

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 2 2014 i sammandrag

	Kvartal 2 2014	Kvartal 2 2013	Kvartal 1 2014
Substansvärde per aktie, kr	1,11 kr	0,53 kr	1,11 kr
Rörelseintäkt, tkr	1 920 tkr	195 tkr	2 034 tkr
Resultat efter skatt	-402 tkr	-369 tkr	1 tkr
Resultat per aktie, kr	-0,02 kr	-0,03 kr	0,00 kr

### Perioden i korthet

#### Fastighetstransaktioner

Genom det helägda bolaget Slottsviken Fastighetsaktiebolag slutfördes försäljningen av ett mindre fastighetsbestånd i Tidaholms kommun. Åsatt fastighetsvärde översteg bokfört värde med 0,2 MSEK och redovisades i föregående kvartal.

#### Resultat och ställning

Bolaget redovisar en något minskad rörelseintäkt hänförlig till avyttring av fastigheter. Inom affärsområde Life science minskade intäkterna, och förväntas fortsätta minska framöver. Bolagets negativa resultat under perioden har haft en begränsad påverkan på substansvärde per aktie. Vad gäller Bolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar.

#### 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. Årsstämmans samtliga beslut fattades enhälligt.

### 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 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 andra kvartalet 2014 (1,11 kr 2014-03-31).

## 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. Slottsvikens fastighetsportfölj värderas till 93 MKR. De årliga hyresintäkterna från beståndet väntas uppgå till 7,8 MKR. Förvaltd area är 4 700 m<sup>2</sup> där andelen bostadsarea utgör 22 %.

### Transaktioner under perioden

Under perioden slutfördes 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 juni 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](http://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 tredje kvartalet 2014 kommer att publiceras 2014-11-24.

### KONTAKTINFORMATION

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

## Resultaträkning

(TSEK)	Kvartal 2, 2014	Kvartal 2, 2013	Jan.–juni 2014	Jan.–juni 2013	April–dec. 2014*
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Nettoomsättning	1 920	195	3 955	196	2 712
<b>Summa intäkter</b>	<b>1 920</b>	<b>195</b>	<b>3 955</b>	<b>196</b>	<b>2 712</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Driftskostnader	-216	-23	-487	-23	-473
Övriga externa kostnader	-592	-261	-1 211	-530	-1 190
Personalkostnader	-204	-216	-457	-516	-988
Av- och nedskrivningar	-245	-19	-538	-19	-427
<b>Rörelseresultat</b>	<b>663</b>	<b>-325</b>	<b>1 262</b>	<b>-893</b>	<b>-366</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Ränteintäkter och liknande poster	4	14	447	0	5
Räntekostnader	-1 068	-36	-2 104	-36	-1 129
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-401</b>	<b>-347</b>	<b>-394</b>	<b>-929</b>	<b>-1 490</b>
<b>Skatt</b>					
Skatt på årets resultat	-1	-8	-6	-8	-20
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-402</b>	<b>-355</b>	<b>-400</b>	<b>-937</b>	<b>-1 510</b>
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>-0,02</b>	<b>-0,03</b>	<b>-0,02</b>	<b>-0,08</b>	<b>-0,07</b>
<b>Antal utestående aktier</b>	<b>22 569 940</b>	<b>11 284 970</b>	<b>22 569 940</b>	<b>11 284 970</b>	<b>22 569 940</b>
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	6 210 372	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)	2014-06-30	2014-03-31	2013-12-31	2013-06-30
<b>Tecknat men ej inbetalt aktiekapital</b>	0	0	1 344	0
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Materiella anläggningstillgångar	92 064	92 309	96 061	8 580
Finansiella anläggningstillgångar	0	0	0	100
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>92 064</b>	<b>92 309</b>	<b>96 061</b>	<b>8 680</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Kundfordringar	595	550	672	186
Övriga fordringar	974	1 972	241	44
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	134	76	180	116
Kortfristiga placeringar	0	0	0	0
Kassa och bank	2 050	2 234	1 150	1 543
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>3 753</b>	<b>4 835</b>	<b>2 243</b>	<b>1 890</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>95 817</b>	<b>97 144</b>	<b>99 647</b>	<b>10 569</b>
<b>Eget kapital och skulder (TSEK)</b>	<b>2014-06-30</b>	<b>2014-03-31</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2013-06-30</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Aktiekapital	2 257	2 257	1 128	1 128
Pågående nyemission	–	–	1 129	–
Övrigt tillskjutet kapital	4 494	4 494	4 444	–
Reserver	13 671	13 678	13 722	2 290
Balanserade vinstmedel	3 817	3 813	3 873	3 094
Periodens resultat	-401	1	–	-936
<b>Summa eget kapital</b>	<b>23 838</b>	<b>24 243</b>	<b>24 296</b>	<b>5 576</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
Skulder till finansiella institut	60 589	61 187	63 293	4 249
Övriga långfristiga skulder	1 900	1 942	1 917	0
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	2 447	2 447	4 047	0
Checkräkningskredit	0	28	19	0
Leverantörsskulder	58	195	468	212
Skatteskulder	85	58	115	0
Övriga skulder	3 034	3 467	3 828	90
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 866	3 567	1 664	443
<b>Summa skulder</b>	<b>71 979</b>	<b>72 900</b>	<b>75 351</b>	<b>4 993</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>95 817</b>	<b>97 144</b>	<b>99 647</b>	<b>10 569</b>

## Kassaflödesanalys

(TSEK)	Jan.–juni 2014	Jan.–mars 2014	April–dec. 2013*
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	1 262	560	-366
Planmässiga avskrivningar	538	293	428
Erhållen ränta	0	0	5
Erlagd ränta	-2 104	-1 036	-1 129
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-303</b>	<b>-182</b>	<b>-1 062</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av fordringar	-697	-1 597	148
Förändring av skulder	548	2 516	-671
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-452</b>	<b>737</b>	<b>-1 585</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag	–	–	-3 984
Avyttring av dotterföretag	689	689	–
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>689</b>	<b>689</b>	<b>-3 984</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission efter avdrag för emissionskostnader	1 394	1 344	4 229
Amortering av låneskulder	-711	-1 695	-3 610
Förändring av checkkredit	-19	9	-51
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>664</b>	<b>-342</b>	<b>568</b>
Periodens/Årets kassaflöde	900	1 084	-5 001
Likvida medel vid periodens början	1 150	1 150	6 151
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>2 050</b>	<b>2 234</b>	<b>1 150</b>

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

## Resultaträkning

(TSEK)	Kvartal 2, 2014	Kvartal 2, 2013	Jan.–juni 2014	Jan.–juni 2013	2013-01-01 – 2013-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>					
Nettoomsättning	14	41	42	42	257
<b>Summa intäkter</b>	<b>14</b>	<b>41</b>	<b>42</b>	<b>42</b>	<b>257</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Råvaror och förnödenheter	0	0	0	0	-132
Övriga externa kostnader	-360	-254	-847	-525	-1 040
Personalkostnader	-204	-212	-443	-512	-954
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-551</b>	<b>-425</b>	<b>-1 248</b>	<b>-995</b>	<b>-1 869</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Ränteintäkter	237	14	478	14	185
Räntekostnader	0	0	0	0	-9
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<b>-314</b>	<b>-411</b>	<b>-770</b>	<b>-981</b>	<b>-1 693</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>					
Avsättning till periodiseringsfond					
Mottagna koncernbidrag	0	0	0	0	1 228
<b>Resultat efter bokslutsjusteringar</b>	<b>-314</b>	<b>-411</b>	<b>-770</b>	<b>-981</b>	<b>-465</b>
<b>Skatt</b>					
Skatt på årets resultat	0	0	0	0	0
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>-314</b>	<b>-411</b>	<b>-770</b>	<b>-981</b>	<b>-465</b>
<b>Resultat per aktie, kr</b>	<b>-0,01</b>	<b>-0,04</b>	<b>-0,03</b>	<b>-0,09</b>	<b>-0,02</b>
<b>Antal utestående aktier</b>	<b>22 569 940</b>	<b>11 284 970</b>	<b>22 569 940</b>	<b>11 284 970</b>	<b>22 569 940</b>
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	6 210 372	6 210 372
Varav BTA B	–	–	–	–	11 284 970

## Balansräkning

Tillgångar (TSEK)	2014-06-30	2014-03-31	2013-12-31	2013-06-30
<b>Tecknat men ej inbetalt aktiekapital</b>	0	0	1 344	0
<b>Anläggningstillgångar</b>				
Materiella anläggningstillgångar	0	0	0	0
Andelar i koncernföretag	50	50	50	4 320
Fordringar hos koncernföretag	11 066	11 654	10 833	–
Övriga finansiella anläggningstillgångar	–	–	–	–
<b>Summa anläggningstillgångar</b>	<b>11 116</b>	<b>11 704</b>	<b>10 883</b>	<b>4 320</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>				
Kundfordringar	0	20	179	0
Fordringar hos koncernföretag	0	3	1	–
Övriga fordringar	196	164	214	37
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	108	51	132	101
Kortfristiga placeringar	0	0	0	0
Kassa och bank	28	53	565	1 348
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>332</b>	<b>291</b>	<b>1 091</b>	<b>1 486</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>11 448</b>	<b>11 995</b>	<b>13 318</b>	<b>5 806</b>
<b>Eget kapital och skulder (TSEK)</b>	<b>2014-06-30</b>	<b>2014-03-31</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2013-06-30</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Aktiekapital	2 257	2 257	1 129	1128
Pågående nyemission	0	0	1 128	0
Reservfond	2 289	2 289	2 289	2290
<b>Fritt eget kapital</b>				
Överkursfond	4 494	4 494	4 444	0
Balanserat resultat	2 629	2 629	2 629	3094
Periodens resultat	-770	-456	–	-979
<b>Summa eget kapital</b>	<b>10 899</b>	<b>11 213</b>	<b>11 619</b>	<b>5 533</b>
<b>Skulder</b>				
Skulder till finansiella institut	–	–	–	–
Övriga långfristiga skulder	–	–	–	–
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Leverantörsskulder	47	153	312	31
Skulder till koncernföretag	0	0	170	–
Övriga skulder	30	46	707	41
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	471	583	510	201
<b>Summa skulder</b>	<b>549</b>	<b>782</b>	<b>1 699</b>	<b>4 993</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b>11 448</b>	<b>11 995</b>	<b>13 318</b>	<b>5 806</b>



## Kassaflödesanalys

(TSEK)	Jan.–juni 2014	Jan.–mars 2013	Jan.–dec. 2013
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat	-1 248	-722	-1869
Erhållen ränta	478	241	185
Erlagd ränta	0	0	-9
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-769</b>	<b>-481</b>	<b>-1 693</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Minskning av varulager	0	0	0
Förändring av fordringar	222	288	266
Förändring av skulder	-1 151	-893	1 267
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 698</b>	<b>-1 086</b>	<b>-160</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag	0	0	-50
Ökning av långfristig fordran mot koncernföretag	-233	-821	-10 833
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-233</b>	<b>-821</b>	<b>-10 883</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission efter avdrag för emissionskostnader	1 394	1 394	4 229
Erhållna koncernbidrag	0	0	1 228
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 394</b>	<b>1 394</b>	<b>5 457</b>
Periodens/Årets kassaflöde	-537	-512	-5 586
Likvida medel vid periodens början	565	565	6 151
<b>Likvida medel vid periodens slut</b>	<b>28</b>	<b>53</b>	<b>565</b>