

Fastilium Property  
Group AB  
556705-1965

Årsredovisning 2015

## Innehåll

Året i korthet .....	3	Resultaträkning .....	14
Ordföranden har ordet .....	4	Balansräkning .....	15
Affärsidé, mål och strategier .....	5	Kassaflödesanalys .....	16
Medarbetare .....	6	Förändringar i eget kapital .....	16
Aktien .....	7	Redovisningsprinciper och noter .....	17
Verksamhetsstyrning .....	11	Revisionsberättelse .....	23
Riskfaktorer .....	11	Styrelse, ledning och revisorer .....	24
Förvaltningsberättelse .....	12		

---

## Årsstämma

### Inbjudan till årsstämma

Fastilium Property Group AB, 556705-1965, inbjuder till årsstämma som hålls onsdagen den 29 juni 2016 klockan 14.00 hos No18 Office and Lounge, Birger Jarlsgatan 18 i Stockholm.

### Rätt att delta i årsstämman

För att ha rätt att delta i årsstämman ska aktieägare dels vara registrerad i den av Euroclear Sweden AB förda aktieboken onsdagen den 22 juni 2016, dels ha anmält sin medverkan senast onsdagen den 22 juni 2016. Aktieägare som låtit förvaltarregistrera sina aktier måste tillfälligt inregistrera dem i eget namn hos Euroclear Sweden AB. Detta innebär att aktieägare som önskar sådan omregistrering måste underrätta förvaltaren i god tid före den 22 juni 2015.

Anmälan till årsstämman kan göras per post till Fastilium Property Group AB (publ.), Postbox 5152, 10244 Stockholm per telefon 076-3945166 eller per e-post till [investors@fastilium.se](mailto:investors@fastilium.se). Vid anmälan ska aktieägare uppge namn, personnummer eller organisationsnummer, adress, telefonnummer, antal aktier samt det antal biträden (max två stycken) som aktieägare önskar medföra vid årsstämman.

Delta på stämman ska kunna styrka sin identitet.

Firmateckningsrätt för organisation ska styrkas genom kopia av registreringsbevis eller motsvarande.

### Kommande rapporttillfällen

- Rapport för andra kvartalet den 30 augusti 2016
- Rapport för tredje kvartalet 2016 den 15 november 2016
- Bokslutskommuniké den 25 februari 2017

### IR-kontakt

Kontakten med den externa marknaden sköts av verkställande direktören Michael Rollins och styrelsemedlemmen Anna Bråkenhielm. På bolagets hemsida, [www.fastilium.se](http://www.fastilium.se), finns all publicerad information om bolagets utveckling och aktie tillgänglig. För beställning av ekonomisk information, sänd en förfrågan per e-post, [investors@fastilium.se](mailto:investors@fastilium.se), eller per post, Fastilium Property Group AB (publ.), Postbox 5152, 10244 Stockholm.

Bolagets årsredovisning och övriga finansiella rapporter finns tillgängliga på bolagets hemsida [www.fastilium.se](http://www.fastilium.se). De sänds också till de aktieägare som så begär.

# Året i korthet

- Styrelsen ingår ett aktieöverlåtelseavtal med Kulissen AB avseende samtliga aktier i Tripep AB. Överlåtelsen hävs på en extra bolagsstämma 22 december 2015.
- Anders Vahlne avgår som VD för Fastilium Property Group AB.
- Bengt Hemmingsson utses till interimistisk VD för Fastilium Property Group AB.
- På Fastiliums årsstämma den 25 juni 2015 omvaldes styrelseledamöterna Rutger Smith, Bengt Hemmingtsson och Carl Christopher Thornblom. Därutöver valdes Christer Elmehagen och Bo Ronander i styrelsen.
- En sammanläggning av aktier så att 100 gamla aktier blir en ny genomförs.
- På den extra bolagsstämman den 14 oktober omvaldes styrelseledamöterna Christer Elmehagen och Bo Ronander. Därutöver valdes Helen Olausson, Peter Lindh, Ted W. Rollins och Josette Plaut in i styrelsen.
- Angel Herrera utses till ny VD för Fastilium Property Group AB.
- Eminova Fondkommission AB utses till Certified Advisor.
- Tre avtal tecknas om förvärv av ett flertal studentbostadsprojekt.
- Beslut om en riktad nyemission till VSA Jersey Limited om 25 858 335 aktier till kursen 1,45 SEK.
- Beslut om nyemission om 5 000 000 aktier till kursen 1,00 SEK.
- Beslut om riktad nyemission till OOO i Norrtälje AB om 10 344 828 aktier till kursen 1,45 SEK.
- Beslut om riktad nyemission till Trimalchion Capital GmbH om 9 173 801 aktier till kursen 1,45 SEK.
- Beslut om nyemission om högst 20 000 000 aktier till kursen 1,20 SEK. Genomförs under 2016 om 14 934 500 aktier.
- Avlistning från Nasdaq First North 9 September. Handel i aktien sker på Eminova-listan till 23 november 2015.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

- Ett avtal tecknas med EJB Trading AG om försäljning av samtliga aktier i Tripep AB.
- Vid en extra bolagsstämma den 14 april valdes Anna Bråkenhielm till ny styrelseledamot. Samtidigt lämnade Peter Lindh styrelsen.
- Angel Herrera har avgår som VD för Fastilium Property Group AB. Michael Rollins utses till ny VD.
- Kvittningsemissionen mot VSA Jersey Limited om 25 858 335 aktier till kursen 1,45 SEK registreras hos Bolagsverket.
- Nyemission om 5 000 000 SEK registreras hos Bolagsverket.
- Kvittningsemissionen mot OOO i Norrtälje AB om 10 344 828 aktier till kursen 1,45 SEK registreras hos Bolagsverket.
- Kvittningsemissionen mot Trimalchion Capital GmbH om 9 173 801 aktier till kursen 1,45 SEK registreras hos Bolagsverket.

## Nyckeltal

	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter, MSEK	0,0	0,1	15,1	0,0	0,0
Intern forskning och utveckling (kostnadsförd), MSEK	0,0	-0,0	-0,0	-0,0	-0,0
Extern forskning och utveckling (kostnadsförd), MSEK	0,0	-6,1	-1,5	-13,9	-15,2
Rörelseresultat, MSEK	-6,7	-17,0	8,2	-19,8	-20,3
Årets resultat, MSEK	-6,7	-17,6	7,5	-19,7	-20,2
Resultat per aktie, SEK *	-0,61	-0,06	0,03	-0,07	-0,13
Investeringar i materiella anläggningstillgångar, MSEK	0,0	0,0	0,0	0,3	1,0
Balansomslutning, MSEK	29,3	1,4	9,2	2,0	18,1
Kassaflöde, MSEK	0,0	-0,5	0,4	-15,7	10,1
Eget kapital per aktie, SEK *	1,9	-0,03	0,02	-0,03	0,04
Soliditet, %	71,0	neg	69,6	neg	64,6
Skuldsättningsgrad	0,1	neg	0,44	0,0	0,0
Likvida medel, MSEK	0,0	0,0	0,5	0,1	15,8
Andel riskbärande kapital, %	71,0	neg	69,6	neg	64,6
Medelantal anställda	2	2	3	3	2

\*Antal aktier 2015-12-31, 10 958 266 st, 2014-12-31, 295 676 526 st, 2013-12-31, 271 870 991 st, 2012-12-31, 181 137 022 st, 2011-12-31, 181 137 022 st

## Ordföranden har ordet



Ett år av nystart

2015 var ett händelserikt år för bolaget. Det var också ett år präglat av utmaningar.

Fastilium är idag ett fastighetsbolag med fokus på studentbostäder i Norden och Storbritannien samt på Irland. Bolagets nya affärsidé med inriktning på studentboenden, där en redan hög efterfrågan enbart förväntas öka, bedöms ligga helt rätt i tiden. Omfattande bostadsbrist på många studieorter samt fortsatt högt söktryck till universitet och högskolor är viktiga drivkrafter. Dagens studentbostäder är dessutom ofta dåligt anpassade till behoven hos dagens studenter.

Bakgrunden till det nya Fastilium är att en grupp investerare inledde en dialog med Valeo Groupe som bland annat skapat och byggt upp ett av världens största fastighetsbolag för studentboenden, Campus Crest, med mer än 46 000 studentlägenheter i USA och Kanada.

Då behovet av moderna studentboenden är mycket stort i Norden och stora delar av Europa visade Valeo Groupe ett stort intresse av att etablera sig här. För Valeo Groupe skulle ett majoritetsägande i bolaget innebära en god plattform och ett effektivt steg på marknaden. Och med Sverige som bas bedömdes det sedan finnas goda förutsättningar för fortsatt expansion i hela Norden och övriga Europa. Det skulle dock visa sig att det beslut som dåvarande styrelse i bolaget fattade om att ändra inriktning från medicinverksamhet till fastighetsrelaterad verksamhet inte var helt enkelt att genomföra. Men mycket har hänt i bolaget sedan dess.

En i princip helt ny styrelse har blivit vald där undertecknad tog över ordförandeskapet i juni 2015. Likaså har en ny ledningsgrupp tillträtt. Såväl styrelse som ledning har mångårig erfarenhet från bland annat bygg, finans och fastighet, vilket är värdefullt när vi nu är i färd med att utveckla en bred projektportfölj i ledande studentbostäder, i första hand Norden och Storbritannien samt på Irland.

Hittills har vi förvärvat sex projekt som omfattar totalt cirka 1 500 sängar och till ett sammanlagt projektvärde om cirka 1,4 Mdr SEK. Det är tre studentboendeprojekt i Storbritannien, två projekt i Finland samt nu senast ett projekt i Danmark. På övriga marknader i Norden och Europa har flera intressanta möjligheter identifierats. Samtliga pågående projekt beräknas vara inflyttningsklara inom 2-3 år. För dessa har vi säkerställt och arrangerat initial finansiering genom riktade nyemissioner enligt en enhetlig modell där inledande betalningar sker i form av nyemitterade aktier. Projektet i Danmark kommer däremot att genomföras med externa delintressenter. Vi har även avyttrat immateriella tillgångar relaterade till den tidigare verksamheten.

Vårt strategiska samarbete med Valeo Groupe har intensifierats. Härmed får vi tillgång till deras starka varumärke inom studentboende, operativa expertis och plattform för fastighetsutveckling, byggnation och förvaltning. Teamet har tidigare utvecklat god infrastruktur för multinationella tillväxtföretag och tar med sig dessa system och processer till Fastilium. Vi kommer således att arbeta utifrån en beprövad, skalbar och lönsam verksamhetsplattform.

Vi har tagit flera viktiga steg i rätt riktning det senaste halvåret och det är vår avsikt att åter notera Fastiliums aktie vid en svensk marknadsplats under andra halvåret 2016. Under hösten 2015 valde vi som bekant att i samråd med Stockholmsbörsen avnotera aktien från Nasdaq First North i avvaktan på att formerna för den nya verksamheten skulle konkretiseras. Detta har nu skett.

Styrelsen bedömning är att Fastilium är på rätt väg för att bygga en portfölj av ändamålsenliga och attraktiva specialbostäder i Europa samt har goda förutsättningar att lyckas på de marknader där vi har vårt initiala fokus – Norden, Storbritannien och Irland. Med goda marknadsförutsättningar, strategiska partnerskap och en beprövad och skalbar plattform ser vi god potential för positiv tillväxt och starka kassaflöden.

Jag vill passa på att uttrycka min och styrelsens tacksamhet till alla medarbetare, samarbetspartners och inte minst aktieägare i Fastilium.

Stockholm i juni 2016

Bo Ronander  
Styrelseordförande

# Affärsidé, mål och strategier

Fastilium är ett fastighetsbolag med fokus på studentbostäder på de primära marknaderna Norden, Storbritannien samt Irland.

## Affärsidé

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

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens regelverk K3. Av notupplysningarna nedan framgår närmare vilka redovisningsprinciper som tillämpas på olika områden. Tillämpning av nya redovisningsprinciper  
Nya redovisningsprinciper som skall tillämpas från och med 2015 och framåt bedöms ej påverka bolaget nämnvärt. Bolagets beslutade förändring av verksamheten från år 2015 kommer dock att innebära att tillämpade redovisningsprinciper kommer att bli föremål för översyn.

### 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. Dotterbolaget har per bokslutsdatum 2 TSEK i kassa och 100 TSEK i aktiekapital, se vidare not 11. Det bokförda värdet på aktierna är 100 TSEK.

### Investeringar i intresseföretag

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

### Omräkning av utländsk valuta

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

### 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 18.12, är uppfyllda. För Fastilium innebär detta att utvecklingsutgifter ej aktiveras före ansökan om godkännande av nytt läkemedel är inlämnad till de regulatoriska myndigheterna (efter fas III) och i enlighet med detta har ingen aktivering hittills skett. Avskrivningar kommer att påbörjas när produkten är färdigutvecklad.

## Mål

Idag utvecklar företaget en bred projektportfölj och de första fastigheterna, i Finland, Danmark och Storbritannien samt på Irland, beräknas öppna inom 2-3 år. På övriga marknader i Norden och Europa har flera intressanta möjligheter identifierats.

## Strategier

### Finansiering

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

## Medarbetare



### Personal

Bolaget hade vid årets slut 1 anställd.

Bolaget kommer åtminstone inledningsvis att ha en liten central organisation. Arbetet på fältet kan komma att skötas av egen personal eller genom inköpta lokala tjänster, beroende på vad som bedöms lämpligast och mest kostnadseffektivt.

# Aktien

## Aktien

Antalet aktier i Fastillium uppgick per 2015-12-30 till 10 958 266. Aktiekapitalet uppgår till 10 958 266 SEK. Varje aktie medför lika rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst och berättigar innehavaren till en röst.

Bolagets aktie av noterades från Nasdaq First North 9 september. Handel i aktien bedrevs under perioden 9 september till 23 november genom Eminova Fondkommission AB.

## Nyemissioner

Under året har beslut tagits om följande emissioner:

Nyemission om 5 000 000 aktier till kursen 1,00 SEK.

Beslut om riktad nyemission till OOO i Norrtälje AB om 10 344 828 aktier till kursen 1,45 SEK

Beslut om riktad nyemission till Trimalchion Capital GmbH om 9 173 801 aktier till kursen 1,45 SEK

Beslut om riktad nyemission till VSA Jersey Limited om 25 858 335 aktier till kursen 1,45 SEK

Nyemission om högst 20 000 000 aktier till kursen 1,20 SEK. Den genomförs under 2016 om 14 934 500 aktier

Nyemissionen om 5 000 000 aktier och samtliga kvittningsemissioner är registrerade hos Bolagsverket under 2016.

## Bemyndigande

Årsstämman som hölls den 25 juni 2015 beslutade att bemyndiga den nya styrelsen att för tiden intill slutet av nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, och med eller utan avvikelser från befintliga aktieägares företrädesrätt fatta beslut om att emittera aktier, teckningsoptioner, konvertibla skuldebrev eller liknande. Aktierna kan tecknas mot tillskott av annan egendom än pengar genom kvittning eller annars med villkor.

## Aktieägare

Antalet aktieägare i Fastillium uppgick den 30 december 2015 till 3 513. De tio största aktieägarna svarade vid utgången av december 2015 för 60,8 procent av röster och kapital. Andelen juridiska personer var per den 30 december 2015 6,8 procent (varav 3,2 procent avser utländska juridiska personer) och andelen svenska privatpersoner var 92,4 procent.

## Utdelning

Bolagets utdelningspolicy innebär att utdelning till aktieägarna blir aktuell först då bolaget visar lönsamhet. Ingen utdelning har utbetalats under 2015 och styrelsen föreslår att ingen utdelning ska utgå för räkenskapsåret 2015.

## Ägarförhållande per 2015-12-31

Namn	Antal aktier	Innehav %
Löngårdh, Jan	3 300 000	30,11
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	1 101 029	10,05
BNY Mellon SA/NV, W8IMY	750 010	6,84
BP2S Paris/NO convention	500 004	4,56
Additech Business Consulting AB	332 401	3,03
Näsström, Richard	200 000	1,83
Abtah, Moutasem	134 000	1,22
Olsson, Bengt	132 000	1,20
OBLDN-SAXO bank A/S	118 135	1,08
Enercrantz, Carl Tore Edward Nilsson	100 000	0,91
Övriga ägare	4 290 687	39,17
<b>Totalt</b>	<b>10 958 266</b>	<b>100,0</b>

Källa: Euroclear Sweden AB

## Ägarstatistik per 2015-12-31

Storleksklass	Antal ägare	Antal aktier
1 - 500	2 867	195 444
501 - 1 000	213	174 125
1 001 - 5 000	255	652 590
5 001 - 10 000	73	588 597
10 001 - 15 000	22	272 328
15 001 - 20 000	18	333 209
20 001 -	65	8 741 973
<b>Totalt</b>	<b>3 513</b>	<b>10 958 266</b>

Källa: Euroclear Sweden AB

Aktiedata	15-01-01	14-01-01
	15-12-31	14-12-31
Resultat per aktie, SEK	0,61	0,03
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	0,61	0,03
Utdelning, SEK	-	-
Eget kapital, SEK	1,9	0,02
Börskurs vid årets slut, SEK	N/A	0,16
Genomsnittligt antal utestående aktier	10 958 266	224 546 476
Genomsnittligt antal utestående aktier efter utspädning	10 958 266	247 073 611
Utestående antal aktier vid årets slut	10 958 266	271 870 991



Sedan bolagets bildande den 7 juni 2006 har bolagets aktiekapital och antal aktier utvecklats enligt följande:

Förändring av antalet aktier:

År	Händelse	Ökning av antalet aktier	Förändring av aktiekapital, SEK	Totalt antal aktier	Aktiens kvotvärde,	
					SEK	Aktiekapital, SEK
2006	Registrering			100 000	1,00	100 000,00
2006	Split 20:1 <sup>1)</sup>	1 900 000		2 000 000	0,05	100 000,00
2006	Nyemission <sup>2)</sup>	21 566 068	1 078 303,40	23 566 068	0,05	1 178 303,40
2006	Nyemission <sup>3)</sup>	1 426	71,30	23 567 494	0,05	1 178 374,70
2006	Kvittningsemission <sup>4)</sup>	500 000	25 000,00	24 067 494	0,05	1 203 374,70
2006	Företrädesemission <sup>5)</sup>	24 067 494	1 203 374,70	48 134 988	0,05	2 406 749,40
2007	Nyemission <sup>6)</sup>	125 882	6 294,10	48 260 870	0,05	2 413 043,50
2008	Företrädesemission <sup>7)</sup>	31 205 705	1 560 285,25	79 466 575	0,05	3 973 328,75
2008	Minskning av aktiekapitalet <sup>8)</sup>	-	-3 178 663,00	79 466 575	0,01	794 665,75
2008	Nyemission <sup>9)</sup>	5	0,05	79 466 580	0,01	794 665,80
2008	Omvänd split 1:10 <sup>10)</sup>	-71 519 922	-7 946,00	7 946 658	0,10	794 665,80
2008	Företrädesemission <sup>7)</sup>	121 320	12 132,00	8 067 978	0,10	806 797,80
2008	Företrädesemission <sup>11)</sup>	1 718 246	171 824,60	9 786 224	0,10	978 622,40
2008	Riktad emission <sup>12)</sup>	4 000 000	400 000,00	13 786 224	0,10	1 378 622,40
2008	Företrädesemission <sup>13)</sup>	6 161 322	616 132,20	19 947 546	0,10	1 994 754,60
2008	Nyemission <sup>14)</sup>	2 866	286,60	19 950 412	0,10	1 995 041,20
2009	Företrädesemission <sup>13)</sup>	3 624 902	362 490,20	23 575 314	0,10	2 357 531,40
2009	Minskning av aktiekapitalet <sup>15)</sup>	-	-1 650 271,98	23 575 314	0,03	707 259,42
2009	Riktad emission <sup>16)</sup>	6 000 000	180 000,00	29 575 314	0,03	887 259,42
2009	Riktad emission <sup>16)</sup>	6 000 000	180 000,00	35 575 314	0,03	1 067 259,42
2009	Företrädesemission <sup>17)</sup>	35 575 314	1 067 259,42	71 150 628	0,03	2 134 518,84
2010	Företrädesemission <sup>18)</sup>	11 069 302	332 079,06	82 219 930	0,03	2 466 597,90
2011	Riktad emission <sup>19)</sup>	80 000 000	2 400 000,00	162 219 930	0,03	4 866 597,90
2011	Kvittningsemission <sup>20)</sup>	10 000 000	300 000,00	172 219 930	0,03	5 166 597,90
2011	Företrädesemission <sup>21)</sup>	6 343 272	190 298,16	178 563 202	0,03	5 356 896,06
2011	Företrädesemission <sup>22)</sup>	2 573 820	77 214,60	181 137 022	0,03	5 434 110,66
2013	Minskning av aktiekapitalet <sup>23)</sup>	-80 274 295	-2 408 228,85	100 862 727	0,03	3 025 881,81
2013	Företrädesemission <sup>24)</sup>	100 862 727	3 025 881,81	201 725 454	0,03	6 051 763,62
2013	Utbyte av konvertibler mot aktier <sup>24)</sup>	70 145 537	2 104 366,11	271 870 991	0,03	8 156 129,73
2014	Utbyte av konvertibler mot aktier <sup>25)</sup>	8 356 123	250 683,69	280 227 114	0,03	8 406 813,42
2014	Utbyte av konvertibler mot aktier <sup>26)</sup>	40 833	1 224,99	280 267 947	0,03	8 408 038,41
2014	Utbyte av konvertibler mot aktier <sup>27)</sup>	902 896	27 086,88	281 170 843	0,03	8 435 125,29
2014	Utbyte av konvertibler mot aktier <sup>28)</sup>	14 505 683	435 170,49	295 676 526	0,03	8 870 295,78
2015	Kvittningsemission	800 000 000	800 000,00	1 095 676 526	0,01	16 870 295,78
2015	Minskning av aktiekapitalet	-	-5 913 530,52	1 095 676 526	0,01	10 956 765,26
2015	Nyemission	150 074	1 500,74	1 095 826 600	0,01	10 958 266,00
2015	Sammanläggning	-1 084 868 334	-	10 958 266	1,00	10 958 266,00

- Vid extra bolagsstämma i bolaget den 30 juni 2006 beslutades om en ny bolagsordning vilken bl a innebar att antalet aktier ökades genom en split från 100 000 till 2 000 000. Varje akties andel i aktiekapitalet (aktiens kvotvärde) uppgår därefter till 0,05 SEK.
- I augusti 2006 genomfördes inför utdelningen nyemission om 21 566 068 nyemitterade aktier. Emissionskursen uppgick till 0,05 SEK och bolaget tillfördes 1 078 303,40 SEK.
- I september 2006 genomfördes inför utdelningen en nyemission om 1 426 nyemitterade aktier. Emissionskursen uppgick till 0,05 SEK och bolaget tillfördes 71,30 SEK.
- I november 2006 genomfördes en kvittningsemission om 500 000 nyemitterade aktier riktad till Damavand Wound AB. Emissionskursen uppgick till 1,65 SEK.
- I december 2006 genomfördes en nyemission med företrädesrätt för aktieägarna om 24 067 494 aktier. Emissionskursen uppgick till 1,25 SEK och bolaget tillfördes ca 30,1 MSEK före emissionskostnader om ca 2,5 MSEK. Nyemissionen registrerades hos Bolagsverket den 3 januari 2007.
- I kvartal 2 2007 har 125 882 TO1 med ett lösenpris på 2 SEK använts till att teckna lika många aktier varvid bolaget tillförts 251 764 SEK.

- 7) I januari 2008 genomfördes en nyemission med företrädesrätt för aktieägarna om högst 48 260 870 aktier och högst 48 260 870 teckningsoptioner i form av Units. Nyemissionen tecknades till ett antal av 32 418 905 Units och tillförde bolaget ca 16,2 MSEK före emissionskostnader om ca 1,6 MSEK.
- 8) Minskning av aktiekapitalet för förlusttäckning enligt beslut av årsstämman 2008.
- 9) I maj 2008 genomfördes inför den omvända spliten 1:10 en nyemission om 5 nyemitterade aktier.
- 10) I maj 2008 genomfördes en sammanläggning av aktier, s k omvänd split, varigenom tio aktier sammanlades till en aktie.
- 11) I kvartal 3 2008 genomfördes en nyemission med företrädesrätt för aktieägarna om högst 8 067 978 aktier och högst 8 067 978 teckningsoptioner i form av Units. Nyemissionen tecknades till ett antal av 1 718 246 Units och tillförde bolaget ca 3,4 MSEK före emissionskostnader om ca 0,7 MSEK.
- 12) Under kvartal 4 2008 har en riktad emission genomförts om 4 000 000 aktier till kursen 1,25 SEK. Nyemissionen har tillfört bolaget 5 MSEK.
- 13) Under kvartal 4 2008 genomfördes dessutom en företrädesemission som per 2008-12-31 tillfört bolaget 3,1 MSEK före emissionskostnader. I emissionen har ytterligare 1,8 MSEK tillförts bolaget i januari 2009.
- 14) I kvartal 4 2008 har 2 866 TO3 med ett lösenpris av 2 SEK använts till att teckna lika många aktier varvid bolaget tillförts ca 6 TSEK.
- 15) Minskning av aktiekapitalet för förlusttäckning enligt beslut av årsstämman 2009.
- 16) Under kvartal 3 2009 genomfördes två emissioner utan företrädesrätt för aktieägarna om vardera 6 000 000 aktier till kursen 0,50 SEK. Nyemissionerna har tillfört bolaget 6 MSEK före emissionskostnader om ca 0,1 MSEK.
- 17) Under kvartal 4 2009 genomfördes en nyemission med företrädesrätt för aktieägarna om 35 575 314 aktier till kursen 0,50 SEK. Företrädesemission fulltecknades och hade per 2009-12-31 tillfört bolaget ca 17 MSEK före transaktionsutgifter och ytterligare 0,8 MSEK har tillförts bolaget i januari 2010. Emissionskostnader uppgår till ca 0,8 MSEK.
- 18) Under kvartal 4 2010 genomfördes en nyemission med företrädesrätt för aktieägarna om högst 47 433 752 aktier. Nyemissionen tecknades till ett antal av 11 069 302 aktier och tillförde bolaget ca 5,5 MSEK före emissionskostnader om ca 0,5 MSEK. Emissionen registrerades hos Bolagsverket 11 januari 2011.
- 19) I kvartal 3 2011 har en riktad emission genomförts om 80 miljoner aktier till kursen (avrundat) 0,31 SEK per aktie som tillfört bolaget ca 25 MSEK.
- 20) I kvartal 4 2011 har en kvittningsemission genomförts om 10 miljoner aktier till kursen (avrundat) 0,31 SEK per aktie. Betalning har skett genom kvittning av bryggglån.
- 21) Under kvartal 4 2011 genomfördes en nyemission med företrädesrätt för aktieägarna om högst 22 miljoner aktier till kursen 0,20 SEK. Nyemissionen tecknades till ett antal av 6 343 272 aktier och tillförde bolaget ca 1,3 MSEK före transaktionsutgifter om ca 0,2 MSEK.
- 22) Under kvartal 4 2011 genomfördes en nyemission med företrädesrätt för aktieägarna om högst 46 109 965 aktier till kursen 0,31 SEK. Nyemissionen tecknades till ett antal av 2 573 820 aktier och tillförde bolaget ca 0,8 MSEK före transaktionsutgifter om ca 0,5 MSEK. Emissionen registrerades hos Bolagsverket 5 januari 2012.
- 23) Minskning av aktiekapitalet för förlusttäckning enligt beslut på extra bolagsstämma 6 maj 2013.
- 24) Under kvartal 3 genomfördes en nyemission med företrädesrätt för befintliga aktieägare. En befintlig aktie gav två separata rätter, en teckningsrätt avseende teckning av en aktie till kursen 0,03 SEK (totalt 100 862 727 aktier) och en unit rätt avseende teckning av en konvertibel till kursen 0,06 SEK (totalt 100 862 727 konvertibler). Aktieemissionen övertecknades med mer än 100 % och konvertibelemissionen övertecknades något.
- 25) Per den 31 december 2013 har 70 145 537 konvertibler konverterats. Registrering har skett hos Bolagsverket i januari 2014.
- 26) Under kvartal 1 2014 har 8 356 123 konvertibler konverterats till aktier. Registrering har skett hos Bolagsverket i april 2014.
- 27) Under kvartal 2 2014 har 40 833 konvertibler konverterats till aktier. Registrering har skett hos Bolagsverket i april 2014.
- 28) Under kvartal 2 2014 har 902 896 konvertibler konverterats till aktier. Registrering har skett hos Bolagsverket i juli 2014.
- 29) Under kvartal 3 2014 har 14 505 683 konvertibler konverterats till aktier. Registrering har skett hos Bolagsverket i oktober 2014.
- 30) I kvartal 1 2015 har en kvittningsemission genomförts om 800 miljoner aktier till kursen 0,01 SEK per aktie. Betalning har skett genom kvittning av bryggglån. Minskning av aktiekapitalet med 5 913 530,52 SEK utan ändring av antalet aktier för förlusttäckning med 3 590 837 SEK samt överföring till fond att användas enligt beslut av extra bolagsstämma 2014-12-17 2 322 693,52 SEK.
- 31) I januari 2015 genomfördes en sammanläggning av aktier, s k omvänd split, varigenom hundra aktier sammanlades till en aktie.

# Verksamhetsstyrning

## Årsstämman

Vid årsstämman utövar aktieägarna sin rösträtt för att, i enlighet med svensk bolagsrättslig lagstiftning och Fastiliums bolagsordning, fatta beslut rörande styrelsens sammansättning och andra centrala frågor.

## Styrelsens arbetsformer

Styrelsens uppgifter regleras av aktiebolagslagens bestämmelser om bolagsstyrning och bolagsordningen. Dessutom iakttar bolaget regelverket vid First North. Fastilium är inte skyldigt att tillämpa Svensk kod för bolagsstyrning.

Enligt den arbetsordning som varje år antas vid konstituerande sammanträde efter årsstämma skall styrelsesammanträden hållas minst en gång per år. Under 2015 har bolagets styrelse sammanträtt 11 gånger.

## Ledningsgrupp

Bolagets ledning består av den verkställande direktören och av ekonomichefen men styrelsen har i omvandlingskedet till fastighetsbolag haft en mer framträdande roll.

## Revisionskommitté

Styrelsen har gjort bedömningen att frågor om revisionen är av sådan betydelse att de bör beredas och beslutas av styrelsen i sin helhet. Styrelsen har därför inte inrättat någon revisionskommitté.

## Ersättningskommitté

Mot bakgrund av bolagets nuvarande storlek har styrelsen beslutat att inte inrätta någon ersättningskommitté. Ersättningsfrågor beslutas därför av styrelsen i sin helhet.

## Nomineringskommitté

Mot bakgrund av bolagets nuvarande storlek har styrelsen beslutat att inte inrätta någon nomineringskommitté. Arbetet med att lämna förslag på styrelseledamöter och styrelsearvode inför årsstämman 2016 omhändertogs istället av styrelsen i sin helhet.

## IR-arbetet

Kontakten med den externa marknaden sköts av verkställande direktören Michael Rollins och styrelsemedlemmen Anna Bråkenhielm. På bolagets hemsida, [www.fastilium.se](http://www.fastilium.se), finns all publicerad information om bolagets utveckling och aktie tillgänglig. För beställning av ekonomisk information, sänd en förfrågan per e-post, [investors@fastilium.se](mailto:investors@fastilium.se), eller per post, Fastilium Property Group AB (publ.), Postbox 5152, 10244 Stockholm.

Bolagets årsredovisning och övriga finansiella rapporter finns tillgängliga på bolagets hemsida [www.fastilium.se](http://www.fastilium.se). De sänds också till de aktieägare som så begär.

# Risikfaktorer

Bolagets risker består främst av att det inte skulle ha förmåga att, i konkurrens med andra, finna lämpliga investeringsobjekt eller 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 att betala sina hyror.

# Förvaltningsberättelse

FASTILIUM PROPERTY GROUP AB ORGNUMMER 556705-1965

## Information om verksamheten

I samband med att bolaget bytte verksamhetsinriktning och blev ett fastighetsbolag ingicks tre avtal om förvärv av ett antal byggprojekt. Dessa avtal definierar vilka projekt som avses, hur finansiering ska ske, och är väsentliga för Fastiliums verksamhet. De ingångna avtalen 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 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  
Förväntad köpeskilling för levererade och slutbesiktigade objekt: 1 250 MSEK
2. Avtal om projektförvärv med Trimalchion Capital GmbH:  
Antal bäddar: 490-540 st  
Förväntad köpeskilling för levererade och slutbesiktigade objekt: 443 MSEK
3. Avtal om projektförvärv med OOO i Norrtälje AB:  
Antal bäddar: 560 st  
Förväntad köpeskilling för levererade och slutbesiktigade objekt: 500 MSEK

Avtalet med Valeo SA Jersey omfattar även förvaltnings- och ledningstjänster under och efter byggnationsfaserna och för Fastiliums projekt. Avtalet stipulerar att dessa tjänster skall tillhandahållas på marknadsmässiga villkor. Generellt för avtalen gäller att enskilda projekt kan ersättas av annat om parterna så finner lämpligt.

## Finansiering:

Betalning sker enligt en enhetlig modell varav de två första betalningarna som avser tre respektive sju procent av det avtalade projektvärdet skall ske i form av nyemitterade aktier i Fastilium, till kursen 1,45 SEK/aktie. Påföljande 15 procent skall finansieras genom emission av preferensaktier samt 15 procent i kontanter som i sin tur avses finansieras via emission av preferensaktier eller obligationer. Båda dessa betalningar skall ske efter det att respektive bygglov godkänts. De resterande 60 procenten skall erläggas kontant efter slutbesiktning av fastigheterna, och då beräkningen baserad på sex procent årlig avkastning genomförts och godkänts av parterna.

## Resultat och ställning:

### Resultat

Nettoomsättning 0,0 (0,0) MSEK.  
Rörelsens kostnader uppgick till 6,5 (17,1) MSEK för helåret 2015  
Resultat efter finansnetto uppgick till -6,7 (-17,6) MSEK.  
Forsknings- och utvecklingskostnader uppgick till 0,0 (6,1) MSEK för helåret 2015, varav kostnader för externa forskare och underleverantörer uppgick till 0,0 (6,1) MSEK

### Affärsrisker

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

### Finansiella risker

#### Ränterisk

Bolagets är exponerat mot förändringar i det allmänna ränteläget.

#### Valutarisk

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

#### Kreditrisk m.m.

Bolagets kreditrisk avseende likvida medel är begränsad genom placering av likviditet hos större svenska banker. Bolaget är dessutom exponerat för hyresgästernas betalningsförmåga.

## Investeringar

Nettoinvesteringarna i inventarier för helåret 2015 uppgick till 0,0 (0,0) MSEK.

## Finansiell ställning

### Likviditet

Bolagets likvida medel uppgick per den 31 december 2015 till 0,0 (0,0) MSEK. Kortfristiga skulder uppgick den 31 december 2015 till 8,5 (11,0) MSEK, varav kortfristiga räntebärande lån uppgick till 2,1 MSEK.

### Eget kapital

Det egna kapitalet uppgick per den 31 december 2015 till 20,8 (-9,7) MSEK och bolagets aktiekapital till 10 958 266 SEK. Antalet aktier uppgick per 30 december 2015 till 10 958 266. Varje aktie hade ett kvotvärde om 1,00 SEK.

Den 9 september 2015 avnoterades Fastilium Property Group AB från Nasdaq First North. Handel i aktien bedrevs till den 23 november hos Eminova Fondkommission AB.

På den extra bolagsstämman som hölls den 22 december 2015 informerades stämman om att kontrollbalansräkning upprättats av styrelsen och att den granskats av bolagets revisor. Styrelsen har också konstaterat att kontrollbalansräkningen utvisat att bolagets aktiekapital till fullo är återställt.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Forskning och utveckling

På grund av förändringen i verksamhetsinriktning har ingen forskningsverksamhet bedrivits under året.

### Patent

Bolagets strategi har varit att skapa ett patentskydd i de för bolaget viktiga regionerna, det vill säga Nordamerika, Europa och Asien

### Nyemissioner

Bolaget genomförde en kontant nyemission om 5 000 000 MSEK med start i oktober 2015. Vid årsskiftet hade 2,4 MSEK tecknats. Resterande 2,6 MSEK tecknades under januari-maj 2016. I samband med att Bolaget bytte verksamhetsinriktning och blev ett fastighetsbolag tecknades förvärvsavtal med VSA Jersey, OOO i Norrtälje AB och Trimalchion Capital GmbH. Dessa avtal beskrivs mer i detalj i texten ovan. Enligt avtalen finns det möjlighet för motparten att få upp till 10% av betalningen för fastigheterna i form av aktier i Fastilium genom en kvittningsemission. Enligt betalningsplanen i avtalen betalas först 3% av det totala kontraktsvärdet och sedan 7%. Under 2015 genomfördes en kvittningsemission på 3% av kontraktsvärdet motsvarande 15 000 000 SEK, mot OOO i Norrtälje AB samt en på 3% mot Trimalchion Capital GmbH motsvarande 13 302 011 SEK.

### Bolagsstämmor

Årsstämman hölls den 25 Juni.

Styrelseledamöter och VD beviljades ansvarsfrihet. Styrelseledamöterna Rutger Smith, Bengt Hemmingsson och Carl Christopher Thörnblom omvaldes. Nyval av Christer Elmehagen och Bo Ronander. Till revisor för ett år valdes Johan Kaijser på Mazars SET Revisionsbyrå AB. Stämman beslöt vidare att bemyndiga styrelsen att för tiden intill nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen emittera aktier eller motsvarande värde i konvertibla skuldebrev, teckningsoptioner eller liknande. Styrelsen ska ha rätt att besluta om emissioner med eller utan avvikelser från aktieägarnas företrädesrätt. Styrelsen ska också ha rätt att föreskriva att aktier ska kunna tecknas mot tillskott av annan egendom än pengar, genom kvittning eller annars med villkor.

Extra bolagsstämma 14 oktober.

Till ordinarie styrelseledamöter för tiden fram till nästa årsstämma beslöt stämman om omval av Christer Elmehagen och Bo Ronander. Till nya ledamöter valdes Theodore W. Rollins, Josette M. Plaut, Peter Lindh samt Helena Olausson. Tidigare ledamöter Rutger Smith, Bengt Hemmingsson och Carl Christopher Thörnblom har avböjt omval.

Extra bolagsstämma 22 december.

Stämman informeras om att kontrollbalansräkning upprättats av styrelsen och att den granskats av bolagets revisor. Styrelsen har också konstaterat att kontrollbalansräkningen utvisat att bolagets aktiekapital till fullo är återställt. Stämman godkände styrelsens beslut om att häva aktieöverlåtelseavtalet med Aktiebolaget Kulissen avseende försäljningen av Tripep AB. Beslut tas om att styrelsen ska ha sitt säte i Stockholm. Stämman beslutade om nedsättning av aktiekapitalet från 78 001 897 SEK (efter planerad nyemissioner) till 30 000 000 SEK samt om en sammanläggning av aktier 1:5. Stämman beslutade också om att bolaget ska kunna ge ut preferensaktier.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Ett avtal tecknas med EJB Trading AG om försäljning av samtliga aktier i Tripep AB.

I april väljs Anna Bråkenhielm till ny styrelseledamot. Samtidigt lämnade Peter Lindh styrelsen.

Angel Herrera avgår som VD för Fastilium Property Group AB i april. Samtidigt utses Michael Rollins till ny VD.

Kvittningsemissionen mot VSA Jersey Limited om 25 858 335 aktier till kursen 1,45 SEK genomförs.

Nyemissionen om 5 000 000 aktier till kursen 1,00 SEK avslutas. En företrädesemission till befintliga aktieägare om 14 934 500 aktier till kursen 1,20 SEK genomförs.

### Framtidsutsikter

Fastilium är ett fastighetsbolag med fokus på studentbostäder. En bredd projektportfölj utvecklas i ledande studentstäder i Norden och Storbritannien samt på Irland. De första studentboendena beräknas öppna under 2018. Med goda marknadsförutsättningar, strategiska partnerskap och en beprövad och skalbar plattform förutses en hög potential för positiv tillväxt och starka kassaflöden.

### Kraftigt växande marknad med hög efterfrågan

Den redan höga efterfrågan på studentboenden förväntas enbart öka. På global basis ökar antalet universitetsstudenter kraftigt samtidigt som den internationella rörligheten blir allt större. Under perioden 2000-2011 nästan dubblerades antalet nyantagna universitetsstudenter, från 98 miljoner till 165 miljoner, och till år 2025 förväntas siffran överstiga 260 miljoner. På våra marknader, i Norden och Storbritannien samt på Irland, är efterfrågan på studentbostäder mycket stark och de större studentstäderna har ofta kraftig bostadsbrist.

För att hantera det ökade trycket behövs fler studentbostäder, men nybygget sker inte i närheten av den takt som krävs. Dessutom är dagens studentbostäder ofta dåligt anpassade till behoven hos dagens studenter. Här gör Fastilium skillnad.

### Beprövad erfarenhet och expertis

Styrelsen och ledningen i Fastilium har omfattande erfarenhet av fastighetsbranschen och marknaden för studentbostäder, bland annat från att ha skapat Campus Crest Communities, ett av världens största fastighetsbolag för studentboenden med över 40 000 sängar. Därtill kommer Fastilium att ingå ett strategiskt samarbete med Valeo Groupe där Fastilium får nyttja Valeos varumärke, operativa expertis och plattform för fastighetsutveckling, byggnation och förvaltning.

Stabila förutsättningar och möjlighet till hög avkastning

Studentboenden är ett nytt tillgångsslag i branschen. De är solida tillgångar som är motståndskraftiga för konjunktursvängningar och genererar stabila kassaflöden. Fastiliums affärsmodell ska på sikt möjliggöra branschledande lönsamhet.

## Försäkringar

Bolaget har ett försäkringsprogram som omfattar egendomsförsäkring, avbrottsförsäkring, ansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring samt tjänstereseförsäkring. I övrigt har för personalen tecknats tjänstegrupplivförsäkring, trygghetsförsäkring vid arbetsskada, grupplivförsäkring, gruppolycksfallsförsäkring samt pensionsförsäkring. En ansvarsförsäkring är tecknad för styrelsen och ledande befattningshavare.

### Miljöpåverkan

Bolagets strävan är att hushålla med naturresurser och råvaror. Erforderliga verksamhetstillstånd finns.

### Arbetsmiljö

Bolagets arbetsmiljö granskas regelbundet. Granskningen syftar till att upprätthålla en god arbetsmiljö och undvika olyckor. Inga arbetsrelaterade sjukdomar har inträffat under 2015.

### Styrelse och VD

Som en följd av den förändrade verksamhetsinriktningen lämnade Anders Vahlne sin position som VD för Fastilium Property Group AB i mars 2015. Bengt Hemmingsson utsågs till interimistisk VD.

På Fastiliums årsstämma den 25 juni 2015 omvaldes styrelseledamöterna Rutger Smith, Bengt Hemmingsson och Carl Christopher Thornblom. Därutöver valdes Christer Elmehagen och Bo Ronander in i styrelsen.

På den extra bolagsstämman den 14 oktober omvaldes styrelseledamöterna Christer Elmehagen och Bo Ronander. Därutöver valdes Helen Olausson, Peter Lindh, Ted W. Rollins och Josette Plaut in i styrelsen.

Den 14 oktober utsågs Angel Herrera utsågs till ny VD för Fastilium Property Group AB.

### Ledningsgrupp

Bolagets ledning består av den verkställande direktören och av ekonomichefen men styrelsen har i omvandlingsskedet till fastighetsbolag haft en mer framträdande roll.

### Personal

Bolaget hade vid periodens utgång 1 (3) anställda.

Ålder	2015-12-31		2014-12-31	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
-30	-	-	-	-
31-40	-	-	-	-
41-50	-	-	-	-
51-	1	-	2	1
Summa	1	-	2	1

### Stora ägare

Per 2015-12-30 innehade Jan Löngårdh 3 300 000 aktier, vilket motsvarar 30,11 procent av bolagets aktier och röster.

### Väsentliga ändringar i ägarstrukturen

Närstående transaktioner beskrivs på sida 21.

### Förslag till resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

Överkursfond	4 919 137
Balanserat resultat Årets resultat SEK	-17 584 867
resultat SEK	-6 738 588
resultat SEK	-19 404 318

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2015 och att årets resultat och balanserad förlust om -24 323 455 SEK ska avräknas mot överkursfonden och att överskjutande förlust, -19 404 318 SEK, balanseras i ny räkning.

# Resultaträkning

	Noter	15-01-01 15-12-31 MSEK	14-01-01 14-12-31 MSEK
Nettoomsättning	5	0,0	0,0
Övriga rörelseintäkter		0,0	0,1
<b>Summa rörelseintäkter</b>		0,0	0,1
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	6	-4,8	-14,7
Personalkostnader	7	-1,5	-2,1
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	10	-0,2	-0,3
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-6,5	-17,1
<b>Rörelseresultat</b>		-6,5	-17,0
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0,0	0,0
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-0,2	-0,6
<b>Summa resultat från finansiella investeringar*</b>		-0,2	-0,6
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-6,7	17,6
Skatt på årets resultat	9	-	-
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		-6,7	-17,6
* Orealiserade kursdifferenser ingår med 0,0 MSEK			
Resultat per aktie, SEK	4	-0,61	-0,06
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	4	-0,61	-0,06
Utdelning		-	-

## Balansräkning

	Noter	2015-12-31 MSEK	2014-12-31 MSEK
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier	10	0,2	0,4
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		0,2	0,4
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i dotterbolag	11	0,1	0,1
Andra långfristiga värdepappersinnehav		28,3	
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		28,4	0,1
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		28,6	0,5
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		0,6	0,4
Kundfordringar		-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	0,1	0,4
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		0,7	0,8
Kassa och bank	13, 17	0,0	0,0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		0,7	0,8
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		29,3	1,4
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital	14	10,9	8,9
Pågående nyemission,	14	23,9	-
<b>Summa bundet eget kapital</b>		34,8	8,9
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		10,3	2,6
Balanserat resultat		-17,6	-3,6
Årets resultat		-6,7	-17,6
<b>Summa fritt eget kapital</b>		-14,0	-18,6
<b>Summa eget kapital</b>		20,8	-9,7
<b>Skulder</b>			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		4,1	2,2
Övriga skulder		2,4	8,0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2,0	0,8
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		8,5	11,1
<b>Summa skulder</b>		8,5	11,1
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		29,3	1,4
<b>POSTER INOM LINJEN</b>			
Ställda säkerheter	16	inga	inga
Ansvarsförbindelser		inga	inga

## Kassaflödesanalys

	Noter	15-01-01 15-12-31 MSEK	14 01-01 14 12-31 MSEK
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Årets resultat		-6,7	-17,6
Avskrivningar	10	0,2	0,3
Nedskrivningar av fordringar		0,0	7,0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-6,5</b>	<b>-10,3</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Minskning/ökning(-) av fordringar		0,1	0,1
Minskning(-)/ökning av kortfristiga skulder		3,3	2,2
<b>Nettokassaflöde som använts i den löpande verksamheten</b>		<b>3,4</b>	<b>-8,0</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-0,0	-0,0
<b>Nettokassaflöde som använts i investeringsverksamheten</b>		<b>-0,0</b>	<b>-0,0</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission		2,4	
Kostnad pågående nyemission		-1,4	-
Kortfristig upplåning		2,1	7,9
Återbetalning av konvertibellån		0,0	-0,4
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>3,1</b>	<b>7,5</b>
Årets kassaflöde		0,0	-0,5
Likvida medel vid årets början		0,0	0,5
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	13	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>Tilläggsupplysningar</b>			
Under året betald ränta		0,2	0,2
Under året erhållen ränta		0,0	0,0
Under året betald skatt		0,0	0,0

## Förändringar i eget kapital

	Balanserat				
	Aktiekapital MSEK	Överkursfond MSEK	resultat MSEK	Årets resultat MSEK	Summa MSEK
<b>Den 1 januari 2014</b>	8,1	1,9	-11,1	7,5	6,4
Utbyte av 8 356 123 konvertibler till 8 356 123 aktier	0,3	0,3	-	-	0,5
Utbyte av 40 833 konvertibler till 40 833 aktier	0,0	0,0	-	-	0,0
Utbyte av 902 896 konvertibler till 902 896 aktier	0,0	0,0	-	-	0,0
Utbyte av 14 505 683 konvertibler till 14 505 683 aktier	0,5	0,4	-	-	0,9
Resultatdisposition enligt beslut av årsstämma	-	-	7,5	-7,5	0,0
<b>Årets resultat</b>	-	-	-	-17,6	-17,6
<b>Den 31 december 2014</b>	8,9	2,6	-3,6	-17,6	-9,7
Kvittningsemission 800 000 000 aktier	8,0	0,0	-	-	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 årsstämma	-	-	-17,6	17,6	0,0
<b>Årets resultat</b>	-	-	-	-6,7	6,7
<b>Den 31 december 2015</b>	34,9	10,3	-17,6	-6,7	20,9



# Redovisningsprinciper och noter

Samtliga belopp redovisas, om inte annat anges, i MSEK.

## Not 1 Företagsinformation

Årsredovisningen 2015 för Fastilium Property Group AB, 556705-1965, har godkänts för publicering. Årsredovisningen kommer att framläggas på årsstämman den 29 juni 2016 för fastställande av balans- och resultaträkningen för år 2015.

Vid en extra bolagsstämma den 17 december 2014 beslutades att ombilda bolaget till fastighetsbolag och att överlåta den hittillsvarande verksamheten till det helägda dotterbolaget Tripep AB, se även sid 13 under rubrikerna Extra bolagsstämma, Väsentliga händelser efter periodens utgång samt Not 19 Närstående transaktioner. Bolaget har av det irländska bolaget Avac Pharma Ltd återköpt alla de teknologier och rättigheter, bland dem de terapeutiska vacciner för behandling av såväl kronisk hepatit C-virusinfektion som kronisk hepatit B-virusinfektion, vilka bolaget sålde till Avac sommaren 2013. Köpeskillingen för återköpet var 575 000 USD, vilka bolaget lånade från en av dess största aktieägare. Dessutom uppstod en kundförlust avseende bolagets fordran på Avac om 1 MUSD. I och med detta är alla mellanhavanden med Avac reglerade och avslutade. Fastilium Property Group AB, Birger Jarlsgatan 18, 114 34 Stockholm, har sitt säte i Stockholm kommun, Stockholms län. Bolaget är registrerat i Sverige.

## Not 2 Sammanfattning av viktiga redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens regelverk K3.

Av notupplysningarna nedan framgår närmare vilka redovisningsprinciper som tillämpas på olika områden.

### Tillämpning av nya redovisningsprinciper

Nya redovisningsprinciper som skall tillämpas från och med 2015 och framåt bedöms ej påverka bolaget nämnvärt. Bolagets beslutade förändring av verksamheten från år 2015 kommer dock att innebära att tillämpade redovisningsprinciper kommer att bli föremål för översyn.

### 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. Dotterbolaget har per bokslutsdatum 2 TSEK i kassa och 100 TSEK i aktiekapital, se vidare not 11. Det bokförda värdet på aktierna är 100 TSEK.

### Investeringar i intresseföretag

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

### Omräkning av utländsk valuta

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

### 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 18.12, är uppfyllda. För Fastilium innebär detta att utvecklingsutgifter ej aktiveras före ansökan om godkännande av nytt läkemedel är inlämnad till de regulatoriska myndigheterna (efter fas III) och i enlighet med detta har ingen aktivering hittills skett. Avskrivningar kommer att påbörjas när produkten är färdigutvecklad.

### Materiella tillgångar

Materiella tillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för avskrivningar. Avskrivningarna görs enligt en systematisk plan över tillgångarnas förväntade nyttjandeperiod enligt nedanstående förteckning:

Datorer och datortillbehör	3 år
Övriga kontorsinventarier	5 år

### Prövning av nedskrivningsbehov på materiella och immateriella tillgångar

De materiella och immateriella tillgångarnas redovisade värden prövas beträffande eventuellt nedskrivningsbehov när händelser eller förändrade förutsättningar indikerar att värdet eventuellt inte kommer att kunna återvinnas. Immateriella tillgångar där avskrivning ej påbörjats prövas dessutom årligen beträffande eventuellt nedskrivningsbehov även om ingen indikation föreligger. En eventuell nedskrivning redovisas i resultaträkningen.

### Finansiella instrument

Omfattningen av finansiella instrument framgår av not 17. Värdering av finansiella instrument sker med utgångspunkt från anskaffningsvärdet.

### Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för bedömd för-lustrisk. En bedömning av osäkra fordringar görs när det inte längre är sannolikt att det fulla beloppet kommer att kunna inflyta. Osäkra fordringar skrivs bort i sin helhet när förlusten är konstaterad.

### Likvidamedel

Likvida medel omfattar tillgodohavanden hos bank.

### Ränta

Räntetäckter redovisas i takt med att de intjänas (beräkningen sker på basis av underliggande tillgångs avkastning enligt effektivräntemetoden).

### Pensioner och övriga utfästelser om förmåner efter avslutad anställning

Fastiliums pensionsplaner är avgiftsbaserade, vilket innebär att bolagets pensionsåtagande uppfylls i och med betalning av pensionspremien. Denna belastar resultatet i den period som premien avser.

### Leasing

Alla leasingavtal, där en stor del av alla risker och fördelar som förknippas med ägandet faller på uthyraren, klassificeras som operationella leasingavtal. Leasingavgifter avseende operationella leasingavtal redovisas som en kostnad i resultaträkningen och fördelas linjärt över avtalets löp-tid. 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 de 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, dels av uppskjuten skatt.

Uppskjuten skatt beräknas på basis av temporära skillnader, dvs skillnader mellan tillgångars och skulders 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.

Uppskjuten skatt beräknas på basis av temporära skillnader, dvs skillnader mellan tillgångars och skulders 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.

### Not 3 Segmentinformation

Bolagets verksamhet har tidigare varit att utveckla och kommersialisera bola-gets patentsökta DNA-injektionsteknologi IVIN, samt att utveckla både ett profylaktiskt och terapeutiskt vaccin mot hepatit D.

Verksamheten har skett inom ett rörelsesegment och inom ett geografiskt område, Sverige, varför ingen separat segmentinformation finns att redovisa.

### Not 4 Resultat per aktie

Beräkningar har gjorts i enlighet med RR 18 Resultat per aktie (utgiven av det tidigare Redovisningsrådet), dvs Resultat per aktie beräknas genom att periodens resultat divideras med genomsnittligt antal aktier. Resultat per aktie efter utspädning beräknas genom att periodens resultat divideras med genomsnittligt antal aktier efter utspädning. Utestående konvertibler ger upphov till utspädningseffekt vid beräkning av resultat per aktie. Omräkning har skett beroende på fondemissionselement i genomförda företrädesemissioner.

Tabellerna nedan visar de resultat och det antal aktier som används vid beräkningen av resultat per aktie före och efter utspädning:

	15-01-01 15-12-31	14-01-01 14-12-31
Periodens resultat	-6,7	-17,6
Periodens resultat	-6,7	-17,6
	15-01-01 15-12-31	14-01-01 14-12-31
	Antal	Antal
Vägt genomsnitt av antalet aktier med rätt till vinst per aktie före utspädning	10 958 266	282 307 731
Justerat vägt genomsnitt av antalet aktier med rätt till vinst per aktie efter utspädning	n/a	247 073 611
Resultat per aktie före utspädning, SEK	-0,61	-0,06
Resultat per aktie efter utspädning, SEK	-0,61	-0,06

### Ersättningar och förmåner till styrelse och ledande befattningshavare (MSEK)

	Lön		Rörlig ersättning		Styrelsearvoden		Pensioner	
	15-01-01 15-12-31	14-01-01 14-12-31	15-01-01 15-12-31	14-01-01 14-12-31	15-01-01 15-12-31	14-01-01 14-12-31	15-01-01 15-12-31	14-01-01 14-12-31
Bo Ronander, styrelseordförande Christer Elnehagen, ledamot	-	-	-	-	-	-	-	-
Peter Lindh, ledamot	-	-	-	-	-	-	-	-
Helen Olausson, ledamot	-	-	-	-	-	-	-	-
Josette Plaut, ledamot	-	-	-	-	-	-	-	-
Theodore W. Rollins, ledamot	-	-	-	-	-	-	-	-
Niklas Personne, övrig befattningshavare	0,2	-	-	-	-	-	-	-
Tidigare ledamöter samt befattningshavare	0,7	1,4	-	-	-	-	0,2	0,3
	0,9	1,4	-	-	-	0,0	0,2	0,3

Rutger Smith, Carl Thornblom, Bengt Hemmingtsson, Anders Vahine samt Mattil Sällberg har avgått från styrelsen under 2015. Åsa Ekstrand har slutat sin anställning i augusti 2015.

### Not 5 Nettoomsättning

	15-01-01 15-12-31	14-01-01 14-12-31
Nettoomsättningens fördelning		
Försäljning av hepatit B- och C-teknologierna	-	-
	-	-

### Not 6 Övriga externa kostnader

	15-01-01 15-12-31	14-01-01 14-12-31
Kostnadsförda revisionsarvoden		
E & Y AB revisionsuppdrag	0,1	0,2
E & Y AB uppdrag utöver revision	0,1	0,2
Övriga tjänster	0,0	0,1
MAZARS SET revisionsuppdrag	0,1	
MAZARS SET övrigt	0,1	
	0,4	0,5
Kostnadsförda forsknings- och utvecklingskostnader	15-01-01 15-12-31	14-01-01 14-12-31
Interna forsknings- och utvecklingskostnader	0,0	0,0
Externa forsknings- och utvecklingskostnader	0,0	6,1
	0,0	6,1

### Not 7 Personal

	15-01-01 15-12-31	14-01-01 14-12-31
Antal anställda	2	3
varav män	50%	67%
Löner och andra ersättningar		
Styrelse, VD och övrig ledande befattningshavare	0,9	1,4
Övriga anställda	-	-
Summa löner och andra ersättningar	0,9	1,4
Sociala kostnader	0,6	0,7
varav pensionskostnader	0,3	0,4

Rörliga ersättningar har inte förekommit. Under året har inga styrelsearvoden utbetalats. Thomas Lynch, Anders Vahlne och Matti Sällberg avgick på egen begäran ur styrelsen den 17 december 2014. Forskningschefen (tidigare verkställande direktören) Anders Vahlne, som ingick i ledningsgruppen, avgick som styrelseledamot den 17 december 2014 och som VD i mars 2015. Anders Vahlne uppbar enligt anställningsavtal en fast månadslön om 25 000 kronor som skall utbetalas till honom i hans egenskap av forskningschef fram till och med 2015-06-30, totalt 225 TSEK, (ej utbetald 2015 men kostnadsförd). Ingen extra ersättning har utgått för hans uppdrag som verkställande direktör. Matti Sällberg, som var anställd i bolaget som forskare uppbar enligt anställningsavtal en fast månadslön om 25 000 kronor. Lön skall utbetalas till honom i hans egenskap av forskare fram till och med 2015-06-30, totalt 225 TSEK, (ej utbetald 2015 men kostnadsförd). Ekonomichef Åsa Ekstrand uppbar enligt anställningsavtal en fast månadslön om 64 000 kronor. Hon ingick i ledningsgruppen och redovisas i tabellen ovan under rubriken Övriga ledande befattningshavare. Pensionspremie har inbetalats med 0,2 MSEK. Hennes anställning upphörde i augusti 2015. Niklas Personne, CFO, som ingår i ledningsgruppen och redovisas i tabellen ovan under rubriken Övriga ledande befattningshavare har under året fakturerat 0,4 MSEK för perioden innan han blev anställd. Angel Herrera, Extern Verkställande direktör, har under året fakturerat 0,3 MSEK i arvode från bolag. Bo Ronander, styrelseordförande, har i sin egenskap styrelseordförande fakturerat 0,5 MSEK.

Bolagets policy är att styrelsen beslutar om ersättningar till bolagets VD och att VD beslutar om ersättningar till bolagets ledande befattningshavare.

#### Pensioner

Pensionsåldern för verkställande direktören och övriga ledande befattningshavare följer vad som regleras av Allmänna pensionssystemet. Det finns inte någon individuellt avtalad pensionsålder för ovanstående befattningshavare. Fastiliums pensionsplaner är avgiftsbaserade och innebär att för Åsa Ekstrand som är övrig ledande befattningshavare erlades ca 25 % av lönen i avgift. För Anders Vahlne erlades 24 % av lönen i avgift och för Matti Sällberg ca 8 % av lönen i avgift. För Niklas Personne skall 33% erläggas. Åtagandena uppfylls i och med betalning av pensionspremien. Denna belastar resultatet i den period som premien avser.

Könsfördelning hos styrelse och ledande befattningshavare	15-12-31	14-12-31
Styrelseledamöter	6	3
varav män	67%	100%
VD och andra ledande befattningshavare	2	2
varav män	100%	50%

#### Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	15-01-01 15-12-31	14-01-01 14-12-31
Räntekostnader	0,2	0,3
Övriga finansiella kostnader	0,0	0,3
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>0,2</b>	<b>0,6</b>

#### Not 11 Aktier i dotterbolag

Namn	Organisationsnr	Säte	Antal aktier	Bokfört värde		Procentuell andel av kapitalet		Procentuell andel av rösterna	
				2015	2014	2015	2014	2015	2014
Tripep AB	556762-6881	Stockholm, Sverige	100 000	0,1	0,1	100 %	100 %	100 %	100 %

Bolaget har per bokslutsdatum 2 TSEK i kassa och 100 TSEK i aktiekapital och eget kapital på 51 TSEK.

#### Not 9 Skatt

	15-01-01 15-12-31	14-01-01 14-12-31
Redovisat resultat före skatt	-6,7	-17,6
Skatt enl gällande skattesats, 22%	-1,5	-3,9
Skatteeffekt av ej avdragsgilla poster	0	0,1
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter*	0	-0,1
Skatteeffekt av underskottsavdrag som ej upptagits i balansräkningen	-1,5	3,9
Skatteeffekt av tidigare ej redovisade underskottsavdrag	-	-
<b>Skatt på årets resultat enligt resultaträkningen</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

\* Här ingår främst de kostnader som hänförs till köpet av såråläkningsprojektet ChronSeal® som skattemässigt ses som immateriella tillgångar, samt den restvärdeavskrivning som hänförs till dessa kostnader.

	15-01-01 15-12-31	14-01-01 14-12-31
Ej redovisad uppskjuten skattefordran fördelar sig på följande sätt:		
Förlustavdrag	24,8	23,3
Kostnader där skattemässigt avdrag erhålls kommande år	0,0	0,2
<b>Summa ej redovisade uppskjutna skattefordringar</b>	<b>24,8</b>	<b>23,5</b>

Bolagets skattemässiga förlustavdrag beräknas uppgå till 112,7 MSEK för 2015 och till 105,9 MSEK för 2014. Givet de stora ägarförändringar som skett under det senaste året är det osäkert i vilken utsträckning förlustavdragen kan utnyttjas.

Skatteverket har den 28 januari 2015 bifallit bolagets begäran om omprövning av inkomstdeklarationerna för beskattningsåren 2008-2012 och fastställt det skattemässiga underskottet av näringsverksamhet för beskattningsåret 2012 till 95,8 MSEK.

#### Not 10 Inventarier

	15-01-01 15-12-31	14-01-01 14-12-31
Anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	1,4	1,6
Inköp	0,0	0,0
Utrangeringar	-0,0	-0,2
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>1,4</b>	<b>1,4</b>
Accumulerade avskrivningar		
Ingående ackumulerade avskrivningar	1,0	0,9
Utrangeringar	0,0	-0,2
Årets avskrivningar	0,2	0,3
Utgående ackumulerade avskrivningar	1,2	1,0
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>0,2</b>	<b>0,4</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	15-12-31	14-12-31
Hyror	0,1	0,1
Övrigt	0,0	0,3
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>0,1</b>	<b>0,4</b>

## Not 13 Likvida medel

	15-12-31	14-12-31
<b>Kassa och bank</b>		
Banktillgodohavanden	0,0	0,0
	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

På banktillgodohavanden erhåller bolaget ränta enligt en rörlig räntesats baserad på bankernas dagliga placeringsränta.

Det verkliga värdet på likvida medel uppgår till 0,0 (0,0) MSEK.

I kassaflödesanalysen för bolaget uppgår likvida medel vid slutet av året 2015 och 2014 till:

	15-12-31	14-12-31
Banktillgodohavanden	0,0	0,0
<b>Likvida medel</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

## Not 14 Aktiekapital

	15-12-31 tusental	14-12-31 tusental
<b>Registrerat aktiekapital</b>		
Aktier med kvotvärde om 1,0 (0,03) SEK per aktie	10 958	295 677
	<b>10 958</b>	<b>295 677</b>

	15-12-31 tusental	14-12-31 tusental
<b>Ej registrerat aktiekapital</b>		
Aktier med kvotvärde om 1,0 SEK per aktie	23 900	-
	<b>23 900</b>	<b>-</b>

	tusental	MSEK
<b>Aktier. Emitterade och till fullo betalda</b>		
Den 1 januari 2014	271 871	8,1
Utbyte 8 356 123 konvertibler till aktier	8 356	
Utbyte 40 833 konvertibler till aktier	41	0,3
Utbyte 902 896 konvertibler till aktier	903	0,0
Utbyte 14 505 683 konvertibler till aktier	14 506	0,0
		0,5
Den 31 december 2014	295 677	8,9
Kvitning av fordran	800 000	8,0
Nedsättning aktiekapital	0	-5,9
Omvänd split 1:100	-1 084 820	0
Kontantemission	1	0
Den 31 december 2015	<b>10 958</b>	<b>11</b>

Bolaget genomförde i januari 2015 en kvittningsemission om 8 000 TSEK med företrädesrätt för befintliga aktieägare. I samband med detta ändrades kvotvärdet till 0,1 kr/aktie. I augusti genomfördes en kontantemission 1,5 TSEK i samband med en omvänd split 1:100.

## Betald och föreslagen utdelning

Bolagets utdelningspolicy innebär att utdelning till aktieägarna blir aktuell först då bolaget visar lönsamhet.

Ingen utdelning har utbetalats under 2015 och styrelsen föreslår att ingen utdelning ska utgå för år 2015.

## Aktierelaterade ersättningar

Bolaget har inte några program för aktierelaterade ersättningar.

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	15-12-31	14-12-31
Upplupen ränta	0,4	0,0
Sociala avgifter	0,0	0,1
Upplupna löner	0,6	0,2
Särskild löneskatt	0,0	0,1
Upplupen FoU	0,0	0,1
Övriga poster	1,0	0,3
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2,0</b>	<b>0,8</b>

## Not 16 Åtaganden och ansvarsförbindelser

## Operationella leasingavtal

Framtida minileaseavgifter att betala enligt ej uppsägningsbara operationella leasingavtal uppgår till:

	15-12-31	14-12-31
<b>Lokalhyresavtal</b>		
Inom ett år	0,1	0,2
Efter ett år men inom fem år	0,0	0,1
Efter fem år	0,0	-
	<b>0,1</b>	<b>0,7</b>

Nuvarande hyresavtal avseende lokaler löper fram t.o.m. 2016-04-30. Under året har 0,2 MSEK betalats i hyra.

	15-12-31	14-12-31
<b>Övriga leasingavtal</b>		
Inom ett år	0,0	0,0
Efter ett år men inom fem år	0,0	0,0
Efter fem år	-	-
	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

Övrig leasing avser hyra av kontorsutrustning. Nuvarande leasingavtal löper fram t.o.m. 2015-06-30. Under året har 0,0 MSEK betalats i leasingavgifter.

## Not 17 Finansiella instrument

## Mål och principer för hanteringen av finansiell risk

Bolagets finansiella instrument har främst utgjorts av kassa och bank, rörelserelaterade fordringar och skulder, samt reverslån. Det har varit bolagets policy att inte bedriva handel med finansiella instrument. Styrelsen granskar riskerna och beslutar hur de ska hanteras. En sammanfattning av bolagets principer ges nedan.

## Likviditetsrisk

Bolaget hade vid årsskiftet en ansträngd likviditet och viss eftersläpning i betalning av sina kortfristiga skulder. Bolagets huvudägare har även under 2015 tillskjutit medel.

Under 2015 har bryggglån om 8 MSEK omvandlats till eget kapital genom kvittningsemission och därmed har kortfristiga skulder minskat med motsvarande belopp.

#### Valutarisk

Bolaget kommer i händelse av utlandsinvesteringar att vara exponerat mot förändringar i det aktuella landets valutakurs.

#### Ränterisk

I följande tabell anges balansvärdet, vid förfalldatum, på bolagets finansiella instrument som är exponerade för ränterisk:

#### År 2015

	<1 år MSEK	1-5 år MSEK	>5 år MSEK	Summa MSEK
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Kassa och bank	0,0	-	-	0,0
	0,0	-	-	0,0
<b>Finansiella skulder</b>				
Leverantörsskulder	4,1	-	-	4,1
Övr. kortfristiga finansiella skulder	2,4	-	-	2,4
	6,5	-	-	6,5

#### År 2014

	<1 år MSEK	1-5 år MSEK	>5 år MSEK	Summa MSEK
<b>Finansiella tillgångar</b>				
Kassa och bank, rörlig ränta	0,0	-	-	0,0
	0,0	-	-	0,0
<b>Finansiella skulder</b>				
Kortfristiga konvertibler, fast ränta	2,2	-	-	2,2
Leverantörsskulder	7,9	-	-	7,9
	10,1	-	-	10,1

#### Kreditrisk

Bolagets maximala kreditrisk om alla motparter i finansiella instrument inte skulle fullgöra sina åtaganden mot bolaget uppgår till bokförda värden av alla finansiella tillgångar 0,1 MSEK. Genom att ha placerat likviditet hos större svenska banker minimerar bolaget sina kreditrisker.

#### Övrig information

#### Närståendetransaktioner

Bolagets närstående består av dotterbolaget Tripep AB, ledningen, styrelsen, samt stora aktieägare. Nedan redovisas genomförda transaktioner med närstående. Bolaget har under 2014 från det irländska bolaget Avac Pharma Ltd återköpt alla de teknologier och rättigheter, bland dem de terapeutiska vacciner för behandling av såväl kronisk hepatit C-virusinfektion som kronisk hepatit B-virusinfektion, vilka bolaget sålde till Avac sommaren 2013. Köpeskillingen för återköpet var 575 000 USD, vilka bolaget lånat från en av dess största aktieägare och som utgör del av det bryggglån som avhandlas i nästa stycke, samt en nedskrivning av bolagets fordran på Avac om 1 MUSD. I och med detta är alla mellanhavanden med Avac reglerade och avslutade.

Vid en extra bolagsstämma den 17 december 2014 beslöts att förbereda bolaget för ombildande till fastighetsbolag. Den befintliga verksamheten skulle överlätas till dotterbolaget Tripep AB som i sin tur skulle överlätas till AB Kulissen för en köpeskillning om 4 MSEK, med ett åtagande från köparen att låta befintliga aktieägare under 2015 inträda som delägare i Tripep AB på samma villkor som huvudägaren. Avtalet hävdades vid en extra bolagsstämma 22 december 2015.

Bryggglån om 8 MSEK från huvudägaren omvandlades till aktier vilket registrerades i januari 2015.

År 2015 TSEK	Dotter- bolag	Intresse- bolag	Ledning & Styrelse och Närstående	AVAC
Fordringar	-	-	-	-
Skulder	-	-	2,9	-
Kostnader	-	-	1,8	-
År 2014 TSEK	Dotter- bolag	Intresse- bolag	Ledning & Styrelse	AVAC
Fordringar	-	-	-	0
Skulder	-	-	7,9	-
Kostnader	-	-	-	11,1

För ersättningar till styrelse och ledande befattningshavare se not 7

#### Personal.

För aktieinnehav hos styrelse och ledande befattningshavare, se under avsnittet "Styrelse, ledning och revisorer" på sid 25.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Ett avtal tecknas med EJB Trading AG om försäljning av samtliga aktier i Tripep AB. I april väljs Anna Bråkenhielm till ny styrelseledamot. Samtidigt lämnade Peter Lindh styrelsen.

Angel Herrera avgår som VD för Fastilium Property Group AB i april. Samtidigt utses Michael Rollins till ny VD.

Kvittningsemissionen mot VSA Jersey Limited om 25 858 335 aktier till kursen 1,45 SEK genomförs.

Nyemissionen om 5 000 000 aktier till kursen 1,00 SEK avslutas.

Beslut tas om följande tre emissioner:

Kvittningsemission till OOO i Norrtälje AB om 10 344 828 aktier till kursen 1,45 SEK.

Kvittningsemission till Trimalchion Capital GmbH om 9 173 801 aktier till kursen 1,45 SEK.

En företrädesemission till befintliga aktieägare om 14 934 500 aktier till kursen 1,20 SEK.

#### Definition av nyckeltal

##### Soliditet

Eget kapital vid årets utgång i förhållande till balansomslutningen vid årets utgång.

##### Skuldsättningsgrad

Räntebärande skulder vid årets utgång i förhållande till eget kapital.

##### Andel riskbärande kapital

Summa eget kapital och uppskjuten skatt i förhållande till balansomslutningen.

##### Kassaflöde

Med kassaflöde avses kassaflöde efter finansieringsverksamheten. Kassaflödesanalyserna är upprättade enligt RR 7 Redovisning av kassaflöden.

##### Eget kapital per aktie

Eget kapital dividerat med antalet utestående aktier vid årets slut.

##### Resultat per aktie

Resultat per aktie beräknas genom att periodens resultat divideras med genomsnittligt antal aktier.

##### Resultat per aktie efter utspädning

Resultat per aktie efter utspädning beräknas genom att periodens resultat, justerat med konvertibelränta, divideras med genomsnittligt antal aktier efter utspädning.

##### Antal anställda

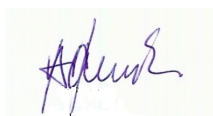
Antal anställda vid årets slut.

##### Medelantal anställda

Medelantalet anställda under året.

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

Stockholm den 10 juni 2016



Bo Ronander

Styrelseordförande



Michael Rollins  
VD



Josette Plaut  
Ledamot



Christer Elmehagen  
Ledamot



Anna Bråkenhielm  
Ledamot



Helen Olausson  
Ledamot



Ted W. Rollins  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har avgivits den 10 juni 2016.

MAZARS SET Revisionsbyrå AB



Johan Käyser  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till årsstämman i Fastilium Property Group AB, org.nr 556705-1965

## Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Fastilium Property Group AB för år 2015.

### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Fastilium Property Group ABs finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Fastilium Property Group AB för år 2015.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

### Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om styrelsens ledamöter är ersättningsskyldiga mot bolaget. Vi har även granskat om styrelsens ledamöter på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Övriga upplysningar

Under året har styrelsen upprättat en kontrollbalansräkning, som påvisar att det egna kapitalet till sin helhet är återställt.

Stockholm den 10 juni 2016

MAZARS SEI Revisionsbyrå AB

Johan Kaijser  
Auktoriserad revisor

# Styrelse, ledning och revisorer

## Styrelseledamöter

För närvarande består styrelsen av sex ledamöter inklusive ordföranden.

Bo Ronander Ordförande. Född 1942 Simlångsdalen. I styrelsen sedan 2015. Grundare av Ronander Consulting Group som specialiserar sig på rådgivning inom byggbranschen och investeringar i fastigheter. Tidigare ledande befattningar i Peab, NCC och BPA.



Anna Bråkenhielm Ledamot, Född 1966 Bromma. I styrelsen sedan 2016. Medieentreprenör med mångårig erfarenhet som VD för skandinaviska tv-produktionsbolag, bland annat Strix Television, ett bolag inom MTG samt VD och grundare till Silverback AB (nu ITV Studios Nordic).



Christer Elmehegen Ledamot, Född 1946 Genève. I styrelsen sedan 2015. Tidigare erfarenheter som VD på AMF Pension samt flera ordförandeposter i bl.a. TradeDoubler, Koneo, Optimal Print, Deseven International och Micronic Laser Systems



Helen Olausson Ledamot, Född 1968 Tandsbyn. I styrelsen sedan 2016. Grundare av AB Jämtsol och VD i Årehus AB samt EkoNord Invest AB. Mångårig erfarenhet som styrelseledamot i flera företag inom detaljhandel, media och fastigheter.



Josette M. Plaut Ledamot, Född 1975 Colorado. I styrelsen sedan 2016. Ingår i ledningsgruppen på Institute for the Built Environment på Colorado State University. Grundare till OCG Consulting.



Theodore W. Rollins Ledamot, Född 1962 Colorado. I styrelsen sedan 2016. Medgrundare av Valeo Groupe samt tidigare ordförande och VD för Campus Crest Group. Tidigare ledamot i Governance Committee för Fortegra Financial och styrelseledamot i Environmental Defence Fund.



## Ledande befattningshavare

Michael Rollins Verkställande direktör. Född 1981 Florida. I Bolaget sedan 2016. Partner i TXG Capital LLC och President för Rollins Jamaica, ett fastighetsbolag. Styrelseledamot i Syracuse University Board of Visitors. Tidigare erfarenhet från private banking och wealth management på bl.a. Credit Suisse, Morgan Stanley och Bear Stearns.



Niklas Personne Ekonomichef/CFO. Född 1962. Mer än 20 års erfarenhet från både nationella och internationella företag. Tidigare verksam inom bolag som Electrolux, Tarkett, Reuters, Relacom, Scandinavian Airlines och Trafikförvaltningen i Stockholms Läns Landsting.



Brian Sharpe Chief Construction and Facilities Officer.CFCO för Valeo Management Limited och CFCO för Fastilium Property Group. Tidigare ledande befattningar inom Campus Crest Group, på BBL Medical Facilities och seniorboendebolaget Senior Life Choice



Revisorer  
MAZARS SET Revisionsbyrå AB  
Johan Kaijser huvudansvarig revisor







**FASTILIUM PROPERTY GROUP AB**  
**BIRGER JARLSGATAN 18, SE-114 34 STOCKHOLM**  
**TEL +46 8 449 84 80 | FAX +46 8 449 84 81**  
**ORG NO 556705-1965**  
**[www.fastilium.se](http://www.fastilium.se)**