

GAUSTA VIEW

BÄSTA LÄGET I NORSKA FJÄLLEN



EMISSIONSMEMORANDUM HÖSTEN 2020

BOLAGSASPEKTER

Gausta View AB är ett publikt aktiebolag, vilket regleras av Aktiebolagslagen (2005:551). Bolaget registrerades hos Bolagsverket den 20 juli 2017 med organisationsnummer 559119-9426. Nuvarande firma registrerades den 1 oktober 2020. Ursprunglig firma var Gotlex Lageraktiebolag nr 874, för att den 3 oktober 2017 ändras till Snowroller AB. Bolaget följer svensk lagstiftning och aktiebolagslagen (2005:551).

Bolaget ska äga och förvalta fast och lös egendom och bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget har inte varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljedomsförfaranden (inklusive ännu ej avgjorda ärenden eller sådana som bolaget är medveten om kan uppkomma) under de senaste tolv månaderna, och som nyligen haft eller skulle kunna få betydande effekter på bolagets finansiella ställning eller lönsamhet.

Bolagets hemvist är Västra Götalands län, Göteborgs kommun.

Årsredovisning och bolagsordning kan beställas i pappersform från bolaget eller hämtas från bolagets hemsida:

Gausta View AB

Dingegatan 10
426 76 VÄSTRA FRÖLUNDA

Tel 073-985 40 81

E-post: hello@gaustaview.com

Hemsida: www.gaustaview.com

UNDANTAG FRÅN PROSPEKTSKYLDIGHET

Detta memorandum har inte granskats och godkänts av Finansinspektionen. Memorandumet avseende nyemission är undantaget från prospektskyldighet enligt "Lag om handel med finansiella instrument – Undantag avseende erbjudande till allmänheten". Grunden för undantaget är att det sammanlagda värdet av erbjudandet av finansiella instrumentet understiger 2,5 miljoner euro under en tolv månadersperiod.

DEFINITIONER

I detta memorandum gäller följande definitioner om inget annat anges: med "Bolaget" eller "Gausta View" avses Gausta View AB med organisationsnummer 559119-9426, eller dess helägda norskregistrerade dotterbolag Gausta View AS, org nr 919 666 110.

INNEHÅLL

Bolagsaspekter	2
Undantag från prospektskyldighet	2
Definitioner	2
Styrelsens försäkran	3
Fem skäl att teckna aktier i Gausta View AB	4
Villkor och anvisningar	5
Motiv för erbjudandet	6
VD har ordet	7
Gausta en ny spännande skidort i Norge	9
Gausta View bygger fastigheter med hyreslägenheter	11
Händelser i Bolagets utveckling	14
Styrelse och VD	15
Revisor	15
Övrig information om organisationen	16
Utvald finansiell information	17
Kommentarer till den finansiella utvecklingen	20
Aktieägare	21
Aktiekapitalets utveckling	21
Information om de aktier som erbjuds	22
Bolagsordning	23
Risikfaktorer	24
Skatteaspekter i Sverige	26
Ritningsunderlag till Gausta View	28

STYRELSENS FÖRSÄKRAN

Memorandumet har upprättats av styrelsen i Gausta View AB med anledning av nyemission i bolaget. Styrelsen i Gausta View AB är ansvarig för innehållet i memorandumet. Härmed försäkras att styrelsen vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i memorandumet, såvitt styrelsen känner till, överensstämmer med faktiska förhållanden och ingenting är utlämnat, som skulle kunna påverka memorandumets innebörd. Bolagets revisor har inte granskat föreliggande memorandum.

Göteborg den 5 oktober 2020

Gausta View AB

Mikael Larsson
Styrelseordförande

Marcus Fransson

Nils Nienhardt

FEM SKÄL ATT TECKNA AKTIER I GAUSTA VIEW AB

- För den skidintresserade utgör Gaustatoppen ett paradiset med mycket snö och fina backar på ett avstånd av 18 mil från Oslo och 44 mil från Göteborg.
- Gausta View är via det helägda dotterbolaget Gausta View A/S ägare till tomtmark vid Gaustatoppen som ska bebyggas med hyreslägenheter. Området är under exploatering och tillhör ett av Norges mest attraktiva områden.
- Genom att vara med i utvecklingen av området runt Gaustatoppen på ett tidigt stadium får man vara med om den värdeökning som kan förväntas av projektet när hela området utvecklas till en attraktiv åretruntdestination med skidåkning, vandring, cykling, äventyr och rekreation i världsklass.
- Som delägare i Gausta View AB har man förtur att veckovis hyra en lägenhet i de kommande fastigheterna till rabatterat pris varje år.
- Efter att det första huset blivit färdigställt avser styrelsen göra en större kapitalanskaffning för att fortsätta att utveckla Bolaget till en aktör av betydelse i exploateringen av Gaustatoppen. Senare planerar styrelsen för en marknadsnotering av aktien.

VILLKOR OCH ANVISNINGAR

EMISSIONSVOLYM

Emissionen uppgår till maximalt 18 000 000 kronor fördelade på 600 000 aktier. Kvotvärdet är 1 krona per aktie. Antalet aktier i Bolaget inför föreliggande emission uppgår till 500 000 aktier.

TECKNINGSKURS

Priset är 30 kronor per aktie. Courtage utgår ej. Värdering av Bolaget är 15 miljoner kronor "pre-money".

FÖRETRÄDESRÄTT

Emissionen genomförs utan företrädesrätt för befintliga aktieägare.

TECKNINGSTID

Anmälan om teckning kan göras från och med den 7 oktober till och med den 30 oktober 2020. Styrelsen förbehåller sig rätten att förlänga teckningstiden.

ANMÄLAN

Teckning skall ske på särskild teckningssedel i minst en post om 1 000 aktier, därefter i valfritt antal aktier. Ofullständiga eller felaktiga teckningssedlar kan komma att lämnas utan avseende. Vid flera inlämnade teckningssedlar gäller den senaste inlämnade. Anmälan, som är bindande, skall sändas till:

Gausta View AB

Dingegatan 10
426 76 VÄSTRA FRÖLUNDA

E-post: hello@gaustaview.com

TILDELNING

Vid övertecknad emission har styrelsen rätt att fördela aktier till de som tecknat sig. Snarast därefter kommer avräkningsnotor skickas ut till de som tilldelats aktier. De som eventuellt inte tilldelas aktier får inget meddelande.

BETALNING

Full betalning för tilldelade aktier skall erläggas kontant senast i enlighet med uppgifter på avräkningsnotan. Aktier som ej betalas i tid kan komma att överlåtas till annan. Ersättning kan krävas av den som ej betalat tecknade aktier.

LEVERANS AV AKTIER

Gausta View AB kommer att vara anslutet till Nordiska Värdepappersregistret. När betalning erlagts och registerrats, kan aktieägare logga in via Nordiska Värdepappersregistret som visar antalet aktier som registrerats på det personliga kontot.

VILLKOR FÖR GENOMFÖRANDE AV EMISSIONEN

Lägsta emissionsbelopp för att fullfölja emissionen är 15 000 000 kronor.

HANDEL I AKTIEN

Någon regelbunden handel i Gausta Views aktie kommer inte att ske de närmaste åren. Styrelsen har för avsikt att vid senare kapitalisering av Bolaget, då det första huset i Gausta är färdigställda, undersöka möjligheten att notera aktien på en svensk marknadsplats för att underlätta kapitalanskaffning för fortsatt expansion.

MOTIV FÖR ERBJUDANDET

Gausta har bara på några år gått från att vara en bortglömd pärla i norska telemarken till att bli en av de snabbast expanderande skidorterna i Skandinavien. Närheten till storstäderna, fin natur och exceptionell hög fallhöjd gör fjälltoppen till ett mycket attraktivt område att utveckla.

Gausta View äger sedan några år tillbaka en tomt vid Gaustatoppen i A-läge med godkänt bygglov där prospektering och upphandling är i slutfas för byggnation av 68 lägenheter med 340 gästbäddar i 3 huskroppar. Planerad byggstart för Hus A med 24 lägenheter är fjärde kvartalet 2020 då grundarbetet påbörjas. Byggnationen av huset planeras sedan att ske under våren och sommaren 2021. Målsättningen är att vara klar till vintersäsongen 2021/2022. Under våren 2021 är avsikten att även grunderna för Hus B och Hus C ska färdigställas för att sedan resa husen under våren 2022, så att dessa kan vara färdiga till vintersäsongen 2022.

I lägenheterna kommer hyresgästerna att bo i söderläge på första parkett till Gaustatoppens iögonfallande omgivning. Smarta planlösningar ger plats åt både aktiviteter och gemenskap. Utanför dörren ligger backarna och husen har en av områdets bästa ski in/ski out läge.

Lägenheterna är utformade både för att ge plats åt gästernas aktiviteter och för att fungera praktiskt när man är många. Smarta lösningar tar tillvara på varje kvadratmeter. I varje lägenhet finns 5 bäddar plus en bäddsoffa. Varje lägenhet får öppen planlösning mellan kök och vardagsrum, samt privat terrass eller fransk balkong i söderläge.

UNIKA LÄGENHETER. I Gausta View bor hyresgästerna granne med backar, liftar och längdåkningsspår, men också tätt inpå Gaustaområdets nya centrum och serviceutbud. Hyresgästerna får bekymmersfria vistelser.

Konceptet möter den efterfrågan som finns i området på hyreslägenheter för skid- och fritidsintresserade personer som vill hyra veckovis. Gausta View är skräddarsytt för en effektiv och lönsam uthyrningsverksamhet både vinter och sommar. Avsikten är att husen ska ha ett uppkopplat lås-system och obemannad reception med incheckningskiosk. Städning blir obligatorisk och upphandlas av bolaget tillsammans med snöskottning och jour av lokala entreprenörer, vilket innebär att bolaget inte behöver bygga upp en egen organisation för den dagliga driften.

KOMMANDE KAPITALBEHOV OCH DESS ANVÄNDNING

Föreliggande nyemission genomförs för att få kapital för genomförande av byggnationen av Hus A i Gausta. För att kunna fortsätta utbyggnaden av Hus B och Hus C kommer ytterligare kapital att behöva tillföras Bolaget, varför en nyemission planeras under första kvartalet 2022.

Att uppföra Hus A kostar enligt Bolagets investeringsbudget 36 MNOK vilket till 40 procent ska finansieras med Bolagets egna medel och till 60 procent av banklån. Därutöver behöver Bolaget stärka rörelsekapitalet, vilket gör att Bolaget genom föreliggande nyemission behöver tillföras 18 MSEK.

Efter byggnation av de tre husen i Gausta har styrelsen för avsikt att fortsätta expandera verksamheten i Gausta för att år 2030 inneha minst 2 000 bäddar att erbjuda gästande skid- och naturentusiaster. För att klara expansionen kommer ytterligare kapital att erfordras vilket styrelsen räknar med att kunna attrahera via aktiemarknaden genom att notera aktien vid någon marknadsplats i Sverige.



VD HAR ORDET

Det finns många fina turistdestinationer runt om i världen. Sedan finns det vissa som är speciella, ikoniska. Platser som har unika värden och kvaliteter som inte går att återskapa någon annanstans. Platser där fantastisk natur och stora upplevelser möter tradition och ursprung. Inom skidvärlden hittar man främst dessa ikoner i Alperna, men alpin skidåkning kommer lustigt nog inte ifrån just Alperna. När William Grohman tog sina första slalomsvängar i St Anton 1893 var det på ett par skidor han fått i present av en norsk vän. De var tillverkade i Telemarken där sporten uppfanns och redan var populär.

Gaustatoppen är Telemarkens högsta och mäktigaste berg. Maken till den häpnadsväckande fallhöjden på 1 650 meter finns inte någon annanstans norr om Alperna. Det kan verka märkligt att berget inte byggdes ut för länge sedan, men det finns en anledning till detta. I kalla krigets gryning byggde NATO en hemlig signalspaningsstation med en spektakulär bergbana inuti berget och exploatering av Nordens bästa skidberg var först möjlig helt nyligen när den lokale entreprenören Halvor Haukaas tog över och rustade upp anläggningarna.

Från Gaustatoppen ser man inte bara ut över den mäktiga nationalparken Hardangervidda med sina glaciärer och vilda renar utan hela södra Norge, till och med de svenska Kosteröarna, vid riktigt klart väder. Naturen, skidåkning och upplevelserna i området är på högsta nivå. Dess ursprung, tradition och mytomspunna historia känns i hela kroppen. Med den nuvarande vågen av utbyggnad och investeringar kommer Gausta äntligen få sin rättmätiga plats bland de ikoniska turistdestinationerna.

Utvecklingen i området har på kort tid tagit en väldig fart. Välkända svenska och norska investerare har dragit igång en dramatisk utbyggnad av berget. Nya hotell, stugor, lägenheter, liftar, restauranger växer upp. Vi på Gausta View AB är en del av den här rörelsen. Med goda relationer till markägare i området har vi lyckats köpa en av de allra bästa tomterna på berget. Där bygger vi 68 lägenheter med totalt 340 gästbäddar. Alla lägenheterna får en spektakulär utsikt mot Gaustatoppen, fastigheten har ski in/ski out och ligger i direkt anslutning till restauranger, service, skiduthyrning med mera i det nya s.k. centrumområdet.

Den aggressiva expansionen på Gaustatoppen har gjort den relativt begränsade lokala byggmarknaden överhettad. Det är svårt för vissa aktörer att bygga i bra takt, till rätt pris.



Gausta View AB har ett uttalat mål att bygga 2 000 gästbäddar fram till 2030 och behöver definitivt bygga i bra takt till rätt pris. För att möta utmaningen har vi som enda aktör i området byggt upp kompetens inom modulbyggnation. Genom att transportera fabriksbyggda moduler till exploateringsområdet på 900 meters höjd kan vi upphandla material och tjänster från leverantörer i hela norra Europa och därmed undvika att bli beroende av den lokala byggmarknaden. För vår första fastighet jobbar vi med Moelven, en välkända och betrodd modulproducent med egna fabriker i Norge och Sverige.

Vi i bolaget har en stark framtidstro och tycker det är otroligt spännande att bygga upp ett betydande bolag på en verkligt ikonisk destination som har framtiden för sig. Vi vill gärna dela denna resa med er som nya delägare i Gausta View.

Marcus Fransson
VD, Gausta View AB



GAUSTA VIEW

Gausta Views mål är att bli ett av de ledande fastighetsbolagen i den norska skidorten Gausta. Ambitionen är att inom tio år äga och förvalta fastigheter med över tvåusen turistbäddar. Långsiktigt ägande är stommen i bolaget, men försäljning av enheter i olika utvecklingsfaser kan ske för att skapa största möjliga långsiktiga värde för aktieägarna.

BOLAGET

Gausta View AB grundades 2017 av Nils Nienhardt och Marcus Fransson. Grundarna hade i samband med semesterresor i området kommit i kontakt med lokala entreprenörer och markägare och fick möjligheten att förvärva en tomt för byggnation av uthyrningsfastigheter i anslutning till skidanläggningen i Gausta.

Gausta View äger idag via sitt dotterbolag i Norge en tomt i A-läge i den norska skidorten Gausta med godkänt bygglov för byggnation av 68 hyreslägenheter med 340 gästbäddar. Lägenheterna är fördelade på tre huskroppar om fyra våningar vardera. Prospektering och upphandling av byggnation av det första huset, Hus A, är i slutfasen. Byggstart för Hus A med 24 lägenheter är planerad till fjärde kvartalet 2020.

Byggnation av Hus B och Hus C planeras att starta under våren 2022. Målsättningen är att Hus A ska vara klart för nyttjande till vintersäsongen 2021 medan Hus B och C ska vara klara till vintersäsongen 2022.

För att finansiera byggnationen av Hus A genomförs föreliggande nyemission. För att uppföra Hus B och Hus C kommer ytterligare kapitalanskaffning att ske genom nyemission riktad mot såväl befintliga som externa investerare under första kvartalet 2022.

Efter genomförd byggnation av de första husen i Gausta kommer Bolaget att söka ytterligare möjligheter till förvärv av tomtmark för att kunna expandera beståndet av fastigheter på orten. För att finansiera en fortsatt utveckling av Bolaget har styrelsen för avsikt att genomföra en större kapitalanskaffning och marknadsnotera aktien i samband med en sådan kapitalanskaffningsrunda. En sådan kapitalanskaffning bör vara aktuell i tidsspannet 2022-2025, men är beroende på vilket mottagande uppförandet av de första husen får på hyresmarknaden och vilka möjligheter som uppstår gällande kompletterande köp av mark i Gausta. Styrelsen ser den externa kapitalanskaffningen som en möjlighet att snabbt kunna expandera verksamheten i Gaustaområdet.

Med sin totala fallhöjd om 1 650 meter utgör skidområdet ett unikt område i norra Europa, där den skidintresserade måste söka sig ner i Alperna för att hitta något liknande. Flera kapitalstarka aktörer investerar redan stort i liftsystem, service med mera för att ge besökare bästa möjliga upplevelse. Gausta är i dagsläget i en mycket stark tillväxtspiral och är på väg att bli ett av de verkligt starka namnen inom skandinavisk fjällturism.

HÖGSTA PUNKT

FALLHÖJD

GAUSTA	1883 m	1650 m
HEMSEDAL	1497 m	830 m
ÅRE	1420 m	890 m
TRYSIL	1132 m	685 m
BRANÄS	567 m	415 m

**Gaustatoppen är
Skandinaviens största skidberg
med en fallhöjd på 1650 m.
Äntligen har detta fantastiskt
berg blivit tillgängligt för
skidturister.**

GAUSTA EN NY SPÄNNANDE SKIDORT I NORGE



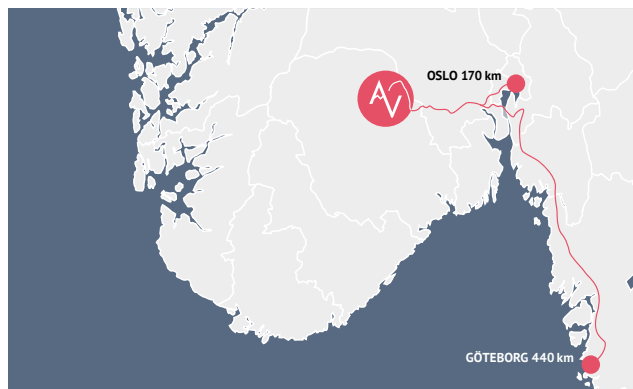
Gaustatoppen är det högsta berget i länet Vestfold og Telemark i Norge som ligger i kommunen Tinn och Hjartdal. Utsikten från toppen är imponerande, eftersom man kan se ett område på cirka 60 000 kvadratkilometer, vilket är en sjättedel av Norges fastland.

Inuti berget finns en bergbana, som byggdes en gång för militära ändamål efter andra världskriget men används sedan 2010 av besöksnäringen. Via två olika tågsätt kommer man upp till toppen av berget på 1 800 meter höjd. Det första blå tåget tar passagerarna 850 meter rakt in i berget, medan det andra tåget, det röda, för passagerarna 1 050 meter i 39 graders lutning upp till toppen.

Gaustatoppen är omtalad för sina möjligheter för vintersport, den svårslagna fallhöjden och offpiståkningens branta lutningar. Men upplevelserna slutar varken med skidsäsongen eller med bergets branter. I dag är Gaustatoppen den sjätte största skidorten i Norge. Nu förbereds berget för att kunna ta emot och hänföra ännu fler besökare. Med ett geografiskt läge endast 18 mil från Oslo och 44 mil från Göteborg har området alla möjligheter att nå en stor mängd engagerade skidåkare. Därutöver är Gausta redan idag ett etablerat turistmål för många danskar, speciellt från Jylland, som via färjeförbindelsen Hirtshals-Larvik når området.

Utvecklingen av Gaustatoppen sker genom att lift- och pistsystemet byggs ut, men även genom uppbyggnaden av ett nytt turistcentrum.

Gaustatoppens pister och spår erbjuder variation i både åkning och svårighetsgrad. Besökare kan kasta sig ut i branter eller längdåkningsspår oavsett om de är nybörjare eller erfarna åkare. För den erfarna skidåkaren finns branter med en fallhöjd upp till hela 1 650 meter och utanför pisterna finns branter med lutningar upp mot hela 40 grader. För längdskidåkaren finns varierade spår från tre kilometers elljusspår till längre, där det längsta mäter 23 kilometer.



Gausta är beläget 18 mil väster om Oslo och 44 mil från Göteborg.

MARKNAD

Oslo med en miljon invånare inom tätorten och inräknat hela storstadsområdet har ett invånarantal på 1,5 miljoner invånare utgör den största potentiella marknaden för Gaustaområdet. Lägg därtill Göteborgsområdet med över en miljon invånare inom det som räknas som Storgöteborg så finns ett mycket stort underlag för en kommande expansion av Gaustaområdet.

Idag finns det 1 500 bäddar för uthyrning i området, vilket ska jämföras med Åre som har 35 000 bäddar och Sälen med sina 25 000 bäddar vilket visar på vilken möjlighet det finns för en framtida expansion i området. Fram till år 2030 planeras det för att komma upp till 8 000 bäddar i Gausta, varav Gausta Views mål är att ha 2 000 av dessa bäddar.

GAUSTATOPPEN SPÄNNANDE ÄVEN SOMMARTID

Gaustatoppen är lika utmanande och rogivande bortom sina långa snöperioder. Om våren och sommaren lockar bergets vandringsleder många som vill uppleva bergets mäktiga utblickar. Störst är upplevelsen uppe på toppen där de 1 883 meterna över havet gör att man kan se stora delar av Norge under molnfria dagar. Upp till toppen kommer man även denna tid av året via tidigare nämnda bergbana som är öppen året om.

FLER UTMANINGAR I TELEMAR, RJUKAN OCH PÅ HARDANGERVIDDA

Upplevelserna slutar inte med möjligheterna på berget. Tack vare Gaustatoppens läge mitt i naturviddernas Telemarken ligger turistområdet nära många fler utmaningar och utflyktsmål. På bara 20 minuters bilavstånd ligger byn Rjukan som är porten till Hardangervidda. Den omtalade högfjällsplatån är Europas största med 8,6 miljoner hektars yta, med flera glaciärer och Hardangervidda nationalpark. Området lockar årligen många fjällvandrare, klättrare och mountainbikecyklister som lättast startar sitt äventyr via



En överblick över Gaustaområdet med de liftar och backar som finns, samt restauranger och annat boende i området idag. Gaustatoppen till höger är ännu inte exploaterat utan det som finns är den tidigare militära bergbanan upp till toppen. Gausta View ligger i anslutning till det nya centrumområdet och mellan Gaustatoppen och Högfjällshotellet.

linbanan Krossobanan. Linbanan var den första av sitt slag i norra Europa och transporterar besökaren från Rjukan upp till nästan 900 meter över havet på fem minuter.

VÄRLDSARVSSKYDDAD INDUSTRI- OCH KRIGSHISTORIA

Rjukan är lika mycket ett turistmål på grund av sin industrialisering. Norsk Hydros patenterade tillverkning av konstgödsel i början av 1900-talet blev en exportframgång som lade grunden till Norges utveckling från fattigt land till en välfärdsstat. Framgången var möjlig genom byggandet av dåtidens största vattenkraftverk i världen. Platsen är även känd för sin senare tillverkning av så kallat tungt vatten och norska motståndsrörelsens sabotage som stoppade nazisternas planer på kärnaventillverkning under andra världskriget.

I dag är den tidigare kraftstationen ombyggd till ett industrimuseum och ingår i ett industricentrum som är en del av UNESCOs skyddade världsarv.

PÅGÅENDE OCH KOMMANDE EXPANSION AV GAUSTA SKIDANLÄGGNING

Vintern 2018 förvärvade Vätterledens Invest AB, ett bolag från Göteborg, Gaustablikk Høyfjellshotell & Skisenter, vilket är den största aktören i Gaustaområdet. Förvärvet sägs vara en långsiktig investering från Vätterledens Invests sida. Redan första året investerade Vätterleden 40 miljoner konor i anläggningen och därefter har ytterligare stora investeringar gjorts i området i syfte att Gausta i Telemark ska bli

en helårsdestination i världsklass. Investeringarna har gjorts i uppgradering av hotellrum, liftar, lägenheter, skicafé, nytt barnområde m.m. Se www.gausta.com för mer information.

Arbetet med att utveckla Gausta har även inletts genom att expandera skidsystemet västerut mot Gaustatoppen med en ny lift. Visionen är att knyta ihop Gausta Skisenter med Gaustabanan. När sedan störtloppsbacken som fanns i mitten av förra seklet ner till Dale i Rjukan iordningsställs igen kommer en störtloppsbacke med en fallhöjd på 1 650 meter skapas. Det blir en sträckning som är betydligt längre än störtloppsbanan i Wengen eller i Lauberhornrennen i Schweiz.

Det planeras även för en stor utbyggnad av högfjällshotellet med en ny flygel, nya restauranger och ett spa med flytande enheter på sjön Kvitåvatn. Det ska även bli ett nytt torg med skridskoåkning, och framledes planeras även för en ny toppstation med restaurang uppe på Skipsfjell.

Första steget i byggandet av Gausta Bike Arena är byggt, där det går att cykla pumtrack i de nya cykelbanorna. Cykelbanorna är en del av ett treårigt investeringsprojekt med mål att bygga en mountainbike-arena för besökare från hela Skandinavien.

+ Skipatrolje: +47 41 60 20 30

Fakta Gausta skisenter

Antall km med bakker	35 km	Barnområde	3
Antall bakker	35	Torreparker	2
Langste nedfart	3200 m	Skiskole	ja
Bakker med lys	5	Skutleie	ja
Største høydeforskjell	550 m	Spisesteder	4
Antall heiser	13	Langrenn	85 km

gausta.com gaustablikk.no gaustatoppen.no

GAUSTA VIEW BYGGER FASTIGHETER MED HYRESLÄGENHETER

KONCEPT SOM MÖTER EFTERFRÅGAN

De tre husen som Gausta View inledningsvis ska bygga är skräddarsydda för effektiv och lönsam uthyrningsverksamhet både vinter och sommartid.

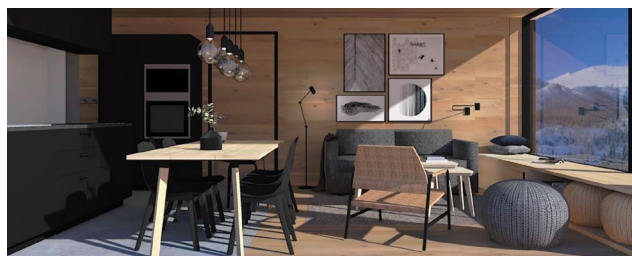
Den mest efterfrågade uthyrningsprodukten i Gausta är mindre lägenheter för korttidsuthyrning. Orten har med sin natursköna miljö och tradition en exklusiv prägel. Det byggs mycket i området, men det är främst stora exklusiva lägenheter och stugor för privat bruk. Mindre lägenheter för uthyrning är en bristvara.

Den norska arkitektfirman Ihuga har tagit fram ett koncept som både ser stilfullt ut och är effektivt att bygga och nyttja. Arkitektfirman har specialiserat sig på destinationsutveckling och fjällbebyggelse. Arkitekterna Anders Koller Tufta och Aasmund Vaa som ritat projektet har stor erfarenhet och jobbat med flera projekt i området.

Husen består av dubbel-lägenheter där gästerna kan boka antingen den mindre varianten med 5+2 bäddar eller den större med 10+4 bäddar. Dubbla dörrar mellan lägenheterna möjliggör denna funktionalitet som ger högre beläggning än andra lösningar.

BYGGNATION

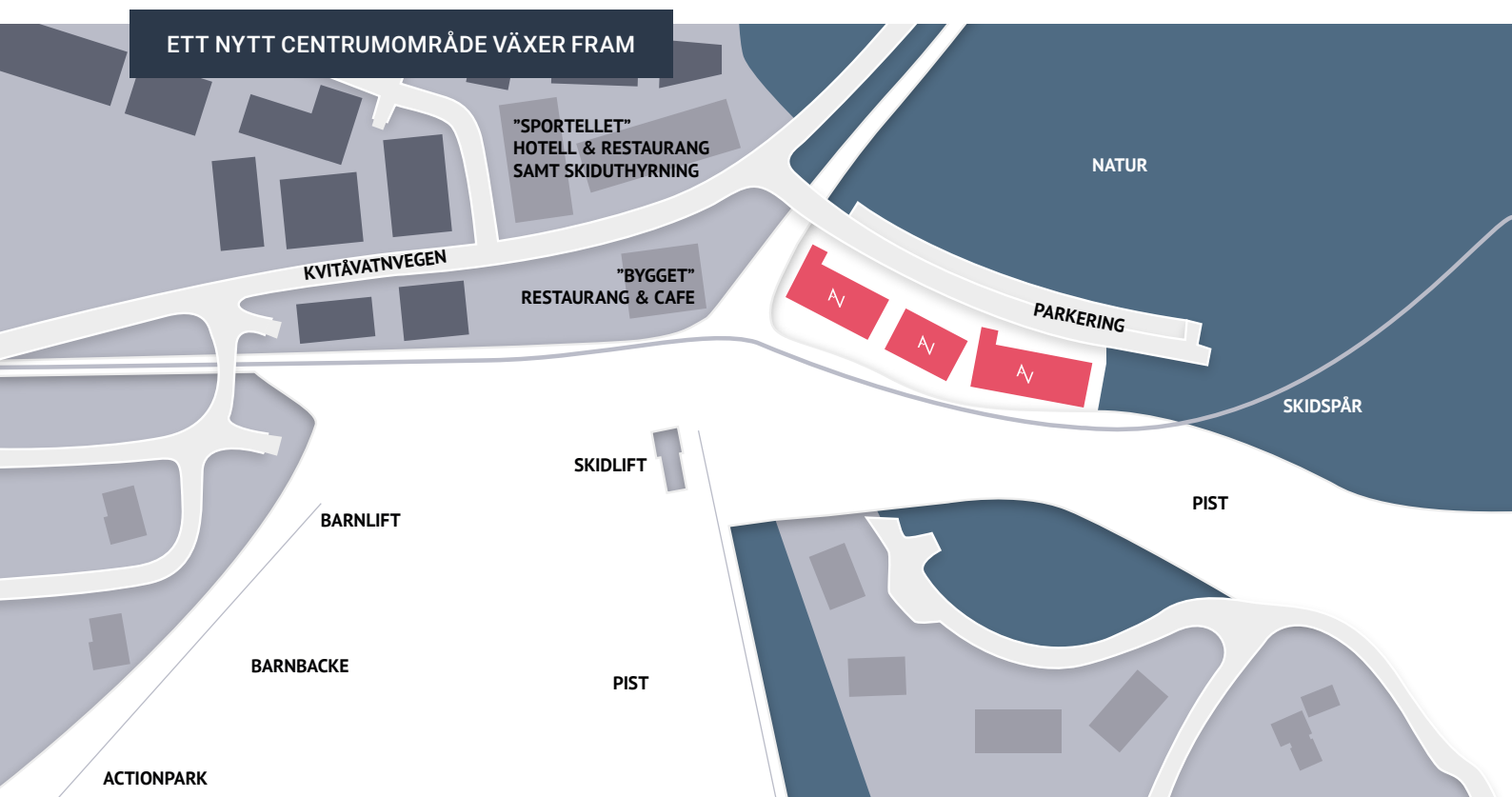
Trots sin relativa närhet till Oslo är Gausta en avlägsen plats där närmaste större tätort är Kongsberg som ligger nästan en och en halv timme bort med bil. Det är svårt att bygga kostnadseffektivt, men Gausta View har tillsammans med



HARMONI I FYRA PLAN. I lägenheterna i Gausta View finns ytor gjorda för avkoppling och egentid samtidigt som de genomtänkta planlösningarna gör att hela familjen får gott om plats.

sin byggpartner Moelven löst problemet genom modulbyggande. Lägenheterna byggs som färdiga moduler i Moelvans fabrik i Norge. När väl modulerna är på plats i Gausta sätts modulerna samman och fasad och tak monteras.

Moelven tar fullt ansvar som totalentreprenör. På detta sätt möts utsökt arkitektur med ett effektivt byggande på en fantastisk plats.



Målsättningen är att under hösten 2020 påbörja markarbetet för Hus A, B och C, för att sedan under våren 2021 uppföra själva byggnaden av Hus A så att den kan vara klar till vintersäsongen 2021/2022. Därefter ska Hus B och C vara klara till vintersäsongen 2022/2023.

LÄGENHETERNA

Gausta Views första projekt uppförs i tre huskroppar bestående av totalt 68 lägenheter i fyra våningsplan. Husen är av typ loftgångshus där varje lägenhet är på 42 kvadratmeter med 5+2 bäddar, kök, badrum och solterrass, alternativt fransk balkong. Genom att det finns dörrar mellan varannan lägenhet går det att hyra ut dessa även som dubbellägenheter, men då med plats för 10+4 bäddar.

Ut mot solterrassen alternativt den franska balkongen har alla lägenheterna väl tilltagna panoramafönster som ger en underbar utsikt ut över den mäktiga Gaustatoppen

AFFÄRSMODELL

Gausta Views affärsmodell är att bygga fastigheter med lägenheter för korttidsuthyrning, viket innebär i första hand veckovis. Bolaget står som ägare till fastigheterna men driften så som marknadsföring, bokning av lägenheterna, städning och övrig fastighetsskötsel läggs så långt som möjligt ut på externa partners. Därigenom slipper Bolaget bygga upp en egen organisation för dessa delar av verksamheten. På sikt med ett större lägenhetsbestånd i Gausta kan denna strategi omvärderas, men det ligger i så fall ett antal år fram i tiden.

Vid en åttioprocentig beläggningsgrad under högsäsong, sextioprocentig under sommarsäsong och tjugoprocentig beläggningsgrad under lågsäsong visar Bolagets kalkyler på att varje lägenhet ska generera ett överskott om drygt hundra tusen norska kronor per år. Då är alla driftskostnader tagna jämte räntekostnader för lånade medel för byggnationen.

UTDELNINGSPOLICY

Vinster som genereras i Bolaget ska i första hand ackumuleras i Bolaget för att möjliggöra en expansion av verksamheten. I första hand gäller detta tills de tre planlagda husen är uppförda och klara, men även därefter är det styrelsens ambition att kunna expandera verksamheten så att Bolaget år 2030 har 2 000 lägenheter i området. I stället för utdelning är det styrelsens ambition att inom några år notera bolagets aktie på någon svensk handelsplattform för att den vägen möjliggöra för aktieägare att få ut en eventuellt kommande värdestegring.

AKTIEÄGARRABATT

Avsikten är att kunna ge alla delägare i Gausta View AB en rabatt på 15 procent på hyran på egen vistelse i anläggningarna.

Delägare som äger minst 30 000 aktier ska ha rätt till 50% rabatt 2 veckor per år samt fri tillgång till "open air spa" med bastu och uppvärmt utomhusbad. 15% gäller på vistelse utöver de 2 veckorna.

OSLAGBARA OMGIVNINGAR. Gausta View är en produkt av sina kringliggande naturvärden och upplevelser. Här är hyresgästerna en del av Gaustaområdets många aktiviteter och en betraktare av de storslagna omgivningarna på en och samma gång.



VIDGADE VYER. Genomtänkt arkitektur gör att de vackra omgivningarna är en självklar del även inuti lägenheterna på Gausta View.



HYRA HUNDSPANN. Det finns många olika sätt att upptäcka de vita vyerna i Telemarken. En av dem är i hundspann med en guide bakom dragvilliga slädhundar.



HÄNDELSE I BOLAGETS UTVECKLING

2017

- Snowroller AB, nuvarande Gausta View AB startas i Sverige, samtidigt bildas det norska dotterbolaget Gausta View A/S.

2018

- Förvärvet av tomten 120/434 i Tinn Kommune, Norge.
- Tillsammans med arkitekter, byggare och andra företag arbetas ett förslag fram gällande byggnation av tre fastigheter för korttidsuthyrning. Ritningar på fastigheterna tas fram och ansökan om bygglov lämnas in.

2019

- Bolaget erhåller slutligt bygglov för de tre fastigheterna i Gausta.

2020

- Coronapandemin fördröjer Bolagets kapitalanskaffningsprocess, men beräknar inte påverka intresset för projektet varken från investerare eller den skidintresserade allmänheten.

NATURLIG INREDNING. I lägenheterna i Gausta View har de skandinaviska tonerna en framträdande roll. Materialvalen är högklassiga och har en tydlig koppling till den omgivande naturen.



STYRELSE OCH VD



MIKAEL LARSSON, F. 1971. STYRELSEORDFÖRANDE

Operativ i investmentbolaget Optinator AB, aktivt inom fastighets och tillväxtinvesteringar. Styrelseledamot i flygsäkerhetsbolaget Runway safe AB. Aktiv trafikpilot 1994-2014 bland annat flygkapten på Dragon air i Hong Kong (2000-2014).

Aktieinnehav via Optinator: 185 000 aktier

Tel: 073-539 82 72



MARCUS FRANSSON, F. 1976. STYRELSELEDAMOT OCH VD

Teknologie Magister i Innovation och Entreprenörskap vid Chalmers i Göteborg. Medgrundare av världens största fiske-app FishBrain AB (Marknadschef 2009-2017). Medgrundare av konsultbolaget Slagkryssaren AB (Partner 2010-2019). Medgrundare av Parans Solar Lighting AB (VD 2003-2008), samt arbetande styrelseledamot i Fransson & Josefsson Fastigheter AB (1991-2007)

Aktieinnehav: 100 000 aktier

Tel: 073-985 40 81



NILS NIENHARDT, F. 1977.

Teknologie Magister i Innovation och Entreprenörskap samt Arkitektexamen vid Chalmers i Göteborg. Hör till grundarna av clean-tech bolaget Parans Solar Lighting AB (publ) och var VD i Parans under åren 2009 till 2017. Delägare och förvaltare av hyresfastighet i centrala Göteborg (2009-2012). Tjänstgjort som röjdykare i Sveriges första marina sjöinsatsstyrka (IM01).

Aktieinnehav: 100 000 aktier

Tel: 073-626 40 52

Styrelsen nås via Bolaget: **Gausta View AB**, Dingegatan 10, 426 76 VÄSTRA FRÖLUNDA.

REVISOR

SÖREN MAXÉN

Gothia Revision

Skårs Led 3 B

412 63 GÖTEBORG

Tel: 031-83 87 30

Auktoriserad revisor. Medlem i branschorganisationen FAR

ÖVRIG INFORMATION OM ORGANISATIONEN

POTENTIELLA INTRESSEKONFLIKTER

Ingen av styrelseledamöterna eller ledande befattningshavare har några potentiella intressekonflikter med Gausta View där privata intressen kan stå i strid med Bolagets.

Ingen av styrelseledamöterna, ledande befattningshavare eller revisorer i Gausta View AB har eller har haft någon direkt eller indirekt delaktighet i några affärstransaktioner som är ovanliga till sin karaktär eller i sina avtalsvillkor med Bolaget.

ÖVRIGA UPPLYSNINGAR AVSEENDE STYRELSE OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare i Gausta View har varit inblandad i konkurs, likvidation eller liknande under de senaste fem åren. Inte heller har någon ledamot eller ledande befattningshavare under de senaste fem åren dömts i bedrägerirelaterade mål, haft näringsförbud eller utsatts för anklagelser eller sanktioner av myndighet eller branschammanslutning.

TRANSAKTIONER MED NÄRSTÄENDE

Marcus Fransson och Nils Nienhardt har en total fordran på Gausta View AS om 330 000 SEK som de kommer att

fakturera bolaget. Beloppet utgör ersättning för nerlagd tid under verksamhetsåren 2017 och 2018, och är beslutade av bolagsstämman.

Utöver ovanstående har det inte utgått några löner och ersättningar till VD och styrelseledamöter eller andra närstående-personer i Gausta View AB under tidigare räkenskapsår.

TILLSTÅND M.M.

Gausta View AS köpte tomten av Gaustatoppen Invest AS i början av 2018. Tomten är på 1 910 kvm och enligt detaljplanen får man max bygga 4900 kvm uppdelat på 4,5 våningar. Godkänt bygglov erhöles från Tinn Kommune under 2018.

VIKTIGA AVTAL

Gausta View har en offert från Moelven ByggModul Hjellum AS för byggnation av hus A med 24 lägenheter. Offerten från Moelven är ett totalpris för allt arbete ovan mark.

För markarbetet och grundarbetet har Bolaget en offert från ett lokalt företag som gjort flera liknande jobb i området.



UTVALD FINANSIELL INFORMATION

GAUSTA VIEW AB - RESULTATRÄKNING

	2020 1/1-30/6 6 mån	2019 1/1-31/12 12 mån	2017 / 2018 20/7-31/12 16 mån
<i>Alla belopp i SEK om inget annat anges</i>			
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	-3 140	-3 350	-4 375
Summa rörelsekostnader	-3 140	-3 350	-4 375
Rörelseresultat	-3 140	-3 350	-4 375
Resultat före skatt	-3 140	-3 350	-4 375
Skatt	-	-	-
Årets resultat	-3 140	-3 350	-4 375

GAUSTA VIEW AB - BALANSRÄKNING

Tillgångar	2020 30/6	2019 31/12	2018 31/12
<i>Alla belopp i SEK om inget annat anges</i>			
Anläggningstillgångar			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	1 633 890	1 633 890	694 711
Fordringar hos koncernföretag	6 413 912	6 417 021	7 356 200
Summa finansiella anläggningstillgångar	8 047 802	8 050 911	8 050 911
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank	1 333	1 364	4 714
Summa omsättningstillgångar	1 333	1 364	4 714
SUMMA TILLGÅNGAR	8 049 135	8 052 275	8 055 625

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	50 000	50 000	50 000
Summa bundet eget kapital	50 000	50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	8 002 275	8 005 625	8 010 000
Periodens / Årets resultat	-3 140	-3 350	-4 375
Summa fritt eget kapital	7 999 135	8 002 275	8 005 625
Summa eget kapital	8 049 135	8 052 275	8 055 625
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	8 049 135	8 052 275	8 055 625

GAUSTA VIEW A/S - RESULTATRÄKNING

Alla belopp i NOK om inget annat anges	2020 1/1-31/8	2019 1/1-31/12	2017 / 2018 20/7-31/12
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	-38 922	-80 693	-453 495
Sum driftskostnader	-38 922	-80 693	-453 495
Driftsresultat	-38 922	-80 693	-453 495
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt	0	631	71
Annen finansinntekt	0	0	1 049
Annen rentekostnad	-46 872	-87 482	-9 802
Annen finanskostnad	0	0	-5 907
Resultat av finansposter	-46 872	-86 851	-14 581
Ordinaert resultat för skattekostnad	-85 794	-167 545	-468 076
Ordinaert resultat	-85 794	-167 545	-468 076
Årsresultat	-85 794	-167 545	-468 076
Overføringer			
Overført til udekket tap		167 545	468 076
Sum overføringer		-167 545	-468 076



GAUSTA VIEW A/S - BALANSRÄKNING

Eiendeler	2020	2019	2018
<i>Alla belopp i NOK om inget annat anges</i>	31/8	31/12	31/12
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Varige driftsmidler			
Byggkostnader	1 513 276	1 473 545	1 321 080
Gausta View Andre utviklingskostnader	325 606		
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	7 175 525	7 175 525	7 175 525
Sum varige driftsmidler	9 014 407	8 649 070	8 496 605
Sum anleggsmidler	9 014 407	8 649 070	8 496 605
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	2 809
Sum fordringer		0	2 809
Investeringer			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	946 374	1 104 450	1 495 075
Sum omløpsmidler	946 374	1 104 450	1 497 884
Sum eiendeler	9 960 781	9 753 520	9 994 489
Egenkapital og gjeld			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	200 000	200 000	100 000
Overkurs	736 799	736 799	0
Sum innskutt egenkapital	936 799	936 799	100 000
Opptjent egenkapital			
Udekket tap	-85 794	0	-495 656
Sum opptjent egenkapital	-85 794	0	-495 656
Sum egen kapital	851 005	936 799	-395 656
Gjeld			
Avsetning for forpliktelser			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 500 000	2 500 000	2 500 000
Övrig langsiktig gjeld	6 266 778	6 269 778	7 769 778
Sum annen langsiktig gjeld	8 766 778	8 769 778	10 269 778
Kortsiktig gjeld			
Leverantörgjeld	342 998	46 944	3 409
Annen kortsiktig gjeld	0	0	116 958
Sum kortsiktig gjeld	342 998	46 944	120 367
Sum gjeld	9 109 776	8 816 721	10 390 145
Sum egenkapital og gjeld	9 960 781	9 753 520	9 994 489

KOMMENTARER TILL DEN FINANSIELLA UTVECKLINGEN

Intäkter

Gausta View är ett utvecklingsprojekt vilket innebär att de ännu inte haft några intäkter. Intäkter beräknas inte komma förrän senhösten 2021 om Hus A är färdigbyggt och uthyrning av lägenheter har påbörjats.

Rörelseresultatet

Rörelseresultatet i Gausta View AB har under de tre åren endast belastats med mindre administrativa driftskostnader, vilket inneburit att rörelseresultatet 2018 var -4 375 SEK, 2019 -3 350 SEK, och för de först åtta månaderna 2020 -3 140 SEK.

Rörelseresultat i Gausta View AS har däremot belastats med kostnader för utveckling av tomten och projektering av husen. Stora delar av utvecklingen av tomten har balanserats i balansräkningen men vissa kostnader har dock tagits över resultaträkningen vilket inneburit ett rörelseresultat 2018 om -453 495 NOK, för 2019 uppgick motsvarande resultat till -80 693 NOK, och de åtta första månaderna 2020 ett rörelseresultat på -38 922 NOK.

Tillgångar

Tillgångarna i Gausta View AB härrör till aktierna i det norska dotterbolaget som är upptagna till 1 633 890 SEK. Dessutom har Bolaget en fordran på dotterbolaget om 6 413 912 SEK, pengar som dotterbolaget lånat för att kunna förvärva tomten i Gausta. Totalt uppgår de finansiella anläggningstillgångarna till 8 047 802 SEK. Utöver dessa anläggningstillgångar har moderbolaget endast banktillgodoshavanden som den 31 augusti 2020 uppgick till 1 333 SEK.

I Gausta View AS återfinns tomten i Gausta bland tillgångarna. Dess anskaffningsvärde uppgick till 7 175 525 NOK. Därutöver har Bolaget lagt ner en hel del utgifter som

balanserats i balansräkningen. Totalt uppgår balanserade utgifter till 1 838 882 NOK den 31 augusti 2020. Utöver anläggningstillgångarna har Gausta View AS banktillgodoshavanden på 946 374 NOK.

Skulder

Gausta View AB har inte haft några skulder vid något av de redovisade boksluten. Några skulder fanns inte heller den 1 augusti 2020.

Dotterbolaget Gausta View AS har förutom skulden till Gausta View AB ett lån i bank om 2 500 000 NOK med tomten i Gausta som säkerhet. Därutöver finns leverantörs-skulder om 342 998 NOK per den 31 augusti 2020.

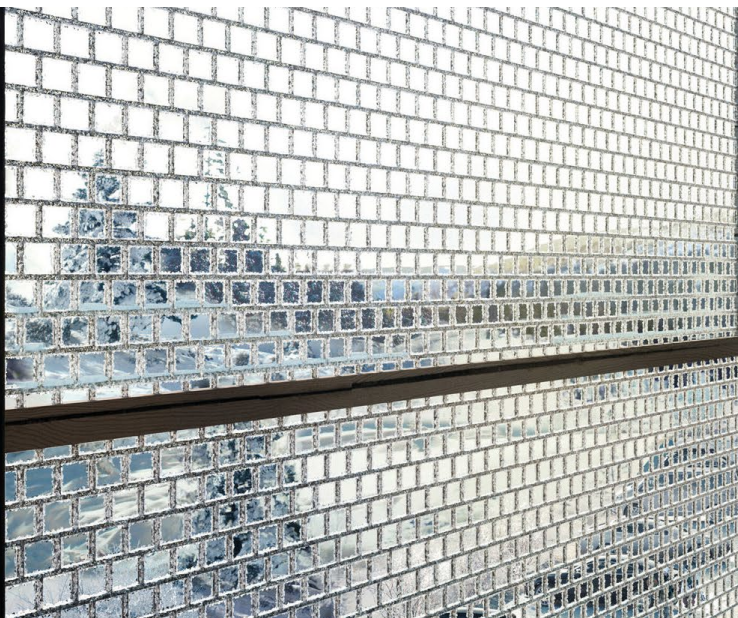
Eget kapital

Eget kapital i Gausta View AB uppgick den 31 augusti 2020 till 7 999 135 SEK varav 50 000 SEK utgjorde aktiekapital. Den 8 september hölls en extra bolagsstämma i Bolaget där beslut togs om att registrera Bolaget som ett publikt aktiebolag. Det tog därför beslut om att höja aktiekapitalet till 500 000 SEK genom en omföring av 450 000 SEK från balanserad vinst till aktiekapital.

I Gausta View AS uppgår den 31 augusti 2020 det egna kapitalet till 851 005 NOK varav 200 000 är aktiekapital.

HANDLINGAR INFÖRLIVADE GENOM HÄNVISNING

Fullständig historik finansiell information, inklusive redovisningsprinciper och andra tilläggsupplysningar har via hänvisning till årsredovisningar för räkenskapsåren 2018 och 2019 införlivats i detta memorandum. Årsredovisningarna från såväl Gausta View AB som Gausta View AS Gausta View AB:s bolagsordning finns att hämta på www.gaustaview.com.



AKTIEÄGARE

Aktieägare – Gausta View AB:s aktieägare 2020-08-31	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Optinator AB	185 500	37,11 %	37,11 %
Tide AB	100 000	20,00 %	20,00 %
Nils Nienhardt AB	100 000	20,00 %	20,00 %
Exceca Allocation AB	92 800	18,55 %	18,55 %
Källtorp Advokatbyrå AB	21 700	4,34 %	4,34 %
SUMMA	500 000	100,00 %	100,00%

Aktieägare – Gausta View AB:s aktieägare efter emission	Antal aktier	Andel av kapital, %	Andel av röster, %
Optinator AB	185 500	16,86 %	16,86 %
Tide AB	100 000	9,09 %	9,09 %
Nils Nienhardt AB	100 000	9,09 %	9,09 %
Exceca Allocation AB	92 800	8,44 %	8,44 %
Källtorp Advokatbyrå AB	21 700	1,97 %	1,97 %
Föreliggande nyemission	600 000	54,55 %	54,55 %
SUMMA	1 100 000	100,00 %	100,00 %

AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

År	Händelse	Ökning antal aktier	Totalt antal aktier	Ökning av aktiekapital	Totalt aktiekapital	Kvotvärde
2017	Bolagsbildning	500	500	50 000	50 000	100,00
2020	Fondemission 10:1	499 500	500 000	450 000	500 000	1,00
2020	Föreliggande nyemission*	600 000	1 100 000	600 000	1 100 000	1,00

* Vid fullteknad företrädesemission.

Samtliga emitterade aktier har betalats fullt ut med kontanta medel.
Föreliggande nyemission genomförs till ett bolagsvärde om 15,0 MSEK pre-money.

INFORMATION OM DE AKTIER SOM ERBJUDS

Aktiekapitalet i Gausta View AB uppgår före nyemissionen till 500 000 kronor, fördelade på 500 000 aktier. I företrädesmissionen tillkommer 600 000 aktier om emissionen fulltecknas. Efter nyemissionen kommer aktiekapitalet att uppgå till 1 100 000 kronor, fördelade på 1 100 000 aktier.

Varje aktie medför lika rätt till andel i Gausta View AB:s tillgångar och resultat. Samtliga aktier berättigar till vardera en röst. Aktieägare i bolaget har företrädesrätt vid emission, i proportion och sort, till befintligt innehav. För att ändra aktieägarnas rätt i bolaget krävs ett bolagsstämmbeslut med kvalificerad majoritet.

Aktierna är upprättade enligt svensk rätt och de-nominerade i svenska kronor.

AKTIEBOK

Företagets aktiebok förs av Nordiska Värdepappersregistret, Kungstorget 14, SE-411 10 GÖTEBORG, som registrerar aktierna på den person som innehar aktierna.

Samtliga transaktioner med Bolagets aktier sker på elektronisk väg genom behöriga banker och värdepappersförvaltare. Aktier som nyemitteras kommer att registreras på person i elektronisk form.

UTDELNING

Alla aktier har lika rätt till utdelning. De nya aktierna medför rätt till utdelning från och med verksamhetsåret 2020. Den som på fastställd avstämningsdag är införd i aktieboken eller i förteckning enligt 5 kap. 11 § aktiebolagslagen (2005:551) skall anses behörig att mottaga utdelning och vid fondemission ny aktie som tillkommer aktieägare, samt att utöva aktieägarens företrädesrätt att delta i emission.

I det fall någon aktieägare inte kan nås av Bolaget kvarstår dennes fordran på utdelningsbeloppet mot 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 Euroclear (VPC) på samma sätt som för aktieägare bosatta i Sverige. För aktieägare som inte är skatterättsligt hemmahörande i Sverige utgår dock normal svensk kupongskatt.

UTSPÄDNINGSEFFEKTER

Befintliga aktieägare har företrädesrätt att teckna sig till lika antal aktier som de innehar i Bolaget. För de aktieägare som avstår att teckna sin relativa andel av emissionen innebär avståendet en utspädningseffekt. Det ursprungliga antalet aktier i Gausta View AB är 500 000. I nyemissionen tillkommer vid fulltecknad emission 600 000 aktier för att därefter vara 1 100 000 aktier, vilket motsvarar en ökning av antalet aktier med 120 procent.

För de aktieägare som avstår att teckna aktier i den föreliggande nyemissionen uppstår en utspädningseffekt motsvarande 55 procent av aktiekapitalet i Gausta View efter nyemissionen.

ÖVRIG INFORMATION OM AKTIERNA

Bolagets aktier kan fritt överlåtas på annan part. Aktierna är ej föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet. Bolagets aktie har ej heller varit föremål för offentligt uppköpserbjudande under det innevarande eller föregående räkenskapsåret.

AKTIEÄGARNAS GODKÄNNANDE AV NYEMISSIONEN

Styrelsens beslut om att genomföra nyemissionen görs med stöd av det beslut om att genomföra nyemission som togs på den extra bolagsstämman den 8 september 2020.

KOSTNADER FÖR NYEMISSIONEN

Nyemissionen tillför Gausta View vid fulltecknad emission 18 MSEK före emissionskostnader. Kostnaderna för genomförandet av emission beräknas till 0,8 MSEK.

BOLAGSORDNING

BOLAGSORDNING FÖR GAUSTA VIEW AB (ORG. NR 559119-9426)

1. Företagsnamn

Bolagets företagsnamn är Gausta View AB (publ). Bolaget är publikt.

2. Styrelsens säte

Styrelsen ska ha sitt säte i Göteborgs kommun, Västra Götalands län.

3. Verksamhet

Bolaget ska via dotterbolag utveckla fastigheter i norska Gausta samt därtill förenlig verksamhet.

4. Aktiekapital

Aktiekapitalet ska vara lägst 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor.

5. Antal aktier

Antalet aktier ska vara lägst 500 000 och högst 2 000 000.

6. Rösträtt

Vid bolagsstämman får varje röstberättigad rösta för hela antalet av honom ägda och företrädda aktier. Frånvarande aktieägares rösträtt får utövas genom ombud.

7. Styrelse

Styrelsen, som väljs årligen på årsstämman för tiden intill nästa årsstämma avhållits, ska bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter.

8. Revisorer

En eller två revisorer, alternativt ett registrerat revisionsbolag, ska väljas på årsstämman för en mandattid som gäller till slutet av nästkommande årsstämma.

9. Kallelse

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom annonsering i Dagens Industri upplysa om att kallelse har skett.

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

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

10. Anmälan till stämma

För att få delta i bolagsstämma ska aktieägare anmäla sig hos bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman.

11. Ärenden på årsstämma

På årsstämma skall följande ärenden förekomma:

1. Val av ordförande vid stämman.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Framläggande och godkännande av dagordning.
4. Val av justeringsmän.
5. Fråga huruvida stämman blivit behörigen sammankallad.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen samt, i förekommande fall, koncernredovisning och koncernrevisionsberättelse
7. Beslut
 - a. om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen samt, i förekommande fall, koncernresultaträkning och koncernbalansräkning,
 - b. om dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen,
 - c. om ansvarsfrihet gentemot bolaget för styrelseledamöterna och den verkställande direktören.
8. Fastställande av styrelse- och revisionsarvoden.
9. Val till styrelseledamöter, revisorer, med eventuella suppleanter.
10. Annat ärende, som ska tas upp på årsstämma enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

12. Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår skall vara 1 januari – 31 december.

Bolagsordning antagen på extra bolagsstämma den 8 september 2020.

RISKFAKTORER

BOLAGSRISKER

En investering i Gausta View AB utgör en affärsmöjlighet, men innebär också risker. Dessa kan på grund av omvärldsfaktorer och Bolagets affärsinriktning vara svåra att kvantifiera. Hela det investerade kapitalet kan förloras. I företag med ringa eller begränsad historik kan risken ses som extra stor. För att bedöma Bolaget är det viktigt att beakta de personer som skall driva verksamheten, deras bakgrund, samt riskprofilen i den verksamhet som skall bedrivas. Den som överväger att köpa aktier i Gausta View bör inhämta råd från kvalificerad rådgivare. Nedan redogörs för ett antal riskfaktorer som har betydelse för bedömningen av Bolaget och dess aktie. Riskfaktorerna är inte framställda i prioriteringsordning och gör inte anspråk på att vara heltäckande.

RISKER RELATERADE TILL BOLAGET OCH DESS VERKSAMHET

Begränsade resurser

Gausta View är ett litet företag med begränsade resurser vad gäller ledning, administration och kapital. För genomförandet av strategin är det av vikt, att resurserna disponeras på ett för Bolaget optimalt sätt. Det finns en risk att Bolagets resurser inte räcker till och därmed drabbas av finansiellt och operativt relaterade problem.

Beroende av nyckelpersoner och medarbetare

Gausta View baserar sin framgång på ett fåtal personers kunskap, erfarenhet och kreativitet. Bolaget är beroende av att i framtiden kunna finna kvalificerade medarbetare. Bolaget arbetar hårt med att minska beroendet genom en god dokumentation av rutiner och arbetsmetoder.

Intjäningsförmåga och kapitalbehov

Det kan inte uteslutas att det tar längre tid än beräknat, innan Bolaget når ett positivt kassaflöde. Det kan inte heller uteslutas att Gausta View i framtiden kan komma att söka nytt externt kapital. Det finns inga garantier att det i så fall kan anskaffas på för aktieägare fördelaktiga villkor. Ett misslyckande i att generera vinster i tillräcklig omfattning kan påverka Bolagets marknadsvärde.

Kostnadsrisk i byggprojekt

Gausta View står inför byggnation av sina första hyreslägenheter på den inköpta fastigheten i Gausta. Bolaget har erhållit kostnadsberäkningar över vad byggnationen kommer att kosta, men det går inte att utesluta att kostnaderna blir väsentligt högre än beräknat. Det kan bero på att man missat delar i sina kalkyler, högre kostnader från underentreprenörer eller andre oförutsedda kostnader som uppstår, vilket kommer att försämra kalkylen för byggnationen negativt.

Uthyrningsrisk

Det går inte att med säkerhet fastslå att de hyreslägenheter som Bolaget ska producera får det positiva mottagande på marknaden som förespeglas i det här memorandumet. Kvantiteten av uthyrda lägenheter kan bli lägre och tiden det tar att etablera sig på marknaden kan vara längre än vad Bolaget i dagens skede har anledning att tro.

Likvidetsbrist

Likvidetsrisk avser risken för att Gausta View på grund av brist på likvida medel inte kan fullgöra sina ekonomiska åtaganden eller får minskad möjlighet att bedriva verksamheten på ett effektivt sätt. Gausta Views likviditet påverkas bland annat av betalningsvillkor mot kunderna och krediter från leverantörer. Det kan inte uteslutas att Gausta View som en följd av en kraftig expansion eller någon annan idag okända händelser kan komma att få brist på likvida medel vilket i sin tur skulle kunna komma att inverka negativt på Gausta Views verksamhet, resultat och finansiella ställning.

RISKER RELATERADE TILL AKTIEN OCH FÖRETRÄDESEMISSIONEN

Aktierelaterade risker

Risk och risktagande är en oundviklig faktor i aktieäggande. Aktiekursens utveckling är beroende av en rad faktorer, varav en del är bolagsspecifika och andra knutna till aktiemarknaden som helhet. Det är inte möjligt för ett enskilt bolag att kontrollera de faktorer som påverkar Bolagets aktiekurs. Eftersom en investering i aktier både kan komma att stiga och sjunka i värde är det inte säkert att en investerare kommer att få tillbaka det satsade kapitalet.

Ej likvid aktie

En akties likviditet påverkar möjligheten att handla i dessa värdepapper vid önskad tidpunkt. Det finns en risk att den som tecknar aktier i nyemissionen som beskrivs i detta Memorandum inte kommer att kunna avyttra sina aktier då den inte är noterad på någon börs eller handelsplattform. Styrelsen har dock som avsikt att inom några år undersöka möjligheterna att marknadsnotera aktien.

Utspädning genom framtida emissioner

Gausta View kommer i framtiden för att säkerställa kapital för fortsatt utveckling och produktion att behöva genomföra nyemissioner av aktier och aktierelaterade instrument. Sådana emissioner kan komma att genom utspädning minska aktieägarens relativa ägande och röstandel samt vinst per aktie för de innehavare av aktier i Bolaget som inte deltar i kommande emissioner. Vidare kan eventuella nyemissioner komma att få en negativ effekt på Gausta View-aktiens marknadspris.

Framtida utdelning

Gausta View är i en uppbyggnadsfas och eventuella rörelse- och kassaöverskott för kommande år är därför planerade att återinvesteras i Bolagets fortsatta expansion och utveckling av verksamhet. Bolagets ägare måste därför för de närmaste åren förlita sig till endast aktiens värdeutveckling som avkastning.

Ägare med betydande inflytande

Aktieägare som direkt eller indirekt via bolag har betydande inflytande i Gausta View har möjlighet att utöva ett väsentligt inflytande i ärenden som framläggs till Gausta Views aktieägare för godkännande, inklusive val av styrelseledamöter och en eventuell ökning av aktiekapitalet, samgående eller försäljning av samtliga, eller nästan samtliga, av Gausta Views tillgångar. De större aktieägarnas intressen sammanfaller kanske inte med Gausta Views eller andra aktieägares intressen, och de större aktieägarna skulle kunna utöva inflytande över Gausta View på ett sätt som inte främjar de andra aktieägarnas intresse på bästa sätt.



SKATTEASPEKTER I SVERIGE

INLEDNING

Nedan följer en sammanfattning av de skatteregler som enligt gällande svensk skattelagstiftning kan aktualiseras för fysiska personer och aktiebolag med anledning av det aktuella erbjudandet att teckna aktier i Gausta View AB. Sammanfattningen riktar till fysiska personer och aktiebolag som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inte annat uttryckligen anges.

Sammanfattningen är inte avsedd att uttömmande behandla samtliga skattekonsekvenser som kan uppkomma med anledning av föreliggande erbjudande. Den behandlar till exempel inte de regler som gäller för (i) värdepapper som innehas av handelsbolag eller som innehas som lagertillgångar i näringsverksamheten, (ii) de särskilda regler för skattefri kapitalvinst (inklusive avdragsförbud vid kapitalförlust) och utdelning i bolag som kan bli aktuell då aktieägare innehar aktier som anses näringsbetingade, (iii) de regler som kan bli tillämpliga på innehav i bolag som är, eller tidigare har varit, s.k. fåmansbolag eller på aktier som förvärvats med stöd av s.k. kvalificerade andelar i fåmansbolag, (iv) aktier som innehas via kapitalförsäkring, eller (v) aktier som förvaras på ett s.k. investeringsparkonto (ISK) och som omfattas av särskilda regler om schablonbeskattning.

Särskilda skattekonsekvenser som inte är beskrivna kan uppkomma även för andra kategorier av aktieägare, t.ex. investmentbolag och försäkringsbolag. Beskattningen av varje enskild aktieägare beror på dennes speciella situation. Varje innehavare av aktier och/eller andra värdepapper rekommenderas därför att inhämta råd från en skatterådgivare för att få information om de särskilda konsekvenser som kan uppstå i det enskilda fallet.

BESKATTNING AV OBEGRÄNSAT SKATTSKYLDIGA – FYSISKA PERSONER

Avyttring av aktier

För fysiska personer och dödsbon beskattas kapitalinkomster såsom utdelning och kapitalvinst vid avyttring av aktier i inkomstslaget kapital. Skattesatsen är för närvarande 30 procent. Kapitalvinst respektive kapitalförlust beräknas som skillnaden mellan försäljningsersättningen efter avdrag för eventuella försäljningsutgifter och de avyttrade aktiernas omkostnadsbelopp (anskaffningsutgift). Eventuellt uppskovsbelopp på de sålda aktierna från tidigare andelsbyten ska normalt också återföras till beskattning.

Omkostnadsbeloppet består av anskaffningsutgiften med tillägg för courtage. Anskaffningsutgiften beräknas enligt den s.k. genomsnittsmetoden, som innebär att anskaffningsutgiften för aktier av samma slag och sort beräknat

på grundval av faktiska anskaffningsutgifter och med hänsyn tagen till inträffade förändringar avseende innehavet. Interimsaktier, även kallade betalda tecknade aktier (BTA) anses inte vara av samma slag och sort som befintliga aktier förrän beslutet om nyemission registrerats hos Bolagsverket. För marknadsnoterade aktier kan anskaffningsutgiften alternativt beräknas utifrån schablonmetoden, dvs. att anskaffningsutgiften bestäms till 20 procent av försäljningspriset efter avdrag för försäljningsutgifter. Byte av BTA till aktier medför inte i sig någon beskattning.

Om omkostnadsbeloppet är högre än försäljningsersättningen uppkommer en kapitalförlust. Kapitalförlust vid försäljning av aktier i Bolaget är avdragsgill. Sådan förlust kan kvittas mot kapitalvinster på andra marknadsnoterade delägarätter under samma år med undantag för andelar i investeringsfonder som innehåller endast svenska fordringsrätter (svenska räntefonder). Om full kvittning inte kan ske är överskjutande förlust avdragsgill till 70 procent mot övriga kapitalinkomster. Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten mot kommunal och statlig inkomstskatt samt mot statlig fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift. Sådan skattereduktion medges med 30 procent för underskott som inte överstiger 100 000 SEK och med 21 procent för underskott därutöver. Underskott kan inte sparas till ett senare beskattningsår.

Utdelning

För fysiska personer och dödsbon som är obegränsat skattskyldiga i Sverige beskattas utdelningar från Bolaget som inkomst av kapital med en skattesats om för närvarande 30 procent. För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls normalt preliminärskatt på utdelning med 30 procent.

Investeraravdrag

Fysiska personer kan vid förvärv av andelar i mindre företag göra avdrag för halva förvärvskostnaden i inkomstslaget kapital under förutsättning att vissa villkor är uppfyllda (investeraravdrag). Avdrag får göras på ett underlag som uppgår till maximalt 1 300 000 SEK per skattskyldig. Det sammanlagda underlaget för avdraget får tillsammans med investeringar från andra fysiska personer och dödsbon uppgå till maximalt 20 MSEK i det företag avdraget avser. För att avdrag ska medges måste en rad villkor vara uppfyllda. En investering i Gausta View AB ger möjlighet till skattereduktion för personer som är skattskyldig för kapitalvinsten i Sverige och som inte tidigare varit aktieägare i Bolaget.

BESKATTNING FÖR OBEGRÄNSAT SKATTSKYLDIGA – AKTIEBOLAG

Avyttring av aktier och utdelning

För aktiebolag beskattas alla inkomster, inklusive skatte-

pliktiga kapitalvinster och utdelningar, i inkomstslaget näringsverksamhet med en skattesats om för närvarande 22 procent. Beräkningen av kapitalvinst respektive kapitalförlust sker i huvudsak på samma sätt som för fysiska personer och dödsbon i enlighet med vad som beskrivits ovan. Kapitalförluster på aktier får endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägar-rätter. Om en kapitalförlust inte kan dras av hos det företag som gjort förlusten, kan den dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra delägar-rätter hos ett annat företag i samma koncern, om det föreligger koncernbidragsrätt mellan företagen och båda företagen begär det för ett beskattningsår som har samma deklarationstidpunkt eller som skulle ha haft det om inte något av företagens bokföringsskyldighet upphör. En kapitalförlust som inte kan utnyttjas det år den uppkommer får sparas och dras av mot kapitalvinster ett senare år utan begränsning i tiden.

SÄRSKILDA SKATTEFRÅGOR FÖR INNEHAVARE AV AKTIER SOM ÄR BEGRÄNSAT SKATTSKYLDIGA I SVERIGE

Kapitalvinstbeskattning

Aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som inte bedriver verksamhet från fast driftställe i Sverige kapitalvinstbeskattas normalt inte i Sverige vid avyttring av

aktier. Aktieägare kan dock bli föremål för beskattning i sin hemviststat. Enligt den s.k. tioårsregeln kan fysiska personer som är begränsat skattskyldiga i Sverige bli föremål för svensk beskattning vid avyttring av aktier om de vid något tillfälle under avyttringsåret eller något av de tio föregående kalenderåren varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av denna bestämmelse har dock begränsats i avtal för undvikande av dubbelbeskattning som Sverige ingått med andra länder.

Kupongskatt

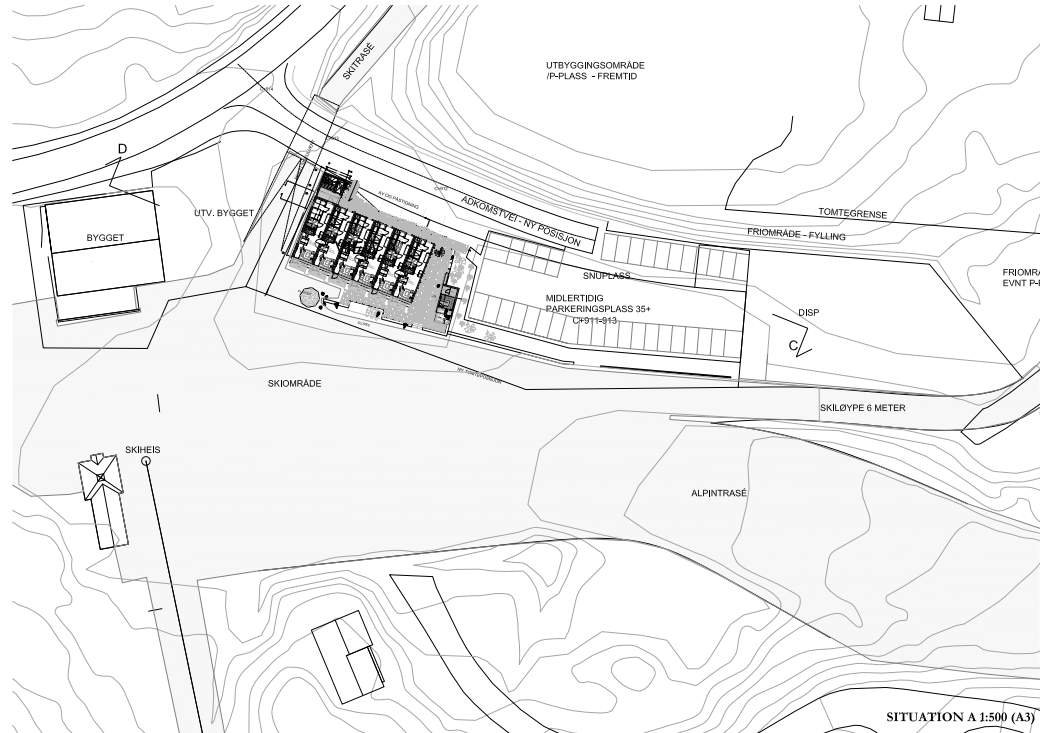
För aktieägare som är begränsat skattskyldiga i Sverige och som erhåller utdelning på aktier i ett svenskt aktiebolag uttas normalt svensk kupongskatt. Skattesatsen är för närvarande 30 procent, men reduceras i allmänhet genom skatteavtal som Sverige ingått med andra länder. Flertalet av Sverige skatteavtal möjliggör nedsättning av den svenska skatten till avtalets skattesats direkt vid utdelningstillfället om erforderliga uppgifter om den utdelningsberättigade föreligger.

I det fall 30 procent kupongskatt innehållits vid utbetalning till en person som har rätt att beskattas enligt en lägre skattesats eller för mycket kupongskatt annars innehållits, kan återbetalning begäras hos Skatteverket före utgången av det femte kalenderåret efter utdelningen.

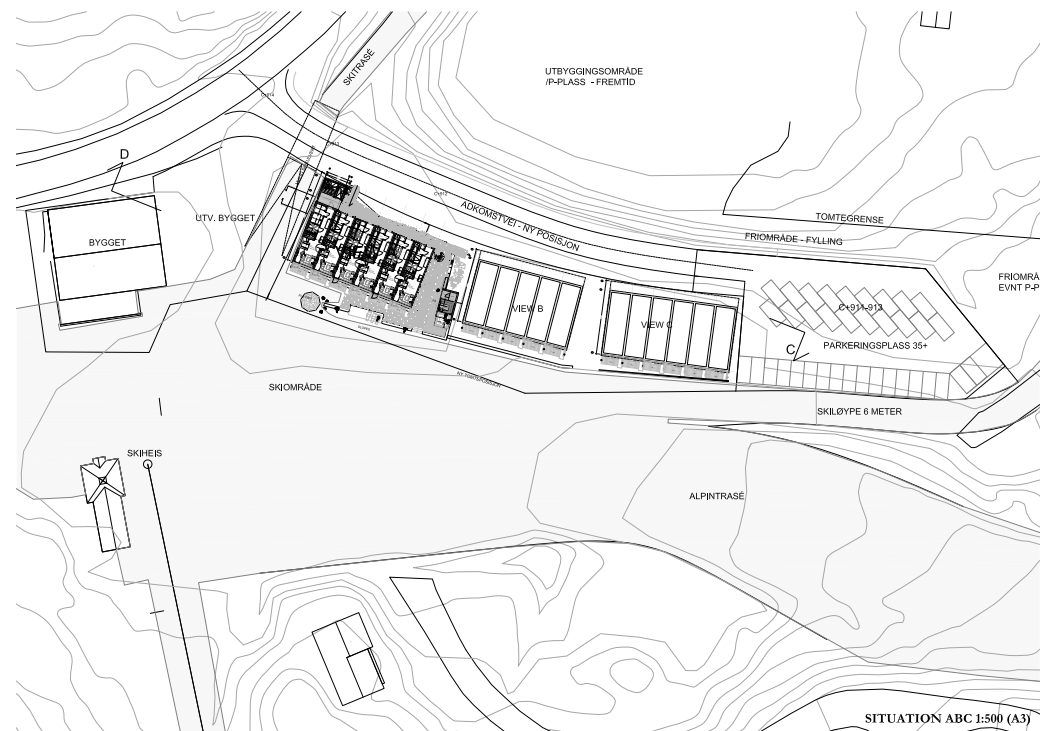


RITNINGSUNDERLAG TILL GAUSTA VIEW

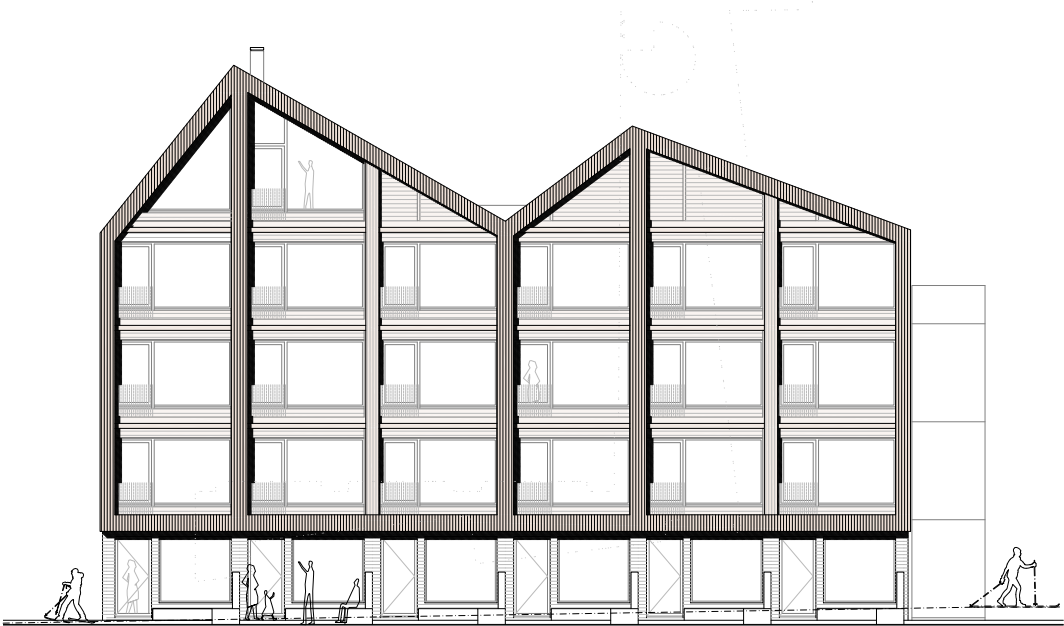
Situationsplan Hus A



Situationsplan Hus ABC



Fasad söder

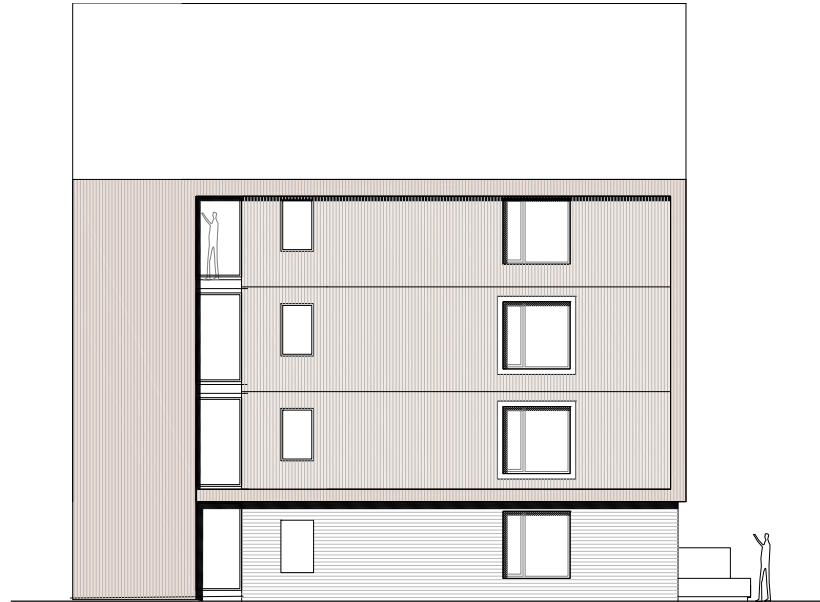


Fasad norr

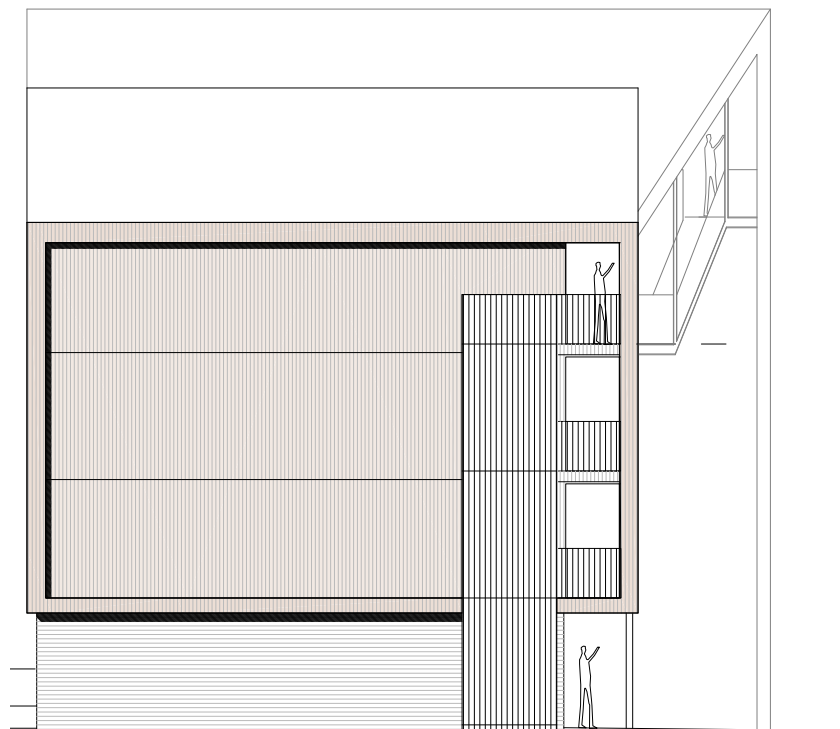


RITNINGSUNDERLAG TILL GAUSTA VIEW

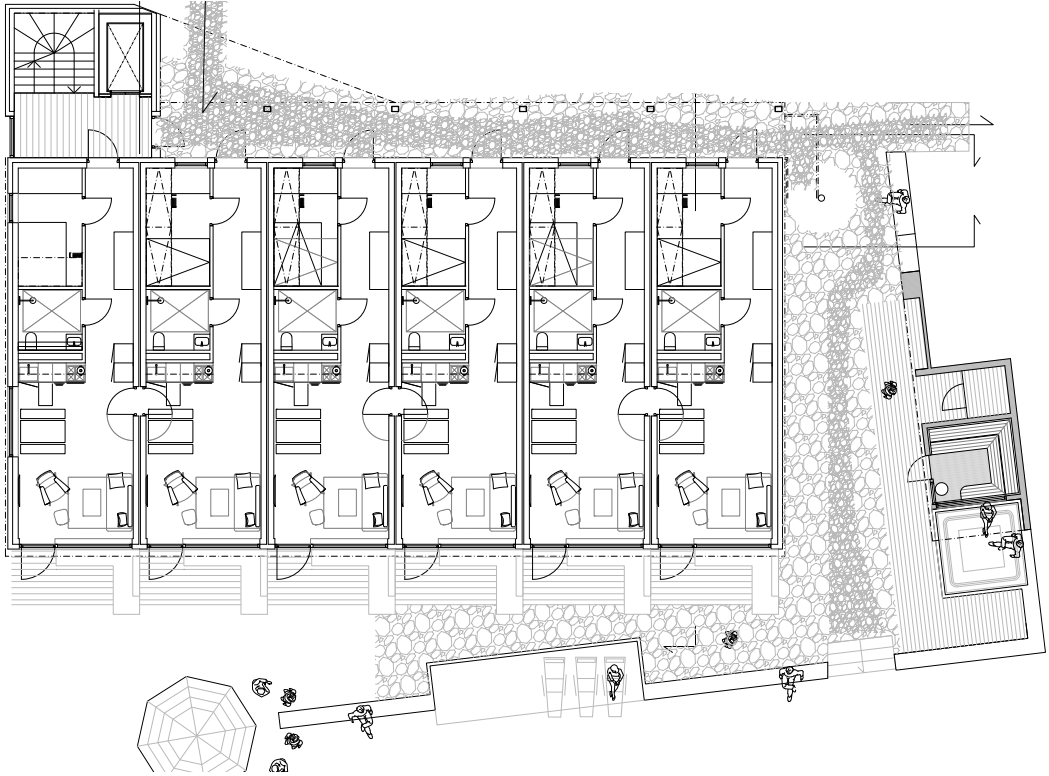
Fasad väster



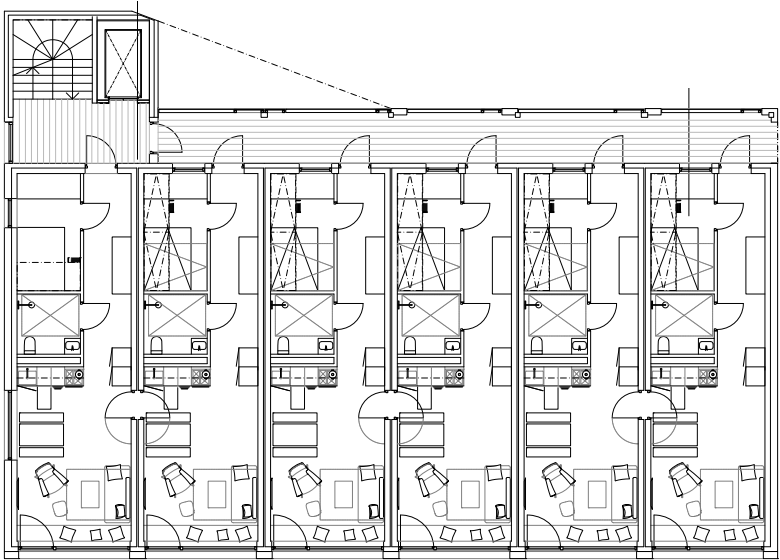
Fasad öster



Plan
bottenvåning

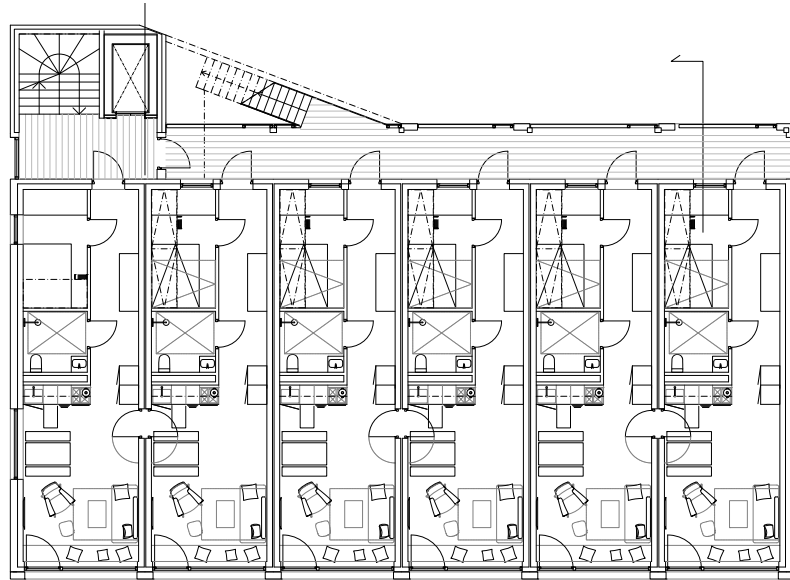


Plan 2 och 3

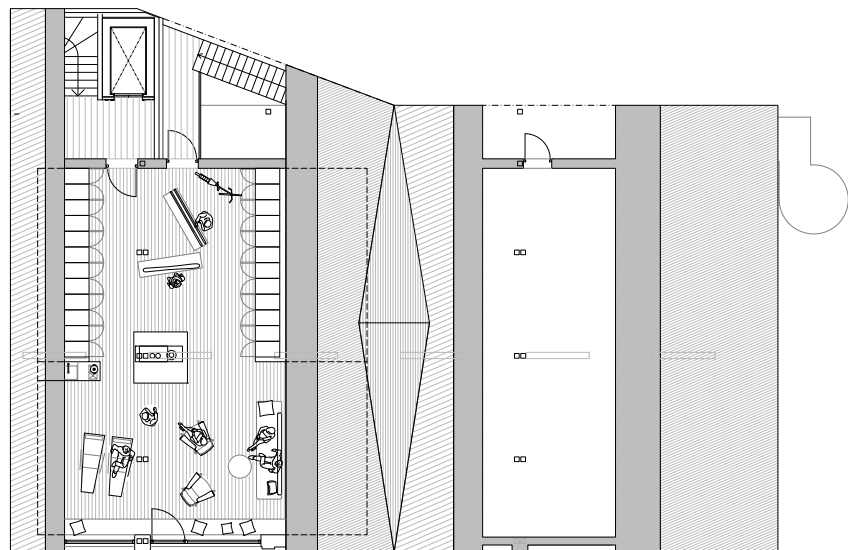


RITNINGSUNDERLAG TILL GAUSTA VIEW

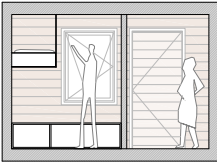
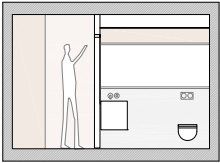
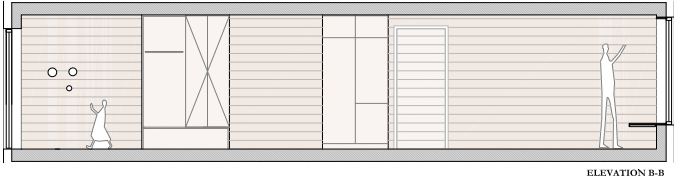
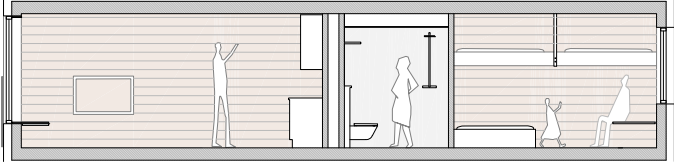
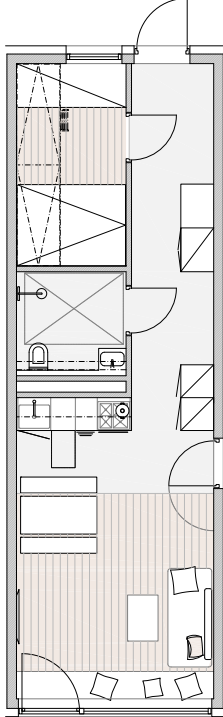
Plan 4



Plan vind



Ritningar modul



PLAN

ELEMENT SCHEME 1:50 (A3)

Sektion



UTVECKLINGSPLAN FÖR GAUSTATOPPEN



Nytt centrumområde med gondollift från Rujkan







GAUSTA VIEW AB

Dingegatan 10
426 76 VÄSTRA FRÖLUNDA

Tel 073-985 40 81
E-post: hello@gaustaview.com
Hemsida: www.gaustaview.com

SPRIDNING AV MEMORANDUMET

Erbjudandet riktar sig inte till personer vars deltagande förutsätter ytterligare prospekt, registrering eller andra åtgärder än som följer av svensk rätt. Memorandumet får inte distribueras i Amerikas Förenta Stater, Kanada eller något annat land där distributionen eller erbjudandet kräver åtgärder enligt ovan eller strider mot regler i ett sådant land.