

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 1 2015 i sammandrag

	Kvartal 1 2015	Kvartal 1 2014	Kvartal 4 2014
Substansvärde per aktie, kr	0,99 kr	1,11 kr	1,01 kr
Rörelseintäkt, tkr	541 tkr	2 034 tkr	732 tkr
Resultat efter skatt	-652 tkr	1 tkr	-415 tkr
Resultat per aktie, kr	-0,03 kr	0,00 kr	-0,02 kr

Perioden i korthet

Resultat och ställning

Slottsvikenkoncernen redovisar en underliggande rörelseintäkt i linje med föregående kvartal. Inom affärsområde Life science minskade intäkterna, och förväntas fortsätta minska framöver. Bolagets balansräkning är stark tack vare fastighetsavyttringar under 2014. En god soliditet i kombination med betryggande likviditet ger flexibilitet för framtida förvärv inom Slottsvikenkoncernen. Vad gäller Bolagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar.

Årsstämma

Vid bolagets årsstämma den 27 mars 2015 bemyndigades styrelsen genomföra nyemission, och möjlighet infördes i bolagsordningen att ge ut preferensaktier. Genom bolagsordningsändringen har bolaget ny firma; Slottsviken Fastighetsaktiebolag (PUBL), vilken väntas bli registrerad hos Bolagsverket inom kort. Till nya styrelseledamöter valdes David Rönnegard och Tony Tonicton.

Väsentliga händelser efter periodens utgång

I enlighet med bolagsordningens bestämmelser om omvandlingsförbehåll har ägare av totalt 15 598 A-aktier hos styrelsen begärt omvandling av A-aktier till B-aktier, så kallad omstämpling. Efter omstämplingen, som har

registrerats hos Bolagsverket, uppgår antalet A-aktier i bolaget med tio röster per aktie till 5 059 000 och antalet B-aktier med en röst per aktie till 17 510 940. Det nya totala antalet röster uppgår därmed till 68 100 940. Det totala antalet utgivna och utestående aktier i bolaget efter omstämplingen är oförändrat och uppgår till 22 569 940.

I övrigt bedömer styrelsen att det efter periodens utgång inte 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. Bolaget redovisar ett substansvärde om 0,99 kr per aktie vid utgången av första kvartalet 2015 (1,01 kr 2014-12-31).

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 bygger upp en portfölj med fastigheter i västra och södra Sverige. Vid utgången av första kvartalet 2015 har Slottsviken en fastighetsportfölj som värderats till 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 perioden har inga fastighetstransaktioner genomförts.

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 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 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 av försiktighetsskäl tidigare skrivits ned och representerar inget bokföringsmässigt 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 januari till februari 2015 av NAI Svefa, varefter Bolaget nogsamt 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 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 mars 2015 0,99 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. Bolagets 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 2015 kommer att publiceras 2015-08-25, och för tredje kvartalet 2015-11-25. Bokslutskommuniké för 2015 kommer att publiceras 2016-02-26.

KONTAKTINFORMATION

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

Resultaträkning

(TSEK)	Kvartal 1, 2015	Kvartal 1, 2014	Jan.–dec. 2014
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	531	2 034	6 636
Övriga rörelseintäkter	10	0	0
Summa intäkter	541	2 034	6 636
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	-136	-271	-1 205
Övriga externa kostnader	-547	-618	-1 915
Personalkostnader	-232	-253	-894
Av- och nedskrivningar	-137	-293	-1 054
Övriga rörelsekostnader	0	0	-1 976
Resultat från avyttringar av andelar i koncernen	–	303	303
Rörelseresultat	-511	902	-105
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	6	140	61
Räntekostnader	-135	-1 036	-3 229
Resultat efter finansiella poster	-640	6	-3 273
Skatt			
Skatt på årets resultat	-11	-5	-10
Resultat efter skatt	-652	1	-3 283
Resultat per aktie, kr	-0,03	0,00	-0,29
Antal utestående aktier	22 569 940	22 569 940	11 284 970
Varav serie A	5 074 598	5 074 598	5 074 598
Varav serie B	17 495 342	17 495 342	6 210 372

Balansräkning

Tillgångar (TSEK)	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	28 294	92 309	28 431
Finansiella anläggningstillgångar	765	0	765
Summa anläggningstillgångar	29 060	92 309	29 196
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	666	550	1 025
Övriga fordringar	295	1 972	246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	182	76	103
Kortfristiga placeringar	0	0	0
Kassa och bank	11 329	2 234	11 961
Summa omsättningstillgångar	12 473	4 835	13 335
Summa tillgångar	41 532	97 144	42 531
Eget kapital och skulder (TSEK)	2015-03-31	2014-03-31	2014-12-31
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	2 257	2 257	2 257
Övrigt tillskjutet kapital	4 484	4 494	4 484
Reserver	1 944	13 678	1 996
Balanserade vinstmedel	12 305	3 813	15 537
Periodens resultat	-652	1	-3 283
Summa eget kapital	20 339	24 243	20 991
Långfristiga skulder			
Skulder till finansiella institut	19 217	61 187	19 311
Övriga långfristiga skulder	51	1 942	79
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	379	2 447	379
Checkräkningskredit	0	28	0
Leverantörsskulder	324	195	282
Skatteskulder	56	68	114
Övriga skulder	96	3 467	165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 070	3 567	1 210
Summa skulder	21 193	72 900	21 540
Summa eget kapital och skulder	41 532	97 144	42 531

Kassaflödesanalys

(TSEK)	Jan.–mars 2015	Jan.–mars 2014	Jan.–dec. 2014
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-511	902	-105
Planmässiga avskrivningar	137	293	1054
Realisationsresultat före transaktionskostnader	0	0	718
Erhållen ränta	6	0	15
Erlagd ränta	-135	-1 036	-3 229
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-503	159	-1 547
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av fordringar	230	-1 597	-371
Förändring av skulder	-236	2 428	-6 806
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-509	990	-8 724
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag	0	0	–
Avyttring av dotterföretag	0	386	386
Avyttring av fastigheter	0	0	62 349
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar	0	0	-765
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	386	61 970
Kassaflöde från investeringsverksamheten	63 038	689	-3 984
Finansieringsverksamheten			
Nyemission efter avdrag för emissionskostnader	0	1 394	1 394
Amortering av låneskulder	-123	-1 695	-43 810
Förändring av checkkredit	0	9	-19
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-123	-292	-42 435
Periodens/Årets kassaflöde	-632	1 084	10 811
Likvida medel vid periodens början	11 961	1 150	1 150
Likvida medel vid periodens slut	11 329	2 234	11 961

Resultaträkning

(TSEK)	Kvartal 1, 2015	Kvartal 1, 2014	Jan.–dec. 2014
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	0	28	242
Summa intäkter	0	28	242
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter	0	-1	-139
Övriga externa kostnader	-501	-487	-2 708
Personalkostnader	-232	-238	-879
Rörelseresultat	-733	-698	-3 484
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	0	0	2 351
Resultat från övriga värdepapper som är anläggningstillgångar	0	0	1 263
Ränteintäkter	158	241	838
Räntekostnader	0	0	0
Resultat efter finansiella poster	-575	-456	968
Bokslutsdispositioner			
Avsättning till periodiseringsfond			
<i>Mottagna koncernbidrag</i>	0	0	0
Resultat efter bokslutsjusteringar	-575	-456	968
Skatt			
Skatt på årets resultat	0	0	0
Resultat efter skatt	-575	-456	968
Resultat per aktie, kr	-0,03	-0,02	0,09
Antal utestående aktier	22 569 940	22 569 940	11 284 970
Varav serie A	5 074 598	5 074 598	5 074 598
Varav serie B	17 495 342	17 495 342	6 210 372

Balansräkning

Tillgångar (TSEK)	2015-03-31	2014-03-31	2014-03-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	0	0	0
Andelar i koncernföretag	50	50	50
Fordringar hos koncernföretag	8 268	11 654	7 110
Övriga finansiella anläggningstillgångar	–	–	–
Summa anläggningstillgångar	8 318	11 704	7 160
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	0	20	200
Fordringar hos koncernföretag	–	3	0
Övriga fordringar	295	164	246
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	164	51	78
Kortfristiga placeringar	0	0	0
Kassa och bank	8 188	53	9 877
Summa omsättningstillgångar	8 646	291	10 401
Summa tillgångar	16 964	11 995	17 561
Eget kapital och skulder (TSEK)	2015-03-31	2014-03-31	2014-03-31
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	2 257	2 257	2 257
Reservfond	2 289	2 289	2 289
Fritt eget kapital			
Överkursfond	4 484	4 494	4 484
Balanserat resultat	3 597	2 629	2 629
Periodens resultat	-575	-456	968
Summa eget kapital	12 052	11 213	12 626
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till finansiella institut	0	0	0
Skulder till koncernföretag	0	0	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	206	153	128
Skulder till koncernföretag	4 405	–	4 405
Skatteskulder	0	0	0
Övriga skulder	31	46	149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	270	583	253
Summa skulder	4 912	782	4 935
Summa eget kapital och skulder	16 964	11 995	17 561

Kassaflödesanalys

(TSEK)	Jan.–mars 2015	Jan.–mars 2014	Jan.–dec. 2014
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
Rörelseresultat	-733	-698	-3484
Erhållen ränta	158	241	838
Erlagd ränta	0	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-575	-456	-2 646
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Minskning av varulager	0	0	0
Förändring av fordringar	65	288	2
Förändring av skulder	-23	-917	-1 180
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-532	-1 085	-3 824
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag	0	0	-2 208
Resultat från värdepapper som är anläggningstillgångar	0	0	1 263
Förändring av långfristig fordran mot koncernföretag	-1 158	-821	3 723
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 158	-821	2 778
Finansieringsverksamheten			
Ökning av långfristig skuld till koncernföretag	0	0	8 964
Nyemission efter avdrag för emissionskostnader	0	1 394	1 394
Erhållna koncernbidrag	0	0	
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	1 394	10 358
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 394	1 394	5 457
Periodens/Årets kassaflöde	-1 690	-512	9 312
Likvida medel vid periodens början	9 877	565	565
Likvida medel vid periodens slut	8 188	53	9 877