

Conpharm är ett investmentbolag med fokus på fastigheter, och förvärvar, förvaltar och utvecklar attraktiva fastigheter i stadsnära områden. Bolaget grundades 1983 och har sitt huvudkontor i Göteborg. Conpharm är noterat på Aktietorget sedan 1997 och handlas via INET Nordic, ett aktiehandelssystem tillgängligt för banker och fondkommissionärer anslutna till Norex-börserna.

Kvartal 4 2014 i sammandrag

	Kvartal 4, 2014	Kvartal 4, 2013	Kvartal 3, 2014*
Substansvärde per aktie, kr	1,01	1,12	0,98
Rörelseintäkt, tkr	732	1 884	1 949
Resultat efter skatt	-415	-393	-2 318
Resultat per aktie, kr	-0,02	-0,02	-0,10

*I redovisat resultat ingår ej resultat av fastighetsförsäljning, vilket redovisas direkt mot eget kapital i balansräkningen.

Perioden i korthet

Bolaget äger och förvaltar genom dotterbolag fastigheter i stadsnära lägen. För närvarande förvaltas fastigheter i två kommuner i Västra Götalandsregionen; Kungälv samt Mölndal. Under perioden har vakansgraden uppgått till 0 % (0 % tredje kvartalet 2014). Inga förändringar har skett i hyresnivåer jämfört med föregående period.

Resultat och ställning

Bolaget har i delårsrapport för tredje kvartalet 2014 redovisat resultatet från fastighetsförsäljningen av Malmö Julius 1 i koncernens resultaträkning. Efter samråd med Bolagets revisorer har Bolaget av försiktighetsskäl beslutat att istället redovisa resultatet direkt i balansräkningen, vilket reducerar redovisat resultat i resultaträkningen med 11 334 TKR. Resultatet återfinns istället i balansräkningen under posten Balanserade vinstmedel.

Omklassificeringen att redovisa vinst från försäljningen av fastigheten Julius 1 direkt mot balansräkningen istället för via resultaträkningen påverkar inte koncernens eget kapital, substansvärde och utdelningsbara medel.

Bolaget redovisar en underliggande rörelseintäkt i linje med föregående kvartal, justerat för jämförelsestörande poster såsom fastighetstransaktioner. Substansvärdet påverkas positivt av prisutvecklingen på fastigheter på de marknader vilket Bolaget opererar på. Under perioden hade Bolaget inte några intäkter eller direkta kostnader hänförliga till Life science-verksamheten.

Resultatet efter skatt för perioden uppgick till -415 TKR jämfört med -363 TKR för motsvarande period föregående räkenskapsår.

Per balansdagen uppgick koncernens totala räntebärande skulder till 19 691 TKR och likvida medel uppgick till 11 960 TKR.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Styrelsen bedömer att det efter periodens utgång inte har inträffat några väsentliga händelser att rapportera.

Verksamhetens inriktning

Conpharm förvärvar, förvaltar och utvecklar attraktiva fastigheter i stadsnära områden. Vid sidan om fastighetsinvesteringar har Bolaget en mycket begränsad, och under senare år minskande verksamhet inom affärsområde life science, i huvudsak knuten till förvaltning av immateriella rättigheter. Fokus för framtiden riktas mot att expandera inom affärsområde Fastigheter.

Substansvärde per aktie – ett mått på långsiktig värdetillväxt

Bolagets huvudsakliga långsiktiga mål är att genom värdetillväxt öka Bolagets substansvärde. Då redovisat resultat kan komma att variera över tid, anses Bolagets substansvärde per aktie vara ett mer adekvat mått. Bolaget redovisar ett substansvärde om 1,01 KR per aktie vid utgången av fjärde kvartalet 2014 (0,98 kr 2014-09-30).

Fastigheter – attraktiva fastigheter i rätt segment

Conpharms helägda fastighetskoncern Slottsviken, med Slottsviken Fastighetsaktiebolag som moderbolag, äger, förvaltar och utvecklar fastigheter med fokus på stadsnära lägen. Fastighetsbeståndet innefattar bostadsfastigheter och kommersiella lokaler i ett attraktivt segment med få köpare, vilket bidrar till attraktiva priser samtidigt som kvadratmeterhyran är i nivå med den i övriga segment.

Fastigheterna förvaltas genom en helägd fastighetskoncern; Slottsviken, som på kort tid byggt upp en portfölj med fastigheter i västra Sverige. Vid utgången av fjärde kvartalet 2014 har Slottsviken en fastighetsportfölj med ett bedömt marknadsvärde om 30 MKR. De årliga hyresintäkterna från beståndet väntas uppgå till 2,2 MKR. Förvaltd area är 1 700 kvm där andelen bostadsarea utgör 64 %.

Transaktioner under perioden

Under fjärde kvartalet 2014 har Bolaget inte genomfört några fastighetstransaktioner.

Målet är att expandera

Slottsviken söker aktivt efter ytterligare förvärv för att öka och förstärka fastighetsbeståndet. Genom att utöka beståndet kan Bolaget ta tillvara på stordriftsfördelar inom förvaltning och administration. De fastighetsförvärv som hittills slutförts skapar en stabil plattform för fortsatt expansion.

Som en naturlig följd av expansionsmålet kan Bolaget komma att även avyttra fastigheter. Detta i syfte att realisera värdeökningar och frigöra kapital för fortsatt expansion.

Värdepapper – möjlighet att investera i värdepapper

Conpharm investerar i värdepapper som en del i förvaltningen av den överskottslikviditet som från tid till annan uppstår. Som ett komplement kan Conpharm också göra

strategiska investeringar i noterade eller onoterade värdepapper. Några värdepappersinvesteringar har inte genomförts under perioden.

Life science – en krympande verksamhet

Conpharms verksamhet inom Life science omfattar huvudsakligen förvaltning av immateriella rättigheter kopplat till två produkter: Reumacon, en vilande produkt avsedd för behandling av Reumatoid artrit, och Podofilox/Wartec, som är ett registrerat läkemedel för behandling av Condylomata acuminata (ano-genitala vårtor). Verksamhetens intäkter, som huvudsakligen är kopplad till Podofilox/Wartec minskade under perioden och förväntas fortsätta minska framöver. Bolagets tillgångar inom Life science har tidigare skrivits ned till noll och representerar inget värde i balansräkningen. Under perioden har Bolaget inte haft några intäkter eller kostnader hänförliga till Life science-verksamheten.

Mot bakgrund av de utmaningar som Bolaget står inför inom Life science-området förväntar sig styrelsen att fastighetsförvaltningen kommer att vara Bolagets huvudsakliga intäktskälla framöver. Styrelsen har, som tidigare meddelats, beslutat genomföra en strategisk översyn av verksamheten kopplad till Life science, vilken pågår för närvarande. Avsikten är att identifiera åtgärder som kan skapa värde för Bolaget och dess aktieägare. Det kan inte garanteras att Bolaget kan finna något värde eller annan avsättning för Life science-verksamheten.

Substansvärde

Bolaget låter återkommande göra externa marknadsvärderingar av det genom dotterbolaget Slottsviken Fastighetsaktiebolag helägda fastighetsbeståndet. Individuella värderingar har skett av samtliga fastigheter under januari till februari 2015 av NAI SVEFA. Värderingarna visar ett bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet om 30 MKR.

Styrelsen bedömer att såväl tillgångarna inom affärsområde life science som Bolagets skattemässiga underskott kan vara av väsentligt värde för Bolaget och dess aktieägare. Då värdena är svårbedömbara väljer styrelsen av försiktighetsskäl att i båda fallen för närvarande redovisa dessa till noll. Då Bolagets förlustavdrag överstiger skillnaden mellan fastighetsbeståndets skattemässiga restvärde och dess marknadsvärde har styrelsen valt att inte göra någon avsättning för latent skatt.

Efter justering för likvida medel, övriga tillgångar och räntebärande skulder är koncernens substansvärde den 31 december 2014 1,01 KR per aktie. Förestående substansvärdesberäkning har inte varit föremål för särskild granskning av Bolagets revisor.

Särskilda risker

Styrelsen vill särskilt uppmärksamma investerare på att strävandena att bygga upp en ny verksamhet inom fastighetsförvaltning kan komma att ta längre tid, bli mindre framgångsrik, eller kräva mer kapital än förutsett. Detta mot bakgrund av att Bolagets kapitalbehov i hög grad beroende av framtida avkastning från förvärvade fastigheter. Då Bolaget delvis finansierar fastighetsförvärv med krediter med kort löptid med panträtt i fastigheter som säkerhet kan försämrade kreditvillkor från Bolagets kreditgivare komma att inverka menligt på Bolagets finansiella ställning och framtida intjäningsförmåga. Det kan inte heller garanteras att Bolaget kommer att kunna anskaffa nödvändigt kapital om behov skulle uppstå.

Information till aktiemarknaden

Conpharms information till aktiemarknaden och aktieägarna ska präglas av korrekthet, relevans, öppenhet och snabbhet. Conpharms pressmeddelanden, delårsrapporter och årsredovisningar finns tillgängliga på www.conpharm.se. Där finns även ytterligare information om bolaget, den finansiella utvecklingen och aktien.

Kommande händelser

Delårsrapporter

Bolaget upprättar och publicerar ekonomiska rapporter efter varje kvartalsskifte. Rapporterna publiceras på bolagets webbplats. Rapporterna granskas ej av bolagets revisor. Delårsrapport för första kvartalet 2015 kommer att publiceras 2015-05-26.

Bolagsstämma

Bolagets årsstämma kommer att hållas 2015-03-27 på World Trade Center, Mässans gata 18, Göteborg. Kallelse till årsstämma kommer att publiceras i Post och Inrikes Tidningar och på Bolagets webbplats www.conpharm.se

KONTAKTINFORMATION

Conpharm AB (PUBL)	Tel. 018-19 49 50
Uppsala Science Park	Fax 018-55 80 86
751 83 Uppsala	Mejl info@conpharm.se

Resultaträkning

(TSEK)	Kvartal 4, 2014	Kvartal 4, 2013	Kvartal 3, 2014 ¹	Jan.–dec., 2014 ¹	April.–dec., 2013 ²
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	732	1 884	1 949	6 636	2 712
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0	0
Summa intäkter	732	1 884	1 949	6 636	2 712
Rörelsens kostnader					
Driftskostnader	-510	-364	-218	-1 205	-473
Övriga externa kostnader	-238	-434	-451	1 916	-1 190
Personalkostnader	-184	-272	-252	-894	-988
Av- och nedskrivningar	-136	-325	-379	-1 054	-427
Övriga rörelsekostnader	0	0	-1 976	-1 976	0
Rörelseresultat	-336	489	-1 327	-408	-366
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter och liknande poster	52	4	6	364	5
Räntekostnader	-131	-855	-992	-3 229	-1 129
Resultat efter finansiella poster	-416	-363	-2 313	-3 272	-1 490
Skatt					
Skatt på årets resultat	0	0	-4	-10	-20
Resultat efter skatt	-415	-363	-2 318	-3 282	-1 510
Resultat per aktie, kr	-0,02	-0,02	-0,10	-0,15	-0,07
Antal utestående aktier	22 569 940	22 569 940	22 569 940	22 569 940	22 569 940
Varav serie A	5 074 598	5 074 598	5 074 598	5 074 598	5 074 598
Varav serie B	17 495 342	6 210 372	17 495 342	17 495 342	6 210 372
Varav BTA B	–	11 284 970	–	–	11 284 970

¹ I redovisat resultat ingår ej resultat av fastighetsförsäljning, vilket redovisas direkt mot eget kapital i balansräkningen.

² Koncernen bildades under andra kvartalet 2013, varför jämförelsen avseende koncernredovisningen utgår från denna period.

Balansräkning

Tillgångar (TSEK)	2014-12-31	2014-09-30	2013-12-31
Tecknat men ej inbetalt aktiekapital	0	0	1344
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	28 431	28 516	96 061
Finansiella anläggningstillgångar	0	0	0
Summa anläggningstillgångar	28 431	28 516	96 061
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	1 025	533	672
Övriga fordringar	1 011	61 897	241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	103	140	179
Kortfristiga placeringar	0	0	0
Kassa och bank	11 960	1 957	1 150
Summa omsättningstillgångar	14 100	64 527	2 242
Summa tillgångar	42 531	93 043	99 647
Eget kapital och skulder (TSEK)	2014-12-31	2014-09-30	2013-12-31
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	2 257	2 257	1 129
Pågående nyemission	–	–	1 128
Övrigt tillskuttet kapital	4 484	4 494	4 444
Reserver	1 996	2 058	13 722
Fritt eget kapital			
Balanserade vinstmedel	15 536	15 474	3 873
Periodens resultat	-3 282	-2 864	–
Summa eget kapital	20 991	21 418	24 296
Långfristiga skulder			
Skulder till finansiella institut	19 311	19 501	63 293
Övriga långfristiga skulder	79	87	1 917
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	379	42 773	4 047
Checkräkningskredit	0	39	19
Leverantörsskulder	282	775	468
Skatteskulder	114	113	115
Övriga skulder	165	4 926	3 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 210	3 411	1 664
Summa skulder	21 540	71 625	75 351
Summa eget kapital och skulder	42 531	93 043	99 647

Kassaflödesanalys

(TSEK)	Jan.–dec., 2014	April–dec., 2013*
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-408	-366
Planmässiga avskrivningar	1 054	428
Realisationsresultat före transaktionskostnader	718	–
Erhållen ränta	15	5
Erlagd ränta	-3 229	-1 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 850	-1 062
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av fordringar	-1 136	148
Förändring av skulder	-6 806	-671
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9 793	-1 585
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	–	-3 984
Avyttring av dotterföretag	689	–
Avyttring av fastigheter	62 349	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	63 038	-3 984
Finansieringsverksamheten		
Nyemission efter avdrag för emissionskostnader	1 394	4 229
Amortering av låneskulder	-43 810	-3 610
Förändring av checkkredit	-19	-51
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-42 435	568
Periodens/Årets kassaflöde	10 810	-5 001
Likvida medel vid periodens början	1 150	6 151
Likvida medel vid periodens slut	11 960	1 150

*Koncernen bildades under andra kvartalet 2013, varför jämförelsen avseende koncernredovisningen utgår från denna period

Resultaträkning

(TSEK)	Kvartal 4, 2014	Kvartal 4, 2013	Kvartal 3, 2014	Jan.–dec., 2014	2013-01-01 – 2013-12-31
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	200	208	0	242	257
Summa intäkter	200	208	0	242	257
Rörelsens kostnader					
Råvaror och förnödenheter	-139	-132	0	-139	-132
Övriga externa kostnader	-201	-332	-1 659	-2 708	-1 040
Personalkostnader	-184	-258	-252	-879	-954
Rörelseresultat	-324	-514	-1 911	-3 484	-1 869
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	2 351	–	–	2 351	–
Resultat från övriga värdepapper som är anläggningstillgångar	1 263	–	–	1 263	–
Ränteutgifter	126	150	233	838	185
Räntekostnader	0	-9	0	0	-9
Resultat efter finansiella poster	3 415	-374	-1 678	968	-1 693
Bokslutsdispositioner					
Mottagna koncernbidrag	0	1 228	0	0	1 228
Resultat efter bokslutsjusteringar	3 415	854	-1 678	968	-465
Skatt					
Skatt på årets resultat	0	0	0	0	0
Resultat efter skatt	3 415	854	-1 678	968	-465
Resultat per aktie, kr	0,15	0,08	-0,07	0,04	-0,02
Antal utestående aktier	22 569 940	11 284 970	11 284 970	22 569 940	22 569 940
Varav serie A	5 074 598	5 074 598	5 074 598	5 074 598	5 074 598
Varav serie B	17 495 342	6 210 372	6 210 372	17 495 342	6 210 372
Varav BTA B	–	–	–	–	11 284 970

Balansräkning

Tillgångar (TSEK)	2014-12-31	2014-09-30	2013-12-31
Inbetalt, tecknat, ej registrerat aktiekapital	0	0	1 344
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Andelar i koncernföretag	4 609	2 258	50
Fordringar hos koncernföretag	7 110	8 872	10 833
Övriga finansiella anläggningstillgångar	0	0	0
Summa anläggningstillgångar	11 719	11 130	10 883
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	200	0	179
Fordringar hos koncernföretag	–	1	1
Övriga fordringar	246	161	214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78	67	132
Kortfristiga placeringar	0	0	0
Kassa och bank	9 877	6	565
Summa omsättningstillgångar	10 401	234	1 091
Summa tillgångar	22 120	11 364	13 318
Eget kapital och skulder (TSEK)	2014-12-31	2014-09-30	2013-12-31
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	2 257	2 257	1 129
Pågående nyemission	–	–	1 128
Reservfond	2 289	2 289	2 289
Fritt eget kapital			
Överkursfond	4 484	4 494	4 444
Balanserade vinstmedel	2 628	2 628	2 629
Periodens resultat	968	-2 447	–
Summa eget kapital	12 627	9 222	11 619
Långfristiga skulder			
Skulder till finansiella institut	0	0	0
Skulder till koncernföretag	8 964	0	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	128	677	312
Skulder till koncernföretag	0	0	170
Övriga skulder	149	12	707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	253	1 453	510
Summa skulder	9 493	2 142	1 699
Summa eget kapital och skulder	22 120	11 364	13 318

Kassaflödesanalys

(TSEK)	Jan.–dec., 2014	April–dec., 2013*
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-3 484	-1869
Erhållen ränta	838	185
Erlagd ränta	0	-9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 646	-1 693
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Minskning av varulager	0	0
Förändring av fordringar	2	266
Förändring av skulder	-1 180	1 267
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 824	-160
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	-2 208	-50
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgångar	1 263	-
Förändring av långfristig fordran mot koncernföretag	3 723	-10 833
Kassaflöde från investeringsverksamheten	2 778	-10 883
Finansieringsverksamheten		
Ökning av långfristig skuld till koncernföretag	8 964	-
Nyemission efter avdrag för emissionskostnader	1 394	4 229
Erhållna koncernbidrag	0	1 228
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	10 358	5 457
Periodens/Årets kassaflöde	9 312	-5 586
Likvida medel vid periodens början	565	6 151
Likvida medel vid periodens slut	9 877	565