

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 3 2014 i sammandrag

	Kvartal 3 2014	Kvartal 3 2013	Kvartal 2 2014
Substansvärde per aktie, kr	0,98 kr	0,53 kr	1,11 kr
Rörelseintäkt, tkr	12 565 tkr	632 tkr	1 920 tkr
Resultat efter skatt	9 016 tkr	-211 tkr	-402 tkr
Resultat per aktie, kr	0,40 kr	-0,02 kr	-0,02 kr

Perioden i korthet

Fastighetstransaktioner

Bolaget har via bolagsaffär avyttrat fastigheten Malmö Julius 1 till Kungsleden. Åsatt fastighetsvärde i transaktionen var 65 MSEK vilket översteg bokfört värde med 1,7 MSEK, och bidrar till redovisad rörelseintäkt med 10,6 MSEK.

Resultat och ställning

Bolaget redovisar en underliggande rörelseintäkt i linje med föregående kvartal. Fastighetstransaktioner bidrar positivt till rörelseresultatet om 0,40 kr per aktie. Redovisat substansvärde om 0,98 kr per aktie utgörs huvudsakligen av kassa jämte kortfristiga fordringar, vilket möjliggör fortsatt expansion. Substansvärdet påverkas av transaktionskostnader hänförliga till avyttringen av fastigheten Malmö Julius 1. Realisationsvärde före transaktionskostnader hänförligt till fastighetstransaktioner översteg dock åsatt substansvärde med 0,07 kr per aktie. Som en följd av de transaktioner som skett under perioden kommer Bolagets skuldsättning minska och likviditeten att öka.

Inom affärsområde Life science minskade intäkterna, och förväntas fortsätta minska framöver. Vad gäller Bolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar.

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 0,98 kr per aktie vid utgången av tredje kvartalet 2014 (1,11 kr 2014-06-30).

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 innehar en portfölj med fastigheter i västra Sverige. Vid utgången av tredje kvartalet 2014 har Slottsviken en fastighetsportfölj som värderats till 29 MKR. De årliga hyres-intäkterna från beståndet väntas uppgå till 2,1 MKR. Förvaltat area är 1 700 kvm där andelen bostadsarea utgör 64 %.

Transaktioner under perioden

Under perioden avyttrades, via bolagsaffär, en kontorsfastighet belägen i centrala Malmö. Försäljningen översteg bokfört värde med 1,7 MSEK och bidrog till redovisad rörelseintäkt med 10,6 MSEK.

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 fastighetstransaktioner 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.

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 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

Bolaget låter återkommande göra externa marknadsvärderingar 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, varefter Bolaget noggsamt följer förändringar i marknadsvärden på de marknader där Bolaget opererar. Någon justering av bedömt marknadsvärde har inte skett sedan värderingarna upprättades. Värderingarna visar ett bedömt marknadsvärde för fastighetsbeståndet om 29 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 30 september 2014 0,98 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 fjärde kvartalet 2014 jämte bokslutskommuniké kommer att publiceras 2015-02-23.

Preliminärt datum för årsstämma är 2015-03-27.

KONTAKTINFORMATION

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

Resultaträkning

(TSEK)	Kvartal 3, 2014	Kvartal 3, 2013	Jan.–sep. 2014	Jan.–sep. 2013	April–dec. 2013*
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	1 949	632	5 904	828	2 712
Övriga rörelseintäkter	10 616	0	10 616	0	0
Summa intäkter	12 565	632	16 520	828	2 712
Rörelsens kostnader					
Driftskostnader	-218	-85	-704	-109	-473
Övriga externa kostnader	-1 709	-203	-2 920	-733	-1 190
Personalkostnader	-252	-222	-709	-737	-988
Av- och nedskrivningar	-379	-84	-929	-103	-427
Rörelseresultat	10 007	38	11 257	-855	-366
Resultat från finansiella poster					
Ränteutgifter och liknande poster	6	1	377	1	5
Räntekostnader	-992	-238	-3 096	-273	-1 129
Resultat efter finansiella poster	9 020	-199	8 538	-1 128	-1 490
Skatt					
Skatt på årets resultat	-4	-12	-10	-19	-20
Resultat efter skatt	9 016	-211	8 528	-1 147	-1 510
Resultat per aktie, kr	0,40	-0,02	0,38	-0,10	-0,07
Antal utestående aktier	22 569 940	11 284 970	22 569 940	11 284 970	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	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)	2014-09-30	2014-06-30	2013-12-31
Tecknat, inbetalt, ej registrerat aktiekapital	0	0	1 344
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	28 516	92 064	96 061
Finansiella anläggningstillgångar	0	0	0
Summa anläggningstillgångar	28 515	92 064	96 061
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	533	595	672
Övriga fordringar	61 897	974	241
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	140	134	179
Kortfristiga placeringar	0	0	0
Kassa och bank	1 957	2 050	1 150
Summa omsättningstillgångar	64 527	3 753	2 242
Summa tillgångar	93 043	95 817	99 647
Eget kapital och skulder (TSEK)	2014-09-30	2014-06-30	2013-12-31
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	2 257	2 257	1 129
Pågående nyemission	–	–	1 128
Övrigt tillskjutet kapital	4 494	4 494	4 444
Reserver	2 058	13 671	13 722
Balanserade vinstmedel	4 082	3 817	3 873
Periodens resultat	8 527	-401	–
Summa eget kapital	21 418	23 838	24 296
Långfristiga skulder			
Skulder till finansiella institut	19 501	60 589	63 293
Övriga långfristiga skulder	87	1 900	1 917
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	42 773	2 447	4 047
Checkräkningskredit	39	0	19
Leverantörsskulder	775	58	468
Skatteskulder	113	85	115
Övriga skulder	4 926	3 034	3 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 411	3 866	1 664
Summa skulder	71 625	71 979	75 351
Summa eget kapital och skulder	93 043	95 817	99 647

Kassaflödesanalys

(TSEK)	Jan.–sep. 2014	Jan.-juni 2014	April–dec. 2013*
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	11 257	1262	-366
Planmässiga avskrivningar	929	538	428
Realisationsvinst	-10 616	–	–
Erhållen ränta	10	0	5
Erlagd ränta	-3 096	-2 104	-1 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-1 516	-303	-1 062
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av fordringar	-61 570	-697	148
Förändring av skulder	4 325	548	-671
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-58 760	-452	-1 585
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag	–	–	-3 984
Avyttring av dotterföretag	689	689	–
Avyttring av fastigheter	62 349	–	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten	63 038	689	-3 984
Finansieringsverksamheten			
Nyemission efter avdrag för emissionskostnader	1 394	1 394	4 229
Amortering av låneskulder	-4 886	-711	-3 610
Förändring av checkkredit	21	-19	-51
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 471	664	568
Periodens/Årets kassaflöde	807	900	-5 001
Likvida medel vid periodens början	1 150	1 150	6 151
Likvida medel vid periodens slut	1 957	2 050	1 150

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

Resultaträkning

(TSEK)	Kvartal 3, 2014	Kvartal 3, 2013	Jan.–sep. 2014	Jan.–sep. 2013	2013-01-01 – 2013-12-31
Rörelsens intäkter					
Nettoomsättning	0	7	42	49	257
Summa intäkter	0	7	42	49	257
Rörelsens kostnader					
Råvaror och förnödenheter	0	0	0	0	-132
Övriga externa kostnader	-1 659	-162	-2 506	-686	-1 040
Personalkostnader	-252	-207	-695	-718	-954
Rörelseresultat	-1 911	-362	-3 158	-1 355	-1 869
Resultat från finansiella poster					
Ränteintäkter	233	22	712	36	185
Räntekostnader	0	0	0	0	-9
Resultat efter finansiella poster	-1 678	-340	-2 447	-1 319	-1 693
Bokslutsdispositioner					
Avsättning till periodiseringsfond					
Mottagna koncernbidrag	0	0	0	0	1 228
Resultat efter bokslutsjusteringar	-1 678	-340	-2 447	-1 319	-465
Skatt					
Skatt på årets resultat	0	0	0	0	0
Resultat efter skatt	-1 678	-340	-2 447	-1 319	-465
Resultat per aktie, kr	-0,07	-0,03	-0,11	-0,12	-0,02
Antal utestående aktier	22 569 940	11 284 970	22 569 940	11 284 970	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	6 210 372	6 210 372
Varav BTA B	–	–	–	–	11 284 970

Balansräkning

Tillgångar (TSEK)	2014-09-30	2014-06-30	2013-12-31
Tecknat, inbetalt, ej registrerat aktiekapital	0	0	1 344
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Andelar i koncernföretag	2 258	50	50
Fordringar hos koncernföretag	8 872	11 066	10 833
Övriga finansiella anläggningstillgångar	0	0	0
Summa anläggningstillgångar	11 130	1 116	10 883
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	0	0	179
Fordringar hos koncernföretag	1	0	1
Övriga fordringar	161	196	214
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67	108	132
Kortfristiga placeringar	0	0	0
Kassa och bank	6	28	565
Summa omsättningstillgångar	234	332	1 091
Summa tillgångar	11 364	11 448	13 318
Eget kapital och skulder (TSEK)	2014-09-30	2014-06-30	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	4 494	4 494	4 444
Balanserat resultat	2 629	2 629	2 629
Periodens resultat	-2 447	-770	–
Summa eget kapital	9 222	10 899	11 619
Skulder			
Skulder till finansiella institut	0	0	0
Övriga långfristiga skulder	0	0	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	677	47	312
Skulder till koncernföretag	0	0	170
Övriga skulder	12	30	707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 453	471	510
Summa skulder	2 142	549	1 699
Summa eget kapital och skulder	11 364	11 448	13 318

Kassaflödesanalys

(TSEK)	Jan.–sep. 2014	Jan.–juni 2014	Jan.–dec. 2013
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-3 158	-1248	-1869
Erhållen ränta	712	478	185
Erlagd ränta	0	0	-9
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 447	-769	-1 693
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av varulager	0	0	0
Förändring av fordringar	298	222	266
Förändring av skulder	443	-1 151	1 267
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 706	-1 698	-160
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag	-2 208	0	-50
Ökning av långfristig fordran mot koncernföretag	1 961	-233	-10 833
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-247	-233	-10 883
Finansieringsverksamheten			
Nyemission efter avdrag för emissionskostnader	1 394	1 394	4 229
Erhållna koncernbidrag	0	0	1 228
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 394	1 394	5 457
Periodens/Årets kassaflöde	-559	-537	-5 586
Likvida medel vid periodens början	565	565	6 151
Likvida medel vid periodens slut	6	28	565