

# ÅRSREDOVISNING

1 JUNI 2014—31 MAJ 2015



*Reviderad skiss över The Esplanade, Southend-on-Sea*

London 29 juli 2015

# VD HAR ORDET

Under verksamhetsåret 1 juni 2014 till 31 maj 2015 genomfördes några försäljningar och The Esplanade i Southend-on-Sea förvärvades.

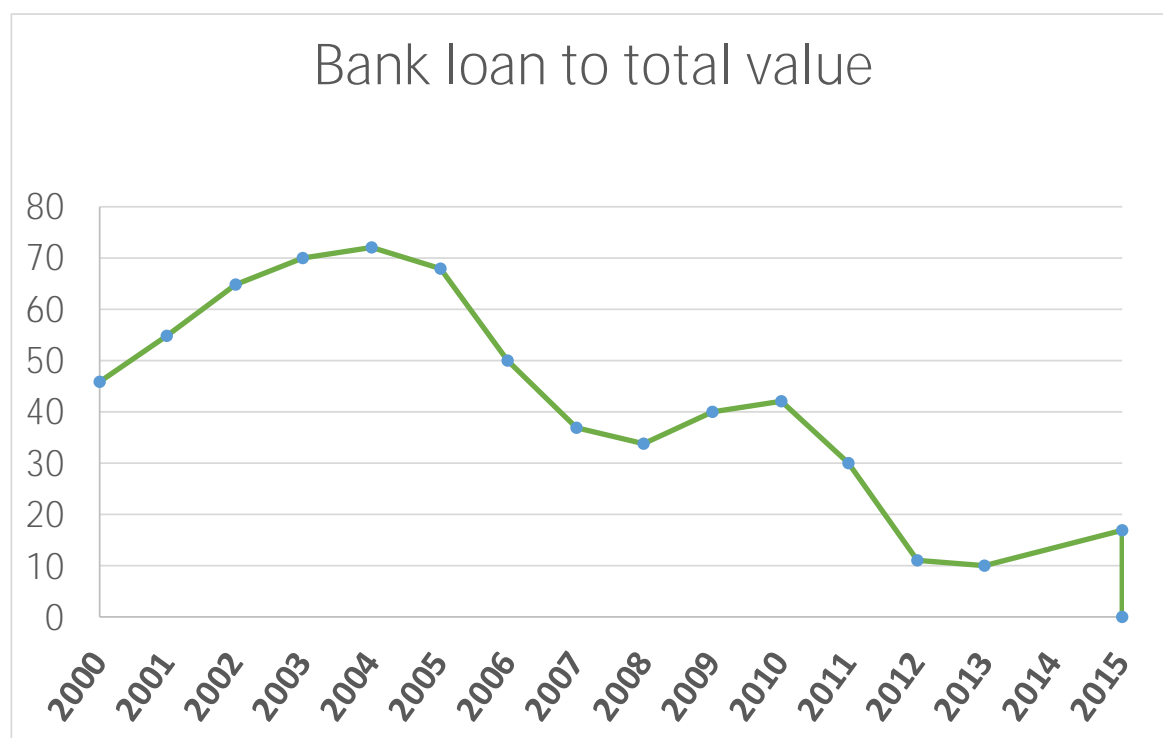


CG Pettersson med Chelsea Harbour i bakgrunden.

## Genomförda försäljningar.

- Restaurangen på 663 Commercial Road.
- Lägenhet nr 113 at Jubilee Heights, Kilburn.
- Fastigheten Jubilee Heights & Cedar Lodge, Kilburn.

Dessa försäljningar har reducerat vår bankupplåning till noll.



Arbetet med att försöka uppnå bygglov för The Esplanade, Southend-on-Sea, har rapporterats i delårsrapporterna för respektive december 2014 och mars 2015.

På grund av kommunens försening har vår bygglovsansökan för tredje gången flyttats fram för behandling i byggnadsnämnden. Den kommer nu att läggas fram för nämnden vid dess möte i september 2015.

## VD HAR ORDET

Jag talade med en av våra aktieägare som har stor erfarenhet inom fastighetsbranschen, och berättade för honom om planeringskontorets behandling av vårt ärende. Han **skrattade och frågade mig "Varför skulle du särbehandlas?"** Enligt hans erfarenhet kommer planeringskontoret alltid med invändningar som fördröjer projekten jämfört med byggherrens förslag och tankar.

Redabs team är i konstant kontakt med planeringskontoret för att få ansökan av den 2 februari 2015 beviljad senare under året utan att alltför många förändringar ska behöva göras på den.

Den största förändringen är att vi inte kommer att kunna starta bygget förrän den 1 november 2016 istället för 2015. Det beror på att stomme och grundläggning måste beräknas och ritas och därefter godkännas av kommunens byggnadsinspektör innan vi kan sätta igång på platsen. När det är klart måste vi utse underleverantörer för rivning, pålning av 7.700 meter, schaktning och grundsulor.

Omkring 750 lastbilar kommer att behövas för att köra material och massor in och ut från bygget under grundläggningen; en del av bilarna kommer att vara av storleken 38 ton. På grund av säkerhetsrisken kan vi bara utföra detta arbete under lågsäsong, perioden november—mars.



*En 38 tons lastbil som ofta används på byggarbetsplatser.*

Målet är oförändrat, det är att skapa ett

## LÅNGSIKTIGT AKTIEVÄRDE

### Siffror

Vinsten för verksamhetsåret 1 juni 2014 till 31 maj 2015 blev £284,849.

Substansvärdet har ökat från £4,715,853 den 31 maj 2014 till £4,871,497 den 31 maj 2015, med The Esplanade upptagen till kostnad på balansräkningen.

Det är en ökning med +3,3%.

Värdet per aktie har ökat med +5,1%.

Så gott som alla aktieägare som innehar optioner kommer att omvandla dessa till aktier, vilket kommer att framgå av delårsrapporten den 30 september 2015.

### Prognos 31 maj 2016

Den sista lägenheten i Jubilee Heights, Kilburn, kvarstår att sälja. Vi har också förvärvat The Esplanade vilket påverkar kassaflödesprognoserna i rapporterna från förra verksamhetsåret.

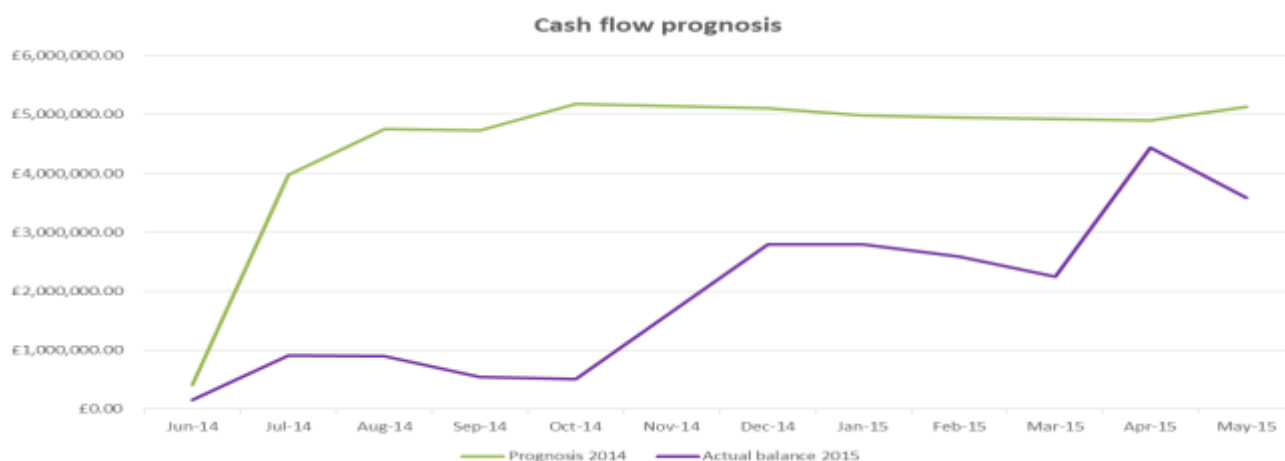
Målsättningen är att fortsätta öka **SUBSTANSVÄRDET** och skapa ett **LÅNGSIKTIGT AKTIEVÄRDE FÖR VÅRA AKTIEÄGARE.**

Substansvärdet kommer att gå upp så snart bygglov har erhållits för The Esplanade, medan driftkostnaden för att driva Redab och räntebetalningen på aktieägarnas lån kommer att innebära ett negativt resultat.

Försäljningen av den sista lägenheten i Kilburn kommer att generera en reavinst på resultaträkningen emedan substansvärdet redan innehåller marknadsvärdet.

Överskottsmedel har flyttats till ett konto hos United Trust Bank (UTB), vilket genererar en högre ränta och som också är säkrare då det inte är tillgängligt via internetbanking.

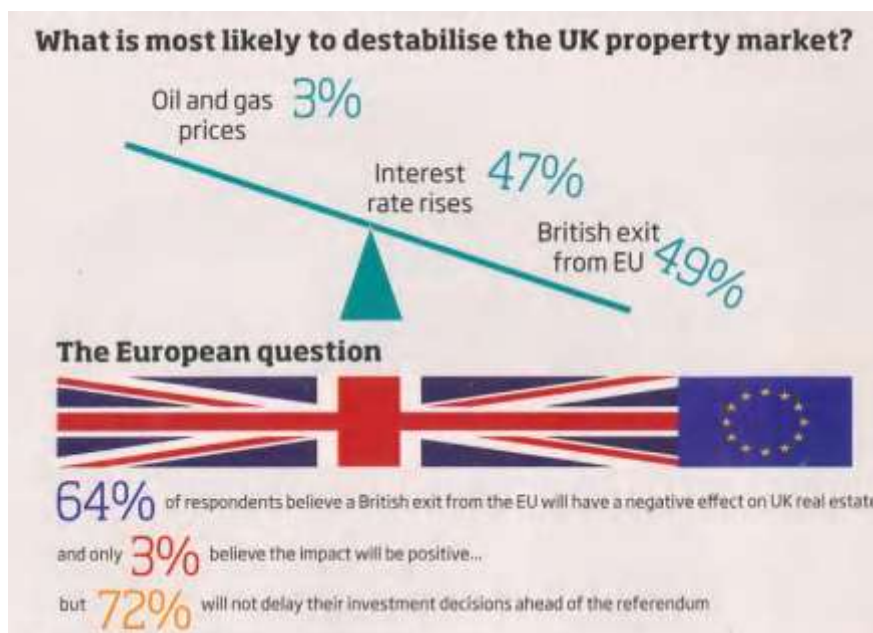
Redab kommer också att utreda möjligheter att utnyttja överskottsmedel för The Esplanade i andra projekt.



# FASTIGHETSMARKNADEN I LONDON

Just nu är det säljarens marknad som råder. För köparen är det tvärt om, enligt vårt förmenande är det mesta väldigt dyrt.

Tecken tyder dock på att en avmattning är på gång, med risk för stigande räntor från Bank of England. Den osäkerhet som skapats av politikerna genom att kalla till folkomröstning i frågan om att stanna eller lämna gemenskapen i Europa förbättrar inte läget.



*Property Week, 26 juni 2015*

## Nine times salary to buy first home in the capital

**FIRST-TIME** buyers in London are now having to find more than nine times the average salary to buy a home.

The latest figures from building society Nationwide show that homes being bought by first-time buyers in the capital are priced at 9.4 times the average London wage, an all-time high.

The ratio will be pointed to by many to suggest the market has become a speculative bubble. However,

By **ALEX HAWKES**

separate figures from Nationwide suggest that low interest rates mean the proportion of first-time buyers' income going on mortgage payments is below previous peaks.

First-time buyers are spending two-thirds of the average take-home pay in London on their repayments – below levels seen in 2007 and the late 1980s.

The Bank of England's Monetary Policy Committee meets to decide the base rate this week and is all but certain to leave it unchanged at 0.5 per cent.

A rate rise is not expected until 2016, but economists say recent improvements in average earnings and economic growth mean an earlier rise is possible.

The extraordinary figures come as property developer Canary Wharf prepares to sell its first residential properties on the Docklands site. Canary Wharf is planning to build as many as 3,200 homes at its eastern edge, erecting 30 towers on the site of the former Wood Wharf.

Properties at 10 Park Drive, the first of the new buildings, go on the market on Thursday. Studio flats start at £395,000 while three-bedroom properties will cost £1.3million.

Canary Wharf hosts 100,000 workers every day, but the property developer is hoping to make the area a residential base as well.

**SKY-HIGH COST:** Canary Wharf is building 30 towers

*The Mail on Sunday, 5 juli 2015*

Detta bör underlätta försäljningen av lägenheter i The Esplanade eftersom det bara är en resa på 50 min in till centrala London, till en kostnad av £4,560 per år (i rusningstrafik).

# ENERGI OCH KRETSLOPP



## *Stomme.*

I våra bostadsprojekt har vi använt timmerstomme för att möta kraven på kretslopp. Låga transmissionsvärden har uppnåtts; c:a 50 procent av det normal standardkravet för Storbritannien.

## *U-Värden.*

Fönster — Treglas med U-värde 0.6

Väggar — U-värde 0.16

Tak — U-värde 0.15

## *Luftkonditionering.*

Används för att möta ledande standardkrav på marknaden, men utrustad med avancerad styrning så att varje användare kan se hur mycket energi som förbrukas, och som gör det möjligt att ställa in temperaturen för varje rum separat. Värmepumpar kommer att producera värme, kyla och varmvatten, vilket minskar energiförbrukningen.

## *Regnvatten.*

Regnvattnet samlas upp och används vid trädgårdsbevattning.

## *Ventilation med energiåtervinning.*

The Esplanade utrustas med mekanisk ventilation med energiåtervinning i lägenheterna. Planeringskontoret i Southend-on-Sea tyckte inte om föreslagna solpaneler varför de togs bort i vår bygglovsansökan.

# AKTIEHANDEL

## Aktiehandel i Redab Properties Plc

Du säljer till 87,5% av substansvärdet (NAV)

Redab Properties Plc har ett lager om 100,000 aktier

Köp

Köp

### Alternativ 1

UNIT(s) (aktier och lån)

Betalning för en Unit =  
£1,450

2,000 aktier till 87,5% av  
substansvärdet NAV (£980)

£470 lån med 6,5% ränta,  
förfallodag  
31 december 2017

### Alternativ 2

ENDAST AKTIER

92,5% av substansvärdet  
NAV

*Om Du önskar köpa eller sälja  
aktier i Redab Properties Plc  
vänligen kontakta oss.  
Tel: +44 (0)20 7730 0213  
Email: [info@redab.com](mailto:info@redab.com)*

*Erbjudandet gäller till den  
31 oktober 2015.*

# PÅMINNELSE TILL AKTIEÄGARNA

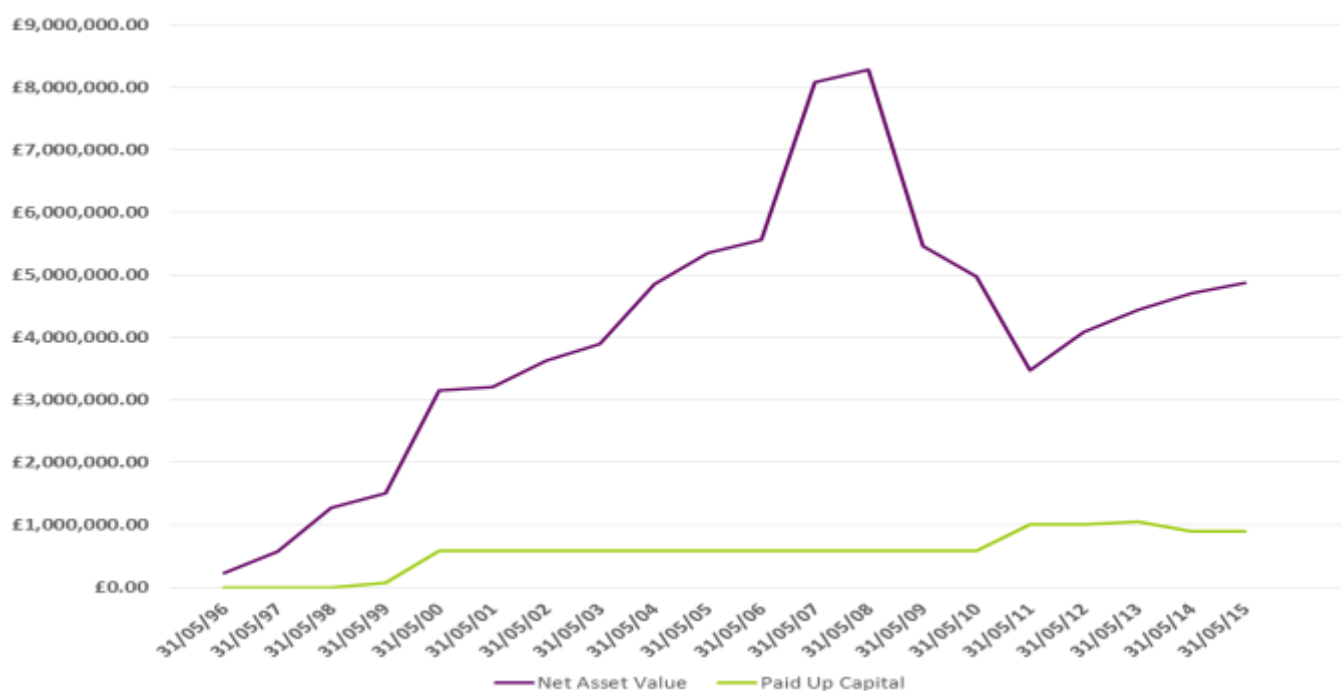
Bolagsstämma 28 august 2015

The Royal Aeronautical Society Headquarters  
4 Hamilton Place,  
London, W1J 7BQ

Har Du meddelat oss att Du kommer?  
Om Du inte har möjlighet att komma själv kan Du  
returnera Din fullmakt till oss eller skicka den med  
någon som representerar Dig.

## AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

31 MAJ 2015



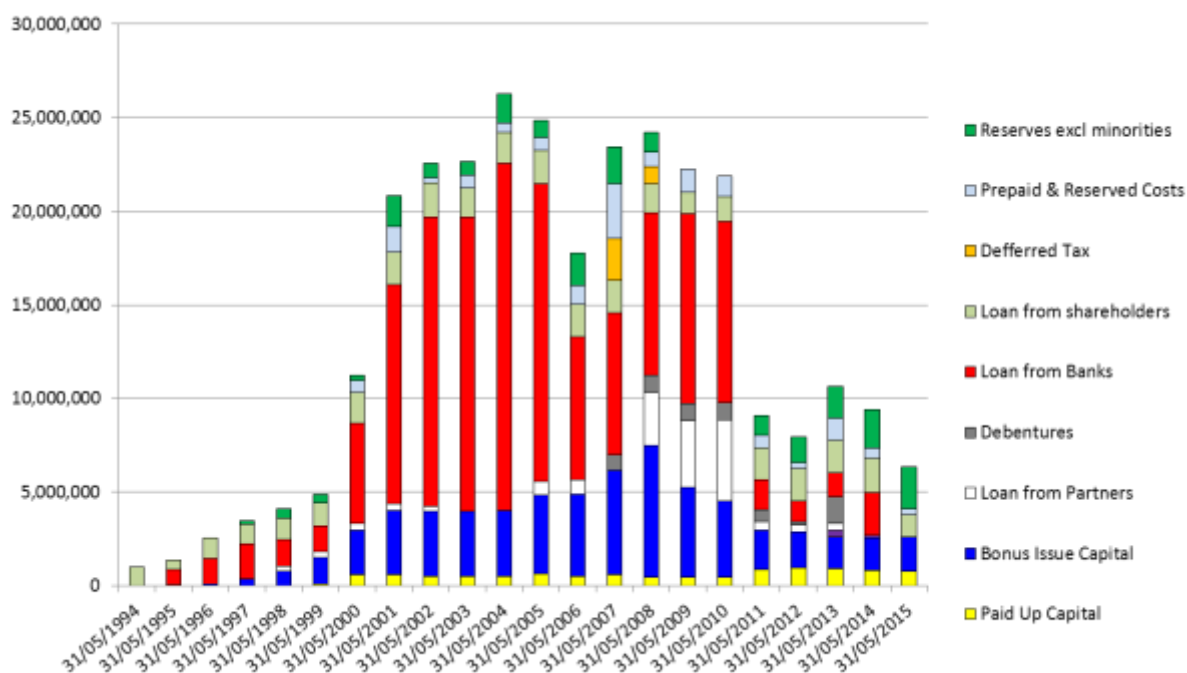


## Substansvärde (Net Asset Value: NAV) 31 maj 2015

Värde per aktie	31 maj 2012	31 maj 2013	31 maj 2014	31 maj 2015
Substansvärde	£4,087,926	£4,442,123	£4,715,853	£4,871,497
Per aktie: 9,018,201	45.30 pence			
Per aktie: 9,217,215		48.2 pence		
Per aktie: 8,830,743			53.4 pence	
Per aktie: 8,680,743				56.1 pence +5,1%
Förutsatt att samtliga 153,514 optioner om 12.5 pence / option omvandlas till aktier blir substansvärdet för 8,984,257 aktier (per aktie)		47.68 pence	52.7 pence	
Per aktie: 8,834,257				55.4 pence +5,1%

## KAPITALSTRUKTUR

31 MAJ 2015



# AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

31 MAJ 2015 (PUND STERLING)



**Graham K Jacob**  
Senior Partner  
Brindley Jacob  
Bolagets revisor

År	Ändringar	Antal utgivna aktier	Ökning av aktiekapitalet	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital
1994	Bolaget bildas				
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	2,011,435
1999	Nyemission—omvandling lån	72,205	72,205	1,499,913	1,499,913
2000	Nyemission	511,522	511,522	2,011,435	1,622,564
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	2,777,591	2,777,591	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	1,381,268	414,381	9,009,293	2,702,788
2012	Nyemission	177,874	53,361	9,187,167	2,756,150
2013	Nyemission	30,048	9,015	9,217,215	2,765,165
2013	Återköp av aktier	- 152,935	- 45,081	9,064,280	2,719,284
2014	Återköp av aktier	- 233,537	- 70,061	8,830,743	2,649,223
2015	Återköp av aktier	-150,000	-45,000	8,680,743	2,604,223

# RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGAR

31 MAJ 2015 (PUND STERLING)

KONCERNEN RESULTATRÄKNING	31/05 2012	31/05 2013	31/05 2014	31/05 2015
Kostnader	- 1,842,698	- 920,539	- 5,332,812	- 7,124,904
Intäkter	2,239,707	793,828	6,333,016	7,534,782
Resultat före finansiella Int & Kostn	397,009	- 126,711	1,000,204	409,878
Finansiella Int & Kostn	- 261,844	- 169,834	- 625,600	- 125,029
Resultat före skatt	135,165	- 296,545	374,604	284,849
Skatt	0	0	0	0
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>135,165</b>	<b>- 296,545</b>	<b>374,604</b>	<b>284,849</b>
KONCERNEN BALANSRÄKNING	31/05 2012	31/05 2013	31/05 2014	31/05 2015
Fastigheter inkl fastighetstillbehör	6,401,110	10,291,740	7,768,742	2,330,519
Fordringar	263,993	302,839	1,683,701	257,564
Bank	1,113,843	207,875	76,397	3,773,461
<b>Summa Tillgångar</b>	<b>7,778,946</b>	<b>10,802,454</b>	<b>9,528,840</b>	<b>6,361,544</b>
Kortfristiga skulder	316,329	1,209,156	548,792	160,994
Skatt	0	0	0	0
Lån från aktieägare	1,728,753	1,746,205	1,814,539	1,329,053
Lån från partners	373,119	373,119	0	0
Lån med vinstandel	167,819	1,453,576	0	0
Privatlån		330,000	150,000	0
Banklån	1,105,000	1,248,275	2,299,656	0
Aktiekapital	2,705,460	2,765,165	2,649,223	2,604,223
Reserver	1,382,466	1,676,958	2,066,630	2,267,274
Latent skatt	0	0	0	0
Minoritetsägarnas intresse i dotterbolag	0	0	0	0
<b>Summa Skulder och Eget kapital</b>	<b>7,778,946</b>	<b>10,802,454</b>	<b>9,528,840</b>	<b>6,361,544</b>

# DETTA ÄR REDAB PROPERTIES PLC

## Track record

**Redab Properties Plc** bildades den 27 oktober 1993. Verksamheten inleddes den 14 oktober 1994.

**Redab Properties Plc** team har stor erfarenhet av byggprojekt och fastighetsförvaltning i London. De senast färdigställda projekten är 657 Commercial Road, klart juni 2013, och fem lägenheter i Kilburn omfattande tre rum och kök vardera, vilka stod klara i början av 2014. Tre av dessa såldes under 2014 och en fjärde är nu såld.

**Redab Properties Plc** har med gott resultat köpt och utvecklat ett antal fastigheter i London. Den senast inköpta fastigheten är The Esplanade i Southend-on-Sea. Arbetet med bygglovsansökan för 24 lägenheter och en kommersiell lokal om 7,000 sq ft pågår. Målsättningen för byggstart är november 2016, förutsatt att bygglov erhålls i september 2015.

**Redab Properties Plc** har omvandlat tillgångar till kontanter för att möjliggöra nya inköp och utvecklingar.

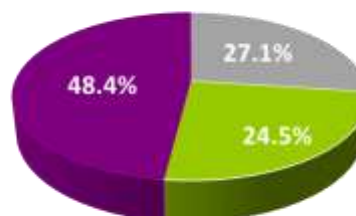
**Redab Properties Plc** behöver mer kapital för utvecklingen av projektet The Esplanade i Southend-on-Sea.

**Redab Properties Plc** har förutsättning att hantera framtida vinster.

**Redab Properties Plc** erbjuder en ny investeringsmöjlighet i form av en unit eller fler (en unit består av aktier och lån där lånedelen ger en årlig ränta på 6,5%). Läs mer på vår hemsida [www.redabproperties.com](http://www.redabproperties.com)

**För att bli delägare i Redab Properties Plc kontakta VD för ytterligare information.**

Ownership 31 May 2015



\* T. Ljungberg B.V. \* External Shareholders \* Redab PLC

Antal aktieägare: 291 (31/05 2015)

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](mailto:info@redab.com) [www.redabproperties.com](http://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