrå AB

Johan Kaijser
Auktoriserad revisor