

EMISSIONSMEMORANDUM 2015

12 - 28 oktober

VBY Holding[®]

Inbjudan att teckna aktier



Viktig information

Detta Informationsmemorandum ("Memorandum") har upprättats med anledning av erbjudandet att teckna aktier i VBY Holding AB (publ). Erbjudandet omfattar 8 000 000 aktier som erbjuds till allmänheten till teckningskursen 1,00 kronor per aktie ("Erbjudandet"). Vid full teckning uppgår Erbjudandet till 8 000 000 Mkr.

Med "VBY Holding" eller "Bolaget" avses i detta memorandum VBY Holding AB (publ). Med "Euroclear" avses Euroclear Sweden AB.

UNDANTAG FRÅN PROSPEKTSKYLDIGHET

Detta memorandum uppfyller inte kraven på ett prospekt och har inte granskats eller godkänts av Finansinspektionen. Skälet är att reglerna om prospekt inte kräver att prospekt upprättas för den nyemission som memorandumet avser. Grunden för undantaget är att det belopp som sammanlagt ska betalas av investerarna under en tid av tolv månader inte överstiger 2,5 miljoner euro.

TILLÄMPLIG LAGSTIFTNING

För detta memorandum gäller svensk rätt. Tvist med anledning av innehållet i detta memorandum eller därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt.

MEMORANDUMET TILLGÄNGLIGT

Memorandumet finns tillgängligt på VBY Holding AB (publ) kontor.

DISTRIBUTIONSOMRÅDE

Erbjudandet enligt detta memorandum riktar sig inte till personer vars deltagande förutsätter prospekt, erbjudandehandlingar, registrerings- eller andra

åtgärder än sådana som följer av svensk rätt. Memorandumet får inte distribueras till eller inom något land där distributionen kräver prospekt, registrerings- eller andra åtgärder än sådana som följer av svensk rätt eller strider mot lag eller andra regler. Anmälan om teckning av aktier i strid med ovanstående kan komma att anses vara ogiltig.

UTTALANDEN OM FRAMTIDEN

De uttalanden av framåtriktad karaktär som finns i memorandumet återspeglar VBY Holding AB (publ) aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling och gäller vid tidpunkten för memorandumet. Även om VBY Holding AB (publ) anser att förväntningarna som beskrivs i sådana framtidsinriktade uttalanden är rimliga, finns det ingen garanti för att dessa framtidsinriktade uttalanden förverkligas eller visar sig vara korrekta. Presumtiva investerare uppmanas att ta del av den samlade informationen i detta memorandum och att ha i åtanke att framtida resultat och utveckling kan skilja sig väsentligt från styrelsens förväntningar.

FRISKRIVNING

Memorandumet innehåller information som har hämtats från utomstående källor. All sådan information har återgivits korrekt. Även om VBY Holding AB (publ) anser att dessa källor är tillförlitliga har ingen oberoende verifiering gjorts, varför riktigheten eller fullständigheten i informationen inte kan garanteras. Såvitt VBY Holding AB (publ) känner till och kan försäkra genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av tredje parter varifrån informationen hämtats, har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Innehållsförteckning

Risikfaktorer	6
Inbjudan till teckning av aktier	8
Bakgrund och motiv	9
VD har ordet	10
Villkor och anvisningar	11
Bolagsbeskrivning	13
Finansiell information i sammandrag	15
Kommentarer till den finansiella utvecklingen	15
Aktiekapital och ägarförhållanden	18
Ägarstruktur	19
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor	20
Legala frågor och övrig information	21
Vissa skattefrågor i Sverige	22
Bolagsordning	24
Adresser	28



Foto: Moelven Byggmodul AB

Erbjudandet i sammandrag

Styrelsen i VBY Holding AB (publ) har den 30 september 2015 beslutat med stöd av bemyndigande från årsstämma den 6 maj 2015 att genomföra en nyemission av aktier riktad till allmänheten i syfte att sprida aktieägandet i Bolaget. Nyemissionen omfattar maximalt 8 000 000 aktier som erbjuds till kursen 1,00 kronor per aktie. Sammantaget väntas nyemissionen inbringa 8 Mkr före transaktionskostnader. Styrelsen i VBY Holding AB (publ) har avsikt att inom 18 månader ansöka om listning på en lämplig lista.

• Teckningskurs	1,00 kronor per aktie
• Minsta post för teckning	4 000 aktier motsvarande 4 000,00 kronor
• Teckningstid	12 - 28 oktober 2015
• Antal erbjudna B-aktier	8 000 000 st
• Emissionsbelopp	8 Mkr
• Bolagsvärdering, pre money	4,6 Mkr

Riskfaktorer

En investering i VBY Holding AB (publ) innefattar risker. Ett antal faktorer påverkar, eller kan påverka, VBY Holding AB (publ) verksamhet direkt eller indirekt. Nedan beskrivs, utan särskild prioriteringsordning eller anspråk på att vara uttömmande, de riskfaktorer och förhållanden som anses vara av väsentlig betydelse för Bolagets verksamhet och framtida utveckling. Ytterligare riskfaktorer som för närvarande inte är kända för VBY Holding, eller som Bolaget för närvarande anser vara obetydliga, kan i framtiden ha en väsentlig negativ inverkan på VBY Holdings verksamhet, finansiella ställning och ställning i övrigt.

En investering i VBY Holding utgör en möjlighet att ta del av en framtida värdeutveckling. Allt företagande och ägande av aktier är dock förenat med ett visst mått av risktagande och en investering skall ses i detta perspektiv.

Bolaget utsätts för ett antal risker och osäkerhetsfaktorer avseende tillgångarna, vilka kan ha en negativ inverkan på bland annat möjligheterna att fullfölja planerna gällande byggprojekt. Vid en bedömning av en investering i Bolaget är det av vikt att beakta ett antal riskfaktorer.

Nedan beskrivs, utan inbördes rangordning, och utan anspråk på att vara heltäckande, några av de riskfaktorer och viktiga förhållanden som bedöms ha betydelse för Bolagets framtida utveckling. Riskerna som beskrivs nedan är inte de enda risker som Bolaget och dess aktieägare står inför utan en samlad utvärdering måste även innefatta övrig information i memorandumet samt en allmän omvärldsbedömning.

VERKSAMHETS- OCH BRANSCHRELATERADE RISKER

EXPLOATERING

Bolaget avser att genomföra explorering i syfte att lokalisera och exploatera intressanta byggrätter för billiga hyresrätter samt 55+ boende i tillväxstkommuner typ Stockholms områden, Göteborg, Jönköping, Växjö samt Kalmar

Denna marknaden är utsatt för både finansieringsrisker samt uthyrningsrisker.

Bolaget kommer att försöka minska dessa risker genom att endast investera på tillväxtsområden i Sverige.

MARKNADSPRISER

Den framtida lönsamheten för Bolaget är också avhängt på att värdet på de fastigheter som Bolaget investerar i stiger över en medellång period uppskattningsvis 5 år

OPERATIONELLA FAROR OCH RISKER

En av de operationella farorna är förseningar i byggprojekt samt för låg uthyrningsgrad av fastighetsbeståndet.

MEDARBETARE

Bolagets verksamhet är beroende av förmågan att rekrytera, utveckla och behålla kvalificerade medarbetare.

Om nyckelpersoner lämnar Bolaget kan det, åtminstone kortsiktigt, få negativ inverkan på verksamheten. Även om ledningen anser att Bolaget både kommer att kunna attrahera och behålla kvalificerade nyckelpersoner, kan det inte garanteras att detta kan ske på tillfredställande villkor gentemot den konkurrens som finns från andra bolag i branschen eller närstående branscher.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA OCH FRAMTIDA KAPITALBEHOV

Det kan inte garanteras att Bolaget kommer att generera tillräckliga medel för att finansiera den fortsatta verksamheten.

Det kan inte garanteras att Bolaget kommer att kunna erhålla nödvändig finansiering eller att sådan finansiering kan erhållas på, för befintliga aktieägare, fördelaktiga villkor. Ett misslyckande med att erhålla ytterligare finansiering vid rätt tidpunkt kan medföra att Bolaget måste skjuta upp, dra ner på, eller avsluta verksamheter.



Kvarteret Kompassen i Vimmerby skapades av Vimmerby Holding i samarbete med Eksjöhus AB.
Bild: Eksjöhus AB

RISKER RELATERADE TILL BOLAGETS VÄRDEPAPPER

MARKNADSRISKER

Det går inte att förutsäga huruvida investerarnas intresse för Bolaget kommer att leda till en substantiell handel i aktien eller de andra värdepapper som emitteras i förestående emission.

Det finns ingen garanti för att aktier eller andra värdepapper i Bolaget kan säljas till en för innehavaren acceptabel kurs vid varje given tidpunkt.

HISTORIK

Bolagets verksamhet startade 2008. Bolaget har bedrivit aktiehandel samt investerat i tomter för 55'+ tidsmässigt i Vimmerby. Detta projekt skall även genomföras på de orter som Bolaget identifierat som tillväxtsorter. Av dessa anledningar kan det vara svårare än normalt att utvärdera Bolaget och dess framtidsutsikter.

OSÄKERHET OM FRAMTIDA AKTIEUTDELNING

VBY Holding har hittills inte lämnat någon utdelning till aktieägarna. Någon utdelning för de nästkommande åren är inte heller planerad. Så länge ingen utdelning lämnas kommer en investerares avkastning enbart vara beroende av aktiekursens framtida utveckling.

ÄGARE MED BETYDANDE INFLYTANDE

Efter föreliggande emission förväntas den största ägarna inneha en betydande ägarposition i Bolaget. Därmed har denne ägare möjlighet att utöva väsentligt inflytande på alla ärenden som kräver godkännande av aktieägarna. Denna koncentration av ägande kan vara till nackdel för andra aktieägare som kan ha andra intressen än majoritetsägaren.

BOLAGETS VÄRDEPAPPER

Bolagets aktie är inte listat på någon handelsplats. Bolaget planerar att notera aktierna på lämplig marknadsplats 12 till 18 månader efter emissionens genomförande.

Inbjudan till teckning av aktier

Den 30 september 2015 beslutade styrelsen för VBY Holding AB (publ), med stöd av bemyndigande från årsstämman, om nyemission av aktier riktad mot allmänheten och institutionella investerare. Genom nyemissionen ökar aktiekapitalet med högst 869 600,00 SEK från 500 000,00 SEK till högst 1 369 600,00 SEK genom emission av högst 8 000 000 aktier med ett kvotvärde om vardera 0.187 SEK.

Teckningskursen uppgår till 1,00 SEK per aktie. Lägsta antal aktier att teckna är 4 000 stycken, och därefter i valfritt antal, motsvarande en lägsta teckningslikvid om 4 000,00 SEK. Teckningsperioden löper under perioden 12 till och med den 28 oktober 2015. För mer information se avsnittet ”Villkor och anvisningar”.

Vid full teckning av emissionen tillförs Bolaget cirka 8 MSEK före emissionskostnader. Emissionskostnaderna beräknas uppgå till cirka 0,5 MSEK. Antalet aktier ökar vid full teckning med högst 8 000 000 aktier. Utspädningseffekten för befintliga aktieägare som väljer att inte teckna i nyemissionen uppgår till 14,8 %.

Härmed inbjuds allmänheten och institutionella investerare att teckna aktier i Bolaget i enlighet med villkoren för Erbjudandet som återfinns i detta Memorandum.

Vimmerby september 2015
Styrelsen i VBY Holding AB (publ)



Foto: Moelven Byggmodul AB

Bakgrund och motiv

VBY Holding är ett fastighetsbolag med fokus på 55+ boende samt flerbostadsfastigheter i Sverige.

För att säkerställa Bolagets fortsatta utveckling togs beslut om att genomföra nyemissionen av styrelsen den 30 september 2015. Styrelsen gör bedömningen att föreliggande nyemission om cirka 8 MSEK är tillräckligt för att betrygga verksamheten under kommande tolv månaders period.

För att säkerställa Bolagets fortsatta utveckling har Bolagets styrelse, i kraft av det av erbjudandets be- myndigande som lämnades av årsstämman den 6 maj 2015, beslutat om en emission omfattande högst 8 000 000 nya aktier, envar med ett kvotvärde om 0,10 SEK. Det pågående arbetet med Bolagets egna byggrätter samt det fortsatta arbetet med flerbostadsprojekt kräver ytterligare rörelsekapital, liksom löpande drift. Genom emissionen stärks Bolagets kassalikviditet och balansräkning.

Nyemissionen innebär att antalet aktier kommer öka från 4 600 000 st till högst 12 600 000, vilket motsvarar en utspädning om 63,5 % av kapitalandelen och 14,8 % av rösteandelen i Bolaget för de befintliga aktieägare som inte deltar i nyemissionen.

Bolaget är nu redo att ta nästa steg i utvecklingen genom att bredda ägandet i Bolagets genom en spridningsemission riktad mot allmänheten och institutionella investerare. Vid full teckning tillförs Bolaget 8 Mkr före emissionskostnader. Emissionslikviden kommer huvudsakligen användas till:

Användningsområde för emissionslikvid	Belopp, Mkr
Administrationskostnader och overhead	0,5
Fastighetsinvesteringar*	6
Rörelsekapital	1
Emissionskostnader	0,5
Summa	8

*med 70% belåning via finansieringsinstitut.



VD har ordet

Bolaget har för avsikt att bli en aktör inom fastighetsmarknaden för bostäder, lokaler samt diverse relaterade aktiviteter. Bolaget har för avsikt att redan under 2016/2018 bli en aktör på den lokala marknaden i första hand universitetsstäder inom Småland och Östergötland, även andra orter kan bli aktuella. Investeringen sker i mindre eller medelstora orter inom det tilltänkta området där prisnivån är lägre än i storstäder.

AVKASTNING

Vårt mål är att fastigheterna skall ge en rimlig direktavkastning. Vi anser att fastigheter med bostäder, lokaler och dylikt är utomordentligt bra investeringar, då våra hyresgäster kommer att vara långvariga. Det skapar möjlighet för Bolaget att hålla organisationen på en rimlig nivå för att maximera avkastningen och möjliggöra en god utveckling. Förutom den årliga direktavkastningen finns en potential för våra fastigheter att öka i värde. En extra krydda kan vara eventuella försäljningar till nybildade bostadsrättsföreningar, vilka vanligen betalar betydligt mer än kommersiella köpare. För att hålla kostnaderna på en låg nivå kommer fastighetsskötseln och administrativa sysslorna i huvudsak läggas ut på entreprenad, men för större bestånd kan egen personal komma att anställas i framtiden.

FÖRVÄRV

VBY Holding AB (publ) kan komma att förvärva bestånd där vissa enskilda fastigheter storleks- eller typmässigt inte passar in i bolaget. Sådana fastigheter kommer att säljas vidare. Vid fastighetsförvärv betalas i regel cirka 30 % av köpeskillingen i form av eget kapital eller aktier. Detta ser många fastighetssäljare som positivt, de får därmed ta del av en fortsatt god utveckling på marknaden, samtidigt som de får en likvid tillgång i form av vår aktie.

VÄRDE

Värdet på välskötta hyresfastigheter har historiskt utvecklats i takt med inflationen eller bättre. Framförallt den svenska hyresregleringen bäddar för en stabil utveckling över tid även under perioder med lågkonjunktur. genom att använda en relativt försiktig belåningsgrad på 60-70 % skapas dessutom en hävstångseffekt.

POLICY

Med ett aktivt och engagerat agerande på marknaden ges möjligheter att utveckla goda och långsiktiga relationer med hyresgäster och andra intressenter. En viktig del i Företagets verksamhet är att genom kundsamverkan se möjligheter till gemensam nytta. Vår närhet till kunderna gör oss lyhörda för marknadens förändrade behov. Vi har det lilla företagets förmåga att snabbt byta kurs och satsa där behov och möjligheter finns. VBY Holding AB (publ) är en del av det lokala samhället och vår lönsamhet ligger i nöjda kunder. Medarbetarna i VBY Holding AB (publ) har en sak gemensamt: alla har ett ansvar för kunden! Den som får förtroendet att arbeta inom VBY Holding AB (publ) tar också på sig ett stort ansvar; att i alla lägen underlätta kundens vardag. Servicetänkande, entreprenörsanda och affärsmanaskap är nyckelord för oss som arbetar inom VBY Holding AB (publ).

VBY Holding AB (publ) ska verka för en hållbar utveckling för såväl aktieägare, kunder och medarbetare som för miljö och samhälle. Hållbar utveckling för oss är att ta ansvar för de ekonomiska, miljömässiga och sociala resultaten av hur vi omsätter vår affärsidé och våra värderingar i verksamheten. Vi hoppas att du vill vara med och skapa ett modernt och framgångsrikt fastighetsbolag.

8 oktober 2015

Veine Johansson / VD och
grundare av VBY Holding AB

Villkor och anvisningar

Vid styrelsemöte i VBY Holding AB (publ) beslutades att genomföra en nyemission av högst 8 000 000 nya B-aktier vilket kommer tillföra bolaget högst 8 000 000,00 kronor före emissionskostnader. Aktiekapitalet kan komma att ökas med högst 869 600,00 kronor. Rätten att teckna de nya aktierna skall ske med avvikelse från tidigare aktieägare då syftet med emissionen är att sprida ägandet i Bolagets aktie inför en framtida notering av aktien.

ERBJUDET VÄRDEPAPPER OCH TECKNINGSKURS

De nya B-aktierna (B-aktie 1 röst / A-aktie 10 röster) tecknas till en kurs om 1,00 kronor per aktie.

HANDEL I AKTIEN

Bolaget genomför denna nyemission inför en framtida notering av Bolagets aktie.

RÄTT TILL TECKNING

Rätt att teckna de nya B-aktierna ska, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, tillkomma allmänheten och institutionella investerare.

EMISSIONSLIKVID OCH ANTAL AKTIER

Vid full teckning uppgår emissionslikviden till högst 8 000 000,00 kronor vilket motsvarar högst 8 000 000 B-aktier med 1 röst. Samtliga aktier som omfattas av erbjudandet är av en och samma serie och skall medföra samma rätt som de förutvarande aktierna i Bolaget.

TECKNINGSKURS

Teckningskursen är 1,00 SEK per aktie.

POSTSTORLEK

Aktien tecknas i poster om lägst 4 000 aktier motsvarande 4 000,00 SEK, därefter i valfritt antal aktier.

COURTAGE

Courtage utgår ej.

TECKNINGSTID

Teckning av aktier ska ske under perioden från den 12 till och med den 28 oktober 2015. Bolagets styrelse har rätt att förlänga teckningstiden. Likviddag är tre dagar efter utställande av avräkningsnota.

ANMÄLAN

Anmälan om teckning är bindande och görs på särskild anmälningsedel som ska vara VBY Holding AB (publ) tillhanda senast 15.00 den 28 oktober 2015.

Ifylld anmälningsedel skickas till:

Eminova Fonkommission AB
Barnhusgatan 16, 4tr
111 23 Stockholm
Tfn: 08-684 211 00
Fax: 08-684 211 29

Anmälningsedel som sänds med post bör avsändas i god tid före sista teckningsdag. Ofullständig eller felaktigt ifyllt anmälningsedel kan komma att lämnas utan hänseende. Det är endast tillåtet att insända en anmälningsedel. Observera att anmälan är bindande.

RESTRIKTIONER AVSEENDE RÄTT ATT DELTA I NYEMISSIONEN

På grund av restriktioner i värdepapperslagstiftningen i Australien, Hong Kong, Japan, Kanada, Nya Zeeland, Sydafrika, Schweiz, Singapore och USA riktas inte erbjudandet att teckna aktier till personer eller andra med registrerad adress i något av dessa länder.

TILLDELNING AV TECKNADE AKTIER

Tilldelning av aktier beslutas av styrelsen i VBY Holding AB. Målet är att så många tecknare som möjligt ska få tilldelning. I händelse av överteckning skall tilldelning ske med målet att sprida ägandet på så många tecknare som möjligt, i det fall detta inte kan ske, skall tilldelning ske i förhållande till när teckningsanmälan inkommit till emissionsinstitutet. Detta innebär att tilldelningen kan komma att reduceras i förhållande till vad anmälan avser.

BESKED OM TILLDELNING OCH BETALNING

Besked om tilldelning av aktier lämnas genom utskick per post av avräkningsnota vilken ska betalas i enlighet med anvisningarna på denna. Utskick beräknas ske i slutet av oktober 2015. Betalning ska ske senast fem bankdagar efter utställande av avräkningsnota. Inget meddelande utgår till dem som inte erhållit tilldelning.

VP-KONTO ELLER DEPÅ

Den som tecknar sig för aktier måste ha ett VP-konto hos Euroclear eller en värdepappersdepå hos bank eller fondkommissionär, dit aktierna leveras så snart registreringen har genomförts.

HANDEL MED AKTIER

Bolaget planerar att notera aktierna på lämplig marknadsplats 12-18 månader efter emissionens genomförande.

VOLYM OCH UTSPÄDNING

Emissionens volym är begränsad till 8 000 000 aktier, vilket motsvarar 63,5 % av Bolaget vid full teckning i nyemissionen.

RÄTT TILL UTDELNING

De nya aktierna medför rätt till utdelning från och med för räkenskapsåret 2015, under förutsättning att de nya aktierna blivit registrerade och införda i den av bolagets VD förda aktieboken före avstämningsdagen för utdelning.

AKTIEBOK

Aktiebrev kommer inte att utfärdas utan avräkningsnotan tillsammans med betalningsbesked utgör bevis på aktieinnehavet. Aktieboken i VBY Holding AB (publ) förs i dag av Euroclear.

Bolaget är anslutet till Euroclear AB (före detta Värdepapperscentralen VPC AB), varför inga fysiska aktiebrev kommer att utfärdas i samband med denna nyemission.

TILLÄMPLIG LAGSTIFTNING

Aktierna ges ut under aktiebolagslagen (2005:551) och regleras av svensk rätt. Aktieägares rättigheter avseende vinstutdelning, rösträtt, företrädesrätt vid nyteckning av aktie med mera styrs dels av Bolagets bolagsordning som finns tillgänglig på Bolagets hemsida och dels av aktiebolagslagen (2005:551).

VILLKOR FÖR ERBJUDANDETS FULLFÖLJANDE

Erbjudandet är villkorat av att inga omständigheter uppstår som kan medföra att tidpunkten för att genomföra Erbjudandet bedöms som olämplig. Sådana omständigheter kan till exempel vara ekonomisk, finansiell eller politisk art, gälla förhållanden på kapitalmarknaden och avse såväl omständigheter i

Sverige som utomlands. VBY Holding förbehåller sig således rätten att helt eller delvis återkalla Erbjudandet. Meddelande härom avses i sådant fall offentliggöras så snart som möjligt genom pressmeddelande och på Bolagets hemsida.

RÄTT TILL FÖRLÄNGNING AV ERBJUDANDET

VBY Holding AB förbehåller sig rätten att besluta om förlängning av anmälningstiden och att flytta fram likviddag, samt datum för besked om utfallet. Besked om detta lämnas i förekommande fall genom pressmeddelande och på Bolagets hemsida.

VIKTIG INFORMATION

I den information som utgivits i samband med erbjudandet framgår de risker som följer med en investering i de finansiella instrument som avses.

Den som avser teckna finansiella instrument i enlighet med detta erbjudande uppmanas att noga läsa igenom den information som utgivits. Priset för de finansiella instrument som avses framgår av den information som utgivits i samband med erbjudandet.

VP-konto eller depå måste vara öppnat vid tillfället för anmälan.

Bolagsbeskrivning

Bolaget har för avsikt att bli en aktör inom fastighetsmarknaden för bostäder, lokaler samt diverse relaterade aktiviteter. Bolaget har för avsikt att redan under 2015/2016 bli en aktör på den lokala marknaden inom i första hand Småland och Östergötland, även andra orter kan bli aktuella. Investeringen sker i mindre eller medelstora orter inom det tilltänkta området där prisnivån är lägre än i storstäder. Vårt mål är att fastigheterna skall ge en rimlig direktavkastning. Vi anser att fastigheter med bostäder, lokaler och dylikt är utomordentligt bra investeringar, då våra hyresgäster kommer att vara långvariga. Det skapar möjlighet för Bolaget att hålla organisationen på en rimlig nivå för att maximera avkastningen och möjliggöra en god utveckling. Förutom den årliga direktavkastningen finns en potential för våra fastigheter att öka i värde. En extra krydda kan vara eventuella försäljningar till nybildade bostadsrättsföreningar, vilka vanligen betalar betydligt mer än kommersiella köpare. För att hålla kostnaderna på en låg nivå kommer fastighetsskötseln och administrativa sysslorna i huvudsak läggas ut på entreprenad, men för större bestånd kan egen personal komma att anställas i framtiden. VBY Holding AB (publ) kan komma att förvärva bestånd där vissa enskilda fastigheter storleks- eller typ mässigt inte passar in i bolaget. Sådana fastigheter kommer att säljas vidare. Vid fastighetsförvärv betalas i regel cirka 30 % av köpeskillingen i form av eget kapital eller aktier. Detta ser många fastighetssäljare som positivt, de får därmed ta del av en fortsatt god utveckling på marknaden, samtidigt som de får en likvid tillgång i form av vår aktie.

SENIORBOENDE MÖJLIGHETERNAS BOENDE

Många fyrtiotalister önskar äga sin bostad och bor idag i stora hus med stor trädgård, därför tror vi det finns en efterfrågan på marklägenheter där man äger sitt boende. VBY Holding AB (publ) affärsidé är att utveckla bostäder för lite äldre. Gemensamt för våra projekt är att de planeras och byggs med omsorg med högt ställda krav på kvalitet. Tillsammans skapar vi ett boende för dig som har höga krav på komfort, design, rums planering och materialval - in i minsta detalj. VBY Holding affärsidé är att köpa tomtmark i attraktiva lägen och bygga marklägenheter i ett plan som sedan säljs där innehavarna äger lägenheten. Det bör vara grupper om minst 8-10 lägenheter för att uppnå bästa byggnadskostnad.

Ett eget hem är ett grundläggande mänskligt behov och avgörande för självkänsla, integritet, trygghet och människovärde. Detta är utgångspunkten då

VBY Holding AB (publ) utvecklar särskilda boende för äldre. De boende skall kunna leva ett gott liv i sitt eget hem, känna trygghet och gemenskap även om omvårdnadsbehovet ibland är omfattande. VBY Holding AB (publ) lägger stor vikt vid såväl inre som yttre miljö för att åstadkomma ett attraktivt boende.

VARFÖR SENIORBOENDE;

- Tryggt och bekvämare boende i ett plan.
- Social gemenskap genom närhet till likasinnade grannar.
- Bra planerad och luftig och bekväm planlösning.

PÅGÅENDE PROJEKT

KVARTERET KOMPASSEN, VIMMERBY, ALTERNATIV TILL LÄGENHETSBOENDE

VBY Holding i samarbete med Eksjöhus planerar och bygger på Kompassgränd i Vimmerby ett helt nytt bostadsområde, 5 parhus med två lägenheter i varje enhet. Eksjöhus erbjuder dessutom fyra tomter där det finns möjlighet att välja traditionella hus på väl tilltagna tomter som passar dem som vill ha större boende.

NÄR DITT NUVARANDE BOENDE KÄNNS FÖR STORT OCH TOMTEN FÖR KRÄVANDE.

När den nybildade lilla familjen söker bekvämt markboende med trädgårdstappa hänvisas den ofta till dyra lägenheter. Nu lanseras alternativet av VBY Holding och Eksjöhus som är i full färd med att bygga hus som är designade för att passa den lilla familjen eller lite äldre som vill fortsätta äga sitt hem med en liten trädgårdstappa och lättskött tomt, ett bekvämt markboende i ett plan utan trappor. Bostadsområdet är högt beläget med närhet till naturen där det finns möjlighet till ett aktivt friluftsliv som svamp och bärplockning m.m. Fina promenad och motionsspår utanför knuten samt lätt och smidig utfart till väg 34 och 40. Barndaghem finns inom 150 m avstånd. Närhet med gång och cykelväg till skola, förskola, idrottshall, ishall och elljusspår, nio håls golfbana finns i närheten, här är bara några exempel på ett attraktivt och bekvämt bostadsområde. Centrum med affärer finns inom 1,5 km avstånd. Hustyp: area 98 m² grundversion, 105 m² utbyggnad entré sidan, 109 m² utbyggnad vinkel baksidan, och 115 m² med båda utbyggnaderna.

BILLIGA FLERBOSTADSHUS

DEN TRYGGASTE FASTIGHETSFORMEN

Både professionella investerare och ledande akademiker inom området anser att svenska hyresfastigheter är det tryggaste fastighetsslaget att investera i. Anledningen är den reglerade hyressättningen och att bostäder generellt sett är mindre konjunkturkänsliga än exempelvis lokaler. Även historiken talar sitt tydliga språk: hyresfastigheter har haft 22 år med positiv avkastning de senaste 25 åren och en genomsnittlig årlig avkastning om 13,3 %.

LÅNGSIKTIG VÄRDEÖKNING

Värdet på välskötta hyresfastigheter har historiskt utvecklats i takt med inflationen eller bättre. Framförallt den svenska hyresregleringen bäddar för en stabil utveckling över tid även under perioder med lågkonjunktur, genom att använda en relativt försiktig belåningsgrad på 60-70 % skapas dessutom en hävstångseffekt.



I augusti 2015 monterades det senaste huset på vårt område Kompassgränd i Vimmerby.

Finansiell information i sammandrag

DOKUMENT INFÖRLIVADE VIA HÄNVISNING:

Följande dokument kan visas upp under den period registreringsdokumentet omfattar med angivande av om det handlar om papperskopia eller elektroniskt format:

- Stiftelseurkund
- Alla rapporter, brev, historisk finansiell information och andra handlingar som utfärdats av sakkunnig på bolagets begäran och som ingår i eller hänvisas till i registreringsdokumentet
- Historisk finansiell information för bolaget eller den koncern där bolaget ingår för de tre senaste räkenskapsåren före det år som omfattas av registreringsdokumentet.

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Det är möjligt för VBY Holding AB (publ) att i stor utsträckning styra investerings- och kostnadsnivån till aktuell kapitalsituation och förutsedda marknadsförutsättningar, varför kapitalbehovet kan komma att variera över tid, främst av marknadsskäl, men även beroende av vilka tillstånd som erhålles och hur framgångsrik byggrätter som kan uppbringas.

I övrigt känner inte VBY Holding AB till några tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan ha en väsentlig inverkan på Bolagets utsikter, annat än de som redovisas under avsnittet ”Riskfaktorer” i detta memorandum.

Resultaträkning

KSEK	2015-01-01 2015-06-30
Nettoomsättning	906 566
Rörelsens kostnader	
Sålda värdepapper ansk. Kostnad	-563 458
Såld tomtmark	-132 643
Övriga externa kostnader	-77 553
Konsultarvoden	-42 000
Personalkostnader	-18 000
Arbetsg.avgifter	-1 838
Summa kostnader	-835 492
Resultat före avskrivningar	71 074
Räntekostnader	-7 366
RESULTAT FÖRE SKATT	63 708

Balansräkning

KSEK	2015-06-30
Tillgångar	
Lager aktier	217 168
Lager tomtmark	471 470
Summa lager	688 638
Övriga fordringar	51 483
Bank	57 859
SUMMA TILLGÅNGAR	797 980
Eget kapital	
Aktiekapital	500 000
Balanserat resultat	105 675
Periodens resultat	63 708
Summa eget kapital	669 383
Banklån	60 000
Övriga kortfristiga skulder	68 59
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	797 980

Räkenskaperna har inte granskats av bolagets revisor

TILLGÅNGAR

Tillgångarna består främst av tomter samt en aktieportfölj.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivning på tomter och aktier sker enligt plan samt marknadsvärde. Inventarier skrivs av enligt plan.

EGET KAPITAL

Det egna kapitalet har ökat genom löpande nyemissioner samt vinstmedel. Bolagets egna kapital är intakt.

KASSAFLÖDE

Kassaflödet har balanserats genom nyemissioner, lån samt vinstmedel.

PERSONAL

Bolaget har inga anställda utan drivs på konsultbasis.

FINANSIELLA RESURSER OCH FINANSIELL STRUKTUR

OTILLRÄCKLIGT RÖRELSEKAPITAL

Koncernen har idag ett otillräckligt rörelsekapital för de aktuella behoven. Med de aktuella behoven avses de närmaste 12 månaderna. Per den 30 juni 2015 var bolagets likvida medel 57 000 SEK samt outnyttjade krediter om 400 000 SEK.

Bolagets kapitalbehov för kommande 12 månader avses att säkerställas i och med genomförandet av föreliggande emission. Medel som inkommer i denna emission ska användas till fastighetsinvesteringar.

SKATTESITUATION

Ingen skattefordran finns upptagen i Bolagets balansräkning.

BEGRÄNSNINGAR I ANVÄNDADET AV KAPITAL

Det finns såvitt Bolaget känner till inga begränsningar avseende användande av kapital.

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Det finns företagsinteckningar om 320 000 SEK.

TENDENSER

Verksamheten genererar i dagsläget inga intäkter

föruom intäkter från aktiehandel. En större intäktbas förutsätter exploatering av de projekt som Bolaget avser att investera i en förekomst i något projekt, eller att tillgångar kan realiseras. VBY Holding fastighetsexplorering känner inte till några andra tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan ha en väsentlig inverkan på Bolagets utsikter under innevarande år.

Bolaget känner heller inte till några skattepolitiska, ekonomiska, offentliga eller på annat sätt politiska åtgärder som, direkt eller indirekt, kan komma att påverka verksamheten i någon större utsträckning.

RÖRELSEKAPITAL FÖRKLARING

I och med emissionen har VBY Holding ett tillräckligt rörelsekapital för att under den kommande tolv månadersperioden fullgöra Bolagets betalningsförpliktelser varefter de förfaller till betalning.

PÅGÅENDE OCH PLANERADE INVESTERINGAR

Pågående investeringar utgörs av projekt arbeten i Småland. Dessa är i nuläget koncentrerade till planering av nya fastighetsprojekt. Dessa har hittills finansierats med tillgängliga medel.

De pågående investeringarna under de närmaste 12 månaderna beräknas kunna finansieras genom den likvid som tillförs via emission samt lån.

Till den del ytterligare investeringar krävs på längre sikt kan sådana komma att behöva finansieras på annat sätt.

Alla investeringar har skett i Sverige och finansierats genom en kombination av eget och lånat kapital.

PÅGÅENDE OCH BESLUTADE FRAMTIDA INVESTERINGAR

Bolaget har inte gjort några åtaganden gällande pågående eller framtida investeringar annat än löpande underhållsinvesteringar och investeringar kopplade till Bolagets löpande verksamhet.

Väsentliga förändringar i finansiell ställning eller ställning på marknaden sedan den 30 juni 2015.

Vid tidpunkten för Memorandumets daterande har inte skett några väsentliga förändringar gällande Bolagets finansiella ställning eller ställning på marknaden.

FRAMTIDSUTSIKTER

Nedanstående uttalanden om framtidsutsikter är gjorda av styrelsen för VBY Holding AB (publ) och är baserade på nuvarande och historiska marknadsförhållanden. I frågavarande uttalanden är väl underbyggda, men läsaren bör vara väl uppmärksam på att dessa liksom alla framtidsbedömningar är förenade med osäkerhet.

Styrelsen gör bedömningen att bolaget under kommande år kommer att redovisa ett positivt resultat

REDOVISNINGSPRINCIPER

Rapporten är upprättad i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning, K3. Övergången till K3 innebär dock ingen förändring av de redovisningsprinciper som bolaget tillämpat tidigare förutom rubriceringen av posterna under eget kapital. Jämförelseposterna är därför inte omräknade.

Bolagets tillgångar och skulder upptas till anskaffningsvärdet respektive nominellt värde om ej annat framgår.

Aktiekapital och ägarförhållanden

AKTIEKAPITALET

Aktiekapitalet i VBY Holding AB (publ) uppgår till 500 000 SEK fördelat på 4 600 000 aktier med ett kvotvärde om 0,1 SEK per aktie. Enligt nu registrerad bolagsordning ska aktiekapitalet uppgå till lägst 500 000 SEK och högst 2 000 000 SEK. Antalet aktier ska vara lägst 4 600 000 och högst 18 400 000 stycken. Den bolagsordning som antogs på ordinarie bolagsstämma den 6 maj 2015 återfinns på sid 24 i Memorandumet.

Samtliga aktier äger lika rätt till Bolagets tillgångar och vinst och har samma röstvärde. Bolagets aktier är denominerade i SEK och har utgivits enligt svenskt rätt. Aktierna medför företrädesrätt vid framtida emissioner. Varje aktie medför lika rätt till vinstutdelning samt till eventuellt överskott vid likvidation. Inga restriktioner finns avseende eventuell utdelning annat än vad som följer av svensk rätt. Historiskt har ingen utdelning lämnats.

Nyemissionen omfattar högst 8 000 000 aktier. Detta medför att aktiekapitalet ökar med högst 869 600 kronor till totalt högst 1 369 600 kronor. Aktierna emitteras till en kurs om 1,00 kronor styck. De erbjudna aktierna i Nyemissionen motsvarar 63,5% av aktiekapitalet och 14,8% av rösterna i Bolaget efter genomförd nyemission (förutsatt fullt tecknat erbjudande). Nyemissionen tillför Bolaget högst cirka 8 MSEK före avdrag för emissionskostnader, som beräknas uppgå till sammanlagt cirka 0,5 MSEK.

Aktierna är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningskyldighet. Aktierna har heller inte varit föremål för offentligt uppköpserbjudande. Aktiebrev kommer inte att utfärdas då bolaget är anslutet till Euroclear.

AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

Datum		Kvotvärde	A-aktie	B-aktie	Emissionskurs	Förändring aktiekapital	Totalt aktiekapital
2006	Bildande	1	325 000	-	1		325 000
2011	Riktad emission	1	350 000	-	1	25 000	350 000
2015	Riktad emission	1	460 000	-	1	110 000	460 000
2015	Split 10:1	0,1	4 600 000	-			460 000
2015	Fondemission	0,1	4 600 000	-	1	40 000	500 000

ÄGARKONCENTRATION

37 % av kapitalet och 85 % av rösterna i Bolaget kommer att kontrolleras av ledande befattningshavare och vissa av styrelsens ledamöter efter nyemissionen som den beskrivs i detta memorandum. Även om dessa aktieägare inte är avtalsmässigt bundna att agera gemensamt har de, var för sig eller tillsammans, möjlighet att utöva ett väsentligt inflytande på ärenden där aktieägare har rösträtt.

Denna koncentration av företagskontrollen kan vara till nackdel för aktieägare som har andra intressen än huvudaktieägarna.

ÄGARSTRUKTUR

I nedanstående tabell visas ägarstrukturen i VBY Holding AB (publ) per den 30 juni 2015. Minoritetsaktieägares skydd innefattar att Bolaget tillämpar aktiebolagslagen och följer de bestämmelser som föreskrivs i bolagsordningen.

Ägare	A-aktier (10 röster)	B-aktier (1 röst)	Röster	Kapital
Veine Johansson	1 078 340	-	23%	23%
Ulrich Andersson*	641 660	-	14%	14%
Göran Nilsson	640 000	-	14%	14%
Jan Praznik	600 000	-	13%	13%
Benny Larsson	540 000	-	12%	12%
Roland Frost	350 000	-	8%	8%
Michael Mjösberg	250 000	-	5%	5%
Ronnie Dovskog	250 000	-	5%	5%
Jonas Jalkteg	150 000	-	3%	3%
Per Östling	100 000	-	2%	2%
Summa	4 600 000	0	100%	100%

Efter genomförandet av föreliggande nyemission och förutsatt att emissionen fulltecknas beräknas ägarstrukturen se ut enligt nedan.

Ägare	A-aktier (10 röster)	B-aktier (1 röst)	Röster	Kapital
Veine Johansson	1 078 340	-	20%	9%
Ulrich Andersson*	641 660	-	12%	5%
Göran Nilsson	640 000	-	12%	5%
Jan Praznik	600 000	-	11%	5%
Benny Larsson	540 000	-	10%	5%
Roland Frost	350 000	-	6%	3%
Michael Mjösberg	250 000	-	5%	2%
Ronnie Dovskog	250 000	-	5%	2%
Jonas Jalkteg	150 000	-	3%	1%
Per Östling	100 000	-	2%	1%
Övriga	0	8 000 000	15%	62%
Summa	4 600 000	8 000 000	100 %	100%

AKTIEBASERADE INCITAMENTSPROGRAM

Det finns för närvarande inga särskilda system eller incitamentsprogram för personalens förvärv av aktier eller liknande.

TECKNINGSOPTIONER

Det finns för närvarande inga utestående teckningsoptionsprogram.

KONVERTIBLA SKULDEBREV

Det finns för närvarande inga konvertibla skuldebrev.

UTDELNINGSPOLICY

Bolaget har ingen fastställd utdelningspolicy och historiskt har ingen utdelning lämnats. Den som på avstämningsdagen för utdelning är iförd i den av Euroclear förda aktiebok anses behörig att motta utdelning. I det fall någon aktieägare inte kan nå kvarstår dennes fordran på utdelningsbeloppet och begränsas endast genom regler om preskription. Vid preskription tillfaller utdelningsbeloppet Bolaget. Det föreligger inga restriktioner för utdelning eller särskilda förfaranden för aktieägare bosatta utanför Sverige och utbetalning sker via bolaget på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige. För aktieägare som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normal svensk kupongskatt.

HANDEL I AKTIEN

Ingen handel kommer att äga rum i bolagets aktie. VBY Holding AB (publ)s styrelse har emellertid för avsikt att ansöka om att bolagets aktier skall tas upp till handel på lämplig lista inom tolv till arton månader.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

STYRELSE

Styrelsen består av 5 personer. Styrelseledamöterna väljs årligen vid årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Med anledning av Erbjudandet beslutade en ordinarie bolagsstämma den 6 maj 2015 att styrelsen skall bestå av personerna som presenteras nedan.

Ulrich Andersson

Född 1966, Ordförande i styrelsen sedan grundandet 2006. Ulrich har en mångårig internationell erfarenhet av att investera och bygga upp bolag mot råvarutillgångar.

Nuvarande engagemang:

Smart Energy AB - Ledamot

OT Invest AB - Ledamot

Big Rock Exploration AB - Ordförande

Holmasjön Prospektering AB - Ordförande

Ulrich & Co AB - Ledamot

Veine Johansson

Född 1942. Ledamot i styrelsen sedan grundandet 2006.

Nuvarande engagemang

Ambia Trading Group AB - Ordförande

Jan Praznik

Född 1968. Ledamot i styrelsen sedan 2015. 4 årig teknisk linje vidareutbildad inom International marketing & sales, arbetat med trading av hemelektronik, nuvarande sysselsättning marknadsansvarig på sågverk.

Roland Frost

Född 1941. Arkitekt med mångårig erfarenhet från projektering inom bostadssektorn i olika former. Arbetat som konsult åt olika bostadsproducenter inom trä och betong. Driver egen arkitektbyrå som har samarbete med två andra arkitektfirmor i Kalmar län.

Göran Nilsson

Född 1942. Är pensionär sedan 2007 och vid sidan av sitt engagemang i VBY Holding fördriver han tiden med jakt - fiske och skogsvård på egen fastighet.

Utbildning:

Ingenjör inom anläggning och byggnad 1963.

Högskoleutbildning:

Transportekonomi i Växjö 1985.

Anställning som arbetsledare och platschef hos Skanska AB 1963-1976 varav två år som biträdande platschef för vägbygge i Etiopien (1969-1971)

Anställning som arbetsledare och gatuchef hos Vimmerby kommun 1977-2007.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ingen av Bolagets medlemmar av förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) varit föremål för anklagelser eller sanktioner av i lag eller förordning bemyndigade myndigheter (däribland godkända yrkessammanslutningar) eller (iii) förbjudits av domstol att ingå som medlem av ett bolags förvaltnings-, lednings- eller kontrollorgan eller att inneha ledande eller övergripande funktion vid ett bolag. Ingen av Bolagets medlemmar av förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan har under de senaste fem åren varit företrädare i bolag som försatts i konkurs eller (ofrivillig) likvidation eller varit inblandad i konkursförvaltning. Det föreligger inte några potentiella intressekonflikter, varmed styrelseledamöters och ledande befattningshavares privata intressen skulle stå i strid med Bolagets intressen. Det förekommer inga förmåner för styrelsen eller ledande befattningshavare efter upphörande av uppdrag eller anställning.

Det förekommer inga särskilda överenskommelser med större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter, enligt vilka någon styrelseledamot eller ledande befattningshavare valts in i förvaltnings-, lednings- och kontrollorgan eller tillsatts i annan ledande befattning. Styrelseledamöterna nås på Bolagets postadress som är: VBY Holding AB (publ), Kompassgränd 3, 598 31 VIMMERBY. Telefonnummer till VD Veine Johansson är 070-242 29 94.

Legala frågor och övrig information

ALLMÄNT

VBY Holding AB (publ) med org nr 556718-1598 bildades vid Bolagsverket den 14 november 2006 och registrerades den 19 december 2006. Bolagets associationsform är aktiebolag och dess verksamhet regleras av aktiebolagslagen (2005:551). Bolagets säte är i Vimmerby kommun och ska enligt bolagsordningen bedriva verksamhet som är att direkt eller indirekt bedriva värdepappershandel, bygga, äga och förvalta fastigheter, företagsinvestering och konsultverksamhet inom ekonomi, administration och utbildning samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget kan icke affärsverksamhet både i Sverige och utomlands.

LEGAL STRUKTUR

VBY Holding AB (publ) är innan den nu pågående nyemissionen ett publikt aktiebolag med 10 ägare.

VÄSENTLIGA AVTAL

I dag har VBY Holding ett avtal med Eksjö Hus gällande Kompassgränd i Vimmerby. Avtalet innebär att Eksjöhus bygger husen på de tomter VBY Holding säljer på området.

TILLSTÅND

VBY Holding har samtliga för nuvarande verksamhet erforderliga tillstånd. Bolaget följer de regler och föreskrifter som är utstakade att efterföljas av bolag som är verksamma inom samma områden som VBY Holding.

TVISTER OCH RÄTTSLIGA PROCESSER

VBY Holding är inte part i någon tvist, rättegång eller skiljedomsförfarande. Bolagets styrelse har ej heller kännedom om något som skulle kunna föranleda några skadeståndsanspråk eller kunna föranleda framtida processer.

AVTAL OCH TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE

VBY Holding AB (publ) har inte beviljat lån till eller ställt garantier eller borgensförbindelser till förmån för styrelsens ledamöter, ledande befattningshavare eller Bolagets revisorer.

LÖNER OCH ERSÄTTNINGAR TILL STYRELSE, LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE SAMT REVISORER

Lön till VD har hittills utgått med 20 000 kr under 2015. Uppsägningstid är en månad från VDs och en månad från Bolagets sida.

Den ordinarie bolagsstämman 2015 beslutade att ersättning skall utgå till styrelsens ordförande om 0 kr och 0 kr till övriga ledamöter.

AKTIEÄGARAVTAL

Såvitt styrelsen, ledningen eller bolagets större aktieägare känner till finns inga former av aktieägaravtal i VBY Holding.

FÖRSÄKRINGAR

VBY Holding AB (publ) har ett försäkringsskydd hos Länsförsäkringar Kalmar Län omfattande egendomsförsäkring, avbrottsförsäkring, verksamhets- och produktansvarsförsäkring, rättsskyddsförsäkring.

Styrelsens bedömning är att Bolaget har ett tillfredsställande försäkringsskydd av erforderlig omfattning med hänsyn till i verksamheten uppkommande risker. Ingen del i verksamheten inom bolaget bedöms vara av sådan karaktär att försäkringsskydd inte kan erhållas på rimliga villkor.

BOLAGSSTYRNING

Svensk kod för bolagsstyrning gäller för svenska aktiebolag vars aktier är upptagna till handel på en reglerad marknad i Sverige, för närvarande NASDAQ OMX Stockholm och NGM Equity. VBY Holding kommer därmed inte formellt omfattas av Svensk kod för bolagsstyrning.

Bolaget följer dock kontinuerligt utvecklingen på området och avser att följa de delar av Koden som kan anses relevanta.

Vissa skattefrågor i Sverige

INLEDNING

Följande sammanfattning avser skattekonsekvenser för investerare, som är eller kommer att bli aktieägare i VBY Holding AB (publ). Sammanfattningen är baserad på aktuell lagstiftning och är endast avsedd som allmän information.

Den skattemässiga behandlingen av varje enskild aktieägare beror delvis på dennes egen situation. Särskilda skattekonsekvenser, som ej finns beskrivna i det följande, kan bli aktuella för vissa kategorier av skattskyldiga, inklusive personer ej bosatta i Sverige. Framställningen omfattar bland annat inte de fall där aktie innehas som omsättningstillgång eller innehas av handelsbolag.

UTDELNING

Mottagen utdelning är i sin helhet skattepliktig för fysiska personer och dödsbon. Beskattning sker i inkomstslaget kapital. Skattesatsen är för närvarande 30 %.

För juridiska personers innehav av så kallade kapitalplaceringsaktier gäller att hela utdelningen utgör skattepliktig inkomst av näringsverksamhet. Skattesatsen är för närvarande 22 %.

För svenska aktiebolag och ekonomiska föreningar föreligger skattefri utdelning på så kallade näringsbetingade aktier. Noterade andelar anses näringsbetingade under förutsättning att andelsinnehavet motsvarar minst 10 % av rösterna eller att innehavet betingas av rörelsen. Skattefrihet för utdelning på noterade aktier förutsätter att aktierna inte avyttras inom ett år från det att aktierna blev näringsbetingade för innehavaren. Kravet på innehavstid måste inte vara uppfyllt vid utdelningstillfället.

FÖRSÄLJNING AV AKTIER

Genomsnittsmetoden – Vid avyttring av aktier i VBY Holding AB (publ) skall genomsnittsmetoden användas oavsett om säljaren är en fysisk eller en juridisk person. Enligt denna metod skall anskaffningsvärdet för en aktie utgöras av den genomsnittliga anskaffningskostnaden för aktier av samma slag och sort beräknat på grundval av faktiska anskaffningskostnader och hänsyn taget till inträffade förändringar (såsom split eller fondemission) avseende innehavet. Som ett alternativ till genomsnittsmetoden kan ifråga om marknadsnoterade aktier den s.k. schablonregeln användas. Denna regel innebär att omkostnadsbelop-

pet får beräknas till 20 % av försäljningspriset efter avdrag.

Privatpersoner – Vid försäljning av aktier beskattas fysiska personer och dödsbon för kapitalvinster i inkomstslaget kapital. Skattesatsen är för närvarande 30 %. Kapitalförlust på aktier är samma år avdragsgill mot vinst på andra aktier eller mot andra marknadsnoterade delägarätter (med undantag för andelar i investeringsfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter). Till den del förlusten inte är fullt ut avdragsgill enligt ovan är den avdragsgill med 70 % mot andra kapitalinkomster. Om det uppkommer ett underskott i inkomstslaget kapital, medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt med 30 % för underskott som uppgår till högst 100 000 kronor och med 21 % för underskott därutöver. Underskott kan inte sparas till senare beskattningsår.

Juridiska personer – Juridiska personer utom dödsbon beskattas för kapitalvinster i inkomstslaget näringsverksamhet för närvarande till skattesatsen 22 %. Vinsten beräknas dock enligt vanliga regler.

Kapitalförluster på aktier, som innehas som kapitalplacering, får endast kvittas mot kapitalvinster på aktier och aktierelaterade instrument. Om vissa villkor är uppfyllda kan förlust även kvittas mot kapitalvinster på aktier och aktierelaterade instrument som uppkommit i bolag inom samma koncern, under förutsättning att koncernbidragsrätt föreligger. En inte utnyttjad förlust får utnyttjas mot kapitalvinst på aktier eller aktierelaterade instrument utan begränsning framåt i tiden.

För näringsbetingat innehav av noterade aktier gäller för närvarande att ingen avdragsrätt föreligger för förluster samtidigt som vinster ej är skattepliktiga under förutsättning att aktierna inte avyttras inom ett år från det att andelarna blivit näringsbetingade hos innehavaren.

Fåmansaktiebolag – För fåmansaktiebolag gäller särskilda regler. Dessa berör dock endast sådana aktieägare eller närstående denne, som är verksamma i Bolaget i betydande omfattning. Beskrivningen av prospektet avser endast fall där ägaren är passiv, och dessa särskilda regler behandlas därför inte närmare här.

INVESTERINGSSPARKONTO

För fysiska personer som innehar aktierna i Investeringsparkonto utgår ingen reavinstskatt vid försäljning av aktierna. Det föreligger inte heller någon avdragsrätt vid förlust vid försäljning av aktierna. För eventuell utdelning på aktierna erläggs ingen källskatt. All beskattning sker via en avkastningsskatt som baseras på kapitalbasen för kontot, oavsett om det gjorts vinst eller förlust på kontot. Avkastningsskatten är ca 0,50 %, och betalas varje år.

ARVS- OCH GÅVOBESKATTNING

Arvs- och gåvobeskattningen är sedan 17 december 2004 slopad, varpå ingen arvs- eller gåvobeskattning utgår vid förvärv av aktier genom arv eller gåva.

KUPONGSKATT

För aktieägare bosatta i utlandet, som erhåller utdelning från Sverige, innehålls normalt kupongskatt. Skattesatsen är för närvarande 30 %, som i allmänhet reduceras genom tillämpligt dubbelbeskattningsavtal. För utländskt bolag som innehaft näringsbetingad aktie i minst ett år kan dock utdelningen vara skattefri om skattefrihet hade förelegat om det utländska Bolaget hade varit ett svenskt företag. I Sverige är det normalt Euroclear, som svarar för att kupongskatt innehålls. I de fall aktier är förvaltarregistrerade, svarar förvaltaren för kupongskatteavdraget.

Bolagsordning

§ 1 Firma

Bolagets firma är VBY Holding AB (publ).

§ 2 Säte

Styrelsen skall ha sitt säte i Vimmerby kommun.

§ 3 Verksamhet

Föremålet för bolagets verksamhet är att direkt eller indirekt bedriva värdepappershandel, bygga, äga och förvalta fastigheter, företagsinvestering och konsultverksamhet inom ekonomi, administration och utbildning samt därmed förenlig verksamhet. Bolaget kan idka affärsverksamhet både i Sverige och utomlands.

§ 4 Aktiekapital och antal aktier

Aktiekapitalet skall utgöra lägst 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor och antal aktier ska vara lägst 4 600 000 och högst 18 400 000. Aktier av serie A medför tio (10) röster och aktier av serie B medför en (1) röst.

Aktier av serie A får ges ut till ett antal av högst 1 000 000 st och aktier av serie B får ges ut till ett antal av högst 12 800 000 st.

§ 5 Aktieägares rätt vid ökning av aktiekapitalet

Beslutar bolaget att genom en kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier av serie A och serie B, ska ägare av aktier av serie A och serie B ha företrädesrätt att teckna nya aktier av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknats med primär företrädesrätt ska erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte de sålunda erbjudna aktierna räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, ska aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det antal aktier de förut äger och, i den mån detta inte kan ske, genom lottning.

Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut aktier av endast serie A eller serie B, ska samtliga aktieägare, oavsett om deras aktier är av serie A eller serie B, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier de förut äger.

Om bolaget beslutar att ge ut teckningsoptioner eller konvertibler genom kontantemission eller kvittningsemission, 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 kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission ska nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid ska gamla aktier av visst aktieslag medföra rätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad nu sagts ska inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring i bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

§ 5 Styrelse

Styrelsen skall bestå av lägst fyra (4) och högst sex (6) ledamöter med lägst noll (0) och högst fyra (4) suppleanter. Ledamöterna och suppleanterna väljs på årsstämma för tiden intill slutet av nästa årsstämma

§ 6 Revisorer

För granskning av bolagets årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses 1 – 2 revisorer med eller utan suppleant/er på den årsstämma som hålls efter det fjärde räkenskapsårets utgång.

§ 7 Kallelse

Kallelse till bolagsstämma skall ske genom brev med posten eller e-post till aktieägarna tidigast sex veckor och senast två veckor före bolagsstämman. Meddelande till aktieägarna skall ske genom brev med posten eller e-post. § 8 Årsstämma

Årsstämma hålls årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång.

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 av om stämman blivit behörigen sammankallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen.
7. Beslut
 - a. om fastställelse av resultaträkningen och balansräkningen,
 - b. om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c. om ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktör.
8. Fastställande av arvoden åt styrelsen och revisorn.
9. Val av styrelse samt i förekommande fall revisor/er och revisorssuppleant/er.
10. Annat ärende, som ankommer på stämman enligt aktiebolagslagen eller bolagsordningen.

§ 9 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår skall omfatta tiden 1 januari – 31 december.

§ 12 Avstämningsförbehåll

Avstämningsförbehåll Bolagets aktier skall vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1 479) om kontoföring av finansiella instrument.

§ 13 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara 1 januari – 31 december

Denna bolagsordning antogs på årsstämman de 6 maj 2015

Fastighetsbranschen

– en förklarande ordlista

Avkastning på eget kapital

Årets resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på sysselsatt kapital

Resultat före skatt plus räntekostnader i förhållande till genomsnittligt sysselsatt kapital.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder i förhållande till fastigheternas redovisade värden.

Bruttohyra

Definieras som kontrakterad hyra och inkluderar bedömd marknadshyra på outhyrda lokaler.

CBD

Central Business District. En stads mest centrala del för kommersiella kontors- och butiksfastigheter.

Direktavkastning

Utdelning per aktie i förhållande till börskurs vid årets utgång.

Direktavkastning fastigheter

Driftnetto i förhållande till verkligt värde på fastigheter.

Driftsnetto

Nettoomsättning fastighetsförvaltning minus kostnader för särskilda projekt, underhåll, drift och administration, tomträttsavgälder samt fastighets-skatt.

Fastigheternas redovisade värde per aktie

Fastigheternas redovisade värde i förhållande till antalet utestående aktier vid årets slut.

Fastighetsskattetillegg

Ersättning från hyresgäster för fastighetsskatt.

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder

Räntekostnader i förhållande till genomsnittliga räntebärande skulder.

Hyresförluster

Intäktsbortfall till följd av vakanser.

Hyresvakansgrad

Vakant yta uppskattad till marknadshyra i förhållande till total årshyra.

Investeringar

Utgifter avseende förbättrings-åtgärder som tillför framtida ekonomiska fördelar aktiveras. Ombyggnadskostnader av löpande underhållskaraktär belastar resultatet.

Jämförbart bestånd

Under året avyttrade fastigheter exkluderas. Under året förvärvade fastigheter medtages och föregående år justeras för motsvarande period.

Marknadsvärde fastigheter

Det belopp fastigheterna skulle kunna överlåtas till, under förutsättning att transaktionen görs mellan parter som är oberoende av varandra och som har ett intresse av att den genomförs. I redovisningstermer kallas detta för verkligt värde.

Medelantal årsanställda

Genomsnitt av antal anställda personer under året.

MTN-program

Medium Term Note är ett obligationsprogram med en löptid om 1-15 år.

Nettobelåningsgrad fastigheter

Nettoskuld i förhållande till fastigheternas redovisade värden.

Nettoskuld

Räntebärande skulder minus kortfristiga placeringar samt kassa och bank.

Nettovinst från löpande verksamhet

Resultat före skatt, exklusive värdeförändringar fastigheter och derivat samt jämförelsestörande poster, belastat med 26,3 % schablonskatt.

Nyuthyrning

Under året tecknat hyresavtal med ny hyresgäst, annan än den hyresgäst som hyrde lokalen dessförinnan, eller för lokal som tidigare varit vakant.

Omförhandlade hyresavtal

Nytt eller förlängt hyresavtal med befintlig hyresgäst, vars tidigare avtal löpt ut under året.

Omsättningshyrestillägg

Hyra utöver garanterad minimihyra, som baseras på en butiks nettoomsättning.

Resultat per aktie

Årets resultat efter skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under året.

Räntetäckningsgrad

Resultat efter finansiella poster exklusive orealiserade värdeförändringar plus räntekostnader i förhållande till räntekostnader minus räntebidrag.

Skuldsättningsgrad

Nettoskuld i förhållande till eget kapital vid årets slut.

Sysselsatt kapital

Balansomslutningen minskad med icke räntebärande skulder och uppskjutna skatteskulder.

Särskilda projekt

Utgifter för förädling och utveckling av fastighetsbeståndet. I resultaträkningen avses den del av utgiften som kostnadsförts.

Utdelningsandel

Utdelning per aktie dividerad med årets resultat per aktie.

Utdelningsbelopp

Totalt utdelningsbelopp är beräknat på totalt antal utestående aktier på dagen för årsbokslutets offentliggörande. Beloppet kan komma att ändras beroende på eventuella återköp av egna aktier under perioden fram till avstämningsdagen.

Utestående aktier

Samtliga aktier minskat med av bolaget återköpta aktier.

Uthyrbar yta

Total yta som är tillgänglig för uthyrning.

Verkligt värde

Fastigheternas uppskattade marknadsvärde.

Yield gap

Skillnaden mellan långlåneränta och fastigheternas direktavkastning.

Ytvakansgrad

Outhyrda lokaler i kvadratmeter i förhållande till total uthyrbar yta.

Årets kassaflöde per aktie

Årets kassaflöde i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier under året.

Årshyra

Bruttohyra inklusive tillägg vid årets slut uppräknad till årsbasis. Vakanta lokaler redovisas till marknadshyra.

Överskottsgrad

Bruttoresultat i förhållande till nettoomsättning.

Anmälningssedel för teckning av aktier av serie B i VBY Holding AB (publ)

Teckningstid	Teckningskurs	Teckningspost	Tilldelning och betalning
12 oktober - 28 oktober 2015 kl 15:00.	1,00 kr per aktie.	Minsta teckningspost är 4 000 aktier, därefter valfritt antal.	Betalning skall ske i enlighet med uppgift på utskickad avräkningsnota.

Undertecknad ansöker härmed om teckning av nedanstående antal aktier (dock minst 4 000 aktier) i VBY Holding AB (publ) till 1,00 kr per aktie:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> 4 000 aktier (4 000,00 kr) | <input type="checkbox"/> 10 000 aktier (10 000,00 kr) |
| <input type="checkbox"/> 6 000 aktier (6 000,00 kr) | <input type="checkbox"/> 20 000 aktier (20 000,00 kr) |
| <input type="checkbox"/> 8 000 aktier (8 000,00 kr) | <input type="checkbox"/> 30 000 aktier (30 000,00 kr) |

Annat antal

Enligt lag ska en kopia på giltig legitimation medfölja anmälningssedeln om anmälan avser en teckning motsvarande € 15 000 (ca 140 000,00 kr) eller mer. Om anmälan avser en juridisk person ska även ett registreringsbevis som styrker firmateckning medfölja.

Namn/Firma	Person/Org.nr
Adress	Postnr och Ort
<input type="checkbox"/> VP-kontonr eller <input type="checkbox"/> depån*	Bank/förvaltare
Telefon dagtid	E-postadress
Ort och datum	Underskrift (i förekommande fall firmatecknare eller förmyndare)

* För att säkerställa att leverans av dessa aktier kan ske till er depå ber vi er att kontakta er bank/förvaltare innan anmälningssedeln skickas in.

Genom undertecknande av denna anmälningssedel medges att jag tagit del av och förstått informationen på omstående sida.

Anmälningssedeln skickas till:

Post

Eminova Fondkommission AB
Barnhusgatan 16, 4 tr.
111 23 Stockholm

E-mail

info@eminova.se
(inskannad anmälningssedel)

Fax

08-684 211 29

Genom undertecknande av denna anmälningssedel medges följande:

- att jag tagit del av och förstått samtlig information som utgivits i samband med detta erbjudande,
- att jag är medveten om att anmälan är bindande,
- att tilldelning kan komma att reduceras eller helt utebli,
- att mina personuppgifter behandlas i enlighet med Personuppgiftslagen,
- att jag befullmäktigar Eminova Fondkommission AB att för min räkning verkställa teckning av tilldelade aktier.

Viktig information

Denna information finns endast på svenska.

- Eminova Fondkommission AB ("Eminova") (556889-7887) är ett värdepappersbolag som står under Finansinspektionens tillsyn. Eminova har tillstånd att bedriva värdepappersrörelse enligt lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden.
- Finansiella instrument som erbjudandet avser har inte och kommer inte att registreras i något annat land än Sverige. De kommer därför inte att erbjudas till försäljning i något annat land där deltagande skulle förutsätta ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än som följer av svensk rätt eller strider mot lag, förordning eller annan bestämmelse i sådant land.
- Uppdrag genom undertecknad anmälningssedel befullmäktigar Eminova att för undertecknads räkning sälja, köpa eller teckna sig för finansiella instrument enligt villkoren som utformats för erbjudandet.
- Uppdrag genom undertecknad anmälningssedel omfattas inte av den ångerrätt som följer av distans- och hemförsäljningslagen. Tillvägagångssätt och teckningsperiod framgår av den information som utgivits i samband med erbjudandet.
- Genom anmälan i detta erbjudande blir undertecknad inte kund hos Eminova. Eminova kommer därför inte att kundkategorisera de som tecknar aktier enligt erbjudandet. Eminova gör inte heller en passandeprövning enligt lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden avseende teckning av värdepapper i erbjudandet.
- I den information som utgivits i samband med erbjudandet framgår de risker som följer med en investering i de finansiella instrument som avses.
- Den som avser teckna finansiella instrument i enlighet med detta erbjudande uppmanas att noga läsa igenom den information som utgivits. Priset för de finansiella instrument som avses framgår av den information som utgivits i samband med erbjudandet.
- Kostnader utöver vad som angivits ovan, såsom skatter eller courtage, som kan komma att uppstå i samband med de finansiella instrument som erbjudandet avser, varken påföres av eller erläggs av Eminova.
- Personuppgifter som tecknaren lämnar i samband med anmälan behandlas av Eminova enligt Personuppgiftslagen (1998:204). Behandling av personuppgifter kan även ske hos andra företag som Eminova eller emittenten samarbetar med.
- Eminova ansvarar inte för tekniska fel eller fel i telekommunikations- eller posthantering i samband med teckning genom betalning eller inlämnande av anmälningssedel.
- VP-konto eller depå måste vara öppnat vid tillfället för anmälan.
- Klagomål med anledning av Eminovas hantering av order genom undertecknad anmälningssedel kan insändas per post till Eminovas klagomålsansvarige på adress Eminova Fondkommission AB, Att: Klagomålsansvarig, Barnhusgatan 16, 4 tr., 111 23 Stockholm.
- Vid en eventuell reklamation mot Eminovas utförande av order ska detta ske inom skälig tid. Rätten att kräva ersättning eller att göra andra påföljder kan annars gå förlorad.
- Vid en eventuell tvist med Eminova kan konsumenter vända sig till Allmänna reklamationsnämnden, Box 174, 101 23 Stockholm, telefon 08-508 860 00, www.arn.se.
- Eminova följer svensk lag och materiell rätt tillämpas på Eminovas erhållna uppdrag. Allmän domstol är behörig domstol.

VBY
Holding®

Kompassgränd 3, 598 31 Vimmerby
Tel: 070 - 242 29 94, E-post: info@vimmerbyholding.se