

The Redab Times

ÅRSREDOVISNING

1 juni 2010 - 31 maj 2011



*Nedräkningen inför de olympiska spelen 2012 har börjat; klockan står på
Trafalgar Square i London*

London i juli 2011

VD har ordet

Under det gångna verksamhetsåret har fastighetsmarknaden varit mindre bra, men i början av sommaren har den visat klara tecken på återhämtning.

Verksamhetsåret inleddes nedåtgående; med ett lågmärke i januari och februari 2011, vilket vi redogjorde för i nyhetsbrev och delårsrapporter. Februari och mars 2011 inledde vår "nystart", då omorganiserade vi både kontoret och verksamheten så att vi kunde återbetala nästan £2 milj av våra banklån som förföll till betalning.

Därefter har vi med framgång förhandlat försäljningar under april och maj till priser som väl styrker bokförda värden.

Nedskärning efter konsolidering

Såsom presenterades i Delårsrapporten mars 2011 upplöstes samarbetet mellan Sätila och Redab den 25 februari 2011. Sätila tog hand om 109-111 Farringdon Road och 6 Orsman Road inklusive ett lån från deras bank på lite mer än £6 milj, och Redab tog hand om Commercial Road-projektet som vid det tillfället finansierades via Bristol & West.

Den 25 maj 2011 erhöll vi domstolsbeslut på vår ansökan att skriva ned det nominella värdet per aktie från £1 till 30 pence.

Det nya verksamhetsåret

Under juni och juli 2011 har vi haft framgång med försäljningar av våra



CG Pettersson, på plats på Redabs nya projektkontor.

lägenheter.

(Ordlista: GF = gatuplan, Flat = lägenhet)

Försäljningar i Kilburn

- * Flat 505 and GF5.
- * Flat GF6 och GF7.
- * Flat GF3 och GF4.

Försäljningar i östra London

- * 8 Kildare Walk.

Samtliga försäljningspriser styrker bokförda värden.

* Ytterligare 3 av våra lägenheter i östra London släpptes ut till försäljning eftersom det den 4 juli 2011 endast fanns 4 liknande lägenheter till försäljning av c:a 12,000 i området. I jämförelse med våra lägenheter var dessa 4 ej attraktiva, däremot hade de en hög prislapp; £250,000. Stämpel-skatten går upp vid den nivån.

Försäljningsintäkterna kommer att användas till att återbetala eventuella utestående Bristol & West-lån samt till Commercial Road-projektet. Målsättningen är att projektet kommer igång den 1 oktober 2011.

CG Pettersson

Vårt långsiktiga mål är oförändrat; det är att skapa ETT LÅNGSIKTIGT AKTIEVÄRDE FÖR VÅRA AKTIEÄGARE

Vi har fått positiv respons från våra aktieägare



Det nominella värdet på de gamla aktierna har reducerats från £1 till 30 pence/aktie.



De nya aktiebrev har nominellt värde 30 pence/aktie och en bild från Piccadilly Circus.

Den 25 maj började uppföljningen av aktieägarnas svar på bolagets erbjudande som presenterades i den senaste delårsrapporten. Erbjudandet har rönt ett gott mottagande.

Hittills har svaren visat att av ursprungligt reverslån på £978,982 önskas £154,556 bli återbetalda och av ursprungligt debenturelån på £923,381 önskas £127,687 bli återbetalda då de förfaller i slutet av december 2011.

Nyemissionen resulterade i 51 nya unitar; ett tillskott om £73,950.

Det stärker bolaget, och resulterade i att antalet aktier ökade med 550,113 (från 7,628,025 till 8,178,138).

Ökning av Substansvärdet (Net Asset Value) sedan mars 2011

(Ordlista: Net Asset Value = substansvärde, alla tillgångar minus alla skulder)

I slutet av mars 2011 var värdet 41.3 pence per aktie.

Nyemissionen där aktiens nominella värde är 30 pence/aktie, tillsammans med en positiv utveckling av verksamheten under april och maj 2011 har resulterat i ett substansvärde på 42.6 per aktie för 8,178,138 aktier.

Detta betyder att substansvärdet på de "gamla" aktierna ökat från 41.3 pence till 42.6 pence per aktie eller +3.14% sedan mars 2011.

Nyemitterade aktier som sålts för 30 pence har också ökat till 42.6 per aktie eller +41%.

Framtida reavinster

Den 31 maj 2011 hade bolaget c:a £4,25 milj i förluster, vilka kan avsättas mot framtida reavinster innan skatt behöver betalas. Detta kan resultera i en möjlig framtida skattebesparing om £1,190,000.

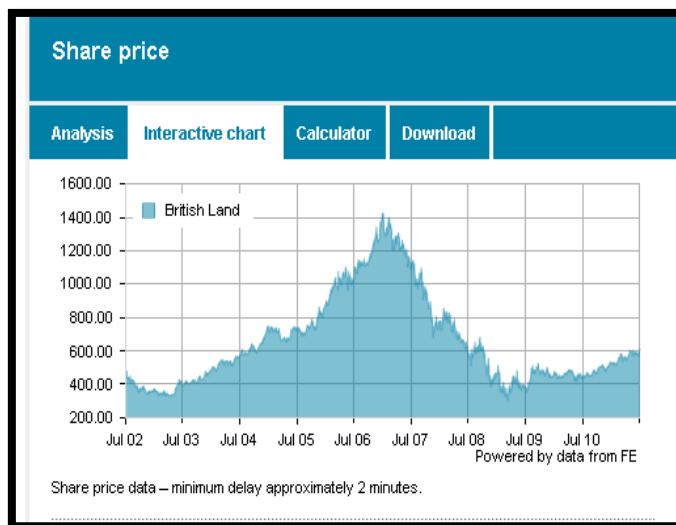
London marknaden



Land Securities

(Källa: Land Securities hemsida)

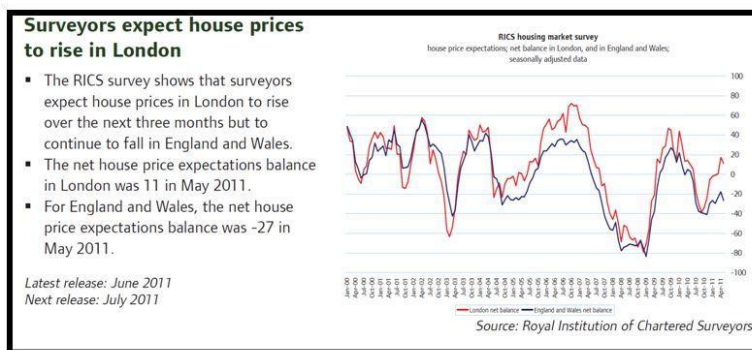
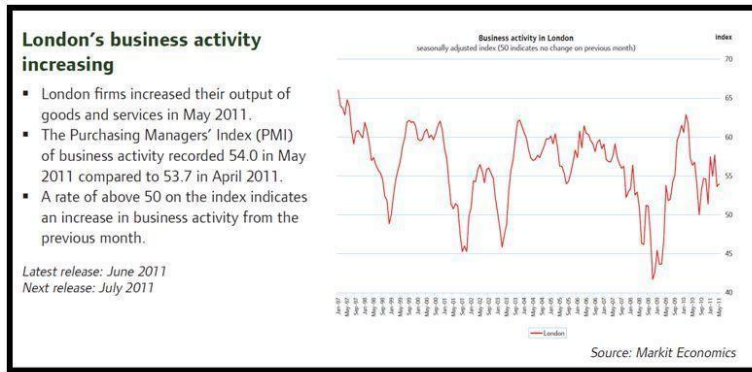
Som illustration av marknadens utveckling under åren 2002 till 2011 visar vidstående två diagram aktiekursens utveckling för de två största börsnoterade fastighetsbolagen i Storbritannien.



British Land

(Källa: British Land hemsida)

Efter den 31 maj 2011 ser prognosen för fastighetsmarknaden mer positiv ut, även om den brittiska ekonomin generellt verkar trög i jämförelse med tidigare år beroende på att den brittiska allmänheten har mindre pengar i fickan än tidigare.



Saxat ur informationsbladet The Greater London Authority, Economics Today, utgåva juni 2011.

Befolkningen fortsätter att öka med minst 50,000 personer per år i London-området, och kommer enligt prognoserna att fortsätta göra så under de kommande 10 åren.

I marknadens övre skikt visar statistiken att antalet miljonärer (i Sterling) har ökat med 120 personer per dag under de senaste två åren.

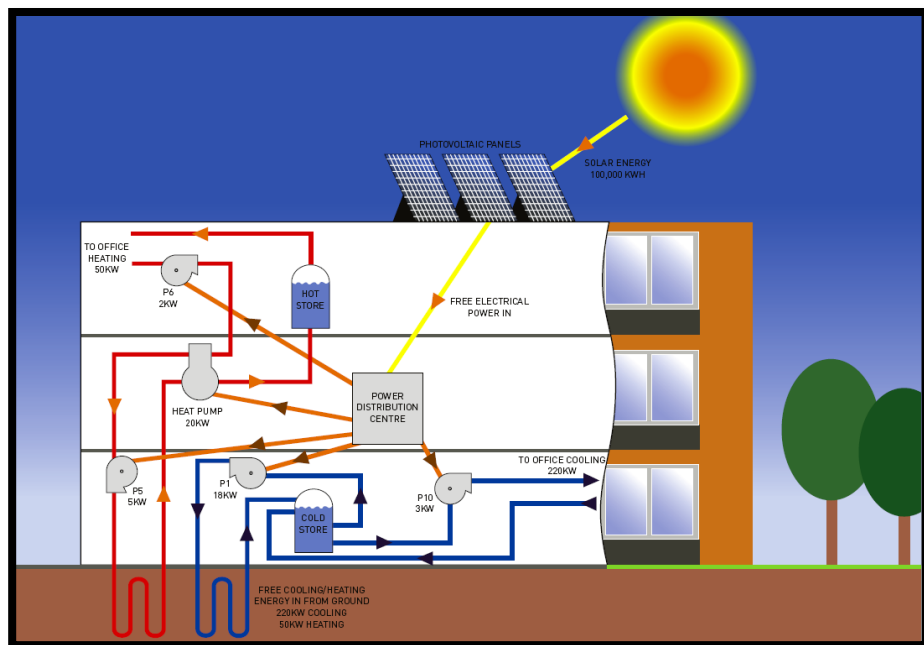
London fortsätter att vara den mest attraktiva staden för internationella företag att göra sin börsintroduktion i.

Ytor i Mayfair och West End fortsätter att omvandlas till bostäder, vilket betyder att kontoren måste flytta.

Kontorsytor av god kvalitet är fortfarande en bristvara för modern kontorsverksamhet. Den andra sidan på myntet innebär en ökad befolkning som behöver fler lokaler att arbeta i! Konverteringen av kontorslokaler till bostäder kommer att minska andelen kontorsyta, medan efterfrågan på kontorsytor går upp.

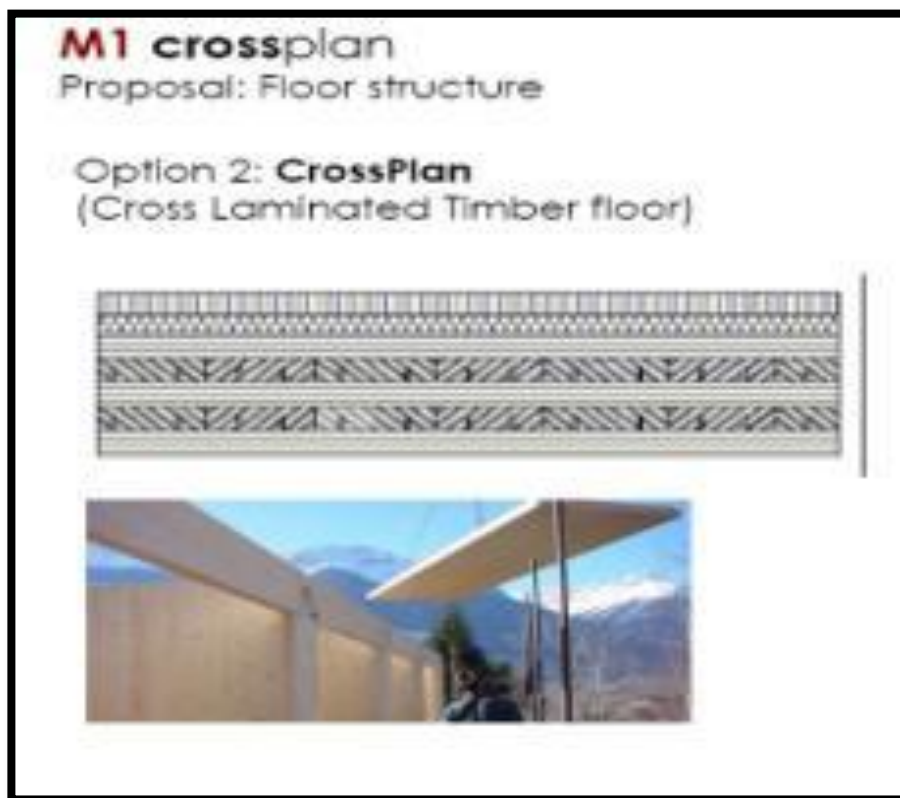
Båda situationerna indikerar att det finns goda förutsättningar för ett bolag som Redab Properties Plc.

Användning av ny teknik



Bilden visar hur uppsamlad fri solenergi kommer att användas tillsammans med grundvatten för att framställa värme och kyla.

I Kilburn har bolaget installerat solpaneler som både genererar el till fastigheten och värmer upp vattnet i poolen.



I Kilburn har bolaget också använt en träkonstruktion som har låga U-värden (värmeläckage genom en konstruktion), tillsammans med treglasfönster i dörrar och fönster.

Då projektet stod klart testades U-värdena, liksom byggnadens lufttätethet. Resultaten visade sig vara väldigt bra.

Även i Commercial Road-projektet planerar bolaget att i stommen använda material med låga U-värden, liksom i fönster och dörrar.

Aktuella projekt

Jubilee Heights & Cedar Lodge

Ställning 31 maj 2011

Flat No	Details	Sq. ft.	Market value	
3	2 bed, 2 bath	1056	£435,000	£470,000
4	2 bed, 2 bath	1051	£435,000	£470,000
5	2 bed, 2 bath	1039	£435,000	£440,000
6	1 bed, 1 bath	650	£295,000	} £600,000
7	1 bed, 1 bath	650	£285,000	
8	1 bed, 1 bath	650	£285,000	
505	2 bed, 2 bath	920	£350,000	£350,000
711	1 bed, 1 bath	570	£280,000	
Sub Total			£2,800,000	
Värde Ground Rent c:a 5.0% avkastning			£692,000	
Total			£3,492,000	

- Kontrakt har utfärdats, ej återbetalningsbar deposition har erlagts om £5,000 per lägenhet.
Lägenhet 6&7 är presenterad som en lägnhet med 3 sovrum.
- Muntlig överenskommelse, Heads of Terms överenskomna.

A. Bygglövsansökan för ytterligare 5 lägenheter

Bolaget har lämnat in en ny ansökan inklusive löst utestående tekniska frågor, så att beslutet kan överklagas om så skulle behövas.

B. Överenskommelse med Bristol & West

Bolaget har nått en överenskommelse med Bristol & West; de kommer att acceptera en förtida återbetalning av det 5-åriga lån som förfaller i februari 2014.
£1,250,000 var utestående den 31 maj 2011, vilka kommer att återbetalas med intäkterna från ovan potentiella försäljningar.



Entrén till Jubilee Heights.

Introduktion ...

Redab Commercial Ltd

Redab Commercial Ltd är det nya, till 100% ägda, dotterbolaget som tog över 657, 659, 661 och 663 Commercial Road då samarbetet mellan Sätila och Redab upplöstes. På gatuplanet är Tesco hyresgäst. Kontraktet löper till 2023, utan möjlighet till förtida uppsägning. Aktuell hyra är £65,000 per år, vilken höjs med index november 2013 och 2018.

Målsättningen är att påbörja projektet på plats den 1 oktober 2011.



Commercial Road

Explore east London by DLR

The Docklands Light Railway (DLR) is the easiest way to explore Greenwich, Docklands and Tower Hill, linked to central London at Bank, east to Stratford and Beckton, and south to Woolwich Arsenal and Lewisham.

Bank

Linking the DLR with the Central and Northern Lines, Bank is also the ideal place to jump off and explore the new Galleries of Modern London at Museum of London at London Wall, or to take a walk to the beautifully restored Monument at Fish Street Hill.

Stratford 25 mins
Greenwich 23 mins
West India Quay/Canary Wharf 14/11 mins

Tower Gateway

Two minutes' walk from the Tower of London and Tower Bridge, Tower Gateway also allows you to get close to the Thames or stroll to the historic streets of the City.

Cutty Sark for Maritime Greenwich 22 mins
West India Quay/Canary Wharf 12 mins

West India Quay/Canary Wharf

Taking you into the heart of waterside Docklands and the shopping malls of Cabot Place, Canada Place, Churchill Place and Jubilee Place, these stations are ideal when you want to find somewhere good to eat, a place to meet friends or just enjoy a spot of retail therapy.

Cutty Sark/ Greenwich 12 mins
Stratford 14 mins
Tower Gateway 12 mins
Bank 14/11 mins

Tower of London

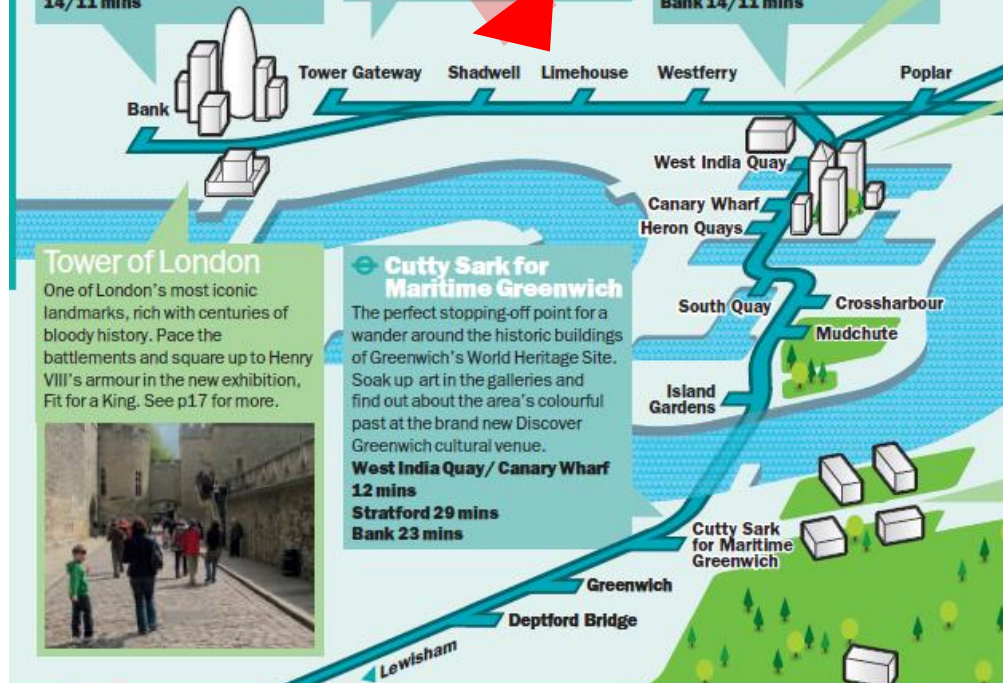
One of London's most iconic landmarks, rich with centuries of bloody history. Pace the battlements and square up to Henry VIII's armour in the new exhibition, Fit for a King. See p17 for more.



Cutty Sark for Maritime Greenwich

The perfect stopping-off point for a wander around the historic buildings of Greenwich's World Heritage Site. Soak up art in the galleries and find out about the area's colourful past at the brand new Discover Greenwich cultural venue.

West India Quay/Canary Wharf 12 mins
Stratford 29 mins
Bank 23 mins





Museum of London Docklands

There's lots to discover about the Thames and how its fortunes have shaped Britain, London and the East End for centuries. Galleries, activities and events offer a fascinating visit for all ages. Go to page 14 for more.



Canary Wharf

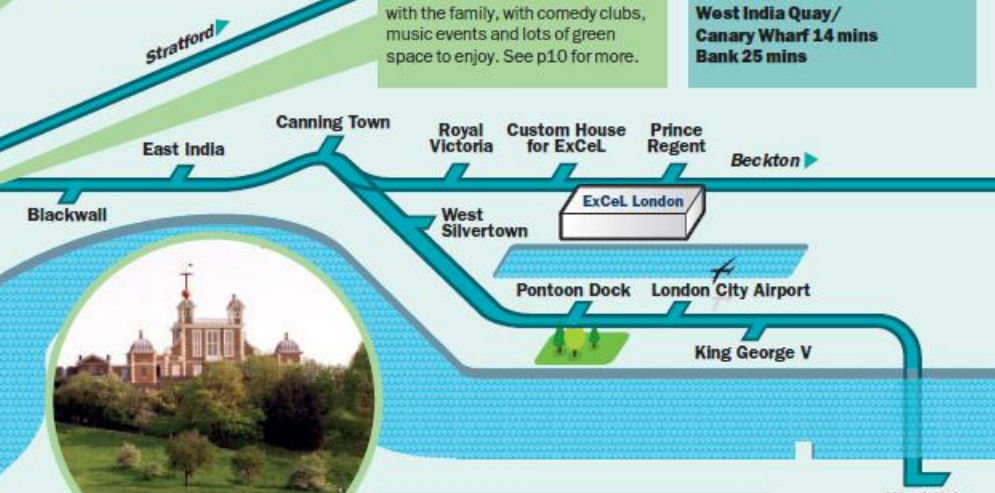
One of London's most refreshing shopping destinations, Canary Wharf is also perfect for a night out with friends or a weekend lunch with the family, with comedy clubs, music events and lots of green space to enjoy. See p10 for more.



Stratford

One of east London's most vibrant culture spots, this is where to head for Theatre Royal Stratford East (pictured above) and the nearby children's activity centre Discover. Later in 2010 the new Stratford International Extension to the DLR will also be opening, preparing for the run up to the 2012 Olympic and Paralympic Games.

- Cutty Sark for Maritime Greenwich 29 mins**
- West India Quay/Canary Wharf 14 mins**
- Bank 25 mins**



Greenwich

One of London's best-loved 'villages', Greenwich has the buzz of markets, great pubs and a host of theatres and restaurants, but is also a wonderful open space. Take the kids, meet friends, or simply relax in the park with the Isle of Dogs stretching out across the water. Go to p6 and p18 for more.

Woolwich Arsenal

Dipping down into south-east London, this newly built link across the Thames from Docklands offers the perfect way to explore historic Royal Arsenal.

- Cutty Sark for Maritime Greenwich 35 mins**
- West India Quay/Canary Wharf 23 mins**
- Bank 29 mins**
- Stratford 29 mins**



Redab Residential Ltd

I förra delårsrapporten presenterades prognoser som visade höjningar av både hyror och värden med 20% till slutet av 2014.

Vi vet att bolaget måste återbetala en stor summa pengar till sina långgivare då deras Debenturelån förfaller den 31 december 2011.

Pengar i Redab Properties Plc kan generera en högre avkastning via bolagets fastighetsutvecklingar. Vi har därför beslutat oss för att lämna lägenheterna till försäljning; 2 av försäljningarna är redan överenskomna.

Bristen på tillgängliga bolån verkar fortfarande resultera i en långsamtgående marknad.

Vi kommer att fortsätta försäljningsarbetet för att uppnå bokförda värden, eller bättre!

Prognosen för östra London är bra, även om det alltjämt är svårt att få bolån.

Det bokförda värdet på de 12 lägenheterna den 31 maj 2011 var £2,542,600.

Upprustning

Redab Residential Ltd har 2 lägenheter i ett område där den lokala bostadsmyndigheten (markägare) står i begrepp att genomföra en omfattande upprustning (se bild).



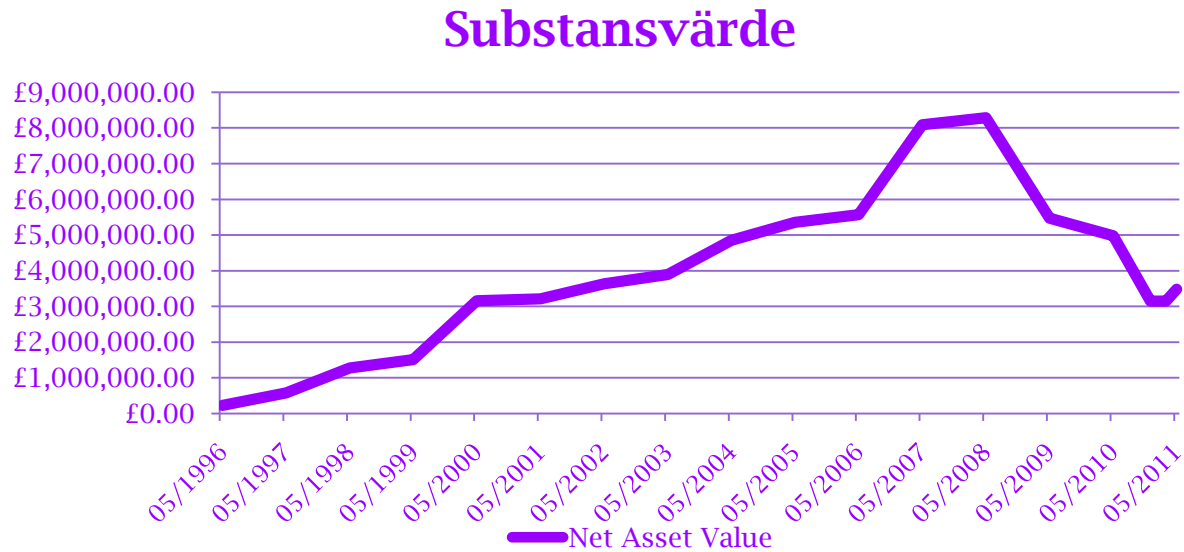
21, Portree Street,
tvärs över gatan från området som ska rustas upp.

13, Theseus House,
ligger inom området som ska rustas upp.

För att möjliggöra upprustningen kommer vår lägenhet att säljas tillbaka till markägaren för en premie. 21 Portree Street tvärs över gatan från ytan som skall upprustas, kommer också att stiga i värde. Vi tror att det för tillfället är fördelaktigt att behålla båda lägenheterna.

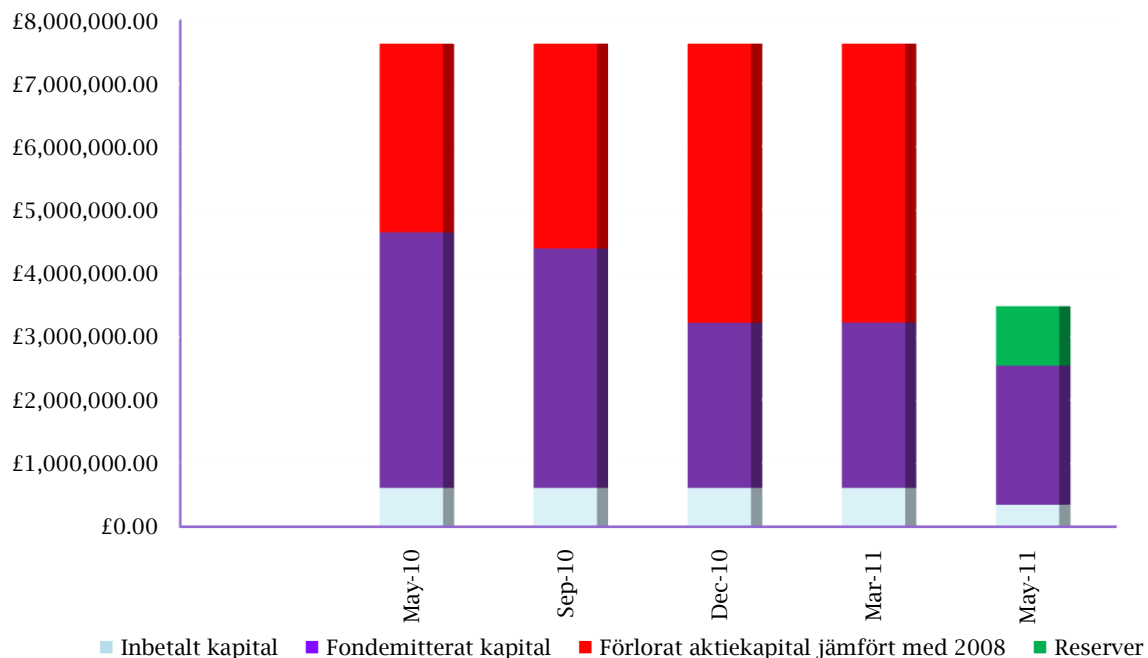
Redab Residential Ltd inbetalda aktiekapital är £480,000. Den 31 maj 2011 var aktieägarnas medel £565,707. Resultatet för året 31 maj 2011 visar en förlust på £13,200 pga att 8 nyförvärv krävt lite tillfixning före uthyrning. Reservering har gjorts med £30,000 avseende ränta och vinstandel.

Substansvärdets utveckling



Redab Properties Plc substansvärde ökade år från år fram till verksamhetsåret 2008-9 då finanskrisen slog till över hela världen. Upplösningen av samarbetet mellan Sätilla och Redab i januari-februari 2011 medförde stora engångskostnader. Nu har vi börjat återbygga substansvärdet.

Uppbyggnad aktiekapital och reserver



OBS, för att erhålla substansvärdet £3,480,485 ska reserver och aktiekapital summeras ihop.

Finansiering

Likvida medel 31 maj 2011	£323,481
Externa lån 31 maj 2011	
Privat finansiär	£230,000
Kilburn <i>Bristol & West Property Finance</i> (£150,000 av totalt lånebelopp utgör säkerhet, sitter på spärrat konto)	£1,400,000
Saldo	£1,630,000
Lån från aktieägare	
Lån med Vinstandel - Redab Residential Ltd	£625,646
Externa aktieägare - Reverslån	£1,215,611
T. Ljungberg B.V. - Reverslån Korttidslån	£369,037 £100,000
T. Ljungberg B.V. - Del i vinst, Redab Residential Ltd	£438,903
Saldo - lån	£2,749,197
Totalt saldo av alla lån	£4,379,197
Bokfört värde / marknadsvärde	
Kilburn (förutsatt att potentiella försäljningar genomförs blir beloppet högre)	£3,500,000
Redab Residential Ltd - Östra London	£2,500,000
Commercial Road	£2,000,000
Totalt bokfört värde / marknadsvärde	£8,000,000

Vi försöker fortfarande hitta en finansiär för utvecklingen av Commercial Road, och om möjligt, även nya fastigheter som kan utvecklas.

Substansvärde per aktie

	Substansvärde (NAV)	
Värde per aktie	31 mars 2011	31 maj 2011
Substansvärde - Netto	£3,151,621	£3,480,485
Per aktie: 7,628,025 aktier	41.3 pence	
Per aktie: 8,178,138 aktier	38.54 pence	42.56 pence

Träff i Stockholm

Redab Properties Plc bjuder in sina aktieägare till en träff i Stockholm den 13 september 2011, kl 18:30, på

*Hornsgatan 98 (Söder)
Frälsningsarméns samlingsal*

Agenda

Lars Torekull är värd för kvällen och CG Pettersson kommer att närvara för att besvara eventuella frågor från aktieägarna samt lämna senaste nytt från Redab.

Kommer Du?

Vänligen lämna svar till bolaget ej senare än den 1 september 2011, antingen via tel, fax, e-mail eller post

Aktiekapitalets utveckling

31 maj 2011 i £ (Pund Sterling)

År	Ändringar	Antal utgivna aktier	Ökning av aktiekapitalet	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital
1994	Bolaget bildas			100	100
1995	Fondemission	49,900	49,900	50,000	50,000
1996	Fondemission 1:1	50,000	50,000	100,000	100,000
1997	Fondemission 1:2	50,000	50,000	150,000	150,000
1998	Fondemission 3:2	225,000	225,000	375,000	375,000
1998	Fondemission 1:3	125,000	125,000	500,000	500,000
1998	Fondemission 1:2	250,000	250,000	750,000	750,000
1999	Fondemission – aktier istället för rta	6,674	6,674	756,674	756,674
1999	Fondemission 2:5	302,669	302,669	1,059,343	1,059,343
1999	Fondemission 1:3	353,114	353,114	1,412,457	1,412,457
1999	Fondemission – aktier istället för rta	15,251	15,251	1,427,708	1,427,708
1999	Nyemission – omvandlat lån	72,205	72,205	1,499,913	1,499,913
2000	Nyemission	122,651	122,651	1,622,564	1,622,564
2000	Nyemission	388,871	388,871	2,011,435	2,011,435
2000	Fondemission 4:9	893,971	893,971	2,905,406	2,905,406
2000	Fondemission – aktier istället för rta	41,776	41,776	2,947,182	2,947,182
2001	Fondemission 1:3	982,394	982,394	3,929,576	3,929,576
2001	Fondemission – aktier istället för rta	63,296	63,296	3,992,872	3,992,872
2002	Återköp av aktier	- 75,850	- 75,850	3,917,022	3,917,022
2002	Fondemission – aktier istället för rta	34,874	34,874	3,951,896	3,951,896
2002	Nyemission	6,639	6,639	3,958,535	3,958,535
2004	Fondemission – aktier istället för rta	51,540	51,540	4,010,075	4,010,075
2004	Återköp av aktier	- 322	- 322	4,009,753	4,009,753
2004	Fondemission 1:6	668,345	668,345	4,678,098	4,678,098
2005	Fondemission – aktier istället för rta	54,567	54,567	4,732,665	4,732,665
2005	Nyemission – omvandling lån	96,894	96,894	4,829,559	4,829,559
2006	Fondemission – aktier istället för rta	59,063	59,063	4,888,622	4,888,622
2007	Fondemission – aktier istället för rta	49,497	49,479	4,938,119	4,938,119
2007	Fondemission 1:4	1,234,449	1,234,449	6,172,568	6,172,568
2007	Fondemission 1:4	1,543,142	1,543,142	7,715,710	7,715,710
2007	Återköp av aktier	- 10,140	- 10,140	7,705,570	7,705,570
2008	Fondemission – aktier istället för rta	60,523	60,523	7,766,093	7,766,093
2008	Återköp av aktier - Netto	- 138,068	- 138,068	7,628,025	7,628,025
2011	Reduktion av nominellt värde från £1 till 30 pence per aktie				2,288,407
2011	Nyemission	550,113	160,034	8,178,138	2,453,441



Graham K Jacob
Senior Partner

Brindley Jacob
Bolagets revisor

Resultat- och Balansräkningar

31 maj 2011 i £ (Pund Sterling)

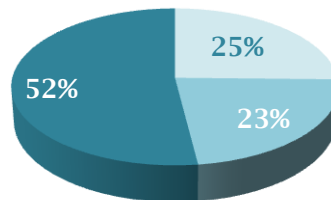
RESULTATRÄKNING KONCERNEN	31/05 2007	31/05 2008	31/05 2009	31/05 2010	31/05 2011
Kostnader	- 1,002,376	- 1,726,591	- 932,592	- 710,907	- 3,416,668
Intäkter	2,347,246	1,085,878	890,225	923,701	2,702,842
Resultat före Finansiella Int & Kostn	1,344,870	- 640,713	- 42,367	212,794	- 713,826
Finansiella Int & Kostn	183,810	4,654,773	- 598,635	- 549,433	- 424,780
Resultat före skatt	1,528,680	4,014,060	- 641,002	- 336,639	- 1,138,606
Skatt	- 3,064	- 863,349	1,372	246,183	- 28,176
Resultat efter skatt	1,525,616	3,150,711	- 639,630	- 90,456	- 1,166,782
BALANSRÄKNING KONCERNEN	31/05 2007	31/05 2008	31/05 2009	31/05 2010	31/05 2011
Fastigheter inkl fastighetstillbehör	18,852,743	19,725,619	18,667,793	20,307,872	8,081,317
Fordringar	2,823,420	219,091	1,220,168	829,310	147,146
Bank	1,794,265	4,409,427	2,518,255	911,065	323,481
Summa Tillgångar	23,470,428	24,354,137	22,406,216	22,048,247	8,551,944
Kortfristiga skulder	2,808,525	738,175	1,245,779	1,108,094	621,550
Skatt	127,359	** 925,750	0	0	0
Lån från aktieägare	1,749,239	1,565,340	1,134,767	1,330,445	1,684,648
Lån från partners	0	2,845,615	3,562,483	4,347,383	438,903
Lån med Vinstandel	835,820	923,381	923,381	923,381	625,646
Banklån	7,572,759	8,670,000	10,130,000	9,690,000	1,630,000
Aktiekapital	6,172,568	7,628,025	7,628,025	7,628,025	2,453,441
Reserver	1,919,170	662,677	- 2,156,985	- 2,653,835	1,027,044
Latent skatt	2,220,000	0	0	0	0
Minoritetsägarnas intresse i dotterbolag	64,988	395,174	- 61,234	- 325,246	70,712
Summa Skulder och Eget Kapital	23,470,428	24,354,137	22,406,216	22,048,247	8,551,944

Detta är Redab Properties Plc

Track Record

- Redab Properties Plc bildades den 27 oktober 1993. Verksamheten inleddes den 14 februari 1994. Bolaget är ett dotterbolag till Redab Plc. Det första bolaget inom Redab Plc koncernen startade sin verksamhet den 3 december 1984.
- Redab Properties Plc har sålt 14 fastigheter under årens lopp, vilket har genererat en vinst på 25%. Dessutom har 5 utvecklingsobjekt köpts, utvecklats, hyrts ut och sålts till en genomsnittlig vinst om 67%.
- Redab Properties Plc ger ut delårsrapporter för perioden fram till september, december och mars, med nyhetsbrev däremellan. Årsredovisningen ges ut för perioden fram till maj. Bolagsstämma hålls i augusti varje år.
- Redab Properties Plc har för närvarande 310 aktieägare (13 juli 2011).
- Redab Properties Plc har sålt och säljer unitar om 1,000 aktier (aktierna kostar 30 pence per styck) tillsammans med ett reverslån på £1,150 med förfallodag 31 december 2014, och med en årlig ränta om 7% som betalas ut årsvis i efterskott.
- Redab Properties Plc bolagshandlingar såsom stiftelseurkund och bolagsordning, av styrelsen och bolagets Company Secretary samt revisor under tecknad årsredovisning, finns hos bolagets revisor. Efter överenskommelse finns dessa handlingar tillgängliga för aktieägarna att se. Samtliga dokument är på engelska och lyder under lagstiftning i England och Wales.
- Redab Properties Plc påverkades, liksom alla andra brittiska fastighetsbolag, av finanskrisen 2008-2010, och förlorade c:a 70% av sitt substansvärde (från £ 8,2 till £ 3,15 milj). Efter nystarten i mars 2011 är en del av substansvärdet återbyggt. Substansvärdet den 31 maj 2011 var £3,480,485.

Ägarfördelning 13 juli 2011



- T. Ljungberg B.V.
- 307 External Shareholders
- Redab Sphere

REDAB
Properties Plc

Redab Properties Plc, 83 Lower Sloane Street, London SW1W 8DA, England

Telephone: +44 (0)20-7730 0213 Fax: +44 (0)20-7730 0227

Email: info@redab.com www.redabproperties.com

Registered in England No. 2866340 REDAB Properties Plc Group VAT Registration No. 672 1658 25

Registered Office: 167 Turners Hill, Cheshunt, Hertfordshire EN8 9BH, England