

Information inför extra bolagsstämma i Header Compression Sweden Holding AB (publ) den 5 november 2014

Förvärv av fastighetsbolag genom kvittningsemission
Namnändring till Stendörren Fastigheter AB (publ)
Utdelning av befintlig verksamhet



STENDÖRREN

 Effnetplattformen

Transaktionen i sammandrag

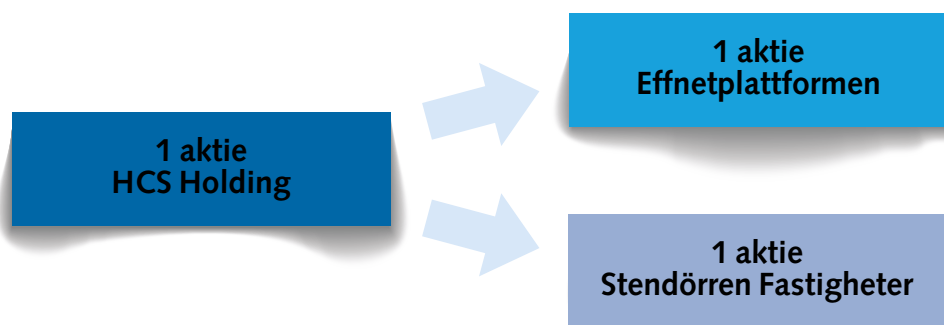
Styrelsen i Header Compression Sweden Holding AB föreslår att den extra bolagsstämman den 5 november 2014 beslutar om att förvärva Stendörren Fastigheter AB från Kvalitena AB (publ) genom kvittningsemission. Styrelsen föreslår vidare att den nuvarande verksamheten, som bedrivs via det nybildade dotterbolaget Effnetplattformen AB och som huvudsakligen består av Effnet AB, delas ut till aktieägarna. HCS Holding föreslås som ett led i att verksamheten förändras byta namn till Stendörren Fastigheter AB (publ) och kommer efter genomförd transaktion endast att bedriva fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Aktierna i HCS Holding kommer fortsättningsvis att handlas på NASDAQ OMX First

North under namnet Stendörren Fastigheter. Styrelsen för Effnetplattformen kommer att ansöka om att bolagets aktie noteras på NASDAQ OMX First North.

Transaktionen bedöms inte utlösa några skattemässiga effekter för aktieägare bosatta i Sverige och ingen kontant likvid skall erläggas eller erhållas av aktieägarna i HCS Holding.

Sammanfattningsvis innebär transaktionerna att HCS Holdings ägare kommer att behålla sina aktier i HCS Holding som namnändras till Stendörren Fastigheter samt genom utdelning erhålla aktier i Effnetplattformen som motsvarar dagens verksamhet i HCS Holding.

Effekt för HCS Holdings aktieägare



Tidplan

Extra bolagsstämma i HCS Holding	5 november 2014
Sista dagen för handel i HCS Holding inklusive rätt till utdelning	5 november 2014
Första dag för handel i Stendörren Fastigheter (nuvarande HCS Holding)	6 november 2014
Avstämningsdag för utdelning av aktierna i Effnetplattformen	7 november 2014
Preliminär första dag för handel i Effnetplattformen	14 november 2014

Viktig information

Med "HCS Holding" eller "Bolaget" avses i det följande Header Compression Sweden Holding AB (publ) organisationsnummer 556825-4741, inklusive dotterbolag, före förvärv av Stendörren Fastigheter AB och utdelning av Effnetplattformen. Med "Effnetplattformen" avses i det följande Effnetplattformen AB organisationsnummer 556981-7660. Med "Stendörren Fastigheter" avses i det följande beroende på sammanhang antingen HCS Holding efter förvärv av Stendörren Fastigheter AB samt utdelning av Effnetplattformen eller Stendörren Fastigheter AB organisationsnummer 556942-1679. Med "Effnet" avses i det följande Effnet AB organisationsnummer 556546-4566. Med "Kvalitena" avses i det följande Kvalitena AB (publ) organisationsnummer 556527-3314.

Denna informationsbroschyr har upprättats såsom information till HCS Holding aktieägare inför extra bolagsstämma den 5 november 2014. Informationsbroschyren är inget prospekt enligt lag eller tillämpligt regelverk härom. Denna informationsbroschyr innehåller uttalanden av framåtriktad karaktär som återspeglar styrelsens

nuvarande syn avseende framtida händelser. Även om HCS Holding anser att de förväntningar som återspeglas i framåtriktade uttalanden är rimliga, kan inga garantier lämnas om att dessa förväntningar kommer att infrias. Framåtriktade uttalanden uttrycker endast HCS Holdings bedömningar och antaganden vid tidpunkten för informationsbroschyren. Läsaren uppmanas att ta del av den samlade informationen i informationsbroschyren och samtidigt ha i åtanke att framtida resultat och utveckling kan skilja sig väsentligt från HCS Holdings förväntningar. HCS Holding gör inga utfästelser att offentligt uppdatera eller revidera framåtriktade uttalanden till följd av ny information, framtida händelser eller annat utöver vad som krävs enligt lag, NASDAQ OMX First North regelverk och andra föreskrifter.

Twist med anledning av denna informationsbroschyr skall avgöras enligt svensk lag och av svensk domstol exklusivt.

De siffror som redovisas i denna informationsbroschyr har i vissa fall avrundats, varför tabeller och grafer till synes inte alltid summerar korrekt.

Affären i korthet

HCS Holding och Kvalitena har enligt pressmeddelande den 22 september 2014 kommit överens om att HCS Holding förvärvar Stendörren Fastigheter AB genom en kvittningsemission om 68,6 miljoner aktier. HCS Holdings nuvarande verksamhet föreslås delas ut till aktieägarna, vilket innebär att HCS Holdings nuvarande aktieägare efter affären blir ägare till 100 procent av Effnetplattformen som i sin tur äger 100 procent av Effnet. Genom transaktionen investeras 20 miljoner kronor av HCS Holdings likviditet i det nya fastighetsbolaget medan resterande likvida medel om cirka 10 miljoner kronor överförs till Effnetplattformen. Efter transaktionen kommer HCS Holdings nuvarande aktieägare att äga cirka 7 procent av kapitalet och cirka 3 procent av rösterna i Stendörren Fastigheter (nuvarande HCS Holding efter förvärv, namnändring och utdelning) samt 100 procent av Effnetplattformen. Affären är villkorad av beslut på extra bolagsstämma i HCS Holding den 5 november 2014.

Kompletterande fastighetsförvärv

Kvalitena har meddelat styrelsen för HCS Holding att Stendörren Fastigheter för diskussioner med ett antal parter om att genomföra kompletterande fastighetsförvärv. Betalning för dessa förvärv avses erläggas genom en kombination av kontanter och aktier. Om förvärven genomförs före extra bolagsstämman i HCS Holding den 5 november 2014 kommer avtalen att ingås av HCS Holding och vara villkorade av bland annat att extra bolagsstämman beslutar i enlighet med styrelsens förslag om förvärv av Stendörren Fastigheter och ändrad verksamhet samt att eventuella övriga transaktionsrelaterade villkor uppfylls. Genomförs förvärven kommer fastighetsbeståndet i Stendörren Fastigheter att öka väsentligt. Därtill kommer förvärven, om dessa genomförs, att medföra utspädning för Stendörren Fastigheters aktieägare, inklusive såväl Kvalitena som HCS Holdings nuvarande aktieägare.

Utdelningen i korthet

Styrelsen i HCS Holding föreslår att extra bolagsstämman den 5 november 2014 beslutar att dela ut samtliga aktier i dotterbolaget Effnetplattformen till aktieägarna i HCS Sweden. Sista dag för handel i HCS Holdings aktie inklusive rätt till utdelning av aktier i Effnetplattformen är 5 november 2014. Avstämningsdag hos Euroclear för erhållande av aktier i Effnetplattformen är 7 november 2014.

De som på avstämningsdagen är införda i aktieboken, eller i den i anslutning till aktieboken särskilt förda förteckningen såsom berättigade till utdelning, erhåller utan någon vidare åtgärd aktier i Effnetplattformen. Aktierna

beräknas vara tillgängliga på aktieägarnas VP-konton omkring den 11 november 2014.

HCS Holding gör bedömningen att villkoren för den så kallade Lex ASEA-regeln är uppfyllda och att HCS Holdings utdelning av aktier i Effnetplattformen därmed inte är skattepliktig för mottagare bosatta i Sverige.

Styrelsen för Effnetplattformen kommer att ansöka om att bolagets aktier tas upp för handel på NASDAQ OMX First North. Remium Nordic AB kommer att agera Certified Adviser för Effnetplattformen och första dag för handel beräknas bli 14 november 2014.

Innehåll

Transaktionen i sammandrag	2	Fastighetsförteckning	15
Effekt för HCS Holdings aktieägare	2	Värdeintyg	16
Tidplan	2	Beskrivning av Effnetplattformen	19
Affären i korthet	3	Ekonomisk information Effnetplattformen	20
Utdelningen i korthet	3	Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer i Effnetplattformen	21
Bakgrund och motiv	4	Risikfaktorer för Effnetplattformen	23
Beskrivning av Stendörren Fastigheter	5	Bolagsordning Effnetplattformen	24
Ekonomisk information Stendörren Fastigheter	8	Aktiekapital och ägarförhållanden	25
Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer i Stendörren Fastigheter	9	Skattefrågor i Sverige	27
Risikfaktorer för Stendörren Fastigheter	11	Adresser	28
Föreslagen bolagsordning Stendörren Fastigheter	13		

Bakgrund och motiv

Den föreslagna affären med Stendörren Fastigheter och Kvalitena är ett led i HCS Holdings tidigare kommunicerade strategi att jämte teknikrörelsen skapa ökat aktieägarvärde baserat på sin noteringsplattform, sin investeringskapacitet och sin kompetens att notera bolag och att driva noterade bolag.

Styrelsen bedömer att affären kommer att skapa ett lönsamt och välkonsoliderat noterat fastighetsbolag med god utvecklingspotential inom ett intressant segment av fastighetsmarknaden.

Samtidigt drivs HCS Holdings nuvarande teknikrörelse vidare inom ramen för ett separat noterat bolag med en bred aktieägarbas som också kan utgöra plattform för framtida liknande affärer. Effnetplattformen vänder sig då till onoterade bolag som söker en aktiv samarbetspartner för kapital, notering och/eller rutinerat management.

Efter transaktionens genomförande blir HCS Holdings nuvarande aktieägare dels ägare till 100 procent av det nybildade Effnetplattformen, noterat på NASDAQ OMX First North, som i sin tur äger Effnet till 100 procent. Därutöver blir HCS Holdings nuvarande aktieägare också ägare till cirka 7 procent av kapitalet och cirka 3 procent av rösterna i det nya fastighetsbolaget Stendörren Fastigheter, med ett fastighetsbestånd värderat till cirka 2 miljarder kronor, likaså noterat på NASDAQ OMX First North. Kvalitena har meddelat styrelsen i HCS Holding att Stendörren Fastigheter för diskussioner med ett antal parter om att genomföra kompletterande fastighetsför-

värv. Betalning för dessa förvärv avses erläggas genom en kombination av kontanter och aktier (kvittningsemision). Förvärven är bland annat villkorade av att bindande förvärvsavtal tecknas, att extra bolagsstämman i HCS Holding beslutar i enlighet med styrelsens förslag samt att eventuella övriga transaktionsrelaterade villkor uppfylls. Genomförs förvärven kommer fastighetsbeståndet i Stendörren Fastigheter (nuvarande HCS Holding efter förvärv, namnändring och utdelning) att öka väsentligt. Därtill kommer förvärven, om dessa genomförs, att medföra en icke oväsentlig utspädning för Stendörrens aktieägare, inklusive såväl Kvalitena som HCS Holdings nuvarande aktieägare.

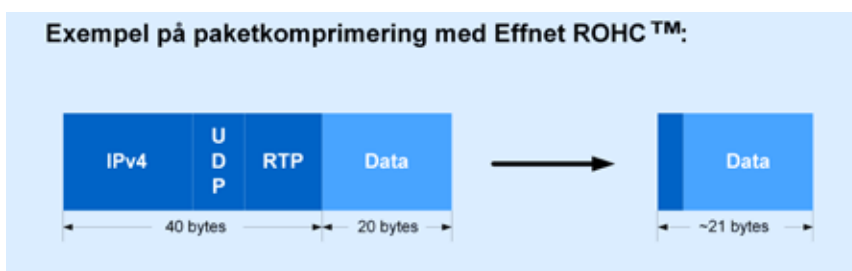
Längre fram i denna informationsbroschyr finns en mer utförlig beskrivning av Stendörren Fastigheter, dess affärsidé, mål och strategier samt en beskrivning av Effnetplattformen, teknikrörelsen och planerna för den tillväxtplattform som styrelsen bedömer kommer att kunna skapa fortsatt god avkastning för aktieägarna.

För ytterligare information hänvisas till denna informationsbroschyr, vilken har upprättats av styrelsen i HCS Holding. Styrelsen för HCS Holding är ansvarig för innehållet i denna informationsbroschyr och försäkrar att den har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i denna informationsbroschyr, såvitt den känner till, överensstämmer med faktiska förhållanden.

Stockholm i oktober 2014

Header Compression Sweden Holding AB (publ)

Styrelsen



Beskrivning av Stendörren Fastigheter

Bakgrund

Kvalitena grundades för 20 år sedan och har sedan start bedrivit expansiv fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling i Stockholm. Under åren har Kvalitena haft starka finansiella partners så som GE Capital, Lehman Brothers och UBS som gett bolaget expansionsmöjligheter. Årsskiftet 2006/2007 avyttrade bolaget en portfölj till Kungsleden för 1.7 miljarder kronor och har sedan 2008 byggt upp nuvarande fastighetsportfölj.

Stendörren Fastigheter utgör ett av tidigare två verksamhetsområden inom Kvalitena. Under våren 2014 delade Kvalitena upp huvuddelen av sin fastighetsportfölj i en bostadsdel och en del med fastigheter för lager och lätt industri. Bostadsfastigheterna separerades från Kvalitena genom börsnoteringen av D. Carnegie & Co AB, som idag är det största noterade bostadsfastighetsbolaget i Sverige.

Stendörren Fastigheter fokuserar på att äga och utveckla fastigheter för lager och lätt industri inom Storstockholmsområdet, ett marknadssegment med betydande potential. Bolaget utvecklar och förvaltar i egen regi, vilket under åren har visat sig vara en mycket framgångsrik strategi. Genom noteringen kommer Stendörren Fastigheter, likt D. Carnegie & Co AB, få utökad tillgång till kapitalmarknaden, vilket skapar större möjligheter att kunna genomföra en snabb expansion av verksamheten.

Affärsidé

Stendörren Fastigheter skapar långsiktig tillväxt och värdeökning genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter. Bolaget skall primärt verka i Storstockholm med fokus på fastigheter inom segmenten lager och lätt industri.

Mål

Stendörren Fastigheter skall skapa en hög riskjusterad avkastning för sina aktieägare genom att förvärva, utveckla och förvalta fastigheter. Bolagets initiala målsättning är att via förvärv av nya fastigheter och investeringar i befintliga fastigheter genomföra en kraftfull expansion av verksamheten.

Finansiella mål

Stendörren Fastigheters finansiella mål är:

- Soliditet skall långsiktigt uppgå till lägst 20 procent
- Räntetäckningsgrad skall långsiktigt uppgå till lägst 150 procent
- Uppvisa en genomsnittlig årlig avkastning på eget kapital om lägst 10 procent

Strategi

Stendörren Fastigheter skall uppfylla sin affärsidé och uppnå sina mål genom att:

Förvärv

- förvärva fastigheter inom segmenten lager och lätt industri som bedöms kunna generera en hög riskjusterad avkastning
- förvärva fastigheter i industriområden i Stockholmsregionen och närliggande städer med stark tillväxt
- förvärva fastigheter som är flexibla i sitt användningsområde

Förvaltning och utveckling

- kontinuerligt utveckla och förvalta fastighetsportföljen, företrädesvis i egen regi
- arbeta med långsiktig och effektiv förvaltning
- fokusera på fastigheter i Storstockholm som kan utvecklas genom aktivt arbete för minskade vakanser, hyreshöjningar och hyresgästanpassningar men även exploatering i form av nybyggnation
- teckna långa hyresavtal med välrenommerade hyresgäster

Ekonomi och finans

- bibehålla ett tydligt fokus på stigande förvaltningsresultat och starka kassaflöden
- arbeta nära nuvarande och presumtiva kunder i syfte att säkerställa kundnöjdhet, lojalitet och i slutändan en hög riskjusterad avkastning för bolagets aktieägare
- agera proaktivt med bolagets kapitalförsörjning för att hela tiden hålla en balanserad risknivå i verksamheten och samtidigt vara positionerat för nya förvärv

Utdelningspolicy

Stendörren Fastigheters utdelningspolicy är att utdelningen långsiktigt ska uppgå till cirka 50 procent av bolagets förvaltningsresultat efter schablonskatt.



Marknad

Fastighetsmarknaden i Stockholm tillhör de regioner i Europa som har bäst förutsättning för långsiktig tillväxt. Det som bland annat kännetecknar denna region är ett begränsat utbud av oexploaterad mark vilket medför att centralt belägna områden för lager- och industrifastigheter konverteras till annan användning såsom bostäder, kontor och handelslokaler. Samtidigt som utbudet av befintliga lager- och industrilokaler minskar är nyproduktionen begränsad, vilket resulterar i att utbudet i stort sett är oförändrat eller minskat trots regionens tillväxt. Tillväxten medför att efterfrågan på lager- och industrilokaler är fortsatt stark, hyresnivåerna stabila och uthyrningsgraden hög.

Fastighetsbeståndet i korthet

Stendörren Fastigheters fastighetsbestånd består av 29 fastigheter inom segmenten lager och lätt industri. Samtliga fastigheter är belägna i Stockholmsregionen och totalt marknadsvärde, enligt externa värderingar, uppgår till cirka 2 miljarder kronor inklusive avtalade men ej tillträdade fastigheter. Fastighetsbeståndet omfattar totalt cirka 252 000 kvadratmeter och utgörs huvudsakligen av fastigheter för lager och industri (89 procent av den totala ytan i fastighetsbeståndet).

Stendörren Fastigheter fokuserar på att ha en aktiv förvaltning och hitta fastigheter med utvecklingspotential. Det kan betyda att fastigheterna har potential för hyreshöjning, viss vakans som kan fyllas, befintliga och möjliga byggrätter som kan utvecklas eller andra förhållanden som kan leda till ett förbättrat driftsnetto och ett ökat fastighetsvärde.

Fastigheterna har historiskt haft en hög uthyrningsgrad och låga vakanser. Uthyrningsgraden i Stockholms-

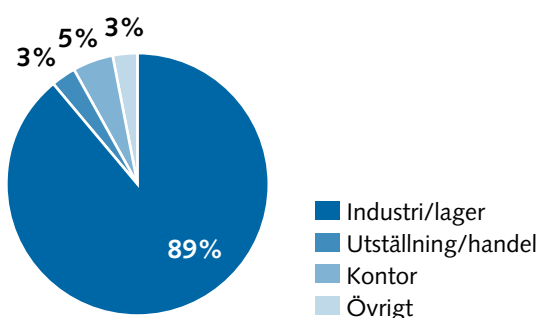
området för lager- och industrilokaler har de senaste 10-årsperioden uppgått till cirka 90 procent. Hyresgästerna utgörs till största delen av väletablerade medelstora företag och stora multinationella företag. Hyresförslusterna i Stendörren Fastigheter har varit marginella de senaste åren. Många av hyresavtalen är tripple net-avtal det vill säga avtal där hyresgästen står för alla fastighetskostnader exklusive underhåll på tak och ytterväggar, vilket ger en kostnadseffektiv förvaltning med låg operativ risk.

Stendörren Fastigheter lägger mycket arbete på att identifiera intressanta industriområden med potential i Storstockholm. Fokus ligger sedan på att utveckla och förstärka närvaron i dessa områden. I Högdalens industriområde är Stendörren största fastighetsägaren vilket medför synergier både beträffande förvaltning och uthyrning. I Veddesta har bolaget stora och effektiva fastigheter som också medför effektiv förvaltning. Fors i Västerhaninge söder om Stockholm, Rosersberg vid Arlanda och Brunna i Upplands-Bro nordväst om Stockholm är områden som Stendörren avser att vidareutveckla de närmaste åren.

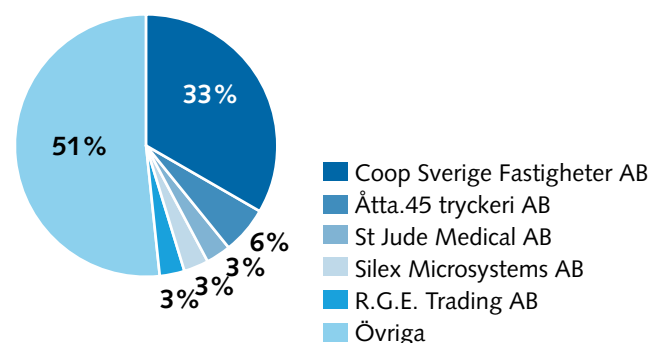
Omsättningen för de kommande tolv månaderna, inkluderat avtalade men ej tillträdade fastigheter, förväntas uppgå till cirka 168 miljoner kronor. Driftsnettot bedöms under samma period uppgå till omkring 144 miljoner kronor. Direktavkastningen i förhållande till det externt bedömda marknadsvärdet uppgår således till cirka 7,0 procent. Justerat för byggrätter och projektfastigheter uppgår direktavkastningen till cirka 7,7 procent.

Den genomsnittliga hyresdurationen uppgick till 6,01 år per den 30 september 2014 och den ekonomiska vakansgraden uppgick per samma datum till cirka 10 procent.

Fastighetsfördelning (yta)



Största hyresgästerna



Byggrätter och projektfastigheter

Stendörren Fastigheter innehar för närvarande potentiella byggrätter om totalt cirka 51 000 kvadratmeter. Möjligheterna i byggrätterna bedöms som mycket goda då de är koncentrerade till flera av Storstockholms mest attraktiva områden såsom Rosersberg vid Arlanda och Västerhaninge söder om Stockholm. Utvecklingen inom byggrätter och projektfastigheter är primärt kunddriven. Fokus ligger på att hitta befintliga och nya hyresgäster

som är i behov av större eller helt nya lokaler genom att göra kundanpassade tilläggsinvesteringar alternativt genomföra nybyggnation. I syfte att minimera riskexponeringen tecknas vanligen långa hyresavtal med kunderna innan investeringarna initieras.

Bolaget avser att löpande under de närmaste åren bygga och utveckla dessa fastigheter.

Fallstudie

1998 förvärvades en f d Ericsson-fabrik i Tyresö med stora vakanser för en köpeskilling om cirka 85 miljoner kronor. Fastighetens tomtyta uppgick till 140 000 kvm och uthyrbar yta till 24 000 kvm och var belägen 600 m från Tyresö centrum i industriområdet Bollmora. Under flera år arbetade bolaget med att hyra ut vakanser där företrädesvis kommun och småföretagare blev hyresgäster. Kommunen förlade mycket av sin vuxenutbildning och administration till fastigheten. Fabriksdelen byggdes om till bl a Friskis & Svettis och lokaler för lätt industriverksamhet. Kvalitena investerade över tid cirka 45 miljoner kronor i fastigheten. Samtidigt utvecklades och byggdes 245 lägenheter tillsammans med Skanska, vilka såldes som bostadsrätter. Den försäljningen gav en intäkt om

cirka 60 miljoner kronor för bolaget. Övriga byggnader på fastigheten såldes 2007 för 180 miljoner kronor. Vidare såldes en del av tomten till Wallenstam 2009 för 100 miljoner kronor och förra året såldes ytterligare en del av tomten för närmare 100 miljoner kronor.

Organisation

Bolaget har en egen ledning med lång erfarenhet av utveckling och finansiering av fastigheter. Inledningsvis kommer fastighetsförvaltningen att köpas från nuvarande förvaltare som är Slottsfabrikens Egendomsförvaltning, ett dotterbolag till Kvalitena. På sikt avser bolaget att bygga en egen förvaltningsorganisation.



Ekonomisk information Stendörren Fastigheter

Nedan beskrivs Stendörren Fastigheters intjäningsförmåga på helårsbasis. Resultaträkningen proforma är sammanställd utifrån befintliga hyresavtal per 30 juni 2014 samt historiska drift- och underhållskostnader och inkluderar förväntade intäkter och kostnader förknippade med avtalade ännu ej tillträdna fastigheter.

Förvaltningsresultat proforma Stendörren Fastigheter

Mkr	Rullande 12 månader
Hyresintäkter	168,6
Fastighetskostnader	-24,5
Driftsnetto	144,1
Övriga förvaltnings- och projektkostnader	-10,0
Finansiella kostnader	-44,6
Förvaltningsresultat	89,5

Nedan beskrivs koncernens balansräkning proforma under antagande om att Effnetplattformen delas ut till HCS Holdings aktieägare. Siffror avseende HCS Holding och Effnetplattformen är per 30 september 2014. Siffror avseende Stendörren Fastigheter är per 30 juni 2014. Balansräkningen inkluderar avtalade ännu ej tillträdna fastigheter.

Balansräkning proforma för Stendörren Fastigheter

Mkr	HCS Holding 2014-09-30	Utdelning Effnet- plattformen	Förvärv Stendörren Fastigheter	Stendörren Fastigheter
Fastigheter	0,0	0,0	2 043,0	2 043,0
Övriga tillgångar	1,4	-1,4	18,3	18,3
Kassa	30,8	-10,8	14,4	34,4
S:a Tillgångar	32,2	-12,2	2 075,7	2 095,7
Eget kapital	30,0	-10,0	661,6	681,6
Avsättning latent skatt	0,0	0,0	92,2	92,2
Skulder	0,0	0,0	0,0	0,0
Räntebärande skulder	0,0	0,0	1 227,7	1 227,7
Ägarlån	0,0	0,0	53,5	53,5
Övriga skulder	2,2	-2,2	40,8	40,8
S:a Skulder	2,2	-2,2	1 325,0	1 325,0
S:a Eget kapital och skulder	32,2	-12,2	2 075,7	2 095,7

Latent skatt

I det fall fastigheterna skulle säljas per idag skulle med sämsta tänkbara skattemässiga utfall, dvs vid en direktförsäljning, skulle en skatt om cirka 92,2 miljoner kronor utlösas. Den effektiva skatten vid en försäljning är dock lägre på grund av dels möjligheten att sälja fastigheter på ett skatteeffektivt sätt, dels tidsfaktorn som medför att skatten skall diskonteras. I balansräkningen ovan har av försiktighets-skäl hela den latent skatteskulden om cirka 92,2 miljoner kronor avsatts som latent skatt. Bolaget gör för närvarande bedömningen att den verkliga diskonterade latent skatteskulden uppgår till cirka 4,6 miljoner kronor, dvs 5 procent av den totala latent skatteskulden, och att resterande 87,6 miljoner kronor därmed kan betraktas som eget kapital.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer i Stendörren Fastigheter

Föreslagen styrelse

Seth Lieberman, styrelseordförande

Medlem av Investment Advisory Committee på Wainbridge Limited's Greater London fund och rådgivare till Wainbridge Special Situations Fund. Seth är också strategiskt- och investeringsansvarig för Milanobaserade Advanced Capital's Real Estate Fund of Funds. Vidare är Seth Special Advisor till Urban Land Institute Europe och medlem av dess globala finanskommitté.

Född 1961. B.A. in Economics från Tufts University, USA.

Seth har 30 års internationell erfarenhet från fastighetsbranschen, bland annat i USA och Europa. Seth har även bred erfarenhet av affärsutveckling och finansiering från ett stort antal branscher. Tidigare anställningar inkluderar ledande positioner på UBS Investment Bank, Hypo Real Estate, Lehman Brothers International, Credit Suisse och GE Capital.

Innehav: –.

Mikael Andersson

Grundare av Kvalitena.

Född 1971. Produktionsingenjör från Högskolan i Gävle.

Mikael har en lång erfarenhet från fastighetsbranschen och har under de senaste 25 åren byggt upp ett flertal fastighetsbolag. Han har framgångsrikt byggt upp partnerskap med stora internationella fastighetsinvestorare såsom GE Capital, Lehman Brothers och UBS. Mikael har även som entreprenör byggt upp bl a entreprenadbolag och byggmaterialbolaget Bosystem Nordic AB.

Innehav: Kvalitena, ett till Mikael närstående bolag, äger 2 500 000 A-aktier och 12 323 660 B-aktier.

Mikael Nicander

Verkställande direktör i Lantmännen Fastigheter AB sedan 2007.

Född 1970. Bygg & Fastighetsingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.

Mikael har över 20 år erfarenhet från ledande positioner inom fastighetsbranschen. Tidigare har Mikael bland annat varit fastighetschef på Drott AB och DHL Express AB.

Innehav: –.

Knut Pousette

Verkställande direktör i Kvalitena sedan 2003, styrelseordförande i D. Carnegie & Co sedan 2013 och styrelseordförande i Campus Manilla sedan 2013

Född 1972. Civilekonom från Lunds universitet

Knut har en bred erfarenhet från fastighets- och finansbranschen. De senaste 11 åren har Knut varit verkställande direktör i Kvalitena koncernen. Tidigare var Knut managementkonsult inom corporate finance och transaktioner på Klaraberg Business Advisors. Knut har också erfarenhet av fastighetsförvaltning internationellt, framförallt i Tyskland.

Innehav: 514 615 B-aktier.

Hans Runesten

Styrelseordförande i Effnetplattformen sedan 2014. Styrelseordförande i HCS Holding sedan 2010. Styrelseledamot i tidigare moderbolag till Effnet 2002–2011. Medgrundare av AB Sagax 2004 och ledamot av dess styrelse 2004–2007. Koncernchef i Effnet- och Factumkoncernerna 2003–2009.

Född 1956. Civilekonom från Stockholms universitet.

Hans har en bred internationell erfarenhet från finansbranschen och har också arbetat inom EU-kommissionen i Bryssel. Tidigare var Hans verksam inom EuroNordic Group och Mellon Bank, i London och i USA där han innehaft ett flertal chefsposter på olika nivåer. Dessförinnan arbetade Hans på Deutsche Bank i Tyskland.

Hans är styrelseordförande i Scan Baltic Limited och Winzent Technologies AB.

Innehav: 144 567 B-aktier.

Erik Selin

Verkställande direktör i Fastighets AB Balder sedan 2005.

Född 1967. Gymnasieekonom.

Erik är grundare av Fastighets AB Balder och har en bred erfarenhet av fastighetsbranschen. Erik är en framgångsrik fastighetsentreprenör och har genom sitt arbete i börsnoterade företag även bred erfarenhet av aktiemarknadsrelaterade transaktioner och bolagsstyrning.

Erik är styrelseordförande i Collector AB samt styrelseledamot i Skandrenting AB, SveaReal AS och Västsvenska Handelskammaren.

Innehav: –.

Ledande befattningshavare

Fredrik Brodin

Verkställande direktör i Stendörren Fastigheter (tillträder i samband med den extra bolagsstämman den 5 november 2014). Fastighetschef i D. Carnegie & Co AB sedan 2014 (avgår i samband med den extra bolagsstämman den 5 november 2014).

Född 1967. Civilingenjör från Kungliga Tekniska Högskolan.

Fredrik har bred erfarenhet från fastighetsbranschen. Fredrik har arbetat på olika ledande positioner inom Kvalitena sedan 2008 och har tidigare varit verkställande direktör för fastighetsbolaget Cartera AB. Fredrik är även medgrundare till den Stockholmsbaserade fastighetsfonden Mengus och grundare till StayAt Hotel Apartments.

Innehav: 514 615 B-aktier.

Magnus Sundell

Vice verkställande direktör och CFO i Stendörren Fastigheter sedan 2014.

Född 1967. Civilekonom från Uppsala Universitet.

Magnus har över 15 års erfarenhet från fastighetsbranschen med tydligt fokus på finansiering och affärsutveckling. Senast var Magnus huvudansvarig för affärsutveckling inom fastighetsfinansiering på JLL Tenzing. Tidigare anställningar inkluderar Ambolt, Leimdörfer, GE Capiel och PricewaterhouseCoopers.

Innehav: –.

Föreslagen revisor

Ernst & Young AB med auktoriserade revisorerna Inge-
mar Rindstig och Mikael Ikonen som huvudansvariga re-
visor.

Övrig information om styrelse och ledande befattningshavare

Fredrik Brodin har varit styrelseledamot i Hammar Invest AB (publ) och Bygginrede i Uppsala AB, vilka försattes i konkurs under 2013 respektive 2012.

Med undantag av vad som framgår ovan har ingen styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) varit ställföreträdare i bolag som försatts i konkurs eller likvidation (avser ej frivillig likvidation) eller varit inblandad i konkursförvaltning, (iii) varit föremål för anklagelser eller sanktioner av myndigheter eller godkända yrkessammanslutningar eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av ett bolags lednings- eller kontrollorgan.

Inga familjeband föreligger mellan Stendörren Fastigheters styrelseledamöter och ledande befattningshavare. Inte heller föreligger det några intressekonflikter, varvid styrelseledamöters och ledande befattningshavares privata intressen skulle stå i strid med Stendörren Fastigheters intressen.

Inga avtal föreligger mellan styrelseledamöter eller ledande befattningshavare och Stendörren Fastigheter eller dess dotterbolag om förmåner efter det att respektive uppdrag avslutats.

Närståendetransaktioner

Slottsfabrikens Egendomsförvaltning, ett dotterbolag till Kvalitena sköter fastighetsförvaltningen för Stendörren Fastigheter. Avtal mellan bolagen är på marknadsmässiga villkor. På sikt avser bolaget att bygga en egen förvaltningsorganisation. Vidare hyr Stendörren Fastigheter ett mindre kontor för bolagets ledning av ett dotterbolag till Kvalitena. Hyran för kontoret är prissatt på marknadsmässiga villkor. Kvalitena har lämnat lån till Stendörren Fastigheter som per 30 juni 2014 uppgick till totalt 53,5 miljoner kronor. Lånen löper på marknadsmässiga villkor och till marknadsmässig ränta.

Utöver vad som anges ovan är inte och har inte heller Stendörren Fastigheter varit part i någon affärstransaktion, lån, garanti eller borgensförbindelse med någon av de föreslagna styrelseledamöterna, ledande befattningshavare, större aktieägare eller närstående till någon av dessa.

Aktieinnehaven som redovisas ovan inkluderar ägande via bolag och är efter genomförd transaktion, sammanläggning av aktier 1:4 samt införande av A- och B-aktier.



Riskfaktorer för Stendörren Fastigheter

En investering i Stendörren Fastigheter är förenad med risk. Vid bedömningen av Stendörren Fastigheters framtida utveckling är det av stor vikt att vid sidan av möjligheterna till resultatutveckling även beakta riskfaktorer. Nedan anges några av de faktorer som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Faktorerna är inte framställda i prioriteringsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande.

Hyresintäkter och driftskostnader

Hyresintäkter utgör Stendörren Fastigheters huvudsakliga löpande intäkter. Dessa skall täcka drift- och underhållskostnader samt kapital- och administrationskostnader. Minskar hyresintäkterna kommer det sannolikt att resultera i försämrat operativt kassaflöde och resultat, vilket påverkar bolagets finansiella ställning negativt.

En vanlig orsak till minskade hyrestäkter är en ökad vakansgrad. Vakans hindrar fastighetsägare att tillgodogöra sig fastigheters fulla intjäningsförmåga. Vakansgraden kan komma att öka genom att hyresgäster flyttar ut och att dessa lokaler inte kan nyuthyras direkt eller inom rimlig tid. En långvarig konjunktur nedgång kan leda till ökad vakansgrad men även till lägre hyresnivåer, vilket skulle komma att påverka bolagets resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt. Stendörren Fastigheters ekonomiska vakansgrad uppgick per den 30 september 2014 till cirka 10 procent.

I vissa fall ansvarar Stendörren Fastigheter för drift- och underhållskostnader, samt även kostnader som el, sophämtning, värme och vatten. Flera av dessa varor och tjänster kan endast köpas från enstaka aktörer, vilket kan påverka priset. I den mån kostnadshöjningar inte kan kompenseras genom reglering i hyreskontrakt eller hyreshöjningar kan bolagets resultat påverkas negativt. Oförutsedda och omfattande renoveringsbehov kan också påverka bolaget och dess finansiella ställning negativt.

Finansiering

Stendörren Fastigheters verksamhet finansieras förutom av eget kapital av externt tillhandahållet kapital. Kapitalkostnaden utgör Stendörren Fastigheters enskilt största kostnad. Som en följd av detta är bolaget exponerat för finansierings-, ränte- och kreditrisker. Det är vidare sannolikt att huvuddelen av erforderligt kapital för finansieringen av såväl utvecklingen av befintliga fastigheter som tillkommande förvärv kommer att tillhandahållas av banker, kreditinstitut eller andra långgivare.

Stigande kapitalkostnader kommer således att medföra en negativ påverkan på Stendörren Fastigheters kassaflöde, resultat och finansiella ställning.

Det kan ej garanteras att långgivarna kommer att förlänga Stendörren Fastigheters krediter vid krediternas slutförfall. Det kan ej heller garanteras att alternativa kreditfaciliteter då kommer att stå till förfogande.

Fastigheternas värdeförändring

Stendörren Fastigheter redovisar sitt innehav av förvaltningsfastigheter till verkligt värde, vilket innebär att bokfört värde motsvarar förvaltningsfastigheternas marknadsvärde. En nedgång i fastigheternas marknadsvärde medför således en direkt negativ påverkan på bolagets resultat och finansiella ställning även om inte bolagets kassaflöde påverkas.

Stendörren Fastigheters möjligheter att skapa vinster vid avyttring av fastigheter eller fastighetsägande bolag påverkas bland annat av hur väl bolaget lyckats förädla och utveckla fastigheterna samt av avtals- och kundstrukturen. Därtill har det allmänna ränteläget, den allmänna konjunkturutvecklingen, den regionala utbuds- och efterfrågebalansen, den förväntade hyrestillväxten, skattesituationen, möjligheten till lånefinansiering och avkastningskravet betydelse för utvecklingen av fastighetspriserna.

Skatter

En förändring i skattelagstiftning, eller en förändring av rättspraxis, kan medföra en förändrad framtida skattesituation för bolaget.

Stendörren Fastigheter erlägger fastighetsskatt för fastigheterna. Till följd av olika åsikter bland politiker om skattens storlek och omfattning föreligger osäkerhet rörande den framtida storleken av denna skatt. Bolaget har i merparten av hyreskontrakten inskrivet att denna skatt vidaredebiteras hyresgästerna genom hyrestillägg, vilket medför att eventuella förändringar i denna skatt på kort sikt endast får begränsad effekt på Stendörren Fastigheter.

Miljö

Fastighetsförvaltning och fastighetsexploatering medför miljöpåverkan. Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till föroreningen även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av en fastighet är den som förvärvat fastigheten och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan komma att riktas mot Stendörren Fastigheter för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Sådana krav kan påverka bolagets resultat, kassaflöde och finansiella ställning negativt.

Aktierelaterade risker

Kvalitena kommer genom sitt innehav av aktier att ha möjlighet att utöva ett väsentligt inflytande i ärenden som kräver godkännande av aktieägarna på bolagsstämman, däribland utnämning och avsättning av styrelseledamöter och eventuella förslag till förvärv eller försäljning av tillgångar samt andra företagstransaktioner. Detta inflytande kan vara till nackdel för aktieägare vars intressen skiljer sig från nämnda ägares intressen.

Förutsättningarna för en fungerande likviditet i Stendörren Fastigheters aktie är goda då bolaget vid noteringen kommer att ha en aktiebas om cirka 4 400 aktieägare. Det finns dock ingen garanti för att en aktiv och likvid handel kommer att utvecklas i aktien, något som kan

komma att medföra svårigheter för aktieägare att sälja större poster inom en kortare period utan att påverka priset för aktien.

Kursen i Stendörren Fastigheters aktie kan komma att fluktuera över tiden och det finns inga garantier för att aktiekursen kommer att ha en positiv utveckling. Aktie- marknadens generella utveckling samt utvecklingen för Stendörren Fastigheters aktie är beroende av en rad faktorer som ligger utanför bolagets kontroll. Även om bolagets verksamhet utvecklas positivt finns det en risk att en investerare drabbas av en förlust vid avyttringen av sitt innehav.



Föreslagen bolagsordning

Stendörren Fastigheter

Stendörren Fastigheter AB (publ)
Org.nr. 556825-4741

§ 1

Bolagets firma är Stendörren Fastigheter AB. Bolaget är publikt (publ).

§ 2

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholms kommun.

§ 3

Bolaget ska direkt eller genom dotterbolag äga, förvalta och driva handel med fast egendom samt driva därmed förenlig verksamhet.

§ 4

Aktiekapitalet skall utgöra lägst 10 950 000 kronor och högst 43 800 000 kronor.

§ 5

5.1 Aktieslag

Antalet aktier ska vara lägst 73 000 000 och högst 292 000 000.

Aktier av tre slag får ges ut, stamaktier av serie A och serie B, samt preferensaktier.

Varje aktieslag får emitteras till ett belopp motsvarande sammanlagt högst etthundra (100) procent av aktiekapitalet.

Stamaktie av serie A medför tio röster och stamaktie av serie B samt preferensaktie medför vardera en röst.

5.2 Vinstutdelning

Preferensaktierna ska medföra företrädesrätt framför stamaktierna till årlig utdelning om tjugo (20) kronor per aktie med kvartalsvis utbetalning om fem (5) kronor per aktie.

Avstämningsdagar för utbetalningarna ska vara sista vardagen i juni, september respektive december månad efter årsstämman samt mars månad året efter årsstämman. Den vinst enligt fastställd balansräkning, som får utdelas enligt bestämmelsen om skyddet för bolagets bundna egna kapital och försiktighetsregeln i 17 kap 3 § aktiebolagslagen och som ryms inom styrelsens förslag till vinstutdelning, får inte undantas från utdelning till preferensaktieägare med mindre beslut därom biträds av minst två tredjedelar av vid bolagsstämman företrädde preferensaktier. Om ingen sådan utdelning lämnats eller om endast utdelning understigande tjugo (20) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år, ska preferensaktierna medföra rätt att av följande års utdelningsbara medel också erhålla Innestående Belopp (enligt definition nedan) (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp enligt nedan) innan utdelning på stamaktierna sker. Om

ingen utdelning lämnats eller om endast utdelning understigande tjugo (20) kronor per preferensaktie lämnats under ett eller flera år ankommer det på följande års årsstämma att fatta beslut om fördelningen av den kvartalsvisa utbetalningen av Innestående Belopp. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till utdelning. Vid varje enskilt kvartal läggs skillnaden mellan 5 kronor och utbetald utdelning per preferensaktie (förutsatt att den vid årsstämma beslutade utdelningen understiger tjugo (20) kronor) till "Innestående Belopp". För det fall utdelning på preferensaktie sker enligt beslut vid annan bolagsstämma än årsstämma ska utdelat belopp per preferensaktie dras från Innestående Belopp. Avdraget ska ske per den dag då utbetalning sker till preferensaktieägare och därvid anses utgöra reglering av den del av Innestående Belopp som uppkommit först i tiden. Innestående Belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om sju (7) procent ("Uppräkningsbeloppet"), varvid uppräkningsbeloppet ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av utdelningen skett och baseras på skillnaden mellan 5 kronor och den vid samma kvartalsvisa tidpunkt utbetalade utdelningen per preferensaktie. För det fall denna beräkning sker vid en annan tidpunkt än vid ett helt årtal räknat från dag då tillägg respektive avdrag har skett från Innestående Belopp, ska uppräkningsbeloppet som lagts till eller dragits ifrån ske med ett belopp motsvarande uppräkningsfaktorn multiplicerad med den kvotdel av året som har förflutit. Upplupet Uppräkningsbelopp läggs till Innestående Belopp och ska därefter ingå i beräkningen av Uppräkningsbeloppet.

5.3 Bolagets upplösning

Upplöses bolaget ska preferensaktierna medföra rätt att ur bolagets behållna tillgångar erhålla ett belopp per aktie beräknat som summan av trettio (30) kronor samt eventuellt Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp) innan utskiftning sker till ägarna av stamaktierna. Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

5.4 Emissioner

Vid sådan nyemission av aktier som sker mot kontant betalning eller genom kvittning har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna på det sättet att gammal aktie ska ge företrädesrätt till ny aktie av samma slag, att aktier som inte tecknas av de i första hand berättigade aktieägarna ska erbjudas samtliga ägare av aktier samt att, om inte hela antalet aktier som tecknas på grund av sistnämnda erbjudande kan ges ut, aktierna ska fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Vid sådan nyemission av aktier som sker mot kontant

betalning eller genom kvittning av endast ett aktieslag har aktieägarna företrädesrätt till de nya aktierna i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Vid sådan emission av teckningsoptioner eller konvertibler som sker mot kontant betalning eller genom kvittning har aktieägarna företrädesrätt att teckna teckningsoptioner som om emissionen gällde de aktier som kan komma att nytecknas på grund av optionsrätten respektive företrädesrätt att teckna konvertibler som om emissionen gällde de aktier som konvertiblerna kan komma att bytas ut mot.

Vad som ovan sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om emission av aktier, teckningsoptioner eller konvertibler med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Ökning av aktiekapitalet genom fondemission får ske endast genom utgivande av stamaktier, varvid, om både stamaktier av serie A och serie B tidigare utgivits, det inbördes förhållandet mellan de stamaktier av serie A och serie B som ges ut genom fondemissionen och redan utgivna stamaktier av serie A och serie B ska vara oförändrat. Därvid gäller att endast stamaktieägarna har rätt till de nya aktierna. Finns både stamaktier av serie A och serie B utgivna fördelas fondaktierna mellan stamaktieägarna i förhållande till det antal stamaktier av samma aktieslag som de förut äger. Vad nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

5.5 Inlösen

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan äga rum efter beslut av bolagsstämman genom inlösen av preferensaktier enligt följande grunder.

Bolagsstämman bestämmer det antal preferensaktier som varje gång ska inlösas. Vilka preferensaktier, som ska inlösas, bestäms på stämman genom lottdragning. Om beslutet biträdes av samtliga preferensaktieägare, kan dock stämman besluta, vilka preferensaktier som ska inlösas.

Innehavare av till inlösen bestämd preferensaktie ska vara skyldig att tre månader efter det han underrättats om inlösningsbeslutet eller, där rättens tillstånd till minskningen erfordras, från det han underrättats om att rättens lagakraftvunna beslut om tillstånd registrerats, ta lösen för aktien med ett belopp beräknat som summan av 350 kronor samt eventuellt Innestående Belopp enligt punkt 5.2 (innefattande, till undvikande av oklarhet, på Innestående Belopp belöpande Uppräkningsbelopp till och med den dag då lösenbeloppet förfaller till betalning). Från den dag, då lösenbeloppet förfallit till betalning, upphör all ränteberäkning därpå.

5.6 Omvandlingsförbehåll

Stamaktier av serie A ska på begäran av ägare till sådana aktier omvandlas till stamaktier av serie B. Begäran om omvandling, som ska vara skriftlig och ange det antal stamaktier av serie A som ska omvandlas till stamaktier av serie B samt om begäran inte omfattar hela innehavet, vilka stamaktier av serie A omvandlingen avser, ska göras hos styrelsen. Bolaget ska genast anmäla omvandlingen

till Bolagsverket för registrering i aktiebolagsregistret. Omvandlingen är verkställd när registrering skett samt antecknats i avstämningsregistret.

§ 6

Styrelsen skall bestå av 3 - 8 ledamöter utan suppleanter. Bolaget skall ha en till två revisorer med eller utan revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

§ 7

Kallelse till årsstämma samt till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex (6) och senast fyra (4) veckor före stämman.

Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex (6) och senast två (2) veckor före stämman.

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse skett annonseras i Svenska Dagbladet.

§ 8

På årsstämma skall följande ärenden förekomma till behandling:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justeringsmän.
4. Prövning om stämman blivit behörigen sammankallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisning och revisionsberättelse samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse.
7. Beslut
 - (a) om fastställelse av resultaträkning och balansräkning samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
 - (b) om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
 - (c) om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktör.
8. Fastställande av antalet styrelseledamöter samt, i förekommande fall, antalet revisorer och revisorssuppleanter.
9. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorerna.
10. Val av styrelseledamöter samt, i förekommande fall, av revisorer och revisorssuppleanter.
11. Annat ärende som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§ 9

Kalenderåret skall vara bolagets räkenskapsår.

§ 10

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6-8 nämnda lag skall antas vara behörig att utöva de rättigheter som följer av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

Fastighetsförteckning

Fastighet	Kommun	Marknadsvärde (tkr)	Area (kvm)	Outnyttjad byggrätt (kvm BTA)
Blixtlampan 1	Stockholm		5 841	
Brånberget 2	Stockholm		2 535	1 600
Diamantsliparen 2	Stockholm		1 405	
Filmremsan 1	Stockholm		3 545	
Filmremsan 2	Stockholm		3 846	
Filmremsan 9	Stockholm		7 622	
Fotocellen 2	Stockholm		4 358	
Fotocellen 5	Stockholm		3 150	
Del av Grimsta 51:1	Upplands Väsby			3 200
Grimsta 60:2	Upplands Väsby		2 955	
Hangaren 1	Täby		3 245	
Jakobsberg 18:16	Järfälla		2 070	
Jakobsberg 18.30	Järfälla		1 296	
Nygård 2:14	Upplands-Bro		129 772	
Rosersberg 11:101	Sigtuna		2 000	5 600
Rosersberg 11:92	Sigtuna		4 550	8 600
Skälby 2:2	Upplands-Väsby		4 852	
Stillbilden 6	Stockholm		3 610	
Säby 4:1	Järfälla		143	
Veddesta 2:43	Järfälla		20 190	4 200
Veddesta 2:76	Järfälla		18 502	
Veddesta 2:53	Järfälla		11 287	
Viby 19:13	Upplands-Bro		2 700	
Viby 19:66	Upplands-Bro		960	
Vindkraften 2	Stockholm		6 468	900
Årsta 1:73, 1:87, 1:89	Haninge			27 000
Östhamra 4:33	Knivsta		5 000	
Total		2 043 000	251 902	51 100

Värdeintyg

På uppdrag av Stendörren Fastigheter AB genom Hans Lycketorp, har Nordier Property Advisors AB (Nordier) genomfört marknadsvärdering av bolagets fastighetsbestånd.

Fastighetsbeståndet som består av huvuddelen av fastigheterna inom bolaget Stendörren Fastigheter AB utgörs av 24 värderingsobjekt (26 fastigheter) som är belägna inom Stockholms län (bortsett från Knivsta Östhamra 4:33).

Värdebedömningen har utförts med en så kallad kassaflödesanalys. Antaganden har gjorts baserat på analyser och bedömningar av bl.a. följande:

- Nuvarande hyror samt kostnader
- Marknadens samt ortens/närområdets framtida utveckling
- Fastighetens förutsättningar och position i marknadssegmentet
- Bedömning av marknadshyra
- Bedömning av långsiktiga drift- och underhållskostnader

De driftnetton som analyserna genererar samt restvärdet vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med en bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrarna som används i värderingen motsvarar Nordiers tolkning av hur investerare och andra aktörer på fastighetsmarknaden resonerar och verkar. För de värderingsobjekt som utgörs av obebyggda tomter har ortsprismetoden använts.

På begäran får vi härmed intyga att enligt de bedömningar som gjorts av Nordier uppgår det totala marknadsvärdet för fastigheterna till **1 332 500 000 (enmiljard trehundrafettiovtvåmiljoner femhundrausen) kronor** med ett utifrån en känslighetsanalys skattat osäkerhetsintervall om +/- 5,0 %.

Stockholm, 2014-10-21

Nordier Property Advisors AB


Markus Backlund
AUKTORISERAD
FASTIGHETS VÄRDERARE


Värdeintyg

I nedanstående värderingsutlåtande har betald stämpelskatt om 25 000 000 kronor inte beaktats. Enligt IFRS skall betald stämpelskatt inkluderas i fastighetsvärdet, varför Nygård 2:14 i Stendörren Fastigheters redovisning är upptagen till det fulla värdet om 614 000 000 kronor.



DTZ Sweden AB
Kungsbron 2,
111 22 STOCKHOLM
Sweden
Telefon: +46 8 671 34 00
Fax: +46 8 671 34 05

www.dtz.se

VÄRDERINGSUTLÅTANDE

DTZ Sweden har fått i uppdrag av Kvalitena AB att uppskatta marknadsvärdet av fastigheten Nygård 2:14 i Upplands-Bro kommun, objektet är upplåtet med äganderätt. Objektet har besiktigats i maj 2014. Datum för värdebedömningen är satt till den 30 september, 2014. Den totala uthyrningsbara ytan är 129 772 kvm och utgörs av lager samt värmecentral.

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Valuation - Professional Standards (januari 2014) (Red Book). Vi förstår att vår värderingsrapport krävs för att ingå i ett prospekt som skall offentliggöras av Kvalitena för ett publikt erbjudande av aktier. Enligt RICS Valuation - Professional Standards, har vi gjort vissa anmärkningar i samband med denna värderingsinstruktion och vårt förhållande till Kvalitena.

Värderingen har upprättats i enlighet med RICS Valuation - Professional Standards ("Red Book"), innebärande att objektet har besiktigats av en representant från DTZ i maj 2014.

Vi bekräftar att vi har tillräckligt kunskap om de särskilda fastighetsmarknader som berörs, både lokalt och nationellt, och har tillräcklig kompetens för att genomföra värderingen. Värderingarna har utförts av värderingsmän kvalificerade för ändamålet och har agerat som externa värderare.

Vi har gjort olika antaganden om besittningsrätt, uthyrning, planförhållanden etc. Om någon information eller antaganden som värderingen bygger på befinns vara felaktig, kan värderingsresultat också vara felaktiga och bör omprövas.

Marknadsvärdet per värdetidpunkten, 30 september 2014 har bedömts till:

Summa Marknadsvärde: **589 000 000 kronor**
(Femhundra Åttio Nio Miljoner kronor)

Stockholm 2014-10-21
DTZ Sweden AB

Sven-Erik Hugosson, MRICS
Av Samhällsbyggarna Auktoriserad fastighetsvärderare



Sergels Torg 12
111 57 STOCKHOLM

Telefon: 08 545 858 90
Fax: 08 545 858 91
www.savills.se

Sammanfattning av värdering

På uppdrag av Stendörren Fastigheter AB, genom Jonas Vestin, har Savills Sweden i augusti respektive september 2014 genomfört kompletta marknadsvärderingar enligt RICS rekommendationer av fastigheten Upplands Väsby Skälby 2:2 och tomträten Stockholm Vindkraften 2 med motsvarande värdetidpunkter.

Värdebedömningen grundar sig som huvudmetod på kassaflödesanalys innebärande att fastigheternas värden baseras på nuvärdet av prognostiserade kassaflöden jämte restvärde under en till kontraktslängderna anpassad kalkylperiod. Antagandet avseende de framtida kassaflödena görs utifrån bland annat analys av:

- Nuvarande och historiska hyror samt kostnader
- Marknadens/närområdets framtida utveckling
- Fastigheternas förutsättningar och position i respektive marknadssegment
- Befintliga gällande hyreskontraktsvillkor
- Marknadsmässiga hyresvillkor vid kontraktstidens slut
- Drift- och underhållskostnader i likartade fastigheter i jämförelse med dem i de aktuella fastigheterna

Utifrån analysen resulterande driftnetton under kalkylperioden och ett restvärde vid kalkylperiodens slut har sedan diskonterats med bedömd kalkylränta. De värdepåverkande parametrar som används i värderingen motsvarar Savills tolkning av hur investerare och andra aktörer på marknaden resonerar och verkar och summan av nuvärdet av driftnetton och restvärde kan därmed tas som ett uttryck för marknadsvärdet.

Värderingsobjekten har besiktigats i anslutning till värdetidpunkterna ovan.

På begäran sammanfattar vi härmed att enligt de bedömningar som gjorts av Savills Sweden utgör marknadsvärdet av de ovan angivna objekten **96 500 000 (nittiosex miljoner femhundra tusen)** kronor.

Stockholm den 20 oktober 2014
Savills Sweden

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Lars Rickardson".

Lars Rickardson

Av Samhällsbyggarna auktoriserad värderare

Beskrivning av Effnetplattformen

En plattform för tillväxt

Effnetplattformens verksamhet är identisk med vad som tidigare bedrivits under firman HCS Holding, dvs ett publikt holdingbolag med ett spritt aktieäggande samt det rörelsedrivande dotterbolaget Effnet. Effnetplattformen ska vara en attraktiv samarbetspartner för bolag som söker kapital, notering och/eller rutinerat management. Genom utdelningen från HCS Holding erhåller Effnetplattformen cirka 10 miljoner kronor av HCS Holdings kassa och detta kapital ska även fortsättningsvis kunna användas till investeringar i bolag utanför Effnetplattformens kärnverksamhet, i syfte att dessa bolag i ett senare skede ska bli föremål för separat notering. I samband med en sådan notering kan Effnetplattformen skifta ut sin ägarandel till sina aktieägare och därmed skapa en för noteringen ändamålsenlig ägarspridning. En variant på detta är att, såsom i föreliggande transaktion, först dela ut kärnverksamheten till aktieägarna och därefter genomföra ett så kallat omvänt förvärv för att på den vägen realisera ett mer omedelbart värde för aktieägarna. Bolagets styrelse har mycket stor erfarenhet av såväl dessa typer av transaktioner som det löpande arbetet i styrelse och ledning.

Rörelsedrivande verksamhet

Effnetplattformens kärnverksamhet bedrivs i dotterbolaget Effnet som är verksam inom området digital kommunikation och betjänar kunder i marknadssegment som karakteriseras av hög tillväxt. Koncernens produkter baseras på ledande teknologi och affärsidén innebär att koncernen skall vara främst inom sina affärsområden.

Utöver kärnverksamheten positionerar Effnetplattformen sig nu tydligare som en attraktiv samarbetspartner till bolag som söker kapital, notering och/eller rutinerat management. Inom ramen för detta kan investeringar utanför bolagets kärnverksamhet komma att göras.

Header Compression

Effnet utvecklar och säljer programvarufamiljen Effnet Header Compression som ökar effektiviteten, hastigheten och tillförlitligheten i IP-trafik i mobila, fasta och satellitbaserade nätverk. Typiska kunder är tillverkare av chipsets, protokollstacksleverantörer samt tillverkare av infrastrukturutrustning och terminaler inom främst telekom. Effnet är den globalt ledande leverantören inom sitt område.

Utvecklingen under 2014

Effnet fortsatte under 2014 sin framgångsrika strategi att bygga en kontraktspportfölj med återkommande och stigande intäktsströmmar. Kundbasen utökades med en produktionslicens till ett ledande satellitkommunikationsbolag. Effnet ingick också ett testlicensavtal med Intel som skall bygga en demoplattform för LTE-infrastrukturutrustning. Den operativa risken är fortsatt begränsad inom de närmsta åren, vilket möjliggör satsningar på nya och närliggande områden till exempel Internet of Things och Header Compression för höghastighetslänkar.



Ekonomisk information Effnetplattformen

Nedan redovisas ekonomisk information i sammandrag för HCS Holding som utgör grunden för Effnetplattformen. I samband med utdelningen av Effnetplattformen till aktieägarna i HCS Holding överförs HCS Holdings tillgångar, med undantag av 20 miljoner kronor i likvida medel, till Effnetplattformen. Informationen är hämtad från HCS Holdings reviderade årsredovisningar samt ej reviderad delårsrapport för perioden januari–september 2014.

Mkr om ej annat anges	HCS Holding 2014 9M	HCS Holding 2013 9M	HCS Holding 2013	HCS Holding 2012	HCS Holding 2011
Nettoomsättning	7,0	5,2	6,0	5,2	3,4
Rörelseresultat	3,7	2,4	2,0	1,4	-0,3
Rörelsemarginal	52%	46%	33%	27%	Neg
Periodens resultat	2,9	1,9	1,7	0,9	-0,2
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3,1	1,5	1,3	2,3	0,1
Balansomslutning	32,21	7,9	7,5	5,9	3,8
Eget kapital	30,0	5,8	5,6	3,9	2,9
Soliditet	93%	73%	75%	66%	76%
Likvida medel	30,8	6,1	6,0	4,6	2,3
Antal anställda vid periodens slut	5	4	4	4	4
Medelantal anställda	4	4	4	4	4
Nettoomsättning per anställd	1,8	1,3	1,5	1,3	0,9

Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer i Effnetplattformen

Styrelse

Hans Runesten

Styrelseordförande i Effnetplattformen sedan 2014. Styrelseordförande i HCS Holding sedan 2010. Styrelseledamot i tidigare moderbolag till Effnet 2002–2011. Medgrundare av AB Sagax 2004 och ledamot av dess styrelse 2004–2007. Koncernchef i Effnet- och Factumkoncernerna 2003–2009.

Född 1956. Civilekonom från Stockholms universitet.

Hans har en bred internationell erfarenhet från finansbranschen och har också arbetat inom EU-kommissionen i Bryssel. Tidigare var Hans verksam inom EuroNordic Group och Mellon Bank, i London och i USA där han innehaft ett flertal chefsposter på olika nivåer. Dessförinnan arbetade Hans på Deutsche Bank i Tyskland.

Hans är styrelseordförande i Scan Baltic Limited och Winzent Technologies AB.

Innehav: 578 268 aktier.

Göran E Larsson

Styrelseledamot i Effnetplattformen sedan 2014. Styrelseledamot i HCS Holding sedan 2010. Styrelseledamot i tidigare moderbolag till Effnet 2002–2011 (styrelseordförande 2006–2011). Medgrundare av AB Sagax 2004 och dess styrelseordförande sedan dess.

Född 1943. Civilingenjörsexamen från KTH, Stockholm, och civilekonomexamen från HHS, Stockholm.

Göran är styrelseordförande i AB Sagax och styrelseledamot i bl a Habia Cable AB. Göran har tidigare varit styrelseordförande i bl a Readsoft AB, QlickTech International AB, Sandrew Metronome AB, Tolerans AB och Bygg-Oleba Olle Engkvist AB samt VD i bl a Interforward AB, Micronic Laser Systems AB, Norstedts Tryckeri AB, Standard Radio AB och Tidningarnas Telegrambyrå AB. Göran är också senior adviser till Evli Bank Plc.

Innehav: 578 268 aktier.

Erik Nerpin

Styrelseledamot i Effnetplattformen sedan 2014. Styrelseledamot i HCS Holding sedan 2010. Styrelsemedlem i Effnets tidigare moderbolag Factum Electronics Holding AB sedan 2009 (ordförande sedan 2011).

Född 1961. LL.B. (jur kand) från Uppsala universitet. LL.M. i International Banking Law från Boston University School of Law i Boston.

Erik är advokat, medlem i Sveriges Advokatsamfund samt grundare till Advokatfirman Nerpin AB. Erik är specialiserad inom affärsjuridik och värdepappersrätt och har en bred erfarenhet av aktiemarknadsrelaterade transaktioner såsom börsnoteringar, förvärv, nyemissioner, omstruktureringar och bolagsstyrningsfrågor.

Erik är styrelseordförande i Cassandra Oil AB (tidigare Factum Electronics Holding AB), Kancera AB och Nicco-

cino Holding AB samt styrelseledamot i Aqeri Holding AB, Diamyd Medical AB, European Resolution Capital i Sverige AB, Igrene AB, Otirol Art AB och Winzent Technologies AB.

Innehav: 10 000 aktier.

Ledning

Aniruddha Kulkarni

Verkställande direktör i Effnetplattformen sedan 2014. Verkställande direktör i HCS Holding och Effnet sedan 2013. Anställd i Effnet sedan över 10 år. Arbetade inledningsvis med forskning och utveckling. Under de senaste åren arbetade Aniruddha som produkt- och försäljningschef med ansvar för strategifrågor, både avseende produkter och affärsutveckling.

Född 1973. Bachelor of Engineering (Electronics) från SGGIS Institute of Engineering & Technology, Indien därefter vidare studier vid Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholm.

Innehav: –.

Sten Sundén

Finanschef i Effnetplattformen sedan 2014 på deltidsbasis. Finanschef i HCS Holding sedan juli 2011 på deltidsbasis. Ekonomichef i Friginor Kylmontage & Service AB.

Född 1966. Sten har närmare 20 års erfarenhet från kvalificerat ekonomiarbete, bl a från Aqeri Holding AB, Ericsson m fl.

Innehav: –.

Revisor

KPMG AB med auktoriserade revisorn Ingela Björklund som huvudansvarig revisor.

Övrig information om styrelse och ledande befattningshavare

Ingen styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) varit ställföreträdare i bolag som försatts i konkurs eller likvidation (avser ej frivillig likvidation) eller varit inblandad i konkursförvaltning, (iii) varit föremål för anklagelser eller sanktioner av myndigheter eller godkända yrkessammanslutningar eller (iv) förbjudits av domstol att ingå som medlem av ett bolags lednings- eller kontrollorgan.

Inga familjeband föreligger mellan Effnetplattformens styrelseledamöter och ledande befattningshavare. Inte heller föreligger det några intressekonflikter, varvid styrelseledamöters och ledande befattningshavares privata intressen skulle stå i strid med Effnetplattformens intressen.

Inga avtal föreligger mellan styrelseledamöter eller ledande befattningshavare och Effnetplattformen eller dess

dotterbolag Effnet AB om förmåner efter det att respektive uppdrag avslutats.

Närstående transaktioner

Effnetplattformen och dess dotterbolag Effnet AB är inte och har inte heller varit part i någon affärstransaktion, lån, garanti eller borgensförbindelse med någon av Effnetplattformens eller Effnet AB:s styrelseledamöter, ledande befattningshavare, större aktieägare eller närstående till någon av dessa.

Juristfirman Fenix KB, vars innehavare är bror till sty-

relseordföranden Hans Runesten, har lämnat juridisk rådgivning till Effnet AB avseende löpande kontraktskrivning. Advokatfirman Nerpin AB, vilken ägs av styrelseledamoten Erik Nerpin, har lämnat juridisk rådgivning till HCS Holding och Effnetplattformen i samband med förvärvet av Stendörren Fastigheter AB och utdelningen av Effnetplattformen till HCS Holdings aktieägare. Därutöver har Effnetplattformen och Effnet AB sedvanliga anställningsavtal med sina ledande befattningshavare.



Risikfaktorer för Effnetplattformen

En investering i Effnetplattformen är förenad med risk. Vid bedömningen av Effnetplattformens framtida utveckling är det av stor vikt att vid sidan av möjligheterna till resultat tillväxt även beakta riskfaktorer. Nedan anges några av de faktorer som kan få betydelse för bolagets framtida verksamhet, resultat och finansiella ställning. Faktorerna är inte framställda i prioriteringsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande.

Transaktionsrelaterade risker

Effnetplattformen söker löpande efter nya affärsmöjligheter utanför kärnverksamheten i syfte att skapa ökat aktieägarvärde. Det finns dock betydande osäkerhet för när i tiden dessa affärsmöjligheter kan komma att realiseras. Styrelsen utvärderar nya affärsmöjligheter från ett riskkonserverativt perspektiv och med höga krav på den förväntade riskjusterade avkastningskalkylen. Periodvis kan det därför komma att gå lång tid utan att någon transaktion genomförs. Eftersom all affärsverksamhet är förknippad med risk finns det inte heller några garantier för att framtida transaktioner kommer att – liksom hittills – lyckas skapa ökat aktieägarvärde.

Marknads- och branschrelaterade risker

Effnetplattformens rörelsedrivande dotterbolag Effnet verkar på marknader som växer snabbt eller av bolaget bedöms stå inför betydande tillväxt under de närmaste åren. En lägre tillväxttakt än förväntat eller en negativ tillväxt kan komma att påverka bolagets omsättning och resultatutveckling negativt. Effnets framtida tillväxt är i stor utsträckning beroende av att bolagets kunder använder Effnets programvara i produkter och tjänster för slutanvändare, framförallt inom VoIP där effektivitetsvinsterna av Effnet Header Compression är som störst. Förseenas sådana produktintroduktioner kan det komma att få en negativ inverkan på bolaget försäljning, resultat och finansiella ställning. Även den generella konjunkturutvecklingen är av betydelse då svängningar i konjunkturen påverkar investeringsviljan och en utdragen konjunkturedgång skulle kunna medföra en betydande minskning av efterfrågan på bolagets produkter.

Teknikrelaterade risker

Det finns idag ingen egentligt konkurrerande teknik, däremot används i varierande grad egen-/kundutvecklad programvara av större aktörer. Denna programvara är inte, såsom Effnets, off-the-shelf och den upplevs heller inte som en direkt konkurrent till Effnet. Det kan dock inte uteslutas att detta förhållande kan ändras, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Effnet och därigenom på Effnetplattformen. Vidare kan kundernas teknologipreferenser komma att förändras i framtiden, vilket kan påverka efterfrågan på bolagets produkter negativt. Bolagets produkter befinner sig i en fas där produkterna under ett antal år har testats på marknaden. Detta innebär att bolaget har erhållit omfattande återkoppling kring

produkternas prestanda i den miljö där de avses att användas och risken för att ett behov av omfattande förbättringar av produkterna uppkommer är relativt liten, likväl existerar den.

Konkurrenter

Effnetplattformen bedömer att det för närvarande finns ett relativt litet antal konkurrenter till Effnet. Konkurrenterna är mindre företag som i varierande grad är etablerade på marknaden med, enligt bolagets bedömning, varierande kvalitet på existerande försäljnings-, installations- och underhållsorganisationer. Förmågan att leverera produkter/tjänster med en kombination av prestanda och totalekonomi som passar slutanvändarna kommer att vara avgörande för Effnets förmåga att utvecklas positivt i framtiden. Det finns dock inga garantier för att Effnets marknadspositioner kan bibehållas.

Avtalsrelaterade risker

Effnet är, och kommer även framgent att vara beroende av samarbetsavtal med externa parter för främst utveckling och försäljning. Det finns ingen garanti för att de företag med vilka koncernen har tecknat eller kommer att teckna samarbetsavtal, kommer att kunna uppfylla sina åtaganden enligt dessa avtal. För sin försäljning är bolaget i vissa fall även beroende av att bolagets samarbetspartners ingår avtal med slutkunder. Även om bolaget anser att nuvarande och framtida samarbetspartners har ekonomiska intressen av att fullfölja sina åtaganden enligt ingångna avtal, finns ingen garanti för så sker eller att samarbetsavtalen kommer att medföra framtida intäkter.

Operativa risker

Bolaget har ett begränsat antal medarbetare som samtliga, på kort sikt, är att betrakta som nyckelpersoner. Bolagets framgång är beroende av befintliga medarbetares kunskap, erfarenhet och kreativitet samt att man i framtiden kan rekrytera och behålla nyckelpersoner. Personer med hög kompetens är mycket efterfrågade och koncernen kan ådra sig avsevärda kostnader för att rekrytera och behålla sådana personer. Om bolaget inte lyckas rekrytera och behålla kvalificerad personal kan det komma att bli svårt att fullfölja bolagets affärsstrategi.

Aktierelaterade risker

Det finns risker relaterade till aktien och särnoteringen, vilka beskrivs mer ingående tidigare i dokumentet avseende Stendörren Fastigheter och som i allt väsentligt är tillämplbara även på Effnetplattformen. Exempel på sådana risker är att aktiekursen kan vara volatil och förlora väsentligt i värde, att en likvid handel i bolagets aktie inte kan garanteras samt att styrelseordförande Hans Runesten via sitt helägda bolag Ironbridge AB och styrelseledamoten Göran E. Larsson via sitt helägda bolag Edda invest Holding AB, var för sig eller tillsammans kan utöva ett väsentligt inflytande över bolaget.

Bolagsordning Effnetplattformen

Org.nr. 556981-7660

Bolagsordning antagen vid extra bolagsstämma den 13 oktober 2014

§ 1

Bolagets firma är Effnetplattformen AB. Bolaget är publikt (publ).

§ 2

Styrelsen skall ha sitt säte i Stockholms kommun.

§ 3

Bolaget skall, direkt eller genom hel- eller delägda bolag (i) utveckla nätverkslösningar inom databranschen, (ii) investera i och äga andelar i bolag som söker ägarspridning inför listning på marknadsplats, (iii) äga och förvalta fast egendom samt (iv) idka annan därmed förenlig verksamhet.

§ 4

Aktiekapitalet skall utgöra lägst 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor.

§ 5

Antalet aktier skall vara lägst 5 000 000 och högst 20 000 000. Alla aktier är av samma slag.

§ 6

Styrelsen skall bestå av 3–8 ledamöter utan suppleanter.

Bolaget skall ha en till två revisorer med eller utan revisorssuppleanter eller ett registrerat revisionsbolag.

§ 7

Kallelse till årsstämma samt till extra bolagsstämma där fråga om ändring av bolagsordningen kommer att behandlas ska utfärdas tidigast sex (6) och senast fyra (4) veckor före stämman.

Kallelse till annan extra bolagsstämma ska utfärdas tidigast sex (6) och senast två (2) veckor före stämman.

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar samt på bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse skett annonseras i Svenska Dagbladet.

§ 8

Kalenderåret skall vara bolagets räkenskapsår.

§ 9

Den aktieägare eller förvaltare som på avstämningsdagen är införd i aktieboken och antecknad i ett avstämningsregister enligt 4 kap. lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument eller den som är antecknad på avstämningskonto enligt 4 kap. 18 § första stycket 6–8 nämnda lag skall antas vara behörig att utöva de rättigheter som följer av 4 kap. 39 § aktiebolagslagen (2005:551).

Aktiekapital och ägarförhållanden

Aktiekapitalet i HCS Holding uppgår före utdelningen av aktierna i Effnetplattformen, förvärvet av Stendörren Fastigheter och kvittningsemissionen till 774 689,40 kronor, fördelat på 5 164 596 aktier. Efter utdelningen av aktierna i Effnetplattformen, förvärvet av Stendörren Fastigheter, genomförd kvittningsemission samt sammanläggning av aktier 1:4 kommer aktiekapitalet i Stendörren Fastigheter (nuvarande HCS Holding) att uppgå till 11 066 991,30 kronor, fördelat på 2 500 000 aktier av serie A respektive 15 944 985 aktier av serie B. A-aktier i Stendörren Fastigheter berättigar till tio röster på bolagsstämma och B-aktier berättigar till en röst på bolagsstämma. Samtliga aktier medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst. Enligt föreslagen bolagsordning finns härutöver möjligheten för Stendörren Fastigheter att utge preferensaktier, för mer information om dessa se sidorna 13–14.

Aktiekapitalet i Effnetplattformen uppgår till 516 459,60 kronor, fördelat på 5 164 596 aktier. Samtliga aktier i Effnetplattformen berättigar till en röst på bolagsstämma och medför samma rätt till andel i bolagets tillgångar och vinst.

Aktierna i HCS Holding eller aktierna i Effnetplattformen är inte, och har inte varit, föremål för erbjudande till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Aktierna har inte varit föremål för något offentligt uppköps-erbjudande. Aktierna har getts ut i enlighet med svensk lagstiftning och är denominerade i svenska kronor. Det finns inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta aktier.

Bemyndiganden

Vid årsstämman i HCS Holding den 13 maj 2014 beslutades om att bemyndiga styrelsen att vid ett eller flera tillfällen under tiden fram till nästkommande årsstämma besluta om nyemission av aktier mot kontant betalning och/eller med bestämmelse om apport eller kvittning samt att därvid kunna avvika från aktieägarnas företrädesrätt. Syftet med bemyndigandet och skälet till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är att möjliggöra anskaffning av kapital för expansion, företagsförvärv och för bolagets

rörelse. Det totala antalet aktier som ska kunna ges ut med stöd av bemyndigandet får inte överstiga 10 procent av antalet aktier.

Styrelsen i HCS Holding har föreslagit att extra bolagsstämman den 5 november 2014 beslutar om att bemyndiga styrelsen att, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, och med eller utan avvikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt fatta beslut om nyemission av stam- och/eller preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler. Nyemission ska kunna ske med kontant betalning eller med bestämmelse om apport eller kvittning. Antalet stam- och/eller preferensaktier, teckningsoptioner eller konvertibler som ska kunna ges ut med stöd av bemyndigandet ska inte vara begränsat på annat sätt än vad som följer av vid var tid gällande bolagsordningsgränser för aktiekapital och antal aktier.

Vid extra bolagsstämma i Effnetplattformen den 13 oktober 2014 beslutades om att bemyndiga styrelsen att, för tiden intill slutet av nästa årsstämma, vid ett eller flera tillfällen, och med eller utan avvikelse från befintliga aktieägares företrädesrätt fatta beslut om nyemission av aktier, teckningsoptioner eller konvertibler. Nyemission ska kunna ske med kontant betalning eller med bestämmelse om apport eller kvittning. Antalet aktier, teckningsoptioner eller konvertibler som ska kunna ges ut med stöd av bemyndigandet ska inte vara begränsat på annat sätt än vad som följer av vid var tid gällande bolagsordningsgränser för aktiekapital och antal aktier.

Incitamentsprogram och aktieägaravtal

Det finns inga utestående optionsprogram i HCS Holding eller Effnetplattformen och såvitt styrelserna i HCS Holding och Effnetplattformen känner till föreligger inga aktieägaravtal.

Styrelsen i HCS Holding har föreslagit att den extra bolagsstämman den 5 november 2014 beslutar om ett aktiebaserat incitamentsprogram. Information kring detta kommer att tillhandahållas på HCS Holdings hemsida.

Aktieägare HCS Holding och Effnet-plattformen*

	Antal aktier	Andel av röster och kapital, %
Eddainvest Holding AB**	578 268	11,2
Ironbridge AB***	578 268	11,2
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension	336 425	6,5
Nordnet Pensionsförsäkring AB	323 915	6,3
Lundmalm, Bengt	171 500	3,3
Wilhelmsson, Ulf	167 700	3,2
Olivia APS	114 727	2,2
Hansen, Jens Stig Heick	113 100	2,2
Khorrami Asl, Vahid	88 000	1,7
Moström, Arne	76 000	1,5
Summa de 10 största aktieägarna	2 547 903	49
Övriga aktieägare (4 395 st)	2 616 693	50,7
Totalt	5 164 596	100

* Avser förhållanden i HCS Holding före genomförd kvittningsemission. Aktieägarstrukturen i Effnetplattformen kommer att vara identisk med HCS Holding före kvittningsemission. Baserat på uppgifter från Euroclear per 30 september 2014.

** Eddainvest Holding AB är helägt av styrelseledamoten Göran E. Larsson.

*** Ironbridge AB är helägt av styrelseordförande Hans Runesten.

Aktieägare Stendörren Fastigheter*

	A-aktier	B-aktier	Antal aktier	Andel av röster, %	Andel av kapital, %
Kvalitena AB**	2 500 000	12 323 660	14 823 660	91,2%	80,4%
JN Marketing AB		614 794	614 794	1,5%	3,3%
Fredrik Brodin		514 615	514 615	1,3%	2,8%
Hans Lycketorp		514 615	514 615	1,3%	2,8%
Knut Pousette		514 615	514 615	1,3%	2,8%
Harald Pousette		171 538	171 538	0,4%	0,9%
Eddainvest Holding AB		144 567	144 567	0,4%	0,8%
Ironbridge AB		144 567	144 567	0,4%	0,8%
Försäkringsaktiebolaget Avanza Pension		84 106	84 106	0,2%	0,5%
Nordnet Pensionsförsäkring AB		80 979	80 979	0,2%	0,4%
Summa de 10 största aktieägarna	2 500 000	15 108 056	17 608 056	98,0%	95,5%
Övriga aktieägare (4 401 st)		836 929	836 929	2,0%	4,5%
Totalt	2 500 000	15 944 985	18 444 985	100%	100%

* Avser HCS Holding efter utdelning av aktier i Effnetplattformen, förvärv av Stendörren Fastigheter, genomförd kvittningsemission samt sammanläggning av aktier 1:4. Baserat på uppgifter från Euroclear per 30 september 2014.

** Kvalitena är ett till den föreslagna styrelseledamoten Mikael Andersson närstående bolag.

Skattefrågor i Sverige

Nedanstående sammanfattning av vissa svenska skattefrågor är baserad på nu gällande lagstiftning. Sammanfattningen är endast avsedd som allmän information för aktieägare som är obegränsat skattskyldiga i Sverige och inte annat anges. Sammanfattningen är inte avsedd att uttömmande behandla alla skattefrågor som kan uppkomma i sammanhanget. Den avser exempelvis inte situationer där värdepapper innehas som lagertillgång i näringsverksamhet eller av handelsbolag. Vidare behandlas inte de regler som kan bli tillämpliga på aktier som förvärvats med stöd av aktier i ett så kallat fåmansföretag. Inte heller behandlas de regler som i vissa fall gäller i bolagssektorn beträffande skattefria kapitalvinst och utdelning på så kallade näringsbetingade andelar. Särskilda skattekonsekvenser, som inte är beskrivna nedan, kan uppkomma också för andra kategorier skattskyldiga, såsom exempelvis investmentföretag och investeringsfonder. Varje aktieägare bör konsultera skatterådgivare om de skattekonsekvenser som kan uppkomma till följd av att Effnetplattformen delas ut till HCS Holdings aktieägare och noteras på NASDAQ OMX First North, exempelvis till följd av att utländska regler, skatteavtal eller andra särskilda regler är tillämpliga.

Beskattnings vid utdelning av aktier i Effnetplattformen till HCS Holdings aktieägare (Lex ASEA)

Enligt den så kallade Lex ASEA-regeln ska utdelning från ett svenskt aktiebolag i form av aktier i ett dotterbolag inte tas upp som intäkt om vissa villkor är uppfyllda. HCS Holding har gjort bedömningen att dessa villkor är uppfyllda och att HCS Holdings utdelning av aktier i Effnetplattformen därmed inte är skattepliktig för mottagaren. Då utdelningen av aktierna behandlas enligt Lex ASEA ska omkostnadsbeloppet för de aktier i HCS Holding som berättigar till utdelning fördelas mellan dessa aktier och erhållna aktier i Effnetplattformen. Fördelningen av omkostnadsbeloppet baseras på den värdeförändring på aktierna i HCS Holding som uppkommer till följd av utdelningen av aktier i Effnetplattformen. HCS Holding har för avsikt att ansöka hos Skatteverket om allmänna råd om hur stor del av omkostnadsbeloppet för aktier i HCS Holding ska hänföras till dessa aktier respektive till erhållna aktier i Effnetplattformen. Skatteverkets allmänna råd kommer att publiceras på HCS Holdings, Effnetplattformens och Skatteverkets hemsidor.

Beskattnings vid avyttring av aktier

Fysiska personer

En kapitalvinst vid avyttring av marknadsnoterade aktier beskattas normalt i inkomstslaget kapital. Skattesatsen är 30 procent. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan ersättningen, efter avdrag för eventuella försäljningsutgifter, och omkostnadsbeloppet (skattemässigt anskaffningsvärde). Omkostnadsbeloppet för de aktier i Effnetplattformen som erhållits genom utdelningen bestäms med utgångspunkt i de allmänna råd som Skatteverket kommer att meddela.

Omkostnadsbeloppet vid avyttring beräknas enligt den så kallade genomsnittsmetoden. Det innebär att omkostnadsbeloppet för samtliga aktier av samma slag och sort beräknas gemensamt med hänsyn till inträffade förändringar i innehavet. Vid försäljning av marknadsnoterade aktier får alternativt schablonmetoden användas. Denna metod innebär att omkostnadsbeloppet får beräknas till 20 procent av ersättningen vid avyttringen efter avdrag för utgifter i samband med denna.

Som huvudregel är 70 procent av en kapitalförlust avdragsgill mot all skattepliktig inkomst av kapital. Kapitalförluster på marknadsnoterade aktier och andra marknadsnoterade delägarätter (med undantag för andelar i investeringsfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter) ska dock dras av i sin helhet mot skattepliktiga kapitalvinster på sådana tillgångar och på onoterade andelar i svenska aktiebolag och utländska juridiska personer.

För kapitalförluster på onoterade andelar i svenska aktiebolag och utländska juridiska personer är rätten till kvittning begränsad till fem sjättedelar. Om kapitalförluster är hänförliga till både marknadsnoterade delägarätter och onoterade andelar ska förluster som uppstått på marknadsnoterade delägarätter dras av före förluster på onoterade andelar. Till den del en kapitalförlust på marknadsnoterade delägarätter eller onoterade andelar i svenska aktiebolag och utländska juridiska personer inte kunnat dras av enligt ovan ska förlusten dras av mot övriga kapitalinkomster med 70 procent respektive med fem sjättedelar av 70 procent. Kapitalförluster på marknadsnoterade andelar i investeringsfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter är fullt avdragsgilla i inkomstslaget kapital.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion från skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Sådan skattereduktion medges med 30 procent för underskott som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent för resterande underskott. Underskottet kan inte sparas till ett senare beskattningsår.

Juridiska personer

För aktiebolag och andra juridiska personer beskattas kapitalvinster på aktier normalt i inkomstslaget näringsverksamhet. Skattesatsen är 22 procent. Beräkning av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker på samma sätt som för fysiska personer, enligt vad som angivits ovan.

Beskattnings vid utdelning

För privatpersoner beskattas utdelning i inkomstslaget kapital med en skattesats om 30 procent. För fysiska personer som är bosatta i Sverige innehålls normalt preliminär skatt avseende utdelning med 30 procent på utdelat belopp. Den preliminära skatten innehålls av Euroclear Sweden eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren. För aktiebolag beskattas utdelning i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om 22 procent.

Adresser

Header Compression Sweden Holding AB (publ)

Stationsgatan 69
972 34 Luleå
Tel: 0920-60918
Hemsida: www.hcholding.se

Effnetplattformen AB

Stationsgatan 69
972 34 Luleå
Tel: 0920-60918
Hemsida: www.effnetplattformen.se
(från och med den 5 november 2014)

Stendorren Fastigheter AB

Strandvägen 5a
114 51 Stockholm
Tel: 08-121 317 00
Hemsida: www.stendorren.se

Kontoförande institut

Euroclear Sweden AB

Box 191
101 23 Stockholm
Tel: 08-4029000
Hemsida: www.euroclear.com

