

# Årsredovisning för räkensåarsåret 2013

---

CONPHARM AB (PUBL)



*Conpharm 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.*



2013 I KORTHET .....	3
VD-INTERVJU .....	4
VERKSAMHETSBEKRIVNING .....	6
FASTIGHETSFRVALTNING .....	8
ÖVRIGA AFFÄRSOMRÅDEN .....	14
AKTIEN .....	16
FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE .....	20
RÄKENSKAPER FÖR KONCERNEN .....	28
RÄKENSKAPER FÖR MODERBOLAGET .....	31
REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER .....	34
NOTER .....	36
REVISIONSBERÄTTELSE .....	48
STYRELSE OCH LEDNING .....	50
FASTIGHETSFRTECKNING .....	52

### Ny strategi – fokus på fastigheter

En enhällig årsstämma beslutade våren 2013 om att Conpharms fokus ska riktas mot fastighetsförvaltning för att därigenom skapa en långsiktig och stabil värdeökning.

### Byggt ett bestånd på kort tid – fyra fastighetsförvärv 2013

Conpharm har under 2013 byggt upp ett fastighetsbestånd bestående av fyra fastighetsbestånd. Det samlade åsatta fastighetsvärdet för dessa förvärv uppgick till 91 MKR. De samlade hyresintäkterna för fastigheterna uppgår till 8,2 MKR per år.

### Fastighetsvärdet – sju procent över förvärvskostnaden

En värdering av huvuddelen av beståndet genomfördes av ett externt oberoende värderingsföretag, NAI Svefa, under perioden november 2013 till januari 2014. Det sammanlagda värdet på beståndet sattes till 97 mkr. Det är 7 procent högre än det sammanlagda åsatta fastighetsvärdet vid respektive transaktionstillfälle, vilket uppgick till 91 mkr.

### Stärkt finansiell ställning – möjliggör fortsatt långsiktig expansion

Conpharm genomförde en nyemission under hösten 2013 som övertecknades. Teckningsgraden uppgick till 147 procent. Bolaget tillfördes drygt 6 MKR före emissionskostnader, vilket vittnar om god förmåga att anskaffa kapital för långsiktig expansion inom affärsområde Fastigheter.

### 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 investmentbolag, 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 25,2 MKR (6,5 MKR), motsvarande 1,12 kr (0,58 kr) per aktie.

»...lönsam fastighetsportfölj som värderas till knappt 100 Mkr och bolaget är 14 gånger större än vid ingången av 2013.«

INTERVJU MED  
JAKOB ÖSTERBERG,  
VD, SID 4.

Nyckeltal	2013
Intäkter	2,7 mkr
Resultat efter skatt	-1,6 mkr
Substansvärde, kr/aktie	1,12 kr
Substansvärde per aktie, förändring under året	+94 %
Aktiekurs CONP B, förändring under året	+240 %
Soliditet	24,4 %
Fastighetsbeståndets värderingsvärde	97 mkr
Förvaltningsarea	5 500 m <sup>2</sup>

Våren 2013 fattade en enhällig årsstämma beslut om ny verksamhetsinriktning med fokus på fastighetsförvaltning, vilket avspeglas i nyckeltalssammanställningen ovan.



INTERVJU MED VD, JAKOB ÖSTERBERG, OM UTVECKLINGEN 2013

## "Bygger för långsiktigt stabil värdeökning"

### **Vilka var de viktigaste händelserna under året?**

– Att vi skapat en ny, långsiktigt stabil och värdeskapande inriktning för bolaget med fokus på fastighetsförvaltning. Vi har på kort tid, och med små medel, byggt en lönsam fastighetsportfölj som värderas till knappt 100 MKR och bolaget är 14 gånger större än vid ingången av 2013.

Det har skapats ett stort intresse från aktieägare, investerare och övriga intressenter kring Conpharm och vår nya inriktning. Det bidrog till bred uppslutning bakom höstens nyemission för att finansiera fortsatt expansion. Den övertecknades med

bred marginal, vilket är mycket glädjande.

Allt detta ska ses utifrån det faktum att den föregående styrelsen föreslog att bolaget skulle likvideras, så sent som i november 2012. Sedan dess har bolaget fått en ny ledning och delar av styrelsen består av nya medlemmar, som alla stödjer den nya inriktningen fullt ut.

### **Apropå den nya inriktningen, varför just fastigheter?**

– Det är en fråga som bör besvaras i två steg. För det första erbjuder fastigheter goda möjligheter till stabil och långsiktigt god avkastning, som är relativt enkel att

prognostisera, till skillnad från exempelvis Life science-verksamheten.

För det andra är Conpharm väl lämpat för att ta klivet in i fastighetsförvaltning. Vi har kompetensen, vi har det noterade företagets styrka i form av förtroende och förmåga till finansiering och vi har den lilla, effektiva och flexibla organisationens fördelar när det gäller förmågan att snabbt utnyttja de möjligheter som uppstår i vårt segment.

#### **Det fastighetssegment ni inriktar er på – varför är det attraktivt?**

– Det korta svaret är att vårt segment erbjuder högre direktavkastning till begränsad risk.

Det längre svaret är att detta »mellansegment« kräver för mycket kapital för de mindre fastighetsbolagen, som ofta är familjeägda. Samtidigt är objekten för små för de större investerarna. Det gör att det finns få budgivare på befintliga objekt, vilket leder till lägre priser trots att hyresnivåerna ligger på samma nivå – vilket vår portfölj är ett utmärkt exempel på.

På så sätt skapas högre avkastning på investerat kapital än i de övriga segmenten, och det sker till begränsad risk.

#### **Kommer ni att behöva göra någon mer emission framöver?**

– Inte för att förvalta befintligt bestånd, men för att fortsätta att växa genom lönsamma affärer inom vårt segment och på så sätt skapa ökat värde för aktieägarna.

Därför kommer det att finnas ett förslag till bolagsstämman att bemyndiga styrelsen att genomföra nyemission. Ett alternativ kan vara att kan vara att erbjuda konvertibler. Det kan även bli fråga om riktade emissioner vid förvärv av specifika fastighetsobjekt, i den mån säljaren vill ta del av fortsatt värdetillväxt inom vårt fastighetssegment och samtidigt få ökad riskspridning.

Här är det viktigt att poängtera att vi kontinuerligt genomför utvärderingar av kapitalstrukturen med avseende på kapitalkostnad och risknivå för att skapa så god stabilitet som möjligt, givet vår agenda

kopplat till expansion och värdeökning.

#### **Ni gör förlust, vad gör ni åt det och när vänder det?**

– Till att börja med väntas bolaget redovisa ett betydligt bättre rörelseresultat under 2014, tack vare det fastighetsbestånd som byggts upp under året.

Man bör dock komma ihåg att vi framförallt fokuserar på att skapa ökade värden i bolaget på ett långsiktigt stabilt sätt. Då är nyckeltalet substansvärde per aktie mer rättvisande än den redovisade vinsten. Redovisad vinst kan variera kraftigt från ett kvartal till ett annat, exempelvis som en följd av fastighetsförsäljning och reavinst – utan att substansvärdet i bolaget behöver förändras.

Ser vi tillbaka på 2013 har vi lyckats väl med att skapa ökade värden, vilket återspeglas i substansvärdet som ökade med 94 procent under 2013.

#### **Vad händer inom de övriga verksamheterna, Life science och Värdepappershandel?**

– Värdepappersverksamheten ingår som en del i förvaltningen där vi investerar överskottslikviditet som kan uppstå från tid till annan. 2013 har vi fokuserat på att bygga fastighetsportföljen och har därför inte gjort några investeringar i värdepapper.

När det gäller Life science-verksamheten, som är nedskrivet till noll, undersöker vi möjligheten att skapa värden för aktieägarna. Förhållningssättet är dock försiktigt, givet det faktum att en ny satsning inom Life science är kapitalkrävande samtidigt som utgången är långt mer osäker än inom fastighetsförvaltningen.

#### **Vad riktas fokus mot under 2014?**

– Strategin ligger fast och vi kommer att sträva efter att göra fler transaktioner och därigenom bygga en tillgångsmassa som ger långsiktigt stabil avkastning för aktieägarna.

Vår ambition är även att knyta fler kompetenta nyckelpersoner till bolaget för att ha kapacitet att göra fler goda affärer på sikt.

Sammantaget gör detta att jag ser fram emot ett expansivt och värdeskapande 2014.

»...vårt segment erbjuder högre direktavkastning till begränsad risk.«

## Välskött och varaktigt värdeskapande

### Conpharms mission

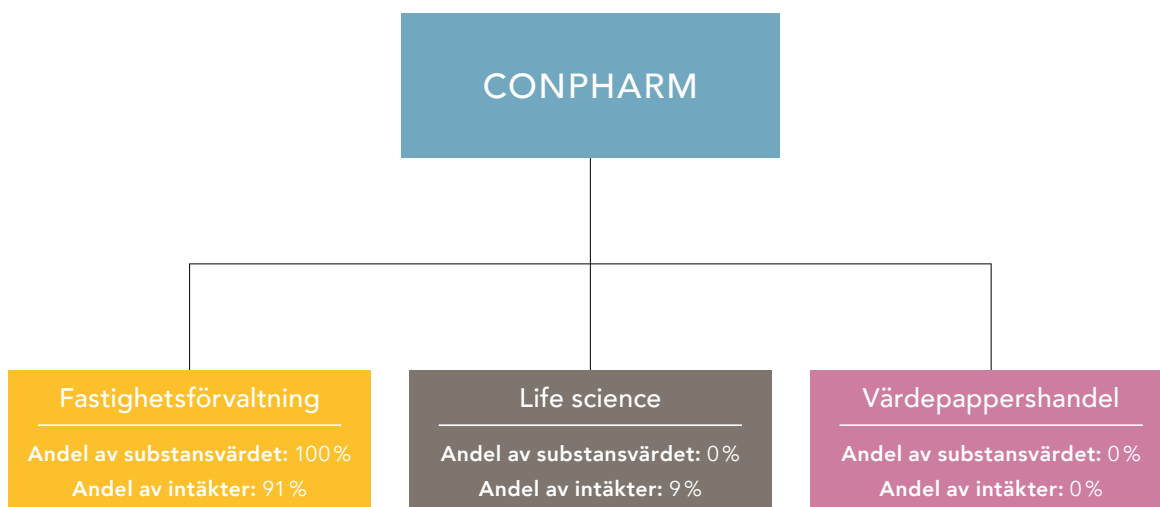
Conpharm är ett stabilt och välskött fastighetsbolag som skapar värde för aktieägare övriga intressenter på ett uthålligt och professionellt sätt.

### Verksamhetens inriktning

Conpharms helägda dotterbolag Slottsviken Fastigheter 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 1 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 2013 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.*

Vid årsstämman 2013 fattades ett enhälligt beslut om att bredda Conpharms verksamhet med ett nytt område, fastighetsförvaltning.

Detta sker genom en helägd fastighetskoncern, Slottsviken, som på kort tid byggt upp en portfölj med fastigheter i västra och södra Sverige.

Vid utgången av 2013 hade Slottsviken ett bestånd som värderas till 97 MKR. De årliga hyresintäkterna från beståndet väntas uppgå till cirka 8,2 MKR. Förvaltd area är 5 500 m<sup>2</sup>, fördelat på 1 800 m<sup>2</sup> bostadsarea och 3 700 m<sup>2</sup> lokalarea.

Nyckeltal	2013
Hysesintäkter, omräknat till helårsbasis	8,2 Mkr
Fastighetsbeståndets värde	97 Mkr
Värdeförändring sedan förvärv	+7 %
Antal förvaltningsenheter i beståndet	4
Antal kvadratmeter i beståndet	5 500 kvm
Antal förvärv	4
Förvärvat antal kvadratmeter	5 500 kvm
Antal avyttringar	0
Avyttrat antal kvadratmeter	0

### Värdering av extern oberoende part

Under perioden november 2013 till februari 2014 genomfördes en marknadsvärdering av de enskilda fastigheterna i beståndet. Värderingen utfördes i huvudsak av en extern oberoende part; NAI Svefa (> 95 % av fastighetsvärdet). Övriga fastigheter har internvärderats till samma värde som de avtalats om försäljning av under första kvartalet 2014. Det sammanlagda bedömda marknadsvärdet på fastighetsbeståndet uppgick enligt värderingen till 97 MKR. Detta kan jämföras med det åsatta fastighetsvärdet vid förvärvstillfället, som uppgick till 91 MKR. Det sammanlagda värdet överstiger därmed köpeskillingen med 6 MKR, vilket motsvarar 7 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 fastighetsförvärv som slutförts 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”.

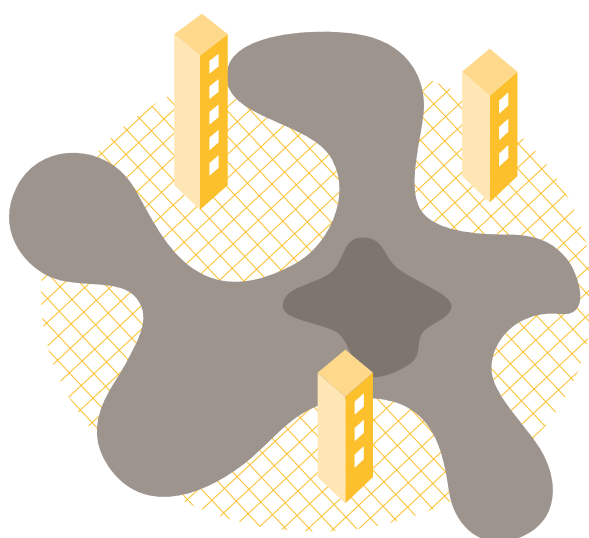
Fastighetsobjekten i Slottsvikens segment är i regel för små för att vara intressanta för de många stora fastighetsbolag, varav flera är börsnoterade, som agerar på den svenska fastighetsmarknaden. Dessa fokuserar snarare på stora fastigheter i segmentet ovanför, som får mer märkbart genomslag i portföljens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

### Lönsamt segment

Marknadsstrukturen innebär att det finns färre potentiella köpare i det mellansegment som Slottsviken agerar inom, något som innebär att fastighetspriserna per kvadratmeter



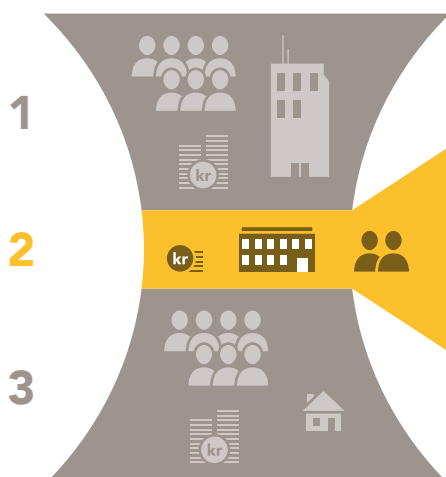
- Stadskärna
- Tätort
- ☒ Stadsnära tillväxtområden med en resttid mellan bostad och arbete på max 20 min

## 97 Mkr

är fastighetsbeståndets substansvärde

## 8,2 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 m<sup>2</sup> trots likvärdiga hyresnivåer.

  
Slottsviken

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 ett objekt. Därmed skapas en kritisk massa som kan vara intressant för köpare i detta segment.

Gentemot köpare i det undre segmentet kan paketeringen 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 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 ut. En fastighet som idag är belägen i utkanten av en tätort 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. Bolaget är 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

Slottsviken har det större företags möjligheter till attraktiva finansieringslösningar, som mindre fastighetsbolag saknar. Bolaget kan exempelvis erbjuda säljare av fastigheter attraktiva ersättningsmöjligheter, som båda parter 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

Juli 2013 förvärvades 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 och 4 000 kvm kommersiell yta.



<b>Fastighetsbeteckning</b>	Kungälv Stationen 4
<b>Adress</b>	Ytterby Torg 11–13
<b>Byggår</b>	2007
<b>Bostadsarea</b>	1 053 m <sup>2</sup>
<b>Lokalarea</b>	200 m <sup>2</sup>
<b>Tomtareal</b>	3D-fastighet
<b>Hysesintäkt per år</b>	1,7 mkr
<b>Åsatt fastighetsvärde vid förvärv</b>	22 mkr
<b>Taxeringsvärde</b>	14,8 mkr



## Moderna kontorslokaler i centrala Malmö

November 2013 förvärvades fastigheten Malmö Julius 1 i Malmö. Fastigheten - belägen inom stadsdelen Södervärn i centrala Malmö - uppfördes 2004 och omfattar attraktiva kontorslokaler om 2 987 kvadratmeter. På andra sidan Spårväggsgatan ligger Södervärns bussterminal; en knutpunkt för lokal- och regionaltrafik. På några minuters promenad når man Triangelns station med direkttåg både till Köpenhamn och Malmö.



<b>Fastighetsbeteckning</b>	Malmö Julius 1
<b>Adress</b>	Ahlmansgatan 1, Claesgatan 17, Spårväggsgatan 2
<b>Byggår</b>	2004
<b>Bostadsarea</b>	–
<b>Lokalarea</b>	2 987 m <sup>2</sup>
<b>Tomtareal</b>	706 m <sup>2</sup>
<b>Hysesintäkt per år</b>	5,7 mkr
<b>Åsatt fastighetsvärde vid förvärv</b>	60 mkr
<b>Taxeringsvärde</b>	42,2 mkr



## Kommersiella fastigheter i Mölndal

Maj 2013 förvärvades kommersiella fastigheter vid Stensjön i Mölndal. Fastigheterna omfattar 444 m<sup>2</sup> butiks- och restaurangarea. Omgivningarna utgörs i huvudsak av ett expansivt bostadsområde, där det pågår nybyggnation av ytterligare 270 bostäder. Allmänna kommunikationer finns bredvid fastigheten.

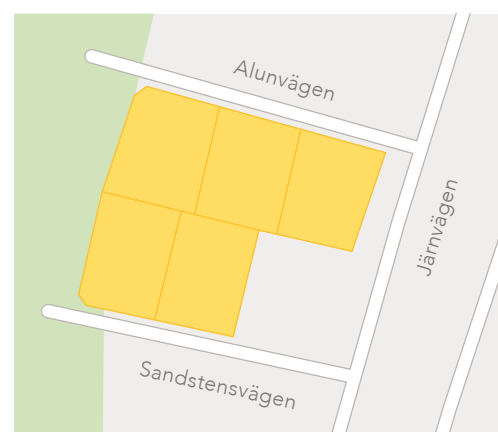
<b>Fastighetsbeteckning</b>	Mölndal Pionen 1, Stensjön 1:44
<b>Adress</b>	Tallkotttegatan 1
<b>Byggår</b>	1982
<b>Bostadsarea</b>	–
<b>Lokalarea</b>	444 m <sup>2</sup>
<b>Tomtareal</b>	996 m <sup>2</sup>
<b>Hysesintäkt per år</b>	0,4 mkr
<b>Åsatt fastighetsvärde vid förvärv</b>	5 mkr
<b>Taxeringsvärde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



## Flerbostadsfastigheter i Tidaholm

April 2013 förvärvades ett mindre fastighetsbestånd i Tidaholms kommun. Fastigheterna omfattar hyreslägenheter om 784 m<sup>2</sup>. Omgivningarna består av ett bostadsområde. Allmänna kommunikationer finns på gångavstånd. Efter bokslutsdatum har avtal om försäljning ingåtts.

<b>Fastighetsbeteckning</b>	Tidaholm Varv 10:42, 43, 44, 46, 47
<b>Adress</b>	Alunv. 1–5, Sandstensv. 4–6
<b>Byggår</b>	1987
<b>Bostadsarea</b>	784 m <sup>2</sup>
<b>Lokalarea</b>	–
<b>Tomtareal</b>	4 061 m <sup>2</sup>
<b>Hysesintäkt per år</b>	0,4 mkr
<b>Åsatt fastighetsvärde vid förvärv</b>	3,6 mkr
<b>Taxeringsvärde</b>	3,2 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 Podofilox/Wartec, som är ett registrerat läkemedel för behandling av Condylomata acuminata (ano-genitala vårtor). Intäkterna under affärsområde Life science fortsatte att minska under 2013. Detta är en trend som väntas fortsätta framöver. 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. Det kan inte garanteras att bolaget kan finna något värde eller annan avsättning för Life science-verksamheten.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	0,3	0,8	1,1	1,6	2,5
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 2013.



## Aktiekursen steg med 240 procent

Conpharm noterades som första bolag på Aktietorget 1997. Kursen på Conpharms B-aktie vid 2013-års slut var 0,72 kr (0,30 kr), vilket innebär en värdeökning med 240 procent. Högsta betalkurs var 2,38 kr den 8 november 2013 och lägsta betalkurs var 0,25 kr den 8 januari 2013. Bolagets börsvärde, det vill säga det samlade värdet på samtliga utestående aktier i Conpharm, uppgick till 17 MKR vid utgången av 2013, inklusive betalda tecknade aktier, BTA, vilka slutligt registrerats i februari 2014.

Aktiekapitalet uppgick per den 31 december 2013 till 1,128 mkr och antalet aktier till 5 074 598 A-aktier och 6 210 372 B-aktier (inklusive betalda tecknade aktier, BTA, vilka slutligt registrerats i februari 2014) med ett kvotvärde om 0,10 kronor vardera. Därutöver 11 284 970 BTA B (betald, tecknad, ej registrerad aktie av serie B). Röstvärdet är 10 för A-aktien och 1 för B-aktien.

Under 2013 omsattes 2 322 893 B-aktier, motsvarande 37 procent av aktiestocken. Handeln i A-aktien är mer begränsad, 355 319 aktier omsattes, motsvarande 7 procent av aktiestocken.

### Emission övertecknades

Hösten 2013 genomfördes en emission med företräde för befintliga aktieägare, med syftet att möjliggöra fortsatt expansion och ytterligare förvärv. Emissionen syftade även till att ytterligare förstärka likviditeten i Conpharms B-aktier. Conpharms VD och samtliga styrelseledamöter tecknade sina andelar fullt ut. Emissionen övertecknades med en teckningsgrad på 147 procent. Samtliga aktier tecknades med företrädesrätt. Totalt tillfördes Conpharm drygt 6 MKR före emissionskostnader.

### Avtal tecknades om likviditetsgaranti

Hösten 2013 ingicks ett avtal med Remium Nordic som innebär att Remium agerar likviditetsgarant i Conpharms B-aktie. Avtalet började gälla från och med 2 september 2013. 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 1 127 (1 136) aktieägare den 31 december 2013. Bolagets huvudägare är Lackarebäck Holding med ett ägande om 23,6 % av rösterna och 12,4 % av kapitalet, följt av Carl-Magnus Adolfsson med ett ägande om 10,2 % av rösterna respektive 13,9 % av kapitalet, och Tony Tonicton med 8,6 % av rösterna respektive 4,9 % av rösterna.

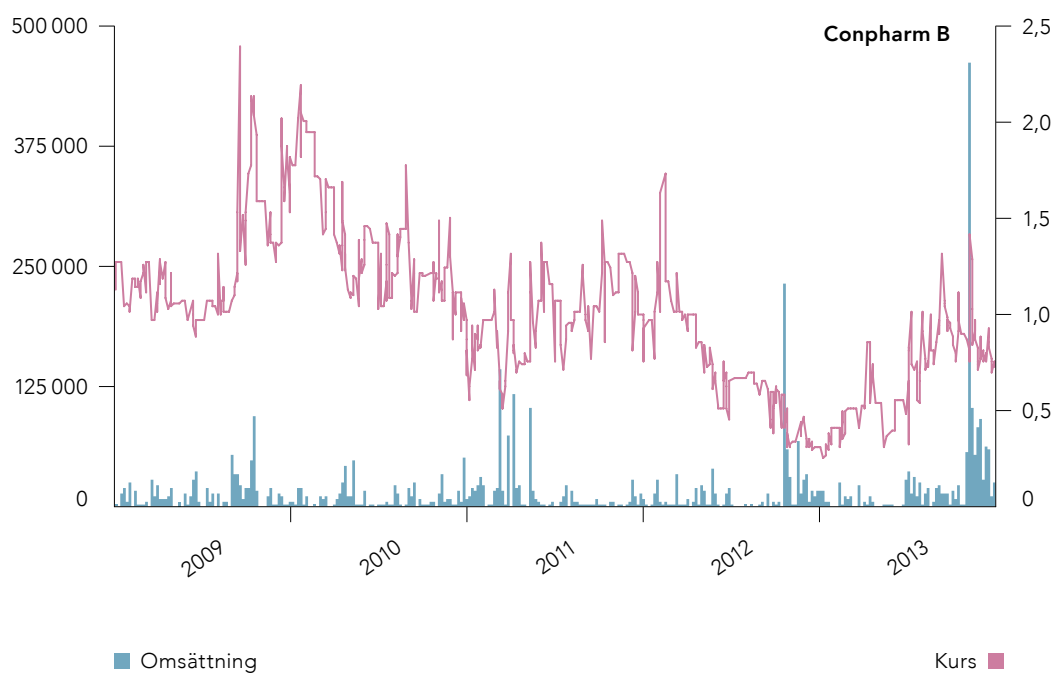
### Information till aktiemarknaden

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](http://www.conpharm.se). Där finns även ytterligare information om bolaget, den finansiella utvecklingen och aktien.

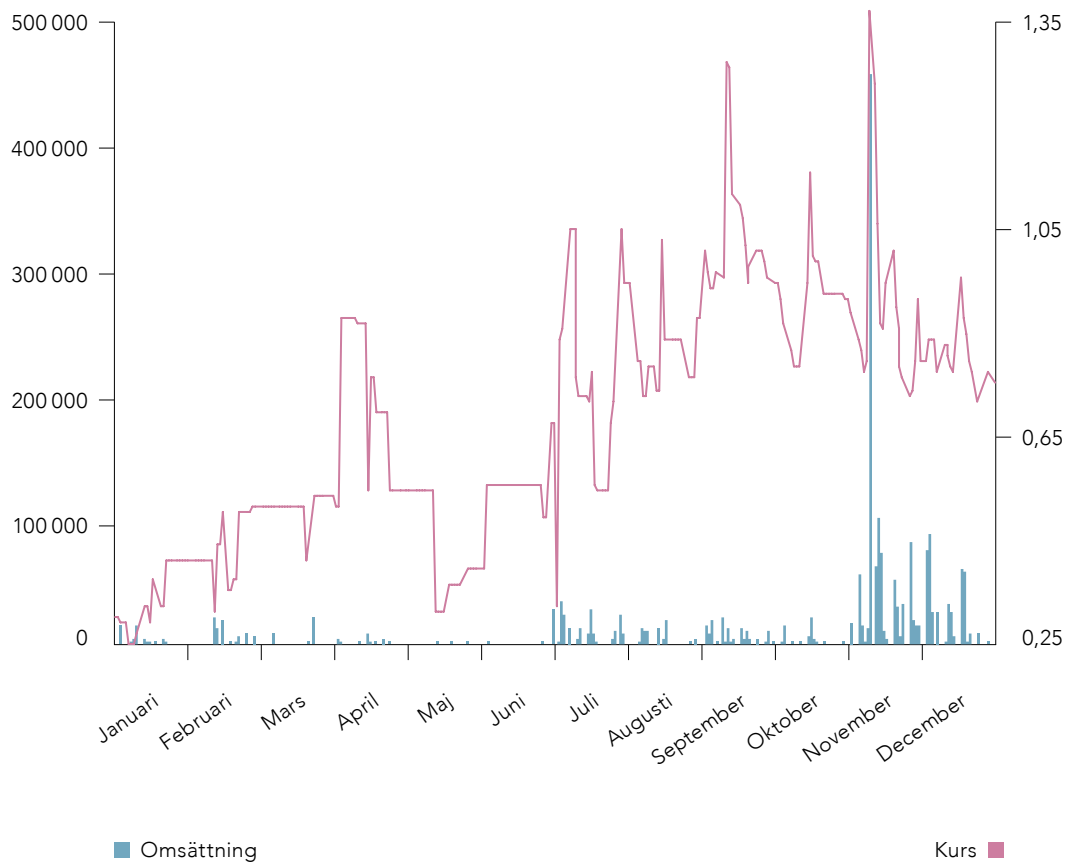
### Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman 2014 att ingen utdelning lämnas för verksamhetsåret 2013.

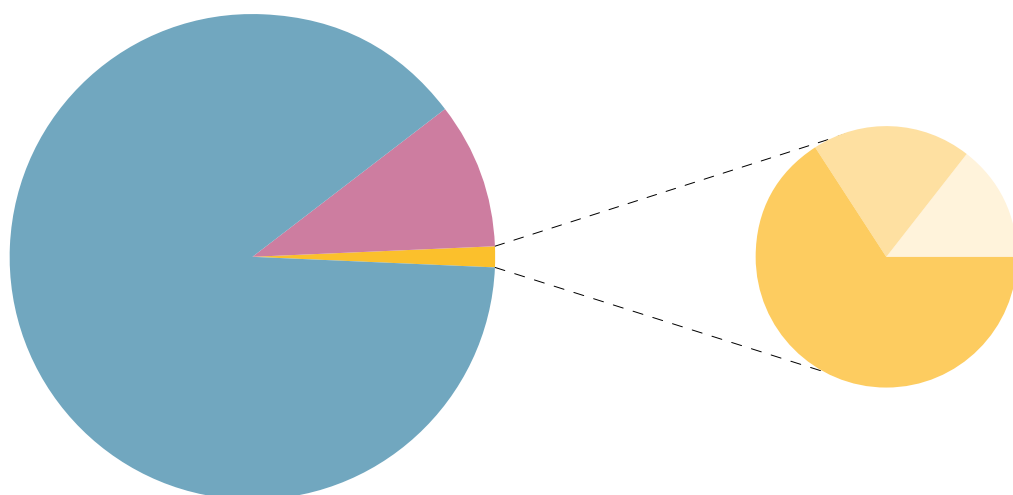
### Conpharm B, femårsöversikt



### Conpharm B, ettårsöversikt (2013)



## Ägarstruktur



■ Sverige (89,16%)	■ Övriga Norden (0,78%)
■ Övriga Europa, exkl Sverige och Norden (9,66%)	■ USA (0,23%)
	■ Övriga världen (0,17%)

10 största aktieägare	Innehav (%)	Röster (%)
Lackarebäck Holding AB	12,39	23,61
Carl-Magnus Adolfsson	10,16	13,87
Tony Tonicton	8,63	4,87
Skandinaviska Enskilda Banken S.A., W8IMY	6,20	10,85
Daniel Stensiö AB	6,05	1,34
Peter Ljunggren	5,23	1,04
Stena Sessan Rederi AB	3,54	4,83
Kent Olsson	3,51	3,82
SIX SIS AG, W8IMY	2,93	0,58
Nostradamus AB	2,09	0,41

Innehav	Antal ägare	CONP A	CONP B	Innehav (%)	Röster (%)
1-250	368	24 105	24 298	0,43	0,47
251-500	158	25 872	36 517	0,55	0,52
501-1000	214	74 308	110 267	1,64	1,50
1 001-5 000	237	205 392	381 985	5,20	4,28
5 001-10 000	68	150 780	374 924	4,66	3,31
10 001-20 000	32	160 307	311 604	4,18	3,36
20 001-100 000	33	435 299	1 067 360	13,32	9,52
100 001-200 000	8	631 710	651 822	11,37	12,24
250 001-	9	3 366 825	3 251 595	58,65	64,82

Källa: Euroclear per den 31 december 2013.

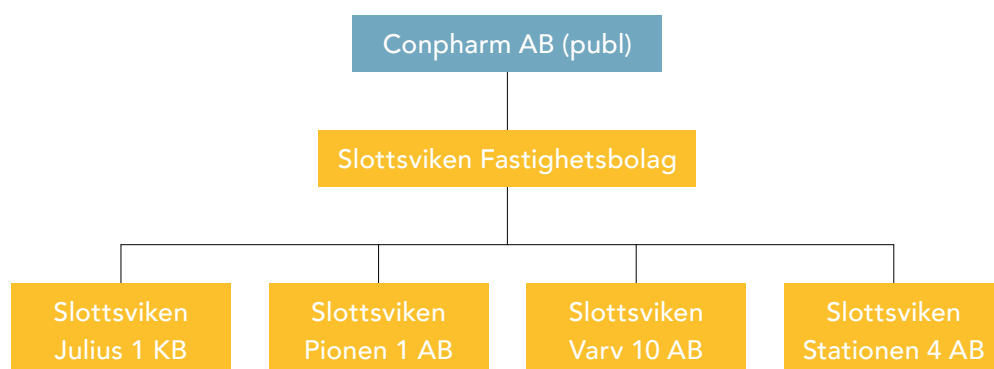




Styrelsen och verkställande direktören för Conpharm AB (publ), org. nr. 55 62 29-2820 får härmed avge årsredovisning för 2013.

## 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.



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 har valt att fokusera på fastighetsförvaltning.

## Koncernuppgifter

Under året har Bolaget bildat en koncern med ett antal fastighetsförvaltande bolag. Bolaget förvärvade 2013-04-16 Slottsviken Varv 10 AB, 2013-05-01 Slottsviken Pionen 1 AB samt 2013-07-01 Slottsviken Stationen 4 AB. I augusti bildades Slottsviken Fastighetsaktiebolag som övertog ovanstående bolag. Conpharm AB (publ) samt Slottsviken Fastighetsaktiebolag förvärvade 2013-11-06 Slottsviken Julius 1 KB, 2013-11-06 förvärvade Slottsviken Fastighetsaktiebolag Akterskeppet Förvaltnings AB. Bolaget har konsoliderats i koncernredovisningen från och med förvärvstidpunkt.

## Väsentliga händelser under året

Under året har Conpharm genom fyra separata transaktioner förvärvat nio fastigheter. Förvärven har skett via bolagsaffärer, där bolag förvärvats för att sedermera ingå i koncernen från och med tillträdesdagen. För vidare information om de förvärvade bolagen hänvisas till efterföljande noter. För vidare information om förvärvade fastigheter hänvisas till efterföljande fastighetsförteckning.

I syfte att strukturera och samordna fastighetsverksamheten bildades ett dotterbolag till Conpharm, Slottsviken Fastighetsaktiebolag, som fungerar som moderbolag till de förvärvade fastighetsbolagen.

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

I syfte att stärka bolagets kapitalbas och möjliggöra fortsatt expansion genomfördes under året en nyemission. Emissionen tillförde Bolaget drygt 6 MKR före emissionskostnader.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Efter räkenskapsårets utgång registrerades ovan nämnda emission hos Bolagsverket. Därtill har tecknats villkorat avtal om försäljning av dotterföretaget Slottsviken Varv 10 AB.

### Moderbolaget

	2009	2010	2011	2012	2013
Intäkter, mkr	2,5	1,6	1,1	0,8	0,3
Resultat efter finansiella poster, mkr	0,8	0,2	-0,1	-0,6	-1,7
Balansomslutning, mkr	7,3	7,5	7,5	6,9	13,3
Likvida medel inkl. kortfristiga placeringar, mkr	6,6	6,9	6,7	6,2	0,6
Soliditet (%)	96,9	96,9	95,2	93,8	87,2
Medelantal anställda	1	1	1	1	1

### Koncernen

	2013
Intäkter, mkr	2,7
Resultat efter finansiella poster, mkr	-1,5
Balansomslutning, mkr	99,6
Likvida medel inkl. kortfristiga placeringar, mkr	1,2
Soliditet (%)	24,4
Medelantal anställda	1

## Resultat och ställning

Intäkterna under 2013 uppgick för moderbolaget till 0,3 (0,8) MKR, och för koncernen 2,7 (-) MKR. Resultat efter avskrivningar och finansiella poster uppgick för moderbolaget till -0,5 (-0,6) MKR, och för koncernen till -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 11 284 970 st, fördelat på aktier av serie A, 5 074 598 st, och av serie B 6 210 372. Aktier av serie A innehar röstvärde 10, och handlas på AktieTorgets lista under kortnamnet COMP A, med ISIN-kod SE0000102840. Aktier av serie B innehar röstvärde 1, och handlas på AktieTorgets lista under kortnamnet COMP B, med ISIN-kod SE0000102857. Efter bokslutsdatum har registrering skett hos Bolagsverket av ytterligare 11 284 970 aktier av serie B. Det finns inga utestående konvertibler eller teckningsoptioner. Styrelsen har ett bemyndigande från bolagsstämman den 12 april 2013 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

## Insynspersoners aktieinnehav

	Conpharm A		Conpharm B	
	Innehav 2013–12–31	Förändring under året	Innehav 2013–12–31	Förändring under året
Carl-Magnus Adolfsson	750 470	0	1 543 602	1 147 036
Närstående	0	0	0	0
Peter Hamnebo	0	0	633 744	633 744
Närstående	0	0	0	0
Tony Tonicton	200 000	200 000	1 740 000	1 740 000
Närstående	0	0	0	0
Jakob Österberg	19 347	19 347	19 347	19 347
Närstående	1 339 090	1 339 090	1 511 534	1 511 534

### Noter:

1. Som närstående räknas make/sambo till insynspersonen, hemmavarande barn under 18 år, andra närstående om de har gemensamt hushåll med insynspersonen sedan minst ett år, juridisk person (svensk eller utländsk) i vilken insynspersonen och/eller en eller flera närstående har ekonomisk andel, ägar- eller röstandel på sammanlagt tio procent eller mer, kapitalförsäkring eller liknande i vilken insynspersonen och/eller en eller flera närstående har ekonomiskt intresse.
2. Tomas Matsson, Evert Wallström, Jonas Brambeck, Sten Dahlgren och Claes Handin var vid början av 2013 registrerade insynspersoner. Den 8 januari 2013 avgick de som styrelseledamöter och upphörde samtidigt att vara insynspersoner.
3. Kent Olsson var vid början av 2013 registrerad som insynsperson. Den 12 april 2013 avgick Olsson ur styrelsen och upphörde samtidigt att vara insynsperson.
4. Jakob Österberg utsågs den 2 januari 2013 till VD (och valdes sedermera också till styrelseledamot)
5. Peter Hamnebo valdes den 8 januari 2013 till styrelseledamot
6. Tony Tonicton valdes den 12 april 2013 till styrelseledamot.
7. Källa: Aktietorget's insynsregister.

Lackarebäck Holding AB med 12,4 % av kapitalet och 23,6 % av rösterna, Carl-Magnus Adolfsson med 10,2 % av kapitalet och 13,9 % av rösterna samt Skandinaviska Enskilda Banken med 6,2 % av kapitalet och 10,9 % 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 mer än 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 expansionsmöjligheter 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 royaltyintäkter 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 fastighetsförvaltning 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. Investerare 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

Prisbilden 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 expansionsmöjligheter, 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 planeconomisk prissättning kan allvarligt påverka Bolagets ställning, resultat och framtida expansionsmöjligheter.

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 energihushållningen 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 resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Överkursfond	4 444 TKR
Balanserad vinst	3 094 TKR
Årets resultat	-465 TKR
	<hr/>
	7 073 TKR

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras så att:

I ny räkning överföres	7 073 TKR
	<hr/>
	7 073 TKR

Beträffande det redovisade resultatet för såväl moderbolaget som koncernen för räkenskapsåret 2013 och ställningen per 2013-12-31 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	2013-01-01 – 2013-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>		
Nettoomsättning	1	2 712
		<b>2 712</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>		
Råvaror och förnödenheter		-473
Övriga externa kostnader	3	-1 190
Personalkostnader	2	-988
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-427
		<b>-366</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	5
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 129
		<b>-1 490</b>
<b>Resultat före skatt</b>		
		<b>-1 490</b>
Skatt på årets resultat	6	-20
		<b>-1 510</b>

Jämförelseår redovisas ej då koncernen uppkommit under 2013.



## Balansräkning

(Belopp i KSEK)	NOT	2013-12-31
<b>Tillgångar</b>		
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	96 061
		<b>96 061</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		
		<b>96 061</b>
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar		
<i>Kundfordringar</i>		672
<i>Övriga fordringar</i>		241
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		179
		<b>1 092</b>
<b>Kassa och bank</b>		
		<b>1 150</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		
		<b>2 242</b>
<b>Summa tillgångar</b>		
		<b>99 647</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
Eget kapital		
	12	
<i>Aktiekapital</i>		1 129
<i>Pågående nyemission</i>		1 128
<i>Övrigt tillskjutet kapital</i>		4 444
<i>Reserver</i>		13 722
<i>Balanserade vinstmedel inklusive periodens resultat</i>		3 873
<b>Summa eget kapital</b>		
		<b>24 296</b>
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	13	63 293
Långfristiga skulder	14	1 917
		<b>65 210</b>
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	13	4 047
Checkräkningskredit	15	19
Leverantörsskulder		468
Skatteskulder		115
Övriga kortfristiga skulder	14, 17	3 828
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 664
		<b>10 141</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		
		<b>99 647</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2013-12-31
<b>Ställda säkerheter för egna skulder och avsättningar</b>	
Fastighetsinteckningar	92 277
Aktier och andelar i koncernföretag	10 214
<b>Summa</b>	<b>102 491</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>	-
<b>Summa</b>	<b>-</b>

## Kassaflödesanalys

(Belopp i KSEK)	NOT	2013-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat		-366
Planmässiga avskrivningar		428
Erhållen ränta		5
Erlagd ränta		-1 129
		<b>-1 062</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-1 062</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		148
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		-671
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-1 585</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av dotterföretag	19	-3 984
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-3 984</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Nyemission efter avdrag för nyemissionkostnader		4 229
Amortering av låneskulder		-3 610
Förändring av checkkredit		-51
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>568</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-5 001</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>6 151</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 150</b>

## Resultaträkning

	NOT	2013-01-01 – 2013-12-31	2012-01-01 – 2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	1	257	750
Förändringar av lager av färdiga varor		–	57
		<b>257</b>	<b>807</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Råvaror och förnödenheter		-132	-130
Övriga externa kostnader	3	-1 040	-732
Personalkostnader	2	-954	-675
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 869</b>	<b>-730</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4	185	83
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-9	–
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 693</b>	<b>-647</b>
Erhållet koncernbidrag		1 228	–
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-465</b>	<b>-647</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-465</b>	<b>-647</b>

## Balansräkning

(Belopp i KSEK)	NOT	2013-12-31	2012-12-31
<b>Tillgångar</b>			
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	–
<i>Fordringar hos koncernföretag</i>	11	10 833	–
		<b>10 883</b>	–
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>10 883</b>	–
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
<i>Kundfordringar</i>		179	750
<i>Fordringar hos koncernföretag</i>	11	1	–
<i>Övriga fordringar</i>		214	–
<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		132	43
		<b>526</b>	<b>793</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>565</b>	<b>6 151</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 091</b>	<b>6 944</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>13 318</b>	<b>6 944</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
<i>Aktiekapital (11 284 970 aktier)</i>		1 129	1 129
<i>Pågående nyemission</i>		1 128	–
<i>Reservfond</i>		2 289	2 289
		<b>4 546</b>	<b>3 418</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
<i>Överkursfond</i>		4 444	–
<i>Annat eget kapital inkl. årets resultat</i>		2 629	3 094
		<b>7 073</b>	<b>3 094</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>11 619</b>	<b>6 512</b>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		312	65
Skulder till koncernföretag	11	170	–
Övriga kortfristiga skulder	17	707	151
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	510	216
		<b>1 699</b>	<b>432</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>13 318</b>	<b>6 944</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
Panter och säkerheter för egna skulder	–	–
<b>Summa</b>	–	–
<b>Ansvarsförbindelser</b>	–	–
<b>Summa</b>	–	–

## Kassaflödesanalys

(Belopp i KSEK)	NOT	2013-12-31	2012-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-1 869	-730
Erhållen ränta		185	83
Erlagd ränta		-9	–
		<b>-1 693</b>	<b>-647</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-1 693</b>	<b>-647</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning (-) / Minskning (+) av varulager		–	1 989
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		266	36
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		1 267	72
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-160</b>	<b>1 450</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av dotterföretag		-50	–
Ökning av långfristig fodran mot koncernföretag		-10 833	–
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-10 883</b>	<b>–</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nyemission efter avdrag av emissionskostnader		4 229	–
Erhållna koncernbidrag		1 228	–
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>5 457</b>	<b>–</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-5 586</b>	<b>1 450</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>6 151</b>	<b>4 701</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>565</b>	<b>6 151</b>



*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 Bolaget tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (κ3). Det är första året som koncernredovisning upprättats. Övergång till κ3 har ej föranlett någon effekt på moderbolagets redovisning.

## 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.

Hyresintäkter 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:

<b>Materiella anläggningstillgångar (fastigheter)</b>	<b>Koncern, år</b>
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. Förlustavdrag finns om 78 MKR. Obeskattade reserver har i sin helhet förts till bundet eget kapital med beaktande av ovan nämnt förlustavdrag. 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 företags 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 0 % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör förutom försäljning av tre dotterbolag till Slottsviken Fastighets AB, av Slottsviken Varv 10 AB, Slottsviken Pionen 1 AB samt Slottsviken Stationen 4 AB till bokfört värde för 4 166 TKR.

Moderbolaget har erhållit räntor från dotterbolag uppgående till 185 TKR.

## NOT 1 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	2013-01-01 – 2013-12-31	2012-01-01 – 2012-12-31
<b>Nettoomsättning per geografisk marknad och rörelsegren</b>		
Sverige, fastighetsförvaltning	2 456	–
Europa, licens- royaltyförsäljning och varor	77	600
Nordamerika, licens- royaltyförsäljning och varor	179	207
	<b>2 712</b>	<b>807</b>

	2013-01-01 – 2013-12-31	2012-01-01 – 2012-12-31
<b>Moderföretag</b>		
Nettoomsättning per geografisk marknad		
<i>Europa</i>	77	600
<i>Nordamerika</i>	179	207
	<b>256</b>	<b>807</b>

## NOT 2 Anställda och personalkostnader

	2013-01-01 – 2013-12-31		2012-01-01 – 2012-12-31	
	Antal anställda	Varav män	Antal anställda	Varav män
<b>Moderföretag</b>				
Sverige	1	1	1	1
Totalt moderföretaget	1	1	1	1
<b>Dotterföretag</b>				
Totalt dotterföretag	–	–	–	–
<b>Koncernen totalt</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

	2013-01-01 – 2013-12-31	2012-01-01 – 2012-12-31
<b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>		
Moderföretag		
<i>Löner och andra ersättningar bolagets VD samt styrelse</i>	681	747
<i>Löner och andra ersättningar övriga anställda</i>	–	–
<i>Sociala kostnader</i>	256	111
<i>Varav pensionskostnader <sup>1</sup></i>	59	–
Dotterföretag		
<i>Löner och andra ersättningar</i>	24	–
<i>Sociala kostnader</i>	7	–
<i>Varav pensionskostnader</i>	–	–
Koncern		
<i>Löner och andra ersättningar</i>	705	–
<i>Sociala kostnader</i>	263	–
<i>Varav pensionskostnader <sup>2</sup></i>	59	–

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

Till verkställande direktören har under året utgått lön och ersättningar med 540 (fg år 600) TKR.

Några pensionskostnader eller pensionsförpliktelser för styrelse finns ej.

Några pensionsförpliktelser mot tidigare anställda föreligger ej.

Vid ordinarie årsstämma 2013 beslutades att till styrelsen skall arvode utgå med 96 (fg år 150) 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

	2013-01-01 – 2013-12-31	2012-01-01 – 2012-12-31
<b>Koncern</b>		
Ernst & Young AB		
<i>Revisionsarvode</i>	118	80
<b>Summa</b>	<b>118</b>	<b>80</b>
<b>Moderföretag</b>		
Ernst & Young AB		
<i>Revisionsarvode</i>	50	80
<b>Summa</b>	<b>50</b>	<b>80</b>

## NOT 4 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013-01-01 – 2013-12-31	2012-01-01 – 2012-12-31
<b>Koncern</b>		
Ränteintäkter, övriga	5	–
<b>Moderföretag</b>		
Ränteintäkter, koncernföretag	185	–
Ränteintäkter, övriga	–	83
	<b>185</b>	<b>83</b>

## NOT 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-01-01 – 2013-12-31	2012-01-01 – 2012-12-31
<b>Koncern</b>		
Räntekostnader, övriga	1 129	–
	<b>1 129</b>	–
<b>Moderföretag</b>		
Räntekostnader, övriga	9	–
	<b>9</b>	–

## NOT 6 Skatt på årets resultat och uppskjuten skatt

	2013-01-01 – 2013-12-31	2012-01-01 – 2012-12-31
<b>Koncern</b>		
Aktuell skatt	20	–
	<b>20</b>	–
<b>Moderföretag</b>		
	–	–

Uppskjuten skatt redovisas ej då moderbolaget har förlustavdrag uppgående till 78 MKR som väl täcker obeskattade reserver och gjorda uppskrivningar på bolagets fastigheter som redovisas som bundna reserver i eget kapital.

I koncernen finns vidare skillnader mellan bokförda och skattemässiga restvärden på fastigheter med ett belopp om 33 830 TKR. Uppskjuten skatteskuld på dessa uppgår

till 7 443 TKR vilka nettoredovisas mot koncernens uppskjutna skattefordran hänförlig till underskottsavdrag.

## NOT 7 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten

	Koncern 2013	Moderföretag 2013
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	21 338	21 338
	<b>21 338</b>	<b>21 338</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-21 338	-21 338
	<b>-21 338</b>	<b>-21 338</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	–	–

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 kommer att ligga till grund för del av den 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 2012 eller 2013.

## NOT 8 Koncessioner, patent, licenser, varumärken

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	1 675	1 675
	<b>1 675</b>	<b>1 675</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-1 675	-1 675
	<b>-1 675</b>	<b>-1 675</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	–	–

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



Koncern 2013-12-31

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	
Nyanskaffningar	82 767
	<b>82 767</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>	
Årets avskrivning enligt plan	-427
	<b>-427</b>
<b>Akkumulerade uppskrivningar</b>	
Årets uppskrivningar	13 722
	<b>13 722</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>96 062</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>	
Redovisat värde	96 062
Verkligt värde	97 000

**Beräkning av verkligt värde**

Årligen värderas koncernens fastighetsbestånd, och varje fastighet åsätts ett marknadsvärde. Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernens balansräkning till bokfört värde. Under 2013 har Conpharm genomfört en värdering av fastigheterna av en extern, oberoende part på huvuddelen av koncernens fastigheter (> 95 %). 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. De fastigheter som inte är värderade av en extern, oberoende part (< 5 %) har internvärderats av Conpharm genom en likartad beräkningsmodell 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 uthyrningsnivåer såväl som drifts- och underhållskostnader, varefter kassaflödet marknadsanpassas efter detta. Ett inflationsantagande har använts i värderingsunderlagen.

## NOT 10 Andelar i koncernföretag

2013-01-01

<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	
Vid årets början	–
Inköp	50
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>50</b>

### Specifikation av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Slottsviken Fastigheter AB är ett direkt ägt dotterbolag anskaffat under året som i sin tur äger fem bolag.

<b>Dotterföretag / Org.nr. / Säte</b>	<b>Antal andelar</b>	<b>i %</b>	<b>Redovisat värde</b>
Slottsviken Fastighets AB, 556939-3332, Göteborg	100	100	50
Slottsviken Stationen 4 AB, 556709-7596 Göteborg	1 000	100	–
Slottsviken Varv 10 AB, 556896-0347, Göteborg	766	100	–
Slottsviken Pionen 1 AB, 556896-0339, Göteborg	766	100	–
Slottsviken Julius 1 KB, 969631-8915, Malmö	-	100	-
Akterskeppet Förvaltnings AB, 556315-0852, Göteborg	1 000	100	–
			<b>50</b>

## NOT 11 Fordringar hos koncernföretag

Moderföretag

<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	
Tillkommande långfristiga fordringar på Slottsviken Julius 1 KB	218
Tillkommande långfristiga fordringar på Slottsviken Fastighets AB	10 615
Tillkommande kortfristiga fordringar på Akterskeppet Förvaltnings AB	1
Tillkommande kortfristiga skulder till Slottsviken Varv 10 AB	-170
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>10 664</b>

## NOT 12 Eget kapital

	Aktiekapital / Pågående nyemission	Övrigt tillskjutet kapital	Reserver	Bal. vinst- medel inkl. årets res.
<b>Koncernen</b>				
Koncernbildning	1 129	–	–	5 383
Årets resultat	–	–	–	-1 510
Avsättning obeskattad reserv	–	–	–	–
Avsättning till uppskrivningsfond	–	–	13 722	–
<b>Summa Förändringar i redovisade värden</b>	<b>1 129</b>	<b>–</b>	<b>13 722</b>	<b>3 873</b>
Transaktioner med koncernens ägare				
Nyemission	1 128	4 966	–	–
Emissionskostnader	–	-522	–	–
<b>Summa Transaktioner med ägare</b>	<b>1 128</b>	<b>4 444</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Eget kapital 2013-12-31</b>	<b>2 257</b>	<b>4 444</b>	<b>13 722</b>	<b>3 873</b>

	Aktiekapital / Pågående nyemission	Reserv- fond	Över- kursfond	Annat eget kapital inkl årets resultat
<b>Moderföretaget</b>				
Ingående balans 2013-01-01	1 129	2 289	–	3 094
	<b>1 129</b>	<b>2 289</b>	<b>-</b>	<b>3 094</b>
Årets resultat	–	–	–	-465
	–	–	–	<b>-465</b>
Förändringar i redovisade värden som redovisas direkt mot eget kapital				
	–	–	–	–
<b>Summa Förändringar i redovisade värden</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
Transaktioner med ägare				
Nyemission	1 128	–	4 966	–
Emissionskostnader	–	–	-522	–
<b>Summa Transaktioner med ägare</b>	<b>1 128</b>	<b>–</b>	<b>4 444</b>	<b>–</b>
Omföring mellan poster i eget kapital				
	–	–	–	–
<b>Summa Omföringar</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>
<b>Eget kapital 2013-12-31</b>	<b>2 257</b>	<b>2 289</b>	<b>4 444</b>	<b>2 629</b>

### Aktierna fördelas enligt följande

A-aktier (röstvärde 10)	5 074 598
B-aktier (röstvärde 1)	6 210 272
	<hr/>
	11 284 970
BTA-aktier under registrering (röstvärde 1)	11 284 970
	<hr/>
Aktier efter fullgjord registrering	22 569 940

Aktiekapitalet uppgår till 1 128 497 kronor och efter nyemission till 2 256 994 kronor.

### NOT 13 Skulder till kreditinstitut

	Koncern	Moderföretag
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	4 047	–
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	5 925	–
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	57 368	–
	<hr/>	
	<b>67 340</b>	–

### NOT 14 Långfristiga skulder

	Koncern	Moderföretag
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	66	–
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	1 917	–
	<hr/>	
	<b>1 983</b>	–

## NOT 15 Checkräkningskredit

	Koncern	Moderföretag
Beviljad kreditlimit	100	–
Outnyttjad del	-81	–
<b>Utnyttjat kreditbelopp</b>	<b>19</b>	<b>–</b>

## NOT 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncern	Moderföretag
Förutbetalda hyror	595	–
Räntor	391	9
Emmisionsprovision	224	224
Personal och styrelse	151	146
Revision	135	50
Övriga poster	168	81
	<b>1 664</b>	<b>510</b>

## NOT 17 Transaktioner med närstående

Bolaget har efter godkännande av årsstämman den 12 april 2013 i två separata transaktioner förvärvat fastigheter belägna i Västra Götalands län. Transaktionerna genomfördes genom förvärv av de aktiebolag vilka äger de aktuella fastigheterna, så kallat bolagsförvärv.

Conpharm förvärvade från Lackarebäck Holding AB, orgnr 556864-1475, Slottsviken Varv 10 AB, orgnr 556896-0347 i april 2013 för 1 592 TKR. Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till 3 211 TKR. Åsatt fastighetsvärde i transaktionen var 3 600 TKR. Köpeskillingen beräknades på grundval av det åsatta fastighetsvärdet med justering för bolagets kassa, skulder och övriga poster. Fastigheterna åsattes värde efter inhämtande av värderingsutlåtande från oberoende expertis. VD Jakob Österberg, med närstående kontrollerade vid förvärvstillfället direkt och indirekt 100 % av aktierna i Lackarebäck Holding AB, och deltog ej i styrelsens beslut av förvärvet, ej heller i 2013 års årsstämmas godkännande av beslutet.

Conpharm förvärvade från MEJP Förvaltning AB, orgnr 556896-2343, Slottsviken Pionen 1 AB 556896-0347 i maj för 1 551 TKR. Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till 2 060 TKR. Åsatt fastighetsvärde i transaktionen var 5 000 TKR. Köpeskillingen beräknades på grundval av det åsatta fastighetsvärdet med justering för bolagets

kassa, skulder och övriga poster. Fastigheterna åsattes värde efter inhämtande av värderingsutlåtande från oberoende expertis. VD Jakob Österberg, med närstående, och styrelsens ordförande Peter Hamnebo kontrollerade indirekt 25 % vardera av aktierna i MEJP Förvaltning AB, och deltog ej i styrelsens beslut av förvärvet, ej heller i 2013 års årsstämmas godkännande av beslutet. Resterande 50% av MEJP Förvaltning AB kontrollerades till lika delar av två privatpersoner utan anknytning till Conpharm. De förvärvade bolagen blev efter förvärven helägda dotterbolag till Bolaget.

Styrelsen hade i enlighet med godsed på aktiemarknaden inför årsstämman 2013 inhämtat värderingsutlåtande från oberoende expertis och därefter lämnat detaljerad information till aktieägarna om förvärven. För vidare information hänvisas till dokumentet Styrelsens redogörelse för fastighetsförvärv publicerat i mars 2013.

Helendal Kapital AB, ett bolag i vilket vd Jakob Österberg är styrelseledamot, har fakturerat Bolaget sammanlagt 32 000 kr avseende upprättande av noteringsmemorandum och nyemissionsmemorandum. Styrelsen bedömer att transaktionerna har skett på marknadsmässiga villkor.

## NOT 18 Likvida medel

2013-12-31

### Koncern

Följande delkomponenter ingår i likvida medel

<i>Kassa och bank (likvida medel)</i>	1 150
	<b>1 150</b>

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.

	2013-12-31	2012-12-31
<b>Moderbolaget</b>		
Följande delkomponenter ingår i likvida medel		
<i>Kassa och bank (likvida medel)</i>	565	6 151
	<b>565</b>	<b>6 151</b>

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 2013 har följande förvärv av bolag genomförts

- 16/4 Slottsviken Varv 10 AB
- 1/5 Slottsviken Pionen 1 AB
- 1/7 Slottsviken Stationen 4 AB
- 6/11 Slottsviken Julius 1 KB
- 6/11 Akterskeppet Förvaltnings AB

2013-12-31

### Förvärv av dotterföretag

Koncernen

Verkligt värde av de under 2013 förvärvade tillgångarna och skulderna framgår enligt följande

<i>Förvaltningsfastigheter</i>	82 738
<i>Rörelsefordringar</i>	447
<i>Likvida medel</i>	1 304
<b>Summa tillgångar</b>	<b>84 489</b>
Lån	-72 933
Rörelseskulder	-6 268
<b>Summa skulder och avsättningar</b>	<b>-79 201</b>
Köpeskillning	5 288
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-1 304
Påverkan på likvida medel (Köpeskillning - likvida medel)	3 984

Göteborg 21 mars 2014



Peter Hamnebo  
*Styrelseordförande*



Jakob Österberg  
*Verkställande direktör  
och styrelseledamot*



Carl-Magnus Adolfsson  
*Styrelseledamot*



Tony Tonicton  
*Styrelseledamot*

Vår revisionsberättelse har lämnats 21 mars 2014.



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 koncern redovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Conpharm Aktiebolag (PUBL) för räkenskapsåret 1 januari–31 december 2013. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 20–47.

### 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 uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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 2013 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 Conpharm Aktiebolag (publ) för 1 januari – 31 december 2013.

### 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 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 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 21 mars 2014



Johan Eklund  
*Auktoriserad revisor*  
ERNST & YOUNG AB

## Conpharms styrelse och ledning

Vid årsstämman den 12 april 2013 valdes Peter Hamnebo, Carl-Magnus Adolfsson, Tony Tonicton och Jakob Österberg till styrelseledamöter intill tiden för nästa årsstämma. Jakob Österberg är verkställande direktör sedan den 2 januari 2013.

### 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:* 633 744 B-aktier.

### 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.

### Tony Tonicton

#### *Styrelseledamot*

Tony Tonicton är medlem i styrelsen sedan årsstämman 12 april 2013 och är född 1967. Han är bosatt i Stockholm och har mångårig erfarenhet av konsumentnära branscher och är sedan ett antal år verksam som företagare i hotell- och restaurangnäringen.

*Aktieinnehav i Conpharm, eget och närståendes:* 200 000 A-aktier och 1 740 000 B-aktier.

### 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:* 1 358 437 B-aktier samt 1 530 881 B-aktier.

## Valberedning

Vid årsstämman den 12 april 2013 utsågs följande personer att ingå i Conpharms valberedning: Peter Hamnebo (bolagets styrelseordförande, sammankallande), Carl-Magnus Adolfsson (representerande familjen Adolfsson), och Fredrik Österberg (Lackarebäck Holding). Till valberedningens ordförande har utsetts Fredrik Österberg.

## 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

2014 APRIL	Årsstämma	2014 MAJ	Första kvartalet (januari–mars)
11		26	
2014 AUG.	Andra kvartalet (april–juni)	2014 NOV.	Tredje kvartalet (juli–september)
25		24	
2015 JAN.	Fjärde kvartalet (oktober–december)		
25			

Uppdaterad finansiell kalender publiceras löpande på [www.conpharm.se](http://www.conpharm.se).

## Årsstämma

Årsstämma i Conpharm AB (PUBL) hålls fredagen den 11 april, kl 11.00 på World Trade Center, Mässans Gata 18, Göteborg.

Aktieägare som önskar delta på årsstämman skall dels vara införd i den aktiebok som förs av Euroclear Sweden AB senast 2014-04-05, och dels anmäla sitt deltagande till Bolaget senast 2014-04-07 per post till Conpharm AB (PUBL), Uppsala Science Park, 751 83 Uppsala, per telefon till 018-119 49 50 eller per e-post till [info@conpharm.se](mailto: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 delta anges. För aktieägare som företräds av ombud bör fullmakt översändas tillsammans med anmälan och i annat fall företets vid ankomst till stämman. Formulär för fullmakt finns tillgängligt på Bolagets hemsida [www.conpharm.se](http://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 delta i stämman. Sådan tillfällig ägarregistrering, så kallad rösträttsregistrering, måste vara genomförd senast 2014-04-05, varför förvaltaren måste underrättas i god tid före nämnda datum.

Fullständig kallelse finns tillgänglig på bolagets webbplats [www.conpharm.se](http://www.conpharm.se).

Fastighet	Antal fast.	Gatuadress	Kommun	Förv. tidp.	Byggår	Kvadratmeter per lokalslag (m <sup>2</sup> )			Markyta (m <sup>2</sup> )	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. Julius 1	1	Ahlmansg. 1, Claesg. 17, Spårvägsg. 2	Malmö	Q4 (-13)	2004	0	2987	2987	706	42,2
3. Pionen 1, Stensjön 1:44	2	Talkottegatan 1	Mölnadal	Q2 (-13)	1982	0	444	444	996	2,1
4. Tidaholm Varv 10:42, 43, 44, 46, 47	5	Alunv. 1–3, Sandstensv. 4–6	Tidaholm	Q2 (-13)	1987	784	0	784	4061	3,2
<b>Summa</b>	<b>9</b>					<b>1837</b>	<b>3631</b>	<b>5468</b>	<b>5763</b>	<b>62,3</b>



1. Stationen 4, Ytterby.



2. Julius 1, Malmö.





1

KUNGÄLV

3

GÖTEBORG

4

TIDAHOLM

2

MALMÖ



Conpharm AB (PUBL)  
Uppsala Science Park  
751 83 Uppsala

Tel. 018-19 49 50  
Fax 018-55 80 86  
Mejl [info@conpharm.se](mailto:info@conpharm.se)