

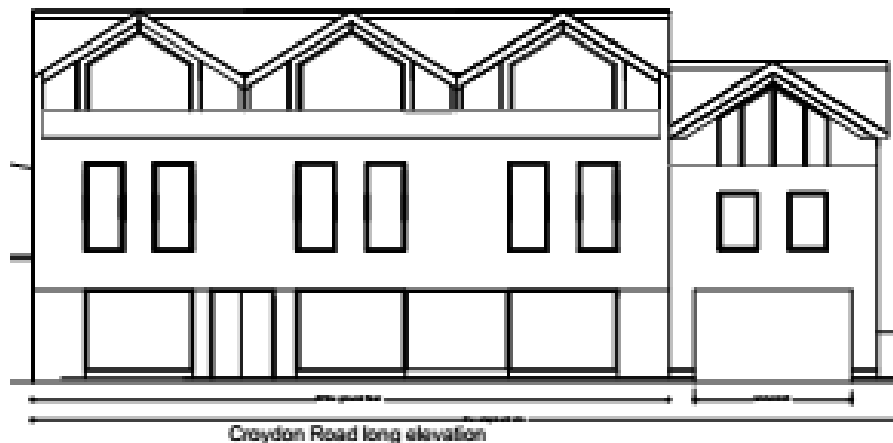
# ÅRSREDOVISNING

1 JUNI 2015—31 MAJ 2016

409—411 Croydon Road, Caterham, Surrey  
Förhandspresentation, maj 2016



*Gårdshuset*



Croydon Road long elevation

*Gatuhuset*

London 25 juli 2016

# VD HAR ORDET

Detta är den tjugonde årsredovisningen vi ställer samman. Det har varit en stimulerande erfarenhet att driva verksamhet med externa aktieägare.

De första åren köpte vi mindre fastigheter i bra B-lägen, med affär i bottenvåningen, lägenheter ovanpå och hyreskontrakt som ingåtts efter 1990-91 års finanskris. Fastigheterna såldes därefter med vinst. Under 1998 satte vi igång kontorsprojekt i Midtown med finansiellt stöd från familjen Ljungberg.



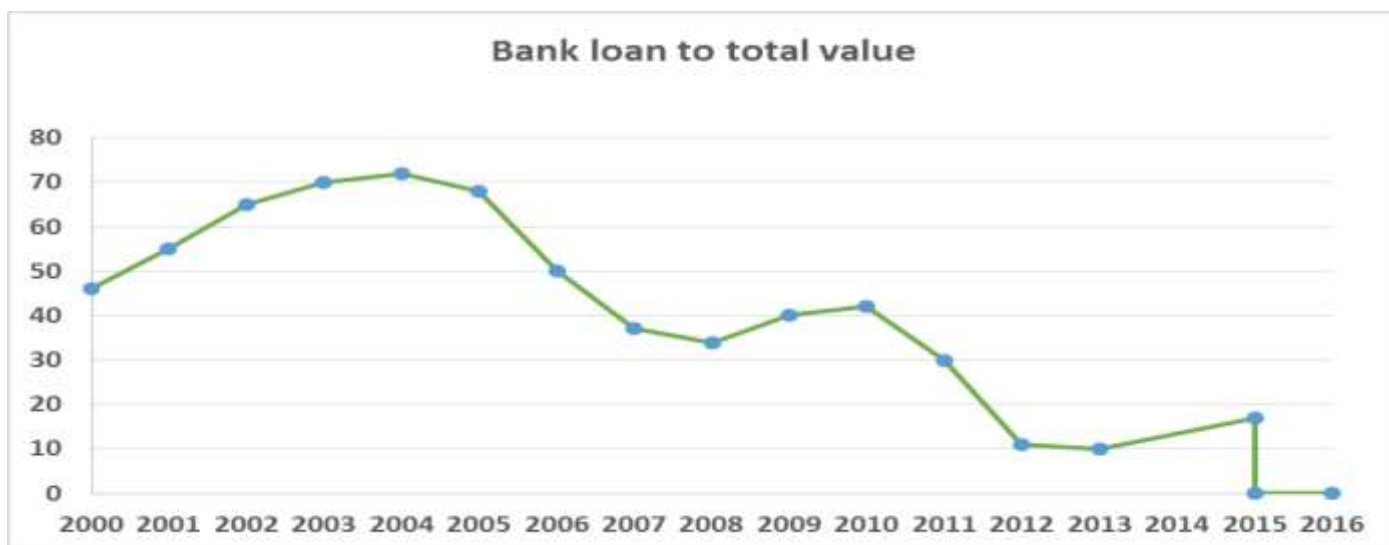
*CG Pettersson under Chelsea Flower Show*

Sedan 2008 har vi varit involverade i bostadsprojekt och återskapat en stor del av kapitalet som gick förlorat när vi drabbades hårt under finanskrisen 2008-2011.

Sedan januari 2014 har vi haft god likviditet utan att lyckas hitta något köpobjekt eftersom priserna har skjutit i höjden på fastigheter med utvecklingspotential.

Vi lyckades köpa The Esplanade och få bygglov. Så snart det blev allmänt känt i slutet av april 2016, att vi hade fått bygglov har vi blivit kontaktade av ett antal potentiella köpare. Fastigheten är inte såld men vi träffar olika potentiella köpare.

409-411 Croydon Road har en god potential att bli ett bra projekt. Hittills har vi fått positiv respons vid diskussioner med kommunen.



# VD HAR ORDET

## *Vad händer härnäst?*

Vi tittar fortfarande efter liknande objekt som ovan men planerar också för att stänga ned verksamheten under 2018 när jag blir 70 år ung.

För det första med början i höst, kommer vi att återbetala äldre lån och lån från långivare (tidigare aktieägare) som inte har kvar några aktier i Redab Properties Plc. Detta görs för att reducera kostnaderna i företaget (räntebetalningar), förutsatt att en försäljning av The Esplanade kan genomföras.

För det andra fortsätter vi återköpa aktier till 87,5% av substansvärdet. 12,5% sätts av i en reserv för att möta framtida kostnader för att stänga ned verksamheten helt, vilket tar några år. Skattemyndigheten kan kontrollera ett företag sex år efter avslutad verksamhet.

Vid en återblick och analysering av vad Redab har åstadkommit under sina mer än 20 år i London konstaterar vi att ett antal gamla byggnader har utvecklats vilket medfört ökade livslängder om 50 år. Det har gjorts med c:a 350,000 mantimmar, motsvarande 218 manår för lokal personal, byggare, leverantörer och 2-3 anställd personal på kontoret under den tiden. Dessutom har aktieägarna i Redab erhållit räntebetalningar, och flertalet har också erhållit ett antal fond emitterade aktier.

Valresultatet vid folkomröstningen den 23 juni 2016 innebär att Storbritannien lämnar EU. Den politiska förvirring som följde på Brexit-valet och David Camerons omedelbara avgång löstes snabbare än väntat då Theresa May valdes till ny partiledare av det konservativa partiet samt utsågs till ny premiärminister den 13 juli 2016. Premiärministerns tidsschema för Brexit har ännu inte fastställts men hon förväntas samråda med ministrarna för respektive Skottland, Wales och Nordirland, liksom ministrarna för de olika länderna inom EU innan paragraf 50 utlöses 2017. För-handlingsperioden beräknas ta två år. Det första datum som praktiskt skulle kunna göra det möjligt för Storbritannien att lämna EU tros vara i början av 2019. Allmänna val kommer att hållas 2020. Redab påverkas inte enligt min mening, eftersom både The Esplanade och 409-411 Croydon Road projekten riktar sig till den traditionella engelska London-marknaden, vilken har köpare som utan problem kan betala £400,000 - £600,000 per unit. I skrivande stund är marknaden turbulent men efter ett tag kommer osäkerheten att accepteras mer och mer. Lönerna kommer inte att gå ned inom en överskådlig framtid enligt min mening, medan skatterna kanske måste höjas om den europeiska arbetskraften så sakteliga börjar återvända till sina ursprungsländer.

**Redab's nedskärning och framtidsplanering gjordes långt innan valresultatet från folkomröstningen var känt, även om det låg i luften att det som hände kunde hända.**

Målet är oförändrat, det är att skapa ett

## LÅNGSIKTIGT AKTIEVÄRDE

### Siffror

Förlusten för verksamhetsåret blev £317,706 eftersom inga fastigheter har sålts.

Substansvärdet per aktie har ökat från 55,4 pence den 31 maj 2015 till 57,3 pence den 31 maj 2016, med 409-411 Croydon Road, Caterham, bokad till kostnad.

Värdet per aktie har ökat med **+3.4%**.

### Prognos 31 maj 2017

Takvåningen i Jubilee Heights, Kilburn, är uthyrd till den 31 maj 2017 och 409-411 Croydon Road är uthyrd till november 2016.

Förutsatt att en försäljning av The Esplanade genomförs blir resultatet den 31 maj 2017 positivt.

Möjligheten för ett ökat substansvärde är stor vid en försäljning av The Esplanade och bygglov för 409-411 Croydon Road.

Målsättningen är att fortsätta öka

**SUBSTANSVÄRDET per aktie**

och skapa

**LÅNGSIKTIGT AKTIEVÄRDE FÖR VÅRA AKTIEÄGARE**



# FASTIGHETSMARKNADEN I LONDON

## MAYOR OF LONDON

LONDON'S ECONOMY TODAY - 30 JUNE 2016 - ISSUE 166

### LONDON'S ECONOMY TODAY SUPPLEMENT: LONDON LABOUR MARKET PROJECTIONS 2016

- Jobs in London are projected to grow by more than 1.2 million by 2041. Fastest growing sectors are in business services, education and health.
- Professional occupations, and managers, directors and senior officials are projected to account for three quarters of additional jobs. This translates into a demand for a more highly skilled workforce in terms of qualifications.
- The report also considers the projected increase in London's population and the extent to which the demand for, and supply of, labour is likely to be in balance in the longer term, both in terms of absolute numbers, and numbers with degree level qualifications.

### EMPLOYMENT

- London's unemployment rate in April 2016 was 5.9%. This has decreased by 0.4 percentage points from April 2015. London's unemployment rate is normally slightly above the UK average. The gap is currently 0.9 percentage points.
- The total number of jobs in London has increased by 2.0% over the last year, compared with a 1.3% increase for the UK overall. In the last year the number of employee jobs in London increased by 1.0% while self-employment increased by 8.3%.

### LONDON AS A WORLD CITY

- The number of international visits to London in 2015 Q4 was 4.63 million, up 12.3% from the same quarter a year before.

# 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 normala 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 stor energiförbrukningen är, och som gör det möjligt att ställa in temperaturen för varje rum separat. Värmepumpar producerar värme, kyla och varmvatten, vilket minskar energiförbrukningen.

## *Varmvatten.*

Till största delen producerad via solpaneler.

## *Regnvatten.*

Regnvattnet samlas upp och används vid trädgårdsbevattning och i WC.

## *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)  
(£1,000)

£450 lån med 6,5% ränta,  
förfallodag  
31 december 2018

### 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 2016.*

# PÅMINNELSE TILL AKTIEÄGARNA

Bolagsstämma 26 augusti 2016

11-13 Cavendish Square

London W1G 0AN

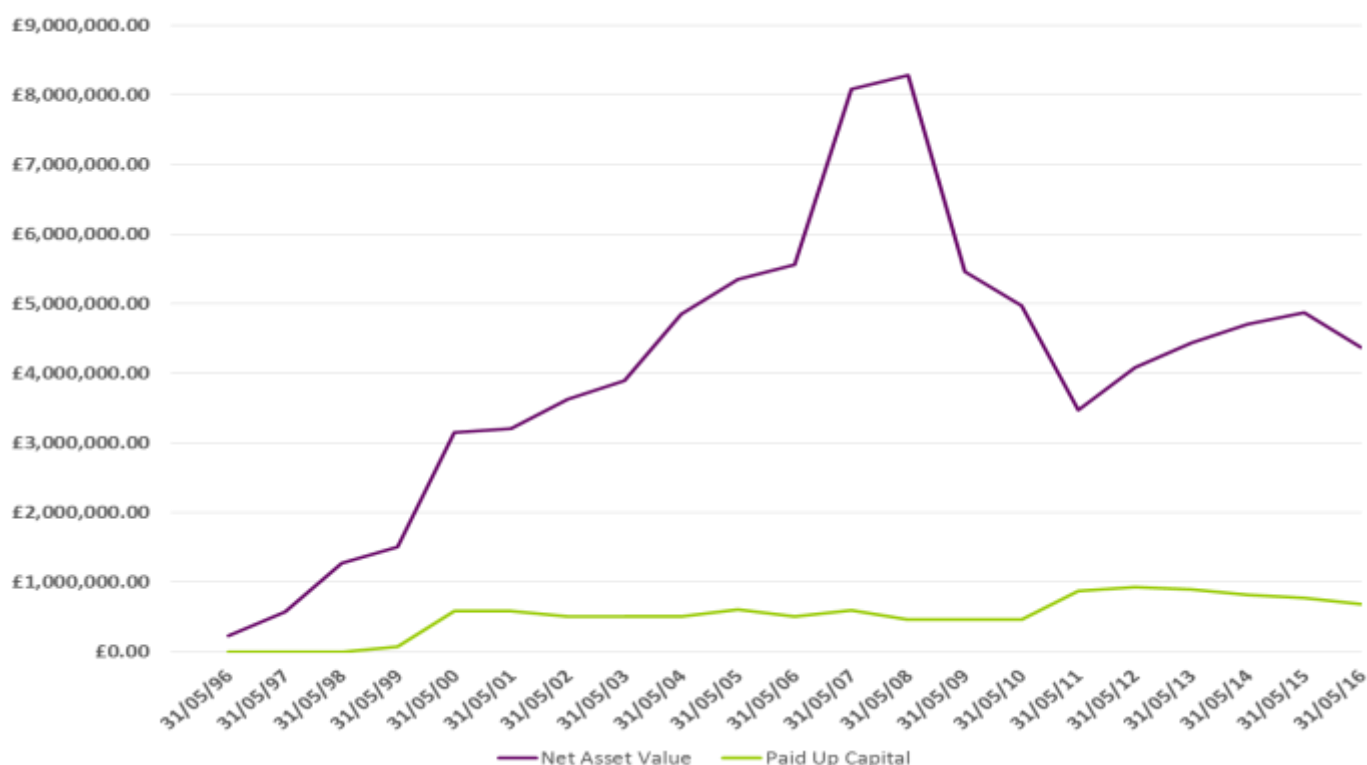
Registrering kl. 16:00 Mötet startar kl. 16:30

( Detta är samma plats som vid 2014 års stämma, men som nu har genomgått en  
“ansiktslyftning”)

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 2016





# AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

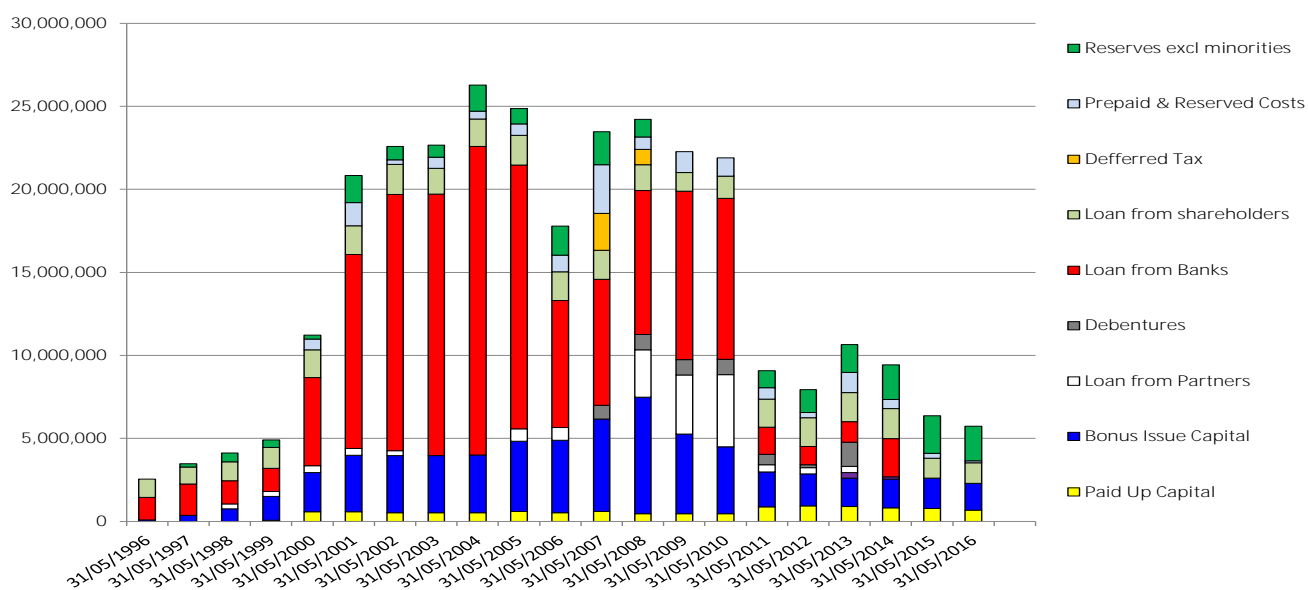
31 MAJ 2016

## Substansvärde (Net Asset Value NAV) 31 maj 2016

Värde per aktie	31 maj 2013	31 maj 2014	31 maj 2015	31 maj 2016
Substansvärde	£4,442,123	£4,715,853	£4,871,497	£4,375,898
Per aktie: 9,217,215	48.2 pence			
Per aktie: 8,830,743		53.4 pence		
Per aktie: 8,680,743			56.1 pence	
Per aktie: 8,834,257			55.4 pence	
Per aktie: 7,634,069				57.3 pence

# KAPITALSTRUKTUR

31 MAJ 2016



# AKTIEKAPITALET'S UTVECKLING

31 MAJ 2016 (PUND STERLING)



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

År 1994	Ändringar Bolaget bildas	Antal utgivna aktier	Ökning av aktiekapitalet	Totalt antal aktier	Totalt aktiekapital
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 iställer 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 iställer 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
2015	Återköp av aktier & optioner till aktier	- 376,674	- 113,002	8,304,069	2,491,221
2015	Återköp av aktier	- 100,000	- 30,000	8,204,069	2,461,221
2016	Återköp av aktier	- 570,000	- 171,000	7,634,069	2,290,221

# RESULTAT- OCH BALANSRÄKNINGAR

31 MAJ 2016 (PUND STERLING)

KONCERNEN RESULTATRÄKNING	31/05 2013	31/05 2014	31/05 2015	31/05 2016
Kostnader	- 920,539	- 5,332,812	- 7,124,904	- 335,044
Intäkter	793,828	6,333,016	7,534,782	59,003
Resultat före finansiella Int & Kostn	- 126,711	1,000,204	409,878	- 276,041
Finansiella Int & Kostn	- 169,834	- 625,600	- 125,029	- 41,665
Resultat före skatt	- 296,545	374,604	284,849	- 317,706
Skatt	0	0	0	0
<b>Resultat efter skatt</b>	<b>- 296,545</b>	<b>374,604</b>	<b>284,849</b>	<b>- 317,706</b>
KONCERNEN BALANSRÄKNING	31/05 2013	31/05 2014	31/05 2015	31/05 2016
Fastigheter inkl fastighetstillbehör	10,291,740	7,768,742	2,330,519	3,916,085
Fordringar	302,839	1,683,701	257,564	41,692
Bank	207,875	76,397	3,773,461	1,780,859
<b>Summa Tillgångar</b>	<b>10,802,454</b>	<b>9,528,840</b>	<b>6,361,544</b>	<b>5,738,636</b>
Kortfristiga skulder	1,209,156	548,792	160,994	125,497
Skatt	0	0	0	0
Lån från aktieägare	1,746,205	1,814,539	1,329,053	1,237,241
Lån från partners	373,119	0	0	0
Lån med vinstandel	1,453,576	0	0	0
Privatlån	330,000	150,000	0	0
Banklån	1,248,275	2,299,656	0	0
Aktiekapital	2,765,165	2,649,223	2,604,223	2,290,221
Reserver	1,676,958	2,066,630	2,267,274	2,085,677
Latent skatt	0	0	0	0
Minoritetsägarnas intresse i dotterbolag	0	0	0	0
<b>Summa Skulder och Eget kapital</b>	<b>10,802,454</b>	<b>9,528,840</b>	<b>6,361,544</b>	<b>5,738,636</b>

# DETTA ÄR REDAB PROPERTIES PLC

## Track record

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

**Redab Properties Plc** team har stor erfarenhet av byggprojekt och fastighetsförvaltning i London sedan 1983. I mars 2015 erhöles bygglov för 23 lägenheter och en restaurang om 7,000 sq. ft.

**Redab Properties Plc** har med gott resultat köpt och utvecklat ett antal fastigheter i London.

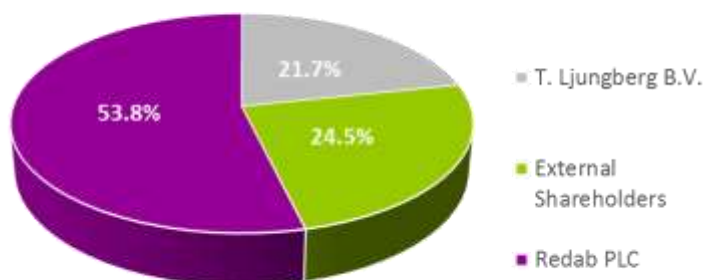
**Redab Properties Plc** har omvandlat tillgångar till kontanter för att möjliggöra nya inköp och utvecklingar.

**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.**

Aktieägare 31 maj 2016



Antal aktieägare: 257 (31/05 2016)

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