

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.

Första kvartalet i sammandrag

	Kvartal 1 2014	Kvartal 1 2013	Kvartal 4 2013
Substansvärde per aktie, kr	1,11 kr	0,53 kr	1,12 kr
Rörelseintäkt, tkr	2 034 tkr	1 tkr	1 884 tkr
Resultat efter skatt	1 tkr	-568 tkr	-363 tkr
Resultat per aktie, kr	0,00 kr	-0,05 kr	-0,02 kr

Perioden i korthet

Fastighetstransaktioner

Genom det helägda bolaget Slottsviken Fastighetsaktiebolag ingicks avtal om försäljning, via bolagsaffär, av ett mindre fastighetsbestånd i Tidaholms kommun; fastigheterna Tidaholm Varv 10:42, 43, 44, 46 och 47. Den totala uthyrningsbara arean uppgår till 784 kvadratmeter. Transaktionen ligger i linje med Bolagets strävan att fokusera koncernens fastighetsbestånd till stadsnära lägen. Resultatet ingår i posten Ränteintäkter och liknande poster i koncernredovisningen.

Resultat och ställning

Bolaget redovisar en ökad rörelseintäkt hänförlig till de fastighetsförvärv som tidigare genomförts. Inom affärsområde Life science minskade intäkterna, och förväntas fortsätta minska framöver. Vad gäller Bolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

Årsstämma.

Den 11 april hölls årsstämma. I enlighet med valberedningens förslag utsågs Kent Olsson och Bo Forsner till nya styrelseledamöter. Årsstämman biföll också styrelsens förslag att möjliggöra syntetiska återköp av egna aktier. Därtill bifölls

förslag om bemyndigande för styrelsen att genomföra emission samt ändring av bolagsordningen jämte sedvanliga stämmobeslut. Samtliga beslut fattades enhälligt.

Verksamhetens inriktning

Conpharm förvärvar, förvaltar och utvecklar attraktiva fastigheter i stadsnära områden. Vid sidan om fastighetsinvesteringar har Bolaget en 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 kraftigt över tid, som för övriga investmentbolag, anses Bolagets substansvärde per aktie vara ett mer adekvat mått. Exempelvis kan en realiserad vinst eller förlust vid avyttring av fastigheter komma att kraftigt påverka resultatet kortsiktigt. Bolaget redovisar ett substansvärde om 1,11 kr per aktie vid utgången av första kvartalet 2014 (1,12 kr 2013-12-31).

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 och södra Sverige. Vid utgången av första kvartalet 2014 har Slottsviken en fastighetsportfölj som värderats till 93 MKR. De årliga hyresintäkterna från beståndet väntas uppgå till 7,8 MKR. Förvaltd area är 4 700 kvm där andelen bostadsarea utgör 22 %.

Transaktioner under perioden

Under perioden tecknades avtal om försäljning, via bolagsaffär, av ett mindre fastighetsbestånd beläget i Tidaholms kommun. Försäljningen ligger i linje med bolagets strävan att koncentrera fastighetsbeståndet till stadsnära lägen.

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 expensionsmålet kan Bolaget komma att även avyttra fastigheter. Detta i syfte att realisera värdeökningar och frigöra kapital för fortsatt expansion.

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 Podoflox/Wartec, som är ett registrerat läkemedel för behandling av Condylomata acuminata (ano-genitala vårtor). Verksamhetens intäkter, som huvudsakligen är kopplad till Podiflox/Wartec minskade under perioden och förväntas fortsätta minska framöver. Bolagets tillgångar inom Life science har tidigare avskrivits och representerar inget värde i balansräkningen.

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.

Värdepapper - möjlighet att investera i värdepapper

Conpharm har enligt bolagsordningen möjlighet att investera i värdepapper. Dels som en del i förvaltningen av överskottslikviditet, dels som ett komplement i form av strategiska

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

Substansvärde

Styrelsen har låtit göra en extern marknadsvärdering av det genom dotterbolaget Slottsviken Fastighetsaktiebolag helägda fastighetsbeståndet. Individuella värderingar har skett av samtliga fastigheter under perioden november 2013 till februari 2014 av NAI Svefa. Värderingen visar ett bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet om 93 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 svårbedömda 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 mars 2014 1,11 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 är 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 andra kvartalet 2014 kommer att publiceras 2014-08-25.

KONTAKTINFORMATION

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

Resultaträkning

(TSEK)	Kvartal 1, 2014	2013-04-01 – 2013-12-31*
Rörelsens intäkter		
Nettoomsättning	2 034	2 712
Summa intäkter	2 034	2 712
Rörelsens kostnader		
Driftskostnader	-271	-473
Övriga externa kostnader	-618	-1 190
Personalkostnader	-253	-988
Av- och nedskrivningar	-293	-427
Rörelseresultat	599	-366
Resultat från finansiella poster		
Ränteintäkter och liknande poster	443	5
Räntekostnader	-1 036	-1 129
Resultat efter finansiella poster	6	-1 490
Skatt		
Skatt på årets resultat	-5	-20
Resultat efter skatt	1	-1 510
Resultat per aktie, kr	0,00	-0,07
Antal utestående aktier	22 569 940	22 569 940
Varav serie A	5 074 598	5 074 598
Varav serie B	17 495 342	6 210 372
Varav BTA B	–	11 284 970

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

Balansräkning

Tillgångar (TSEK)	2014-03-31	2013-12-31
Tecknat men ej inbetalt aktiekapital	0	1344
Anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar	92 309	96 061
Finansiella anläggningstillgångar	0	0
Summa anläggningstillgångar	92 309	96 061
Omsättningstillgångar		
Kundfordringar	550	672
Övriga fordringar	1 972	241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	76	179
Kortfristiga placeringar	0	0
Kassa och bank	2 234	1 150
Summa omsättningstillgångar	4 835	2 242
Summa tillgångar	97 144	99 647
Eget kapital och skulder (TSEK)	2014-03-31	2013-12-31
Bundet eget kapital		
Aktiekapital	2 257	1 129
Pågående nyemission	–	1 128
Övrigt tillskjutet kapital	4 494	4 444
Reserver	13 678	13 722
Balanserade vinstmedel	3 813	3 873
Periodens resultat	1	–
Summa eget kapital	24 243	24 296
Långfristiga skulder		
Skulder till finansiella institut	61 187	63 293
Övriga långfristiga skulder	1 942	1 917
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	2 447	4 047
Checkräkningskredit	28	19
Leverantörsskulder	195	468
Skatteskulder	68	115
Övriga skulder	3 467	3 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 567	1 664
Summa skulder	72 900	75 351
Summa eget kapital och skulder	97 144	99 647

Kassaflödesanalys

(TSEK)	Januari–mars 2014	April–dec. 2014
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	560	-366
Planmässiga avskrivningar	293	428
Erhållen ränta	0	5
Erlagd ränta	-1 036	-1 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-182	-1 062
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av fordringar	-1 597	148
Förändring av skulder	2 516	-671
Kassaflöde från den löpande verksamheten	737	-1 585
Investeringsverksamheten		
Förvärv av dotterföretag	–	-3 984
Avyttring av dotterföretag	689	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	689	-3 984
Finansieringsverksamheten		
Nyemission efter avdrag för emissionskostnader	1 344	4 229
Amortering av låneskulder	-1 695	-3 610
Förändring av checkkredit	9	-51
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-342	568
Periodens/Årets kassaflöde	1 084	-5 001
Likvida medel vid periodens början	1 150	6 151
Likvida medel vid periodens slut	2 234	1 150

Resultaträkning

(TSEK)	Kvartal 1, 2014	Kvartal 1, 2013	2013-01-01 – 2013-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	28	1	257
Summa intäkter	28	1	257
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter	-1	0	-132
Övriga externa kostnader	-487	-269	-1 040
Personalkostnader	-238	-300	-954
Rörelseresultat	-698	-568	-1 869
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	241	0	185
Räntekostnader	0	0	-9
Resultat efter finansiella poster	-456	-568	-1 693
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond			
<i>Mottagna koncernbidrag</i>	0	0	1 228
Resultat efter bokslutsjusteringar	-456	-568	-465
Skatt			
Skatt på årets resultat	0	0	0
Resultat efter skatt	-456	-568	-465
Resultat per aktie, kr	-0,02	-0,05	-0,02
Antal utestående aktier	22 569 940	11 284 970	22 569 940
Varav serie A	5 074 598	5 074 598	5 074 598
Varav serie B	17 495 342	6 210 372	6 210 372
Varav BTA B	–	–	11 284 970

Balansräkning

Tillgångar (TSEK)	2014-03-31	2013-03-31	2013-12-31
Tecknat men ej inbetalt aktiekapital	0	–	1344
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	0	–	0
Andelar i koncernföretag	50	–	50
Fordringar hos koncernföretag	11 654	–	10 833
Övriga finansiella anläggningstillgångar	–	430	–
Summa anläggningstillgångar	11 704	430	10 883
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	20	0	179
Fordringar hos koncernföretag	3	0	1
Övriga fordringar	164	57	214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	51	79	132
Kortfristiga placeringar	0	0	0
Kassa och bank	53	5 633	565
Summa omsättningstillgångar	291	5 769	1 091
Summa tillgångar	11 995	6 199	13 318
Eget kapital och skulder (TSEK)	2013-12-31	2013-09-30	2013-06-30
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	2 257	1 128	1 129
Pågående nyemission	0	–	1 128
Reservfond	2 289	2 289	2 289
Fritt eget kapital			
Överkursfond	4 494	–	4 444
Balanserat resultat	2 629	3 094	2 629
Periodens resultat	-456	-568	–
Summa eget kapital	11 213	5 944	11 619
Långfristiga skulder			
Långfristiga skulder	–	–	–
Skulder till finansiella institut	–	–	–
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	153	65	312
Skulder till koncernföretag	0	–	170
Övriga skulder	46	21	707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	583	169	510
Summa skulder	782	255	1 699
Summa eget kapital och skulder	11 995	6 199	13 318

Kassaflödesanalys

(TSEK)	Januari–mars 2014	Januari–mars 2013	Januari–dec. 2013
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-722	-568	-1869
Erhållen ränta	241	0	185
Erlagd ränta	0	0	-9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-481	-568	-1 693
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av varulager	0	0	0
Förändring av fordringar	288	657	266
Förändring av skulder	-893	-177	1 267
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 086	-88	-160
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag	0	-430	-50
Ökning av långfristig fordran mot koncernföretag	-821	-	-10 833
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-821	-430	-10 883
Finansieringsverksamheten			
Nyemission efter avdrag för emissionskostnader	1 394	-	4 229
Erhållna koncernbidrag	0	-	1 228
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 394	0	5 457
Periodens/Årets kassaflöde	-512	-518	-5 586
Likvida medel vid periodens början	565	6 151	6 151
Likvida medel vid periodens slut	53	5 633	565