

Aaen & Co.
STATSAUTORISERED E REVISORER

K/S Ridley Court

Hjemstedsadresse: Slotsmarken 18, 1., 2970 Hørsholm

CVR-nummer 28 28 02 70

Årsrapport 2025

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2025

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. marts 2026

Jan Vester Sørensen
dirigent

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s - CVR nummer 33 24 17 63
Kongevejen 3, 3000 Helsingør - Mileparken 22B, 3. sal, 2740 Skovlunde
Telefon 49 21 06 07 - www.aaenco.dk

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----|
| Selskabsoplysninger | 1 |
| Ledelsesberetning | 2 |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 4 |
| Regnskabspraksis | 5 |
| Resultatopgørelse | 8 |
| Balance | 9 |
| Egenkapitalopgørelse | 11 |
| Noter til årsregnskabet | 12 |

Selskabsoplysninger

| | |
|----------------|---|
| Selskabet | K/S Ridley Court Slotsmarken 18, 1. 2970 Hørsholm Hjemstedskommune: Hørsholm |
| Komplementar | Ridley Court Komplementar ApS Automatikvej 1, 3. 2860 Søborg |
| Bestyrelse | Michael Frantz Marshall Torben Nielsen Jan Glerup |
| Revisor | Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør |
| Stiftelsesdato | 19. november 2004 |
| Regnskabsår | 1. januar til 31. december |

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktivitet er at drive virksomhed ved køb og udlejning af ejendomme ud fra en på forhånd aftalt profil.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Kapitalberedskab

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for førtidig opsigelse af selskabets lån, renteændringer mv., samt investorernes mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelserne i takt med at de forfalder.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at låneaftaler kan refinansieres samt at investorindbetalinger foretages i henhold til aftale.

Selskabets primære långiver med en restgæld på 14,6 mio. har tilkendegivet, at de er indstillet på at yde henstand med terminerne samt mulig rentedekort.

På den baggrund er det ledelsens skøn, at betingelserne for fortsat drift er/bliver opfyldt og har derfor aflagt årsrapport efter principper for fortsat drift.

Indregning af ejendom

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Der foreligger ikke en vurdering fra ekstern valuar/mægler.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav. Det er ledelsens vurdering, at der i indeværende regnskabsår som de foregående fortsat er en betydelig usikkerhed forbundet med fastsættelse af ejendommene til handelsværdi. Dette som følge svag omsætning af kommercielle ejendomme såvel som den generelle økonomiske situation.

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og komplementar har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2025 for K/S Ridley Court.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hørsholm, den 3. marts 2026

Bestyrelse

Michael Frantz Marshall
formand

Torben Nielsen

Jan Glerup

Komplementar:
Ridley Court Komplementar ApS

Michael Frantz Marshall
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i K/S Ridley Court:

Vi har opstillet årsregnskabet for K/S Ridley Court for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Helsingør, den 3. marts 2026
Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s
Kongevejen 3, 3000 Helsingør – CVR-nummer 33 24 17 63

Jesper Fenger Smidt
statsautoriseret revisor
mne31476

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for K/S Ridley Court for 2025 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Herudover har ledelsen valgt at følge visse af reglerne fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterium

Lejeindtægt er medtaget efter faktureringsprincippet og periodiseres til regnskabsåret.

Regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og tab vedrørende tilgodehavender, gæld og transaktioner i fremmed valuta.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. I stedet beskattes selskabsdeltagerne af deres andel af årets resultat. Som følge heraf indregnes der ikke skat i årsrapporten.

Balancen

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme indregnes ved anskaffelse til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Dagsværdien af investerings ejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger.

Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet er fastsat til 7,2% for selskabets ejendom

Værdiforringelsen, der finder sted efterhånden som investerings ejendommene forældes, afspejles i den løbende måling til dagsværdi. Der foretages ikke systematiske afskrivninger over investerings ejendommens brugstid. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af ejendomme'.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventet tab.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser vedrører omsætning til indtægtsførsel i efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

| <u>Note</u> | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|---|-------------|-------------|
| Lejeindtægter | 747.600 | 744.583 |
| Andre eksterne omkostninger | 254.097 | 138.985 |
| Bruttoresultat | 493.503 | 605.598 |
| 2 Værdireguleringer investeringsejendomme | -420.300 | 416.200 |
| Resultat før finansielle poster | 73.203 | 1.021.798 |
| 3 Finansielle indtægter | 4.111 | 5.554 |
| 4 Finansielle omkostninger | 944.946 | 1.120.210 |
| Årets resultat | -867.632 | -92.858 |
| Resultatdisponering: | | |
| Overført til overført resultat | -867.632 | -92.858 |
| Disponeret | -867.632 | -92.858 |

Balance 31. december

Aktiver

| <u>Note</u> | | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|-------------|--------------------------|------------------|------------------|
| 5 | Investeringsejendomme | <u>8.573.100</u> | <u>8.993.400</u> |
| | Materielle anlægsaktiver | <u>8.573.100</u> | <u>8.993.400</u> |
| | Anlægsaktiver | <u>8.573.100</u> | <u>8.993.400</u> |
| | Andre tilgodehavender | <u>14.703</u> | <u>8.532</u> |
| | Tilgodehavender | <u>14.703</u> | <u>8.532</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>44.807</u> | <u>403.417</u> |
| | Omsætningsaktiver | <u>59.510</u> | <u>411.949</u> |
| | Aktiver i alt | <u>8.632.610</u> | <u>9.405.349</u> |

Balance 31. december

Passiver

| | 2025 | 2024 |
|--|-------------|-------------|
| Virksomhedskapital | 31.600.000 | 31.600.000 |
| Ikke indbetalt del af virksomhedskapital | -13.008.712 | -13.584.712 |
| Overført resultat | -27.566.431 | -26.698.799 |
| Egenkapital | -8.975.143 | -8.683.511 |
| 6 Anden langfristet gæld | 14.177.816 | 14.767.030 |
| Langfristet gæld | 14.177.816 | 14.767.030 |
| 6 Kortfristet del af langfristet gæld | 436.899 | 262.257 |
| Anden gæld | 2.823.005 | 2.881.204 |
| Periodeafgrænsningsposter, passiver | 170.033 | 178.369 |
| Kortfristet gæld | 3.429.937 | 3.321.830 |
| Gæld i alt | 17.607.753 | 18.088.860 |
| Passiver i alt | 8.632.610 | 9.405.349 |
| 1 Usikkerhed ved indregning eller måling | | |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 8 Eventualforpligtelser | | |
| 9 Personalemkostninger | | |
| 10 Andre forpligtelser | | |

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomheds kapital | Ikke indbetalt delaf virksom- hedskapital | Overført resultat | Egenkapital i alt |
|-------------------------------|------------------------|---|----------------------|----------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024 | 26.600.000 | -9.120.712 | -26.605.941 | -9.126.653 |
| Forhøjelse af stamkapital | 5.000.000 | -5.000.000 | 0 | 0 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -92.858 | -92.858 |
| Årets indskud | 0 | 536.000 | 0 | 536.000 |
| Egenkapital 31. december 2024 | <u>31.600.000</u> | <u>-13.584.712</u> | <u>-26.698.799</u> | <u>-8.683.511</u> |
| Egenkapital 1. januar 2025 | 31.600.000 | -13.584.712 | -26.698.799 | -8.683.511 |
| Årets resultat | 0 | 0 | -867.632 | -867.632 |
| Årets indskud | 0 | 576.000 | 0 | 576.000 |
| Egenkapital 31. december 2025 | <u>31.600.000</u> | <u>-13.008.712</u> | <u>-27.566.431</u> | <u>-8.975.143</u> |

Kommanditselskabets stamkapital er opdelt i 16 anparter a kr. 1.975.000.

| | 2025 | 2024 |
|---|----------------|----------------|
| Kommanditisternes resthæftelse pr. anpart | <u>813.045</u> | <u>849.045</u> |

Noter til årsregnskabet

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

Kapitalberedskab

Selskabets finansielle risici knytter sig primært til finansiering af selskabets ejendom og dermed til risikoen for førtidig opsigelse af selskabets lån, renteændringer mv., samt investorerens mulighed for at honorere indbetalingsforpligtelserne i takt med at de forfalder.

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at låneaftaler kan refinansieres samt at investorindbetalinger foretages i henhold til aftale.

Selskabets primære långiver med en restgæld på 14,6 mio. har tilkendegivet, at de er indstillet på at yde henstand med terminerne samt mulig rentedekort.

På den baggrund er det ledelsens skøn, at betingelserne for fortsat drift er/bliver opfyldt og har derfor aflagt årsrapport efter principper for fortsat drift.

Indregning af ejendom

Selskabets investeringsejendom måles til dagsværdi. Måling er baseret på en afkastbaseret model med et fastsat afkastkrav. Der foreligger ikke en vurdering fra ekstern valuar/mægler. Afkastkravet er fastsat til 7,2% for selskabets ejendom.

Ved anvendelse af en afkastbaseret model knytter der sig en usikkerhed til målingen, både hvad angår elementerne i det fremtidige cashflow samt det valgte afkastkrav. Det er ledelsens vurdering, at der i indeværende regnskabsår som de foregående fortsat er en betydelig usikkerhed forbundet med fastsættelse af ejendommene til handelsværdi. Dette som følge svag omsætning af kommercielle ejendomme såvel som den generelle økonomiske situation.

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|------------------------------|-----------------|----------------|
| 2 Dagsværdiregulering | | |
| Dagsværdiregulering, ejendom | -420.300 | 416.200 |
| | <u>-420.300</u> | <u>416.200</u> |

 Noter til årsregnskabet

| | 2025 | 2024 |
|---|---|--------------------|
| | <u> </u> | <u> </u> |
| 3 | Finansielle indtægter | |
| | Realiserede kursgevinter | 4.660 |
| | Øvrige finansielle indtægter | 894 |
| | <u>4.111</u> | <u>5.554</u> |
| 4 | Finansielle omkostninger | |
| | Prioritetsrenter | 953.586 |
| | Øvrige finansielle omkostninger | 153.686 |
| | Realiserede kurstab | 12.938 |
| | <u>944.946</u> | <u>1.120.210</u> |
| 5 | Investeringsejendom | |
| | 31 Groat Market, Newcastle, upon tyne, England: | |
| | Anskaffelsespris 1. januar | 24.618.258 |
| | Årets tilgang | 0 |
| | Årets afgang | 0 |
| | <u>24.618.258</u> | <u>24.618.258</u> |
| | Anskaffelsespris 31. december | 24.618.258 |
| | Værdireguleringer 1. januar | -16.041.058 |
| | Dagsværdireguleringer | 416.200 |
| | <u>-16.045.158</u> | <u>-15.624.858</u> |
| | Værdireguleringer 31. december | -15.624.858 |
| | Regnskabsmæssig værdi 31. december | 8.993.400 |
| | <u>8.573.100</u> | <u>8.993.400</u> |

Centrale forudsætninger som er anvendt ved værdiansættelse til dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommenes budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommenes afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Årets urealiserede gevinst på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 0. Årets urealiserede tab på investeringsejendomme som er indregnet i resultatopgørelsen udgør t.kr. 420.

 Noter til årsregnskabet

| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| 6 Anden gæld | | |
| Forfald indenfor 1 år | 436.899 | 262.257 |
| Forfald 1 - 5 år | 1.995.904 | 1.228.838 |
| Forfald efter 5 år | 12.181.912 | 13.538.192 |
| | <u>14.614.715</u> | <u>15.029.287</u> |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| Til sikkerhed for anden gæld og bankgæld er deponeret pant i kommanditselskabets ejendom. Kommanditisternes resthæftelse er transporteret til sikkerhed for långiver. | | |
| | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
| Regnskabsmæssig værdi af pantsat ejendom kr. | <u>8.573.100</u> | <u>8.993.400</u> |
| Nominel restgæld på lån | <u>14.614.715</u> | <u>15.029.287</u> |
| 8 Eventualforpligtelser | | |
| Selskabet har ikke eventualforpligtelser. | | |
| 9 Personaleomkostninger | | |
| Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte ud over direktionen. | | |
| 10 Andre forpligtelser | | |
| Selskabet har ikke påtaget sig væsentlige andre forpligtelser. | | |