

Årsredovisning för räkensårsåret 2014

CONPHARM AB (PUBL)



Fortsatt fokus på fastigheter

En enhällig årsstämma beslutade våren 2013 att Conpharms fokus ska riktas mot fastighetsförvaltning för att därigenom skapa en långsiktig och stabil värdeökning. Stora framsteg har skett, samtidigt som mycket återstår att göra.

Väl rustade för framtiden – två fastighetstransaktioner 2014

Under året har två avyttringar av fastigheter framgångsrikt genomförts om sammanlagt 69 MKR. Syftet har varit att realisera de värdeökningar som uppkommit genom Bolagets fokus på ökat fastighetsvärde.

Fastighetsvärdet – elva procent över förvärvskostnaden

Bolaget låter löpande genomföra värderingar av Bolagets fastighetsportfölj. Årligen utförs värderingen av ett oberoende värderingsföretag. Vid årsskiftet 2014–2015 har, liksom vid föregående årsskifte, värderingen utförts av NAI Svefa. Det sammanlagda bedömda marknadsvärdet på beståndet uppgick till 30 MKR, att jämföra med åsatt fastighetsvärde vid förvärvstillfället, vilket uppgick till 27 MKR. Den bedömda orealiserade värdeförändringen uppgår till 11 % under innehavstiden.

Stark finansiell ställning – möjliggör fortsatt långsiktig expansion

Genom de fastighetstransaktioner som genomförts tillsammans med den nyemission som slutfördes genom registrering hos Bolagsverket under början av året står Conpharm starkt rustat inför fortsatt expansion inom affärsområde fastigheter. Kassan är välfylld och soliditeten är stärkt.

Substansvärde per aktie – ett mått på långsiktig värdetillväxt

Conpharms huvudsakliga långsiktiga mål är att genom värdetillväxt öka Bolagets substansvärde. Då redovisat resultat kan komma att variera kraftigt över tid, som för övriga fastighetsbolag, anses Bolagets substansvärde per aktie vara ett mer rättvisande mått. Exempelvis kan en realiserad vinst eller förlust vid avyttring av fastigheter komma att kraftigt påverka resultatet kortsiktigt. Conpharm redovisar ett substansvärde om 22,8 MKR (25,2 MKR), motsvarande 1,01 KR (1,12 KR) per aktie. Sedan fokus flyttades till affärsområde fastigheter under 2013 har substansvärdesutvecklingen varit +74 %.

Nyckeltal	2014	2013
Intäkter	6,6 mkr	2,7 mkr
Resultat efter skatt	-3,3 mkr	-1,6 mkr
Substansvärde, kr / aktie	1,01 kr	1,12 kr
Substansvärde per aktie, förändring under året	-10 %	+94 %
Aktiekurs CONP B, förändring under året	+12 %	+240 %
Soliditet	49 %	24,4 %
Fastighetsbeståndets värderingsvärde	30 mkr	97 mkr
Förvaltningsarea	1 700 m ²	5 500 m ²



JAKOB ÖSTERBERG, VD

Conpharm är väl positionerat för en framtida tillväxt

Conpharm noterades som första bolag på AktieTorget i november 1997. Med ökad handel i aktien och ett ökat intresse från omvärlden har vi en hög ambitionsnivå att i årsredovisningen presentera Conpharms verksamhet på ett informativt sätt.

När undertecknad tog över som verkställande direktör i januari 2013 inleddes arbetet med att omvandla Conpharm till fastighetsbolag. De gångna två åren har inneburit stora framsteg i denna omvandlingsprocess, samtidigt som mycket återstår att göra.

Ett antal fastigheter har förvärvat i syfte att bygga upp ett större bestånd. Ett par fastigheter har framgångsrikt avyttrats. Syftet med avyttringarna har dels varit att realisera vinster för att frigöra kapital för fortsatta investeringar, dels att kunna bygga upp en historik av vinstgivande avyttringar för att vinna ökat förtroende hos aktiemarknaden och kreditgivare.

Verksamhetsmässigt har 2014 varit ett bra år. De fastigheter som avyttrats under året har bidragit till att stärka Conpharms finanser, vilka tillsammans innebar fastighetstransaktioner på cirka 69 miljoner kronor. Aktiekursen har under året ökat med 12 %.



Avyttring av fastigheten Julius 1 i Malmö under 2014 var en positiv framgång.

Från ett makroperspektiv ser läget för fastighetsmarknaden gynnsamt ut med låga räntor och ett växande befolkningsunderlag. Även sett ur mikroperspektiv ser vi att läget är gott; under året har vakansgraden för fastighetsinnehavet legat på 0 %. Under samma tid har Bolaget inte heller haft några kreditförluster och kan därmed konstatera att koncernens hyresgäster är bra hyresbetalare.

Bolaget har tidigare kommunicerat att ambitionen är att över tiden bygga upp ett fastighetsbestånd uppgående till en miljard kronor eller mer i fastighetsvärde. Denna målsättning ligger fast och vi arbetar intensivt med att realisera tillväxtplanerna genom att fortsätta söka fastighetsaffärer och utvecklingsprojekt som möjliggör expansionsplanerna och förbättrar Bolagets nyckeltal.

Sammantaget är min uppfattning att Conpharm väl positionerat för framtida tillväxt och därför går en ljusnande framtid till mötes.

Jakob Österberg
Verkställande direktör
COMPHARM AB, GÖTEBORG 2014

Välskött och varaktigt värdeskapande

Conpharms mission

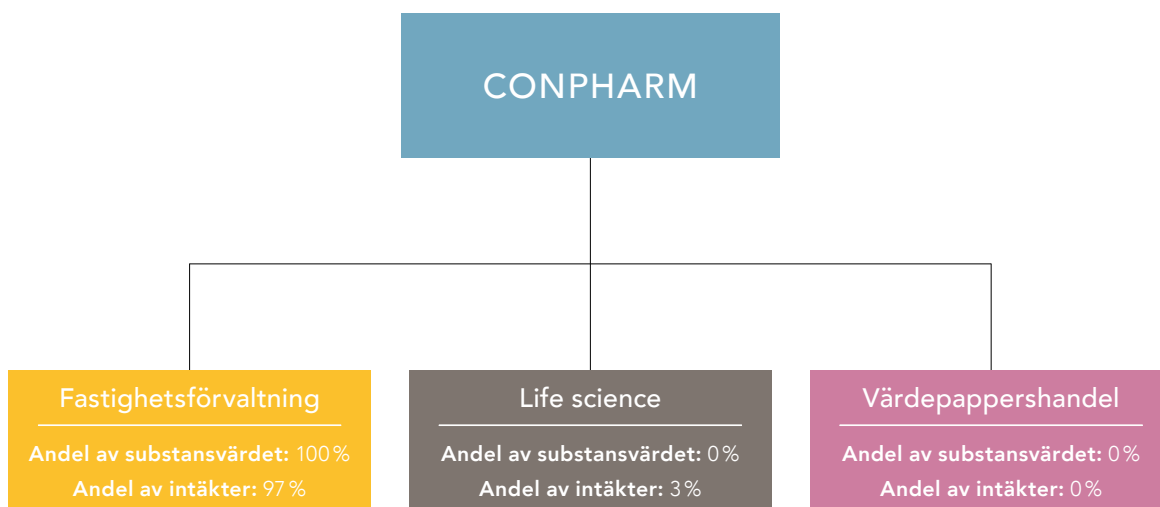
Conpharm är ett stabilt och välskött fastighetsbolag som skapar värde för aktieägare övriga intressenter på ett uthålligt och professionellt sätt.

Verksamhetens inriktning

Conpharm helägda dotterbolag Slottsviken Fastighetsaktiebolag förvärvar, förvaltar och utvecklar attraktiva fastigheter i stadsnära områden. Vid sidan om fastighetsinvesteringar har Conpharm en begränsad, och under senare år minskande, verksamhet knuten till förvaltning av immateriella rättigheter inom Life science. Fokus för framtiden riktas mot att expandera inom fastighetsområdet, och målsättningen är att över en tioårsperiod bygga upp ett fastighetsbestånd om minst en miljard kronor.

Utdelningspolicy

Under uppbyggnadsfasen av fastighetsbeståndet återinvesteras genererat kassaflöde i enlighet med fastslagen expansionsstrategi. Conpharms policy är därför att inte lämna någon utdelning under expansionsfasen.



Fokus på fastighetsförvaltning. Conpharm har tre verksamhetsområden. Fokus för framtiden är att expandera inom Fastighetsförvaltning, som vid utgången av 2014 svarade för 100 procent av substansvärdet.



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.

Sedan 2013 fokuseras Conpharms verksamhet på fastighetsförvaltning.

Detta sker genom en helägd fastighetskoncern, Slottsviken Fastighetsaktiebolag, som förvaltar en portfölj med fastigheter i västra Sverige.

Under 2014 avyttrade Bolaget fastigheter i syfte att realisera värdeökningar. Målet är att använda vinsten från dessa transaktioner till att expandera fastighetsportföljen. Vid utgången av 2014 hade Slottsviken ett bestånd som värderas till 30 MKR. De årliga hyresintäkterna från beståndet väntas uppgå till cirka 2,2 MKR. Förvaltat area är 1 700 kvadratmeter, fördelat på 1 100 kvadratmeter bostadsarea och 600 kvadratmeter lokalarea.

Nyckeltal	2014
Hyresintäkter, helårsbasis	2,2 mkr
Fastighetsbeståndets värde*	30 mkr
Värdeförändring sedan förvärv, befintlig portfölj	+11 %
Antal förvaltningsenheter i beståndet	2
Antal kvadratmeter i beståndet	1700 kvm
Antal förvärv	0
Förvärvat antal kvadratmeter	0 kvm
Antal avyttringar	2
Avyttrat antal kvadratmeter	3800 kvm

*Värdering genomförd av NAI Svefa.

Värdering av extern oberoende part

Bolaget låter återkommande genomförda värderingar av de enskilda fastigheterna i beståndet. Värderingen utfördes av en extern oberoende part; NAI SVEFA. Det sammanlagda bedömda marknadsvärdet på beståndet uppgick enligt värderingen till 30 MKR. Detta kan jämföras med det åsatta fastighetsvärdet vid förvärvstillfället, som uppgick till 27 MKR. Det sammanlagda värdet överstiger därmed köpeskillingen med 3 MKR, vilket motsvarar 11 procent.

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 genomförts hittills skapar en stabil plattform för fortsatt expansion.

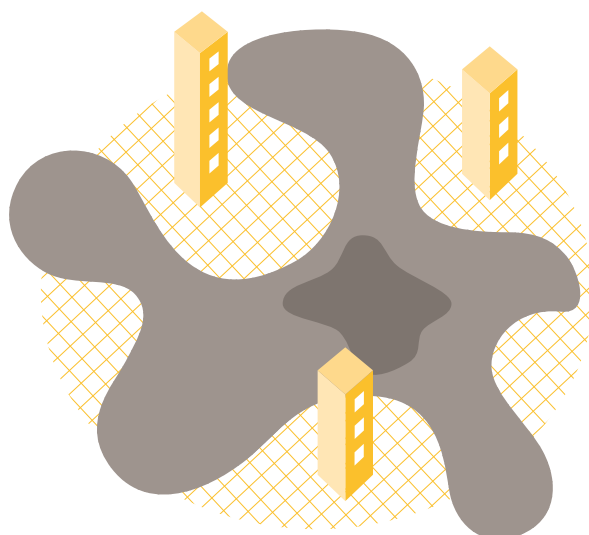
För små objekt för de stora köparna

Slottsviken fokuserar på att förvärva, förvalta och utveckla fastigheter inom fastigheter för kommersiellt bruk och boende i vad Slottsviken kallar för mellansegmentet.

Fastighetsobjekten i Slottsvikens segment är i regel för små för att vara intressanta för de många stora fastighetsbolag, varav flera är börsnoterade, som agerar på den svenska fastighetsmarknaden. Dessa fokuserar snarare på stora fastigheter i segmentet ovanför, som får mer märkbart genomslag i portföljens struktur och värde.

För stora objekt för de små köparna

Samtidigt är fastigheterna för stora för det stora antal mindre, i regel familjeägda, fastighetsbolag som finns i Sverige. Dessa är snarare mer fokuserade på att köpa mindre objekt i segmentet under det som Slottsviken fokuserar på, med lägre köpeskilling.



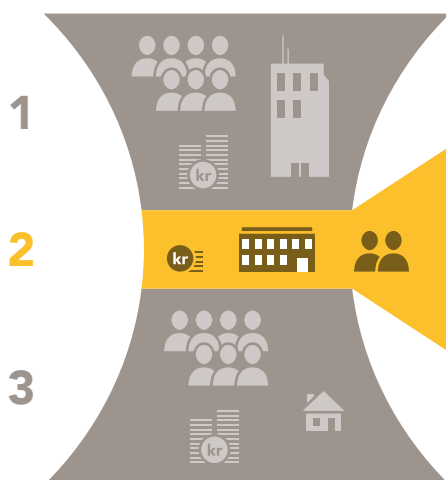
- Stads kärna
- Tätort
- ☒ Stadsnära tillväxtområden med en restid mellan bostad och arbete på max 20 min

30 Mkr

är fastighetsbeståndets substansvärde

2,2 Mkr

i nuvarande årliga hyresintäkter



- ✓ Medelstora fastigheter. För små objekt för de stora bolagen och för stora objekt för de mindre bolagen.
- ✓ Få köpare & låg konkurrens om objekten.
- ✓ Lägre pris per m² trots likvärdiga hyresnivåer.


Slottsviken

Lönsamt segment

Denna marknadsstruktur innebär att det finns färre potentiella köpare i det mellansegment som Slottsviken agerar inom, något som innebär att fastighetspriserna per kvadratmeter tenderar att vara lägre. Samtidigt är kvadratmeterhyran på samma nivå som i de övriga två segmenten, i jämförbara lägen. Detta förhållande skapar goda möjligheter till god lönsamhet i förvaltningen.

Långsiktiga möjligheter till breddning

I takt med att Slottsvikens fastighetsbestånd växer ser Bolaget en möjlighet att paketera erbjudanden som kan erbjudas till de båda övriga köparsegmenten. Till köpare i det övre segmentet kan detta ske genom att paketera ett antal fastigheter till en fastighetsportfölj. Därmed skapas en kritisk massa som kan vara intressant för köpare i detta segment.

Gentemot köpare i det under segmentet kan det ske genom att dela upp fastigheter till mindre objekt. Via dessa båda alternativ kan Bolaget dra nytta av det högre kvadratmeterpris som betalas i dessa båda segment.

Stadsnära lägen i Götaland

Slottsviken fokuserar på fastigheter i stadsnära lägen i Götaland. Till stadsnära lägen hör fastigheter som är placerade i omedelbar närhet till centrum, eller inom pendlingsavstånd, för ett stort antal människor. Här är det viktigt att påpeka att det inte är det faktiska avståndet som är avgörande, snarare den faktiska restiden. Slottsviken fäster därför exempelvis vikt vid tillgänglighet via kollektivtrafik och bil idag, men även vilka planer som är fastlagda för framtiden vad gäller utbyggnad av kollektivtrafik och vägar.

När städerna växer ökar värdet

På lång sikt förväntar sig Slottsviken att städernas fortsatta expansion bidrar till en adderad värdeökning, vid sidan om den som Bolagets fastighetsutveckling bidrar med. Detta beror på lägeseffekten som uppstår i och med att tätorterna i södra Sverige förväntas fortsätta att växa och utkanterna av tätorterna flyttas längre och längre ut. En fastighet som idag är belägen i utkanten av en stad kan således över tid bli relativt sett mer centralt placerad. Allt annat lika medför en sådan förändring högre kvadratmeterhyra och fastighetsvärde.

Bygger unik expertis inom valt segment

Slottsviken har goda möjligheter att förvärva fastigheter till attraktiva priser inom valt segment. För det första är Bolaget ett av få som enbart fokuserar på detta segment. Det innebär att Bolaget etablerar en unik expertis som leder till ökad träffsäkerhet när det gäller identifikation, förvärv, förvaltning och utveckling av attraktiva objekt i just detta segment.

Finansiella resurser möjliggör expansion

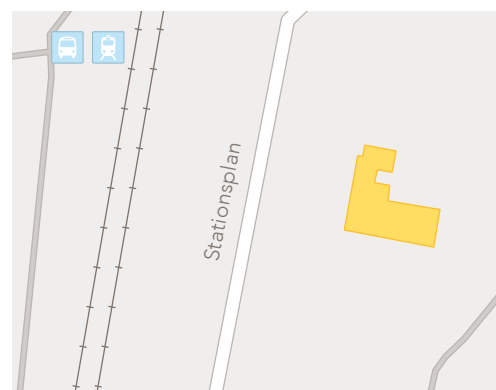
Samtidigt har Slottsviken har det större företagens möjligheter till attraktiva finansieringslösningar, som mindre fastighetsbolag saknar. Slottsviken kan exempelvis erbjuda säljare av fastigheter attraktiva ersättningsmöjligheter, som båda parter är gynnas av. Ett exempel på det är preferensaktier, som innebär att säljaren kan behålla sin exponering mot fastighetsmarknaden, men till lägre risk eftersom säljaren går från att äga en fastighet till att istället vara delägare i ett bolag med flera fastigheter i samma segment. Med en sådan lösning får säljaren fortsatt tillgång till stabila utdelningar och värdeökning i beståndet – fast med en mer likvid tillgång i form av värdepapper i ett noterat bolag.



Attraktiv fastighet i expansiva Ytterby

Slottsviken äger sedan 2013 Kungälv Stationen 4. Byggnaden uppfördes 2007 i funktisstil och innehåller bostäder och vårdcentral. Fastigheten är belägen precis intill pendeltågs- och busstationen vid Ytterby Torg, 16 minuter från Göteborgs city. Vid Ytterby Torg finns all service inom gångavstånd. Området präglas av expansion och i direkt anslutning till fastigheten pågår byggnation av ytterligare 140 lägenheter samt 4000 kvm kommersiell yta, och i närområdet planeras för ytterligare expansion.

Fastighetsbeteckning	Kungälv Stationen 4
Adress	Ytterby Torg 11–13
Byggår	2007
Bostadsarea	1 053 m ²
Lokalarea	200 m ²
Tomtareal	3D-fastighet
Hysesintäkt per år	1,8 mkr
Åsatt fastighetsvärde vid förvärv	22 mkr
Taxeringsvärde	14,8 mkr



Kommersiella fastigheter i Mölndal

I Mölndal äger Slottsviken ett närcentrum vid Stensjön i Mölndal. Fastigheterna omfattar 444 kvm butiks- och restaurangarea. Omgivningarna utgörs i huvudsak av ett expansivt bostadsområde, där det pågår nybyggnation av 270 bostäder. Allmänna kommunikationer finns bredvid fastigheten.

Fastighetsbeteckning	Mölndal Pionen 1, Stensjön 1:44
Adress	Tallkottogatan 1
Byggår	1982
Bostadsarea	–
Lokalarea	444 m ²
Tomtareal	996 m ²
Hysesintäkt per år	0,4 mkr
Åsatt fastighetsvärde vid förvärv	5 mkr
Taxeringsvärde	2,1 mkr



Krympande verksamhet inom Life science

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 uteslutande kommer från royaltyintäkter från försäljning av Podiflox/Wartec i USA samt försäljning av råvaror, fortsatte att minska under 2014. Conpharms tillgångar inom Life Science har sedan tidigare skrivits ned i balansräkningen till 0 kr.

Mot bakgrund av de utmaningar som Conpharm 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. Den pågår för närvarande. Avsikten är att identifiera åtgärder som kan skapa värde för Conpharm och dess aktieägare.

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning (mkr)	0,2	0,3	0,8	1,1	1,6
Värde på tillgångarna (immateriella)	0	0	0	0	0

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. Bolaget har inte haft, eller genomfört några värdepappersinvesteringar under verksamhetsåret 2014.



Aktiekursen steg med 12 procent

Bolagets aktier är sedan 1997 noterade på AktieTorget. Aktier av serie A handlas på AktieTorgets lista under kortnamnet CONP A, med ISIN-kod SE0000102840. Aktier av serie B handlas under kortnamnet CONP B, med ISIN-kod SE0000102857.

Vid utgången av 2014 noterades Conpharms B-aktie till 0,805 kr (0,72 kr), vilket innebär en värdeökning med 12 procent. Högsta betalkurs var 1,45 kr den 19 februari 2014 och lägsta betalkurs var 0,41 kr den 13 augusti 2014. Totalt omsattes under 2014 drygt 8,6 miljoner B-aktier, vilket motsvarar 49 procent av antalet utestående aktier.

Handeln i Bolagets A-aktie är begränsad. Ägare av aktie av serie A kan hos Bolaget begära konvertering av aktien till serie B, så kallad omstämpling.

Likviditetsgarant

Remium Nordic är från september 2013 likviditetsgarant i Conpharms B-aktie. Syftet med likviditetsgarantin är att främja likviditeten i aktien genom att minska skillnaden mellan köp- och säljkurs, vilket bedöms resultera i en lägre investeringskostnad och minskad risk för investerare.

Conpharms ägarstruktur

Conpharm hade 1 104 (1 127) aktieägare den 31 december 2014. Bolagets största ägare är Lackarebäck Holding AB med ett ägande om 21,8% av rösterna och 11,3% av kapitalet. Andra större ägare är Carl-Magnus Adolfsson med 13,2 % av rösterna och 10,2 % av kapitalet och Tony Tonicton med 5,6 % av rösterna respektive 8,8 % av kapitalet. Mer information om Bolagets ägare finns i vidstående tabeller.

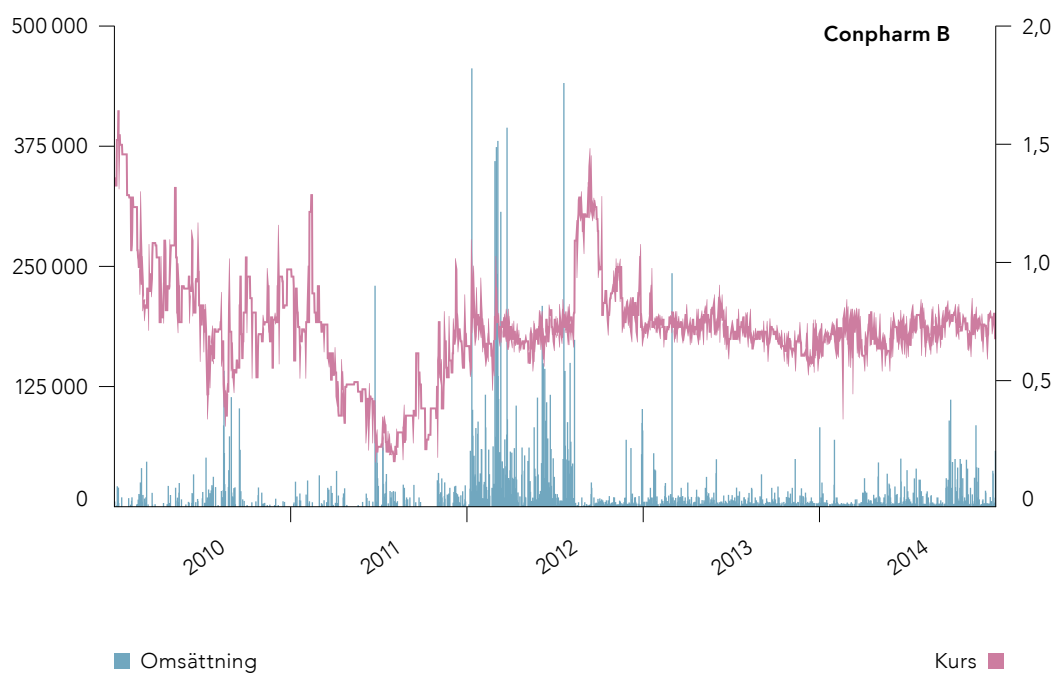
Information till aktiemarknaden

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

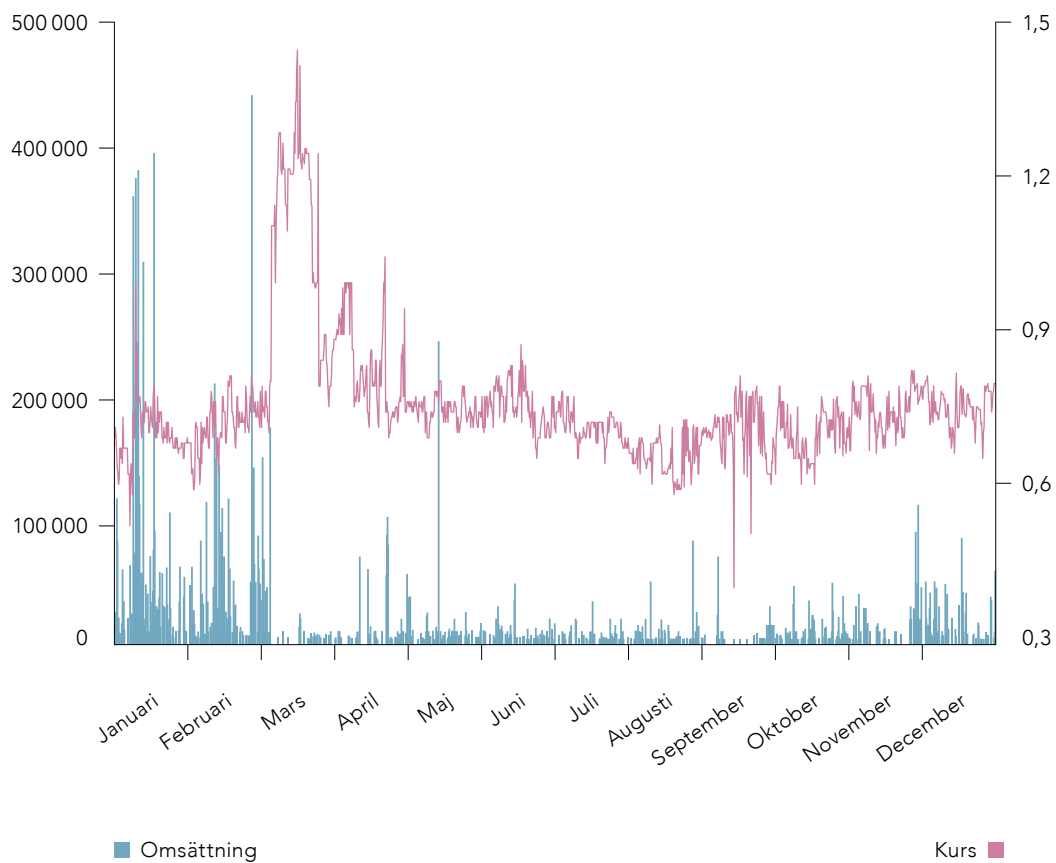
Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman 2015 att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2014.

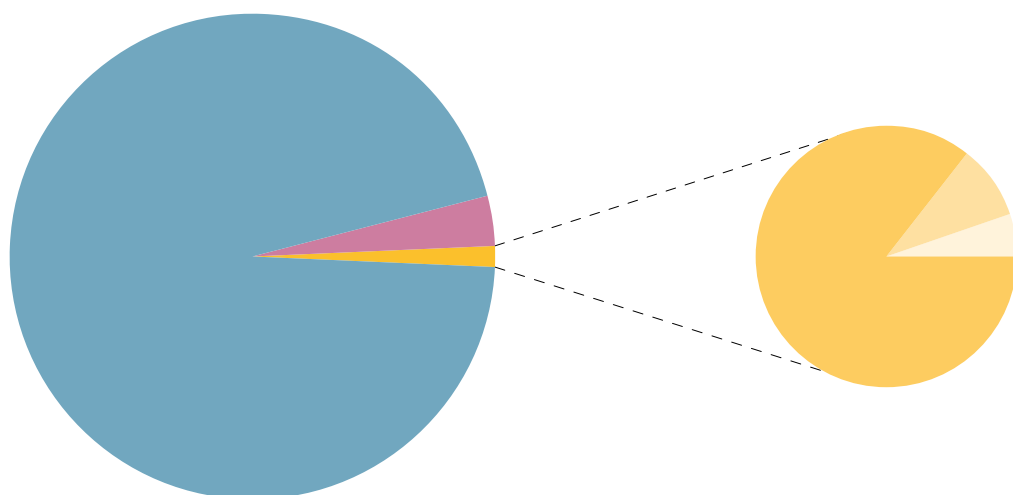
Conpharm B, femårsöversikt



Conpharm B, ettårsöversikt (2014)



Ägarstruktur



■ Sverige (95,38 %)	■ Övriga Norden (1,01 %)
■ Övriga Europa, exkl Sverige och Norden (3,43 %)	■ USA (0,11 %)
	■ Övriga världen (0,06 %)

10 största aktieägare	Innehav (%)	Röster (%)
Lackarebäck Holding AB	11,87	21,95
Adolfsson, Carl-Magnus	10,16	13,26
Tony Tonicton	8,86	5,57
Daniel Stensiö AB	6,59	2,30
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	6,45	2,23
Batljan, Ilija	4,57	1,51
Ljunggren, Peter	3,11	1,03
Skandinaviska Enskilda Banken, S.A., W8IMY	3,10	9,06
Olsson, Kent	3,07	3,63
Hamnebo, Peter	2,81	0,93

Innehav	Antal ägare	CONP A	CONP B	Innehav (%)	Röster (%)
1 – 250	294	17 040	22 990	0.2	0.3
251 – 500	159	23 545	39 166	0.3	0.4
501 – 1 000	182	50 422	101 843	0.7	0.9
1 001 – 5 000	275	178 070	485 157	2.9	3.3
5 001 – 10 000	76	122 046	480 070	2.7	2.5
10 001 – 20 000	42	144 157	475 619	2.8	2.8
20 001 – 100 000	44	286 571	1 838 445	9.4	6.9
100 001 – 250 000	17	586 641	2 057 753	11.7	11.6
250 000 -	15	3 666 106	11 994 299	69.4	71.3
Summa	1 104	5 074 598	17 495 342	100	100

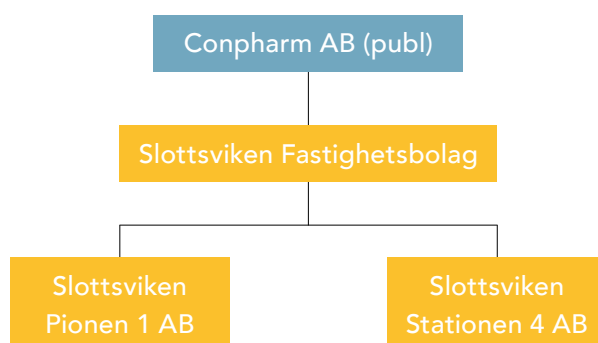
Källa: Euroclear per den 30 december 2014.



Styrelsen och verkställande direktören för Conpharm AB (publ), org. nr. 55 62 29-2820 får härmed avge årsredovisning för 2014.

Verksamheten

Bolagets firma är Conpharm AB (publ). Styrelsens säte är Göteborgs kommun, Västra Götalands län. Bolaget ingår i en koncern, och är koncernmoder. Koncernstrukturen framgår av illustrationen nedan.



Utöver ovanstående ingår ett antal bolag i koncernen med starkt begränsad rörelse och/eller icke rörelsedrivande bolag

Bolaget har till föremål för sin verksamhet att, direkt eller indirekt, äga och förvalta fast och lös egendom såsom fastigheter, värdepapper, kapital eller läkemedelspatent samt bedriva därmed förenlig rörelse. Den nya verksamhetsinriktningen godkändes av en enig årsstämma den 12 april 2013, varefter styrelsen alltsedan dess valt att fokusera på det attraktivaste affärsområdet; fastighetsförvaltning.

Koncernuppgifter

Bolaget är koncernmoder i en koncern innehållande fastighetsförvaltande bolag sedan andra kvartalet 2013. Fastighetsverksamheten bedrivs med Slottsviken Fastighetsaktiebolag som underkoncernmoder till de fastighetsförvaltande bolagen sedan augusti 2013. Bolagen ingående i koncernen har konsoliderats i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkt. Per balansdagen 2014-12-31 äger koncernen fastigheterna Kungälv Stationen 4 samt Mölndal Pionen 1.

Väsentliga händelser under året

I syfte att stärka Bolagets kapitalbas genomfördes en nyemission under 2013, vilken registrerades hos Bolagsverket i början av 2014.

Under året har, genom bolagsaffär, två förvaltningsenheter avyttrats; fastigheterna Tidaholm Varv 10:42, 43, 44, 46 och 47, samt Malmö Julius 1.

Verksamheten inom Life science minskade under året, jämfört med tidigare år, till följd av minskad efterfrågan.

Flerårsöversikt

Moderbolaget

	2010	2011	2012	2013	2014
Intäkter, mkr	1,6	1,1	0,8	0,3	0,2
Resultat efter finansiella poster, mkr	0,2	-0,1	-0,6	-1,7	1,0
Balansomslutning, mkr	7,5	7,5	6,9	13,3	22,1
Likvida medel inkl. kortfristiga placeringar, mkr	6,9	6,7	6,2	0,6	9,9
Soliditet (%)	97	95	94	87	72
Medelantal anställda	1	1	1	1	1

Koncernen

	2013	2014
Intäkter, mkr	2,7	6,6
Resultat efter finansiella poster, mkr	-1,5	-3,3
Balansomslutning, mkr	99,6	42,5
Likvida medel inkl. kortfristiga placeringar, mkr	1,2	12,0
Soliditet (%)	24	49
Medelantal anställda	1	1

Resultat och ställning

Intäkterna under 2014 uppgick för moderbolaget till 0,2 (0,3) MKR, och för koncernen 6,6 (2,7) MKR. Resultat efter avskrivningar och finansiella poster uppgick för moderbolaget till 1,0 (-1,7) MKR, och för koncernen till -3,3 (-1,5) MKR.

Ägarförhållanden, aktier och andelar

Conpharm bilades 1983. Sedan 1997 är Bolaget noterat på AktieTorgets lista. Antalet utestående aktier på balansdagen uppgick till 22 569 940 st, fördelat på aktier av serie A, 5 074 598 st, och av serie B 17 495 342. Aktier av serie A innehar röstvärde 10, och handlas på AktieTorgets lista under kortnamnet CONP A, med ISIN-kod SE0000102840. Aktier av serie B innehar röstvärde 1, och handlas på AktieTorgets lista under kortnamnet CONP B, med ISIN-kod SE0000102857. Det finns inga utestående konvertibler eller teckningsoptioner. Styrelsen har ett bemyndigande från bolagsstämman den 11 april 2014 avseende utgivande av nya aktier. Styrelsen äger inte kännedom om avtal mellan aktieägare avseende begränsningar i rätten att överlåta aktier.

Ägare med innehav överstigande 10 % av kapital och/eller röster vid balansdagen är Lackarebäck Holding AB med 11,9 % av kapitalet och 22,0 % av rösterna samt Carl-Magnus Adolfsson med 10,2 % av kapitalet och 13,3 % av rösterna.

Förväntad framtida utveckling

Conpharms dotterbolag Slottsviken Fastighetsaktiebolag söker aktivt efter ytterligare fastighetsförvärv. Målsättningen för Slottsviken är att inom den närmaste tioårsperioden att bygga upp ett fastighetsbestånd överstigande en miljard kronor, i syfte att tillvarata synergieffekter inom administration och förvaltning och därmed skapa värde för Bolagets aktieägare.

Mot bakgrund av de utmaningar som Bolaget står inför inom Life science-området förväntar sig styrelsen att Bolagets huvudsakliga intäktskälla kommer att vara fastighetsförvaltningen. Styrelsen har för avsikt att fortlöpande utvärdera potentiella förvärvsmöjligheter inom detta område i syfte att expandera Bolagets verksamhet.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Ett antal risk- och osäkerhetsfaktorer kan ha en negativ inverkan på verksamheten i Bolaget. Nedan beskrivs riskfaktorer utan inbördes ordning och utan anspråk på att vara heltäckande. Samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte beskrivas utan att en samlad utvärdering av övrig information i denna årsredovisning tillsammans med en allmän omvärldsbedömning har gjorts.

Immateriella tillgångar

Koncernens tillgångar utgörs till viss del av immateriella tillgångar relaterade till verksamheten inom Life science-området. De immateriella tillgångarna består av patent, marknadsrättigheter, varumärken och dokumentation avseende läkemedelsutveckling.

Det finns en risk att Bolagets nuvarande patent eller varumärken kan komma att klandras med tvister som följd, vilkas utgång ej kan förutses. Det finns också risker att konkurrenter eller andra externa intressenter kan kringgå Bolagets patent. Dessutom finns det risker i form av att det görs intrång i Bolagets patent och varumärken.

Av försiktighetsskäl är Bolagets immateriella tillgångar inte upptagna till något värde i balansräkningen. Styrelsen gör dock bedömningen att det verkliga värdet kan överstiga det bokförda värdet och att det därför skulle kunna finnas ett övervärde. I det fall de immateriella tillgångarna påverkas negativt, exempelvis genom varumärkesintrång, skulle detta således kunna påverka det eventuella övervärdet negativt.

Kunder

Inom fastighetsförvaltningsverksamheten har Bolaget tre kommersiella hyresgäster vilka var och en för sig svarar för cirka tio procent av Bolagets samlade hyresintäkter. I det fall att en betydande hyresgäst väljer att inte förlänga ett hyresavtal eller av olika anledningar inte längre har förmåga att fullgöra sina förpliktelser enligt hyresavtal kan detta komma att inverka menligt på Bolagets framtida intäkter och resultat.

Samarbetspartners

Vad gäller fastighetsförvaltningen har Bolaget ett gott samarbete med flera kreditinstitut vad avser både cash management och lånefinansiering av fastighetsförvärv. Vad gäller såväl refinansiering av nuvarande lån såväl som för framtida förvärv är Bolaget i hög grad beroende av kreditgivare för att kunna förvärva fastigheter på för Bolaget rimliga villkor. Någon garanti att kreditinstitut kommer att bevilja krediter för framtida förvärv finns inte, och ett bortfall av kreditmöjligheter kan allvarligt begränsa Bolagets expansions- möjligheter inom detta verksamhetsområde.

Vad gäller läkemedelsverksamheten har Analytecon SA i Schweiz tillverkat vissa substanser vilka sålts och marknadsförts av läkemedelsbolag i Europa och Nordamerika. Analytecon har meddelat att det visat sig svårt att säkerställa leverans av råvara och att nya tillsynsavgifter från övervakande myndigheter riskerar att försvåra tillverkningen. Meda AB har ansvarat för att genomföra de studier som skulle ligga till grund för en registrering av läkemedlet Reumacon. Meda har under 2012 meddelat att projektet har avbrutits. Det har därför uppstått en betydande osäkerhet huruvida Reumacon kommer att kunna bli ett registrerat läkemedel och därmed huruvida Bolaget kan komma att

få några framtida royaltyintäker från försäljning av detta läkemedel. Bolagets tidigare samarbetspartner Paddock Laboratories Inc. har köpts upp av ett amerikanskt generikaföretag, Perrigo Company som nu marknadsför produkten Podofilox. Avtalet med Paddock innebar att Bolaget erhöll royalty på försäljningen och inkomst från försäljning av råvara. Försäljningen av Podofilox har minskat kraftigt sedan Perrigo övertog produkten vilket resulterat i kraftigt minskade royaltyintäkter.

Den utveckling som beskrivits ovan vad avser Analytecon, Meda och Paddock har inverkat negativt på Bolagets ställning och resultat vad avser Bolagets läkemedelsverksamhet. Styrelsen ser en betydande risk att den negativa utvecklingen kan komma att fortsätta vilket skulle kunna innebära ytterligare negativ påverkan på Bolagets framtida intäkter relaterade till läkemedel.

Nyckelpersoner och medarbetare

Styrelsen gör bedömningen att Bolagets verkställande direktör Jakob Österberg har stor erfarenhet inom fastighetstransaktioner, -förvaltning och relaterade kompetensområden. I egenskap av Bolagets ende anställda är Österberg en nyckelperson och i det fall att Österbergs anställning skulle upphöra kan detta i så fall komma att inverka menligt på Bolagets ställning och framtida utsikter.

Konkurrenter

Vad avser fastighetsförvaltningen konkurrerar Bolaget med andra fastighetsbolag på respektive marknad där Bolaget är verksamt. Konkurrens kommer såväl från etablerade och internationella företag med stora finansiella resurser och stark förhandlingsposition som från små, nyetablerade, och specialiserade företag. Någon garanti att Bolaget kommer att kunna konkurrera effektivt finns inte.

På grund av antalet aktörer på läkemedelsmarknaden finns det en risk att alternativa läkemedel kan komma att utvecklas och om dessa skulle vara effektiva kan efterfrågan på Bolagets produkter komma att påverkas. Även i detta fall kommer konkurrensen från såväl stora etablerade företag med omfattande resurser som mindre, nischade aktörer. Någon garanti att Bolaget skulle kunna möta sådan konkurrens finns inte. Investerares bör särskilt uppmärksamma att Bolaget sedan 2001 inte har bedrivit någon egen forskning och utveckling och har begränsade resurser att påbörja framtagande av nya läkemedel i syfte att möta framtida konkurrens.

Konjunkturutveckling

Finanspolitisk och makroekonomisk oro såväl som i Europa som i övriga världen kan komma att allvarligt försvåra Bolagets möjligheter till framtida kapitalanskaffning och upplåningsmöjligheter, vilket kan försena, försvåra eller helt förhindra Bolagets framtida expansionsplaner. En konjunkturedgång kan också komma att leda till att Bolagets kunders efterfrågan på Bolagets lokaler och läkemedelsprodukter minskar eller att dessa kunders betalningsförmåga försämras.

Produktansvar och ersättningsanspråk

Inom Bolagets läkemedelsverksamhet har flera samarbetspartners (huvudsakligen Meda och Perrigo) marknadsfört och sålt läkemedel till konsumenter. Trots att Bolaget vare sig tillverkat, marknadsfört eller sålt dessa läkemedel kan det inte helt uteslutas att ersättningsanspråk kan komma att riktas mot Bolaget. Varje ersättningsanspråk, även sådana som helt saknar grund, kan få negativ effekt på Bolagets aktiviteter, finansiella position och resultat. Mot bakgrund av att Bolaget varken nu eller tidigare tillverkat, marknadsfört eller sålt läkemedel gör styrelsen bedömningen att särskild produktansvarsförsäkring inte är nödvändig.

Fastighetspriser

Prisbilderna på fastigheter kan komma att fluktuera i framtiden. Det finns därför ingen garanti att Bolaget kommer att kunna köpa fastigheter till attraktiva eller rimliga priser framöver, vilket kan inverka menligt på Bolagets expansionsplaner. Då Bolaget delvis finansierar fastighetsförvärv med krediter med panträtt i fastigheter som säkerhet kan en nedgång i fastighetspriserna som inte är tillfällig leda till en betydande minskning av Bolagets substansvärde och att Bolagets kreditgivare försämrar kreditvillkoren. Detta kan inverka menligt på Bolagets finansiella ställning och framtida intjäningsförmåga.

Valutarisker och kreditrisker

Bolagets kunder inom fastighetsförvaltningen har varierande kreditvärdighet. Som ovan anförts svarar ett fåtal kunder var och en för sig för mer än tio procent av hyresintäkterna. Det fastighetsbestånd som Bolaget idag äger har historiskt sett genererat kreditförluster i begränsad omfattning. Det finns dock ingen garanti att inte dessa kreditförluster kan komma att öka i framtiden.

En del av Bolagets intäkter inom läkemedelsområdet härrör från USA, och Bolaget har därför en exponering mot förändringar i dollarkursen. Bolaget använder för närvarande inte terminer eller optioner för att säkra valutarisker. Bolagets verksamhet inom fastighetsförvaltning är i sin helhet förlagd till Sverige och Bolaget fakturerar sina kunder i Svenska kronor.

Finansieringsbehov och kapital

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. Bolagets tidigare verksamhet med fokus på Life science var förlustbringande. Då Bolaget delvis finansierar fastighetsförvärv såväl som refinansierar befintliga kreditfaciliteter 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. Ett bortfall av kreditmöjligheter kan allvarligt begränsa Bolagets expansomöjligheter, och det kan inte heller garanteras att Bolaget kommer att kunna anskaffa nödvändigt kapital om behov skulle uppstå.

Politisk risk

Inom fastighetsförvaltningen påverkas Bolaget av regelverket för den svenska hyresmarknaden och i synnerhet av reglerna om hyressättning vad avser bostadshyresmarknaden. Framtida förändringar i regelverket innebärande en mer repressiv korporativistisk eller planekonomisk prissättning kan allvarligt påverka Bolagets ställning, resultat och framtida expansomöjligheter.

Bolaget är inom läkemedelsområdet verksamt huvudsakligen Europa och Nordamerika. Risker kan uppstå genom förändringar av lagar, skatter, tullar, växelkurser och andra villkor för utländska bolag. Bolaget påverkas även av politiska och ekonomiska osäkerhetsfaktorer i dessa länder. Ovanstående kan medföra negativa konsekvenser för Bolagets verksamhet och resultat.

Verksamhetens påverkan på den yttre miljön

Bolaget har en långtgående strävan att om möjligt minska verksamhetens påverkan på den yttre miljön. vd hanterar löpande Bolagets strävan efter att optimera resurs- och en-

ergihushållningen inom de ramar som årligen fastställs av styrelsen. Såvitt styrelsen kan bedöma föreligger ingen tillståndspliktig verksamhet för Bolaget enligt Miljöbalken.

Forskning och utveckling

Bolaget bedriver inte vare sig någon forskning eller utveckling.

Ny redovisningsprincip, K3

Bokföringsnämnden har tagit fram en ny vägledning kallad bfnar 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning, allmänt benämnd K3. Bolags- och koncernredovisning upprättas enligt denna vägledning. För Bolagets del innebär detta att materiella anläggningstillgångar såsom fastigheter ska delas upp i väsentliga komponenter, varefter respektive komponent ska skrivas av enskilt över dess nyttjandeperiod. Utgifter för tillkommande utbyte av komponent ska därefter inkluderas i tillgångens värde, jämte tillkommande nya komponenter. Utgifter för reparationer och löpande underhåll av komponenterna kostnadsförs när de uppkommer.

Förslag till disposition beträffande bolagets resultat

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel inklusive överkursfond; 8 080 TKR, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	8 080 TKR
Summa	8 080 TKR

Beträffande det redovisade resultatet för såväl moderbolaget som koncernen för räkenskapsåret 2014 och ställningen per 2014-12-31 hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalys, förändringar i eget kapital jämte noter till dessa. Alla belopp redovisas, om inte annat anges, i tusentals kronor (TKR).

Resultaträkning

	NOT	2014-01-01 – 2014-12-31	2013-01-01 – 2013-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	6 636	2 712
		6 636	2 712
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-1 205	-473
Övriga externa kostnader	3	-1 915	-1 190
Personalkostnader	2	-894	-988
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 054	-427
Övriga rörelsekostnader		-1 976	–
Resultat från avyttring av andelar i koncern		303	–
Rörelseresultat		-106	-366
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	61	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-3 229	-1 129
Resultat efter finansiella poster		-3 273	-1 490
Resultat före skatt			
		-1 490	-1 490
Skatt på årets resultat	6	-10	-20
Årets resultat		-3 283	-1 510

Balansräkning

(Belopp i KSEK)	NOT	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Tecknat men ej inbetalt aktiekapital		–	1 344
Anläggningstillgångar			
<i>Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten</i>	7	–	–
<i>Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter</i>	8	–	–
		–	–
Materiella anläggningstillgångar			
<i>Byggnader och mark</i>	9	28 431	96 061
		28 431	96 061
Materiella anläggningstillgångar			
<i>Byggnader och mark</i>	9	765	–
		765	–
Summa anläggningstillgångar		29 196	96 061
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
<i>Kundfordringar</i>		1 025	672
<i>Övriga fordringar</i>		246	241
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		103	179
		1 374	1 092
Kassa och bank	18	11 961	1 150
Summa omsättningstillgångar		13 335	2 242
Summa tillgångar		42 531	99 647
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<i>Aktiekapital</i>		2 257	1 129
<i>Pågående nyemission</i>		–	1 128
<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>		4 484	4 444
<i>Reserver</i>		1 996	13 722
<i>Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat</i>		12 254	3 873
Summa eget kapital		20 991	24 296
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	19 311	63 293
Långfristiga skulder	14	79	1 917
		19 390	65 210
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	379	4 047
Checkräkningskredit	15	–	19
Leverantörsskulder		282	468
Skatteskulder		114	115
Övriga kortfristiga skulder		165	3 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 210	1 664
		2 150	10 141
Summa eget kapital och skulder		42 531	99 647

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2014-12-31	2013-12-31
Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	26 674	92 277
Aktier och andelar i koncernföretag	–	10 214
Summa	26 674	102 491
Ansvarsförbindelser	–	–
Summa	–	–

Kassaflödesanalys

(Belopp i KSEK)	NOT	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-105	-366
Planmässiga avskrivningar		1 054	428
Realisationsresultat före transaktionskostnader		718	–
Erhållen ränta		15	5
Erlagd ränta		-3 229	-1 129
		-1 547	-1 062
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-1 547	-1 062
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		-371	148
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		-6 806	-671
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-8 724	-1 585
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag	19	–	-3 984
Avyttring av dotterföretag	19	386	–
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		62 349	–
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-765	–
Kassaflöde från investeringsverksamheten		61 970	-3 984
Finansieringsverksamheten			
Nyemission efter avdrag för nyemissionkostnader		1 394	4 229
Amortering av låneskulder		-43 810	-3 610
Förändring av checkkredit		-19	-51
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-42 435	568
Årets kassaflöde		10 811	-5 001
Likvida medel vid årets början		1 150	6 151
Likvida medel vid årets slut		11 961	1 150

Resultaträkning

	NOT	2014-01-01 - 2014-12-31	2013-01-01 - 2013-12-31
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	1	242	242
		242	257
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-139	-132
Övriga externa kostnader	3	-2 708	-1 040
Personalkostnader	2	-879	-954
Rörelseresultat		-3 484	-1 869
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		2 351	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		1 263	-
Ränteutgifter och liknande resultatposter	4	838	185
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-	-9
Resultat efter finansiella poster		968	-1 693
Erhållet koncernbidrag		-	1 228
Resultat före skatt		968	-465
Årets resultat		968	-465

Balansräkning

(Belopp i KSEK)	NOT	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Tecknat men ej inbetalt kapital		–	1 344
Anläggningstillgångar			
<i>Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten</i>	7	–	–
<i>Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter</i>	8	–	–
		–	–
Finansiella anläggningstillgångar			
<i>Andelar i koncernföretag</i>	10	50	50
<i>Fordringar hos koncernföretag</i>	11	7 110	10 833
		7 160	10 883
Summa anläggningstillgångar		7 160	10 883
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
<i>Kundfordringar</i>		200	179
<i>Fordringar hos koncernföretag</i>	11	–	1
<i>Övriga fordringar</i>		246	214
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		78	132
		524	526
Kassa och bank	18	9 877	565
Summa omsättningstillgångar		10 401	1 091
Summa tillgångar		17 561	13 318
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
<i>Aktiekapital (22 569 940 aktier)</i>		2 257	1 129
<i>Pågående nyemission</i>		–	1 128
<i>Reservfond</i>		2 289	2 289
		4 546	4 546
Fritt eget kapital			
<i>Överkursfond</i>		4 484	4 444
<i>Annat eget kapital inkl. årets resultat</i>		3 596	2 629
		8 080	7 073
Summa eget kapital		12 626	11 619
Kortfristiga skulder			
<i>Leverantörsskulder</i>		128	312
<i>Skulder till koncernföretag</i>	11	4 405	170
<i>Övriga kortfristiga skulder</i>	17	149	707
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	16	253	510
		4 935	1 699
Summa eget kapital och skulder		17 561	13 318

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2014-12-31	2013-12-31
Ställda säkerheter		
Panter och säkerheter för egna skulder	-	-
Summa	-	-
Ansvarsförbindelser		
Som komplementär i kommanditbolag	6 416	-
Summa	6 416	-

Kassaflödesanalys

(Belopp i KSEK)	NOT	2014-12-31	2013-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-3 484	-1 869
Erhållen ränta		838	185
Erlagd ränta		-	-9
		-2 646	-1 693
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-2 646	-1 693
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		2	266
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		7 784	1 267
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 140	-160
Investeringsverksamheten			
Förvärv av dotterföretag		-2 208	-50
Förvärv av dotterföretag		3 723	-10 833
Ökning av långfristig fodran mot koncernföretag		1 263	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		2 778	-10 883
Finansieringsverksamheten			
Nyemission efter avdrag av emissionskostnader		1 394	4 229
Erhållna koncernbidrag		-	1 228
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 394	5 457
Årets kassaflöde		9 312	-5 586
Likvida medel vid årets början		565	6 151
Likvida medel vid årets slut		9 877	565

Belopp i tusental kronor om inget annat anges.

Conpharm AB (PUBL), Org.nr 556229-2820, är ett svenskt publikt aktiebolag med säte i Göteborg. Bolagets adress är: Conpharm AB (PUBL), Uppsala Science Park, 751 83 Uppsala

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Moderföretaget tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen.

Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Upprättandet av bokslut och tillämpning av redovisningsprinciper baseras på ledningens bedömningar, uppskattningar och antaganden som anses vara rimliga vid den tidpunkt då bedömningen görs. Uppskattningar och bedömningar är baserade på historiska erfarenheter och ett antal andra faktorer, som under rådande omständigheter anses vara rimliga. Resultatet av dessa används för att bedöma de redovisade värdena på tillgångar och skulder, som inte annars framgår tydligt från andra källor. Det verkliga utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet.

Enligt företagsledningen är väsentliga bedömningar avseende tillämpade redovisningsprinciper samt källor till osäkerhet i uppskattningar främst relaterade till fordringar. Styrelsens bedömning är att det ej föreligger osäkerhet kring koncernens fordringar.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras Bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Hysesintäkter intäktsredovisas i den period uthyrning sker.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med tillägg för uppskrivningar minskat med avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För Bolagets materiella anläggningstillgångar, fastigheterna, har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Följande avskrivningstider tillämpas på olika komponentdelar av fastigheterna:

Materiella anläggningstillgångar (fastigheter)	Koncern, år
Stomme	150–200
Fönster, kök, sanitet	10
Fasader	5–40
El	20–40
Tak	10–30
VA	20–50
Ventilation	5–15

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Uppskjutna skattefordringar/skulder redovisas ej i räkenskaperna. Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas ej då verksamheten för närvarande inte genererar tillräckligt höga skattemässiga resultat att nyttja dessa mot. Värderingen omprövas varje balansdag.

Uppgift om uppskjuten skatt avseende uppskrivningar av fastigheter finns i not 6.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0 % av inköpen och 7 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Moderbolaget har erhållit räntor från dotterbolag uppgående till 838 (185) TKR.

NOT 1 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	2014-01-01 – 2014-12-31	2013-01-01 – 2013-12-31
Nettoomsättning per geografisk marknad och rörelsegren		
Sverige, fastighetsförvaltning	6 410	2 456
Europa, licens- royaltyförsäljning och varor	26	77
Nordamerika, licens- royaltyförsäljning och varor	200	179
	6 636	2 712

	2014-01-01 – 2014-12-31	2013-01-01 – 2013-12-31
Moderföretag		
Nettoomsättning per geografisk marknad		
<i>Sverige</i>	16	–
<i>Europa</i>	26	77
<i>Nordamerika</i>	200	179
	242	257

NOT 2 Anställda och personalkostnader

	2014-01-01 – 2014-12-31		2013-01-01 – 2013-12-31	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
Moderföretag				
Sverige	1	1	1	1
Totalt moderföretaget	1	1	1	1
Dotterföretag				
Totalt dotterföretag	–	–	–	–
Koncernen totalt	1	1	1	1

	2014-01-01 – 2014-12-31	2013-01-01 – 2013-12-31
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Moderföretag		
<i>Löner och andra ersättningar Bolagets VD samt styrelse</i>	674	681
<i>Löner och andra ersättningar övriga anställda</i>	–	–
<i>Sociala kostnader</i>	269	256
<i>Varav pensionskostnader ¹</i>	53	59
Dotterföretag		
<i>Löner och andra ersättningar</i>	10	24
<i>Sociala kostnader</i>	3	7
<i>Varav pensionskostnader</i>	–	–
Koncern		
<i>Löner och andra ersättningar</i>	674	705
<i>Sociala kostnader</i>	269	263
<i>Varav pensionskostnader ²</i>	53	59

1. Av moderföretagets pensionskostnader avser 53 tkr (fg år 59) företagets vd.
2. Av koncernens pensionskostnader avser 53 tkr (fg år 59) företagets vd.

Till verkställande direktören har under året utgått lön och ersättningar med 566 (fg år 540) TKR.

Några pensionskostnader eller pensionsförpliktelser för styrelse finns ej.

Några pensionsförpliktelser mot tidigare anställda föreligger ej.

Vid ordinarie årsstämma 2014 beslutades att till styrelsen skall arvode utgå med 96 (fg år 96) TKR varav 60 (fg år 60) TKR enligt bolagsstämmans beslut tillfaller ordföranden.

Lön och pensionsvillkor till vd fastställs genom styrelsebeslut. Ingen del av lön eller pension är rörlig.

NOT 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2014-01-01 – 2014-12-31	2013-01-01 – 2013-12-31
Koncern		
Ernst & Young AB		
<i>Revisionsarvode</i>	199	118
Summa	199	118
Moderföretag		
Ernst & Young AB		
<i>Revisionsarvode</i>	97	50
Summa	97	50

NOT 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2014-01-01 – 2014-12-31	2013-01-01 – 2013-12-31
Koncern		
Ränteintäkter, övriga	61	5
	61	5
Moderföretag		
Ränteintäkter, koncernföretag	838	185
	838	185

NOT 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2014-01-01 – 2014-12-31	2013-01-01 – 2013-12-31
Koncern		
Räntekostnader, övriga	3 229	1 129
	3 229	1 129
Moderföretag		
Räntekostnader, övriga	–	9
	–	9

NOT 6 Skatt på årets resultat och uppskjuten skatt

	2014-01-01 – 2014-12-31	2013-01-01 – 2013-12-31
Koncern		
Aktuell skatt	10	20
	10	20
Moderföretag		
	–	–

Uppskjuten skatt redovisas ej då moderbolaget har förlustavdrag som överstiger gjorda uppskrivningar på Bolagets fastigheter.

Uppskjuten skattefordran hänförlig till underskottsavdrag redovisas ej då verksamheten för närvarande inte genererar tillräckligt höga skattemässiga resultat att nyttja dessa mot.

NOT 7 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	2014-01-01 – 2014-12-31	2013-01-01 – 2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	21 338	21 338
	21 338	21 338
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-21 338	-21 338
	-21 338	-21 338
Redovisat värde vid årets slut	–	–

Till och med 1987 aktiverade utvecklingskostnader har i och med räkenskapsåret 2001 avskrivits i sin helhet. Övriga utvecklingskostnader har fortlöpande belastat resultatet. Under 2001 anskaffades dokumentation från Analytecon SA till en kostnad av 1 796 TKR. Denna dokumentation kan komma att ligga till grund för del av den eventuellt kommande registreringsfilen för Reumacon. Avskrivning har skett med 10 % per år, dock att tillgången 2003 nedskrivits till noll.

Bolaget har inga forsknings- och utvecklingskostnader för 2013 eller 2014.

NOT 8 Koncessioner, patent, licenser, varumärken

	2014-01-01 – 2014-12-31	2013-01-01 – 2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	1 675	1 675
	1 675	1 675
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 675	-1 675
	-1 675	-1 675
Redovisat värde vid årets slut	–	–

Avskrivning enligt plan har skett med 10% per år, dock att tillgången 2003 nedskrivits till noll.

NOT 9 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	82 767	–
Nyanskaffningar	–	82 767
Avyttringar och utrangeringar	-55 877	–
	26 890	82 767
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-427	–
Avyttringar och utrangeringar	1 026	–
Årets avskrivning enligt plan	-1 054	-427
	-455	-427
Akkumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	13 722	–
Avyttringar och utrangeringar	-11 338	–
Årets avskrivning enligt plan på uppskrivet belopp	-388	–
Årets uppskrivningar	–	13 722
	1 996	13 722
Redovisat värde vid årets slut	28 431	96 062
Redovisat värde	28 431	96 062
Verkligt värde	30 300	97 000

Beräkning av verkligt värde

Årligen värderas koncernens fastighetsbestånd, och varje fastighet åsätts ett bedömt marknadsvärde. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens balansräkning till bokfört värde. Bolaget har i samband med årsskiftet 2014–2015 genomfört en värdering av alla koncernens fastigheter av en extern, oberoende part. Marknadsvärde är det bedömda belopp som skulle inkasseras vid en transaktion vid värdetidpunkten mellan kompetenta parter som är oberoende av varandra, och som har ett intresse av att transaktionen genomförs, efter sedvanlig marknadsföring, där båda parter förutsätts ha agerat insiktsfullt, klokt och utan tvång. Fastigheter är värderade genom att nuvärdesberäkna framtida kassaflöden under en tioårsperiod jämte restvärdet år tio. Bedömda hyresinbetalningar har härletts från befintliga hyresintäkter likväl som bedömda drifts- och underhållskostnader har härletts från befintliga drifts- och underhållskostnader. Hänsyn tas i kassaflödet till eventuella förändringar i uthyringsnivåer såväl som drifts- och underhållskostnader, varefter kassaflödet marknadsanpassas efter detta. Ett inflationsantagande har använts i värderingsunderlagen.

NOT 10 Andelar i koncernföretag

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	50	–
Inköp	2 208	50
Resultat från kommanditandelar	32 401	–
Uttag från kommanditbolag	-4 559	–
	30 100	50
Akkumulerade uppskrivningar	–	–
	–	–
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Årets nedskrivningar	-30 050	–
	-30 050	–
Redovisat värde vid årets slut	50	50

Specifikation av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för det totala antalet aktier.

Slottsviken Julius 1 KB är under året förvärvat till att bli direkt ägt dotterföretag internt från Slottsviken Fastighets AB. Conpharm är ensam komplementär. Slottsviken Fastighets AB är ett direkt ägt dotterbolag som i sin tur äger fyra bolag.

Dotterföretag / Org.nr. / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Slottsviken Julius 1 KB, 969631-8915, Malmö	–	100	–
Slottsviken Fastighets AB, 556939-3332, Göteborg	500 000	100	50
Slottsviken Stationen 4 AB, 556709-7596 Göteborg	1 000	100	–
Slottsviken Pionen 1 AB, 556896-0339, Göteborg	766	100	–
Slottsviken Julius 1 AB, 556959-4152, Göteborg	500 000	100	–
Akterskeppet Förvaltnings AB, 556315-0852, Göteborg	1 000	100	–
			50

NOT 11 Fordringar och skulder hos koncernföretag

	2014-12-31	2013-12-31
Moderbolag		
Akkumulerade anskaffningsvärden av fordringar		
Långfristiga fordringar på Slottsviken Julius 1 KB	–	218
Långfristiga fordringar på Slottsviken Fastighets AB	7 110	10 615
Kortfristiga fordringar på Akterskeppet Förvaltnings AB	–	1
Redovisat värde vid årets slut	7 110	10 834
Akkumulerade anskaffningsvärden av skulder		
Kortfristiga skulder till Slottsviken Varv 10 AB	–	170
Kortfristiga skulder till Slottsviken Julius 1 KB	4 405	–
	4 405	170

NOT 12 Eget kapital

	Aktiekapital / Pågående nyemission	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Bal. vinstmedel inkl. årets res.
Koncernen				
Ingående balans 2014-01-01	2 257	4 444	13 722	3 873
Effekt av rättelse av fel	–	40	–	–
Koncernbildning	2 257	4 484	13 722	3 873
Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital	–	–	–	-1 510
Årets resultat	–	–	–	-3 283
Minskning av uppskrivningsfond	–	–	-11 726	11 664
Summa Förändringar i redovisade värden	–	–	-11 726	8 381
Transaktioner med koncernens ägare	–	–	–	–
Summa Transaktioner med ägare	–	–	–	–
Omföring mellan poster i eget kapital	–	–	–	–
Summa Omföringar	–	–	–	–
Eget kapital 2014-12-31	2 257	4 484	1 996	12 254

	Aktiekapital / Pågående nyemission	Reserv- fond	Över- kursfond	Annat eget kapital inkl årets resultat
Moderföretaget				
Ingående balans 2014-01-01	2 257	2 289	4 444	2 629
Effekt av rättelse av fel	-	-	40	-
	2 257	2 289	4 484	2 629
Årets resultat	-	-	-	967
	-	-	-	967
Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital	-	-	-	-
Summa Förändringar i redovisade värden	-	-	-	-
Transaktioner med ägare	-	-	-	-
Summa Transaktioner med ägare	-	-	-	-
Omföring mellan poster i eget kapital	-	-	-	-
Summa Omföringar	-	-	-	-
Eget kapital 2014-12-31	2 257	2 289	4 484	3 596

Aktierna fördelas enligt följande

A-aktier (röstvärde 10)	5 074 598
B-aktier (röstvärde 1)	17 495 242
	<hr/>
	22 569 940

Aktiekapitalet uppgår till 2 256 994 kronor.

NOT 13 Skulder till kreditinstitut

	Koncern		Moderföretag	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	379	4 047	-	-
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 516	5 925	-	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	17 795	57 368	-	-
	19 690	67 340	-	-

NOT 14 Långfristiga skulder

	Koncern		Moderföretag	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	-	66	-	-
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	79	1 917	-	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	-	-	-
	79	1 983	-	-

NOT 15 Checkräkningskredit

	Koncern		Moderföretag	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Beviljad kreditlimit	100	100	-	-
Outnyttjad del	-100	-81	-	-
	0	-19	-	-

NOT 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern		Moderföretag	
	2014-12-31	2013-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetalda hyror	776	595	-	-
Räntor	6	391	-	9
Personal och styrelse	118	151	118	146
Revision	172	135	72	50
Emissionsprovision	-	224	-	224
Övriga poster	138	168	63	81
	1 210	1 664	253	510

NOT 17 Transaktioner med närstående

CEAB Förvaltnings AB, ett bolag vilket styrelseledamot Bo Forsner är styrelseledamot i, har fakturerat Bolaget sammanlagt 6 393 kr avseende utlägg för resor till styrelsemöten för Bo Forsner och Kent Olsson. Styrelsen bedömer att transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor.

NOT 18 Likvida medel

	2014-12-31	2013-12-31
Koncern		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
<i>Kassa och bank (likvida medel)</i>	11 961	1 150
	11 961	1 150

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

	2014-12-31	2013-12-31
Moderbolaget		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
<i>Kassa och bank (likvida medel)</i>	9 877	565
	9 877	565

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

NOT 19 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Under 2014 genomfördes följande avyttringar av bolag

31/3 Slottsviken Varv IO AB

	2014-12-31	2013-12-31
Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan		
Koncernen		
Verkligt värde av de under 2014 avyttrade tillgångarna och skulderna framgår enligt följande		
<i>Förvaltningsfastigheter</i>	3 798	–
<i>Rörelsefordringar</i>	88	–
<i>Likvida medel</i>	77	–
Summa tillgångar	3 963	–
Lån	-2 010	-72 933
Rörelseskulder	-1 188	-6 268
Summa innehav utan bestämmande inflytande, skulder och avsättningar	-3 198	–
Utbetald köpeskilling	765	–
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	-77	–
Påverkan på likvida medel (Köpeskilling - likvida medel)	689	–

	2014-12-31	2013-12-31
Förvärv av dotterföretag		
Koncernen		
Verkligt värde av de förvärvade tillgångarna och skulderna framgår enligt följande:		
<i>Förvaltningsfastigheter</i>	–	82 738
<i>Rörelsefordringar</i>	–	447
<i>Likvida medel</i>	–	1 304
Summa tillgångar	–	84 489
Lån	–	-72 933
Rörelseskulder	–	-6 268
Summa skulder och avsättningar	–	-79 201
Köpeskilling	–	5 288
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	–	-1 304
Påverkan på likvida medel (Köpeskilling - likvida medel)	–	3 984

Göteborg 13 mars 2015



Peter Hamnebo
Styrelseordförande



Jakob Österberg
*Verkställande direktör
och styrelseledamot*



Carl-Magnus Adolfsson
Styrelseledamot



Kent Olsson
Styrelseledamot



Bo Forsner
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 13 mars 2015.



Johan Eklund
Auktoriserad revisor
ERNST & YOUNG AB

Koncernens resultat- och balansräkning samt moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för faställelse på ordinarie årsstämma.

Till årsstämman i Conpharm Aktiebolag (publ), org.nr 556229-2820

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Conpharm AB (PUBL) för räkenskapsåret 1 januari 2014–31 december 2014. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 18–45.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande Bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Conharm AB (PUBL) för 1 januari 2014–31 december 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande Bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande Bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i Bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot Bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 13 mars 2015



Johan Eklund
Auktoriserad revisor
ERNST & YOUNG AB

Conpharms styrelse och ledning

Vid årsstämman den 11 april 2014 valdes Peter Hamnebo, Carl-Magnus Adolfsson, Kent Olsson, Bo Forsner och Jakob Österberg till styrelseledamöter intill tiden för nästa årsstämma. Jakob Österberg är verkställande direktör sedan januari 2013.

1 Kent Olsson *Styrelseledamot*

Kent Olsson är medlem i styrelsen sedan årsstämman 11 april 2014 och är född 1947. Han är bosatt i Stockholm och har mångårig erfarenhet av konsumentnära branscher.

AKTIEINNEHAV I CONPHARM, EGET OCH NÄRSTÅENDES:
198 000 A-aktier och 494 000 B-aktier.

2 Jakob Österberg *Styrelseledamot & verkställande direktör*

Jakob Österberg är styrelseledamot sedan januari 2013 och är född 1979. Han har ett flertal styrelseuppdrag, inklusive i Bolagets huvudägare Lackarebäck Holding AB och andra bolag inom Lackarebäcksfären. Österberg har mångårig erfarenhet av förvärv och förvaltning av fastigheter. Han är bosatt i Göteborg och har tidigare studerat ekonomi och juridik vid Handelshögskolan vid Göteborgs universitet.

AKTIEINNEHAV I CONPHARM, EGET OCH NÄRSTÅENDES:
1 386 051 A-aktier samt 1 196 449 B-aktier, och genom närstående kapitalförsäkring ytterligare 140 000 B-aktier.

3 Bo Forsner *Styrelseledamot*

Bo Forsner är medlem i styrelsen sedan årsstämman 11 april 2014 och är född 1946. Han är bosatt i Stockholm och är verksam inom Corporate Finance.

AKTIEINNEHAV I CONPHARM, EGET OCH NÄRSTÅENDES:
50 000 A-aktier och 51 787 B-aktier.

4 Peter Hamnebo *Styrelseordförande*

Peter Hamnebo är styrelseledamot och styrelseordförande i Bolaget sedan januari 2013 och är född 1977. Han är verksam som rådgivare vid Lynx Juridik AB, och har utöver detta ett antal styrelseuppdrag i ägarledda bolag. Hamnebo är bosatt i Göteborg och har tidigare studerat vid Handelshögskolan vid Göteborgs universitet samt vid Harvard University.

AKTIEINNEHAV I CONPHARM, EGET OCH NÄRSTÅENDES:
769 635 B-aktier.



- 5** Carl-Magnus Adolfsson *Styrelseledamot*
CM Adolfsson är ledamot i styrelsen sedan april 2011 och är född 1966. Han är bosatt utanför Kalmar och är verksam som företagare inom skogsnäringen.

AKTIEINNEHAV I CONPHARM, EGET OCH NÄRSTÅENDES:
750 470 A-aktier och 1 543 602 B-aktier.

Valberedning

Vid årsstämman 2014 utsågs följande personer att ingå i Conpharms valberedning: Peter Hamnebo (Bolagets styrelseordförande, sammankallande), Carl-Magnus Adolfsson (representerande familjen Adolfsson), och Fredrik Österberg (Lackarebäck Holding). Valberedningen sammankallades i oktober 2014.

Årsstämman gav valberedningen till uppgift att till kommande årsstämma lämna förslag till styrelse och ordförande i styrelsen, arvoden för styrelsens medlemmar, revisor och arvodering av revisor, valberedning, samt ordförande vid årsstämman.

Revisor

Bolagets revisor är revisionsbolaget Ernst & Young AB (BOX 7850, 103 99 Stockholm) med Johan Eklund som huvudansvarig revisor. Johan Eklund är auktoriserad revisor och medlem i FAR.

Finansiell kalender

2015 MARS	Årsstämma	2015 MAJ	Delårsrapport (januari–mars)
27		26	
2014 AUG.	Delårsrapport (april–juni)	2014 NOV.	Delårsrapport (juli–september)
25		25	
2015 FEB.	Bokslutskommuniké 2015		
26			

Uppdaterad finansiell kalender publiceras löpande på www.conpharm.se.

Årsstämma

Årsstämma i Conpharm AB (PUBL) hålls fredagen den 27 mars 2015 klockan 13.00 i World Trade Center, Mässans gata 18, Göteborg.

Aktieägare som önskar deltaga på årsstämman skall dels vara införd i den aktiebok som förs av Euroclear Sweden AB senast 2015-03-21, och dels anmäla sitt deltagande till Bolaget senast 2015-03-23 kl 17.00 per post till Conpharm AB (PUBL), Kyrkogatan 24, 411 15 Göteborg, per telefon till 018-19 49 50 eller per e-post till info@conpharm.se.

Vid anmälan skall aktieägarens (och, i förekommande fall, ombuds) namn, personnummer eller organisationsnummer, adress och telefonnummer dagtid, antal aktier som företräds samt eventuella biträden som skall deltaga anges. För aktieägare som företräds av ombud bör fullmakt översändas tillsammans med anmälan och i annat fall företes vid ankomst till stämman. Formulär för fullmakt finns tillgängligt på Bolagets webbplats www.conpharm.se. Den som företräder juridisk person skall uppvisa kopia av registreringsbevis eller motsvarande behörighetshandling, vilken utvisar behörig firmatecknare.

Aktieägare, som låtit förvaltarregistrera sina aktier, måste tillfälligt inregistrera aktierna i eget namn hos Euroclear Sweden AB för att äga rätt att deltaga i stämman. Sådan tillfällig ägarregistrering, så kallad rösträttsregistrering, måste vara genomförd senast 2015-03-21, varför förvaltaren måste underrättas i god tid före nämnda datum.

Fullständig kallelse finns på Bolagets webbplats www.conpharm.se.

FASTIGHETSFÖRTECKNING

Fastighet	Antal fast.	Gatuadress	Kommun	Förv. tidp.	Byggår	Kvadratmeter per lokalslag (m ²)			Markyta (m ²)	Tax.vär. (mkr)
						Bostäder	Lokaler	Totalt		
1. Stationen 4	1	Ytterby Torg 11-13	Kungälv	Q3 (-13)	2007	1053	200	1253	3D-fastig.	14,8
2. Pionen 1, Stensjön 1:44	2	Tallkotttegatan 1	Mölnadal	Q2 (-13)	1982	0	444	444	996	2,1
Summa	3					1 053	644	1 697	996	16,9



1. Stationen 4, Ytterby.





Conpharm AB (publ)
Kyrkogatan 24
411 15 Göteborg

Tel. 018-19 49 50
Mejl info@conpharm.se