



Delårsrapport

Fastilium Property Group AB

556705-1965

2017-01-01 - 2017-03-31

## 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

## Viktiga händelser under perioden

- Fastilium har lämnat in en intresseanmälan för en markanvisning i centrala Umeå
- Fastilium har anlitat Lars Kristensen som Managing Partner i Danmark
- Fastilium har skrivit under ett letter of intent för förvärv av ett studentbostadsföretag
- Fastilium lämnade in sin ansökan om notering på NGM

## Viktiga händelser efter periodens utgång

- Fastilium åter kallade sin ansökan om notering på NGM:s MTF-lista
- Den 20 april hölls den ordinarie bolagstämman i Stockholm. Samtliga beslut som framlades i kallelsen till stämman antogs av stämman

Nyckeltal	2017-01-01	2016-01-01	2015-01-01	2014-01-01
	2017-03-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, KSEK	5	-160	-1	0
Resultat efter avskrivningar, KSEK	-1 847	-9 178	-6 487	-3
Resultat efter finansiella poster, KSEK	-1 797	5 588	-6 683	-3
Balansomslutning, KSEK	87 440	88 906	29 313	1 219
Likvida medel, KSEK	4 263	6 353	19	28
Kassalikv. inkl. outn. checkkredit (%)	387%	440%	9%	6%
Soliditet (%)	94%	94%	71%	-796%
Skuldsättningsgrad (ggr)	0,1	0,1	0,4	-1,1
Medelantalet anställda	1	1	2	2
Antal aktier	76 269 731	76 269 731	10 958 266	295 676 526

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

## VD har ordet

Första kvartalet 2017 har varit produktivt för Fastilium. Vår portfölj av potentiella projekt har vuxit och vi har stärkt flera av våra strategiska relationer.

Vi har bland annat lämnat in en intresseanmälan för en markanvisning i centrala Umeå. Därtill har vi skrivit under ett letter of intent på förvärvet av ett etablerat studentboendeportföljbolag. Vi är övertygande om att denna transaktion kommer att ge oss en förbättrad ekonomisk ställning, om den genomförs.

Det är också med glädje jag kan meddela att vi har engagerat Lars Kristensen som Managing Partner i Danmark för att bistå med att utveckla verksamheten på den danska marknaden. Lars har lång erfarenhet av både studentboende och kapitalmarknad.

I slutet av januari lämnade vi in en ansökan om notering på NGM. I mars blev vi uppmärksammade om NGM:s oro över att bolagets förflutna ansågs kunna påverka deras anseende, detta på grund av vårt arv från den tidigare verksamheten under namnet Chronotech Pharma och dess tidigare majoritetsägare. Styrelsen beslutade därför att dra tillbaka ansökan och att söka nya strategiska alternativ.

Trots detta har vi gjort, och gör, viktiga framsteg i vårt arbete för att bli en ledande aktör inom studentbostäder i Norden och Storbritannien.

Stockholm april 2017

**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 vi 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 för perioden 2017-01-01 – 2017-03-31**

Siffror inom parantes avser perioden 2016-01-01-2016-03-31. Alla uppgifter är KSEK om inte annat uppges.

#### **Nettoomsättning 5 (0)**

Omsättning består endast av valutadifferenser. Rörelsens kostnader uppgick till -1 851 (-1 299) för perioden och förändringen hänförs framför allt till ökade kostnader för externa konsulter

#### **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 parantes avser ställningen 2016-12-31.

#### **Likviditet**

Bolagets likvida medel uppgick per den 31 mars 2017 till 4 263 (6 353) KSEK.

#### **Eget kapital**

Per den 31 mars 2016 uppgick det egna kapitalet till 82 180 (83 977) KSEK, antalet aktier var 76 269 730 (76 269 730). Varje aktie hade ett kvotvärde om 1,0 SEK.

#### **Nyemissioner**

Inga nyemissioner har skett under verksamhetsåret.

#### **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 slutbesiktigade objekt: 500 MSEK

## Resultaträkning

	2017-01-01	2016-01-01	2016-01-01
KSEK	2017-03-31	2016-03-31	2016-12-31
Nettoomsättning			
Övriga rörelseintäkter	5	0	-160
<b>Summa rörelseintäkter</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>-160</b>
<b>Rörelsenskostnader</b>			
Övriga externa kostnader	-1 114	-465	-5 930
Personalkostnader	-738	-784	-2 921
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	0	-49	-97
	0	0	-71
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<b>-1 851</b>	<b>-1 299</b>	<b>-9 018</b>
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-1 847</b>	<b>-1 299</b>	<b>-9 178</b>
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	50	0	15 058
Räntekostnader och liknande resultatposter	0	-57	-292
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>	<b>50</b>	<b>-57</b>	<b>14 766</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-1 797</b>	<b>-1 355</b>	<b>5 588</b>
Skatt på årets resultat	0	0	0
<b>NETTORESULTAT</b>	<b>-1 797</b>	<b>-1 355</b>	<b>5 588</b>

## Balansräkning

KSEK	2017-03-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Inventarier	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andelar i dotterbolag	0	0
Andra långsiktiga värdepappersinnehav	67 102	67 206
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>	67 102	67 206
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	67 102	67 206
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	673	
Övriga fordringar	15 125	15 116
Förutbetalda kostn.och uppl. intäkter	276	231
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	16 074	15 347
Kassa och Bank	4 263	6 353
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	20 337	21 700
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	87 440	88 906
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	76 270	76 270
Pågående nyemission	0	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>	76 270	76 270
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond	26 443	26 443
Balanserat resultat	-18 736	-24 323
Årets resultat	-1 797	5 588
<b>Summa fritt eget kapital</b>	5 910	7 707
<b>Summa eget kapital</b>	82 180	83 977
<b>Skulder</b>		
Leverantörsskulder	1 352	1 485
Övriga skulder	2 470	2 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 438	1 192
<b>Summa skulder</b>	5 260	4 930
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	87 440	88 906
<b>POSTER INOM LINJEN</b>		
Ställda säkerheter	Inga	Inga
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

## Kassaflödesanalys KSEK

	2017-01-01 2017-03-31	2016-01-01 2016-03-31	2016-01-01 2016-12-01
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Årets resultat	-1 797	-1 355	5 588
Avskrivningar	0	-49	167
Betald skatt	0		14
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-1 797</b>	<b>-1 405</b>	<b>5 769</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning/ökning(-) av fordringar	-727	-2 417	-14 645
Minskning(-)/ökning av kortfristiga skulder	330	1 360	-3 558
<b>Nettokassaflöde som använts i den löpande verksamheten</b>	<b>-2 194</b>	<b>-2 462</b>	<b>-12 434</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	0	15
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-410		-1 408
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	514		100
<b>Nettokassaflöde som använts i investeringsverksamheten</b>	<b>104</b>	<b>0</b>	<b>-1 293</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission	0	2 463	20 061
Kostnad för pågående emission	0		
Kortfristig upplåning	0		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>2 463</b>	<b>20 061</b>
Årets kassaflöde	-2 090	2	6 334
Likvida medel vid periodens början	6 353	19	19
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>4 263</b>	<b>21</b>	<b>6 353</b>

## Förändringar i eget kapital

KSEK	Aktie-kapital	Bundna reserver	Fria reserver	Summa
<b>Ingående eget kapital 2016-01-01</b>	10 958	21 939	-12 063	20 834
Registrering av nyemission	21 939	-21 939		0
Nyemission	2 580			2 580
Kvittningsemission	25 859		11 636	37 495
Nyemission	14 934		2 987	17 921
Kostnader i samband med emissioner			-440	-440
Årets resultat			5 588	5 588
<b>Ingående eget kapital 2017-01-01</b>	<b>76 270</b>	<b>0</b>	<b>7 708</b>	<b>83 978</b>
Periodens resultat			-1 797	-1 797
<b>Utgående eget kapital 2017-03-31</b>	<b>76 270</b>	<b>0</b>	<b>5 911</b>	<b>82 180</b>



# Redovisningsprinciper

*Samtliga belopp redovisas i KSEK, om inget annat anges.*

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med Bokföringsnämndens regelverk K3.

Redovisningsprinciperna som tillämpats är desamma som presenterats i årsredovisningen för 2016.

Denna rapport har inte varit föremål för revisorernas granskning.

Stockholm, april 2017

Michael Rollins  
VD

Fastilium Property Group är ett fastighetsbolag med fokus på studentbostäder i Norden, Storbritannien och Irland. Fastilium verkar utifrån en beprövad, skalbar och lönsam plattform, som bygger på omfattande erfarenhet av fastighetsbranschen och studentbostäder bland styrelse och ledning. Fastilium har sitt huvudkontor i Stockholm.