

K/S BRIDGWATER

c/o Nectar Management A/S, Bornholmegade 3, 1266 København K
CVR-nr. 25 57 59 97

Årsrapport 2024
Annual Report 2024

1. januar - 31. december
1 January - 31 December

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 23. maj 2025
*The Annual Report has been presented and adopted at the Company's
Annual General Meeting on 23 May 2025*

Peer Thomas Borg

The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
DK-1561 København V
CVR no. 20 22 26 70

Tlf.: +45 39 15 52 00
koebenhavn@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO

Indholdsfortegnelse

Contents

Selskabsoplysninger

Company Details

Selskabsoplysninger

3

Company Details

Erklæringer

Statement and Report

Ledelsespåtegning

4

Management's Statement

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

5-8

The Independent Auditor's Report

Ledelsesberetning

Management Commentary

Ledelsesberetning

9

Management Commentary

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Financial Statements 1 January - 31 December

Resultatopgørelse

10

Income Statement

Balance

11-12

Balance Sheet

Egenkapitalopgørelse

13

Statement of Changes in Equity

Noter

14-17

Notes

Anvendt regnskabspraksis

18-20

Accounting Policies

Selskabsoplysninger

Company Details

Selskabet Company

K/S BRIDGWATER
c/o Nectar Management A/S
Bornholmsgade 3
1266 København K

CVR-nr.: 25 57 59 97
CVR No.:
Stiftet: 15. august 2000
Established: 15 August 2000
Kommune: København
Municipality:
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Financial Year: 1 January - 31 December

Bestyrelse Board of Directors

Bent Schrøder, formand
Chairman
Claus Jacobsen
Thomas Due Petersen

Revision Auditor

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Havneholmen 29
1561 København V

Ledelsespåtegning

Management's Statement

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for K/S BRIDGWATER.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. maj 2025
Copenhagen, 23 May 2025

Bestyrelse:
Board of Directors

Bent Schrøder
Formand
Chairman

Claus Jacobsen

Thomas Due Petersen

Today the Board of Directors have discussed and approved the Annual Report of K/S BRIDGWATER for the financial year 1 January - 31 December 2024.

The Annual Report is presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.

In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the Company's assets, liabilities and financial position at 31 December 2024 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2024.

The Management Commentary includes in our opinion a fair presentation of the matters dealt with in the Commentary.

We recommend the Annual Report be approved at the Annual General Meeting.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

The Independent Auditor's Report

Til ejerne af K/S BRIDGWATER

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for K/S BRIDGWATER for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

To the Partners of K/S BRIDGWATER

Conclusion

We have performed an extended review of the Financial Statements of K/S BRIDGWATER for the financial year 1 January - 31 December 2024, which comprise income statement, Balance Sheet, statement of changes in equity and notes, including a summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work performed in our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the Company's financial position at 31 December 2024 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 January - 31 December 2024 in accordance with the Danish Financial Statements Act.

Basis for Conclusion

We conducted our extended review in accordance with the Danish Business Authority's Assurance Standard for Small Enterprises and FSR - Danish Auditors' standard on extended review of Financial Statements prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's Responsibilities for the Extended Review of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards) (IESBA Code), together with the ethical requirements that are relevant to our audit of the financial statements in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements and the IESBA Code. We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our conclusion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

The Independent Auditor's Report

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Vi gør opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, som kan rejse betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Vi henviser til noten "Oplysninger om usikkerhed ved going concern" i årsregnskabet, hvor det fremgår, at det på nuværende tidspunkt er usikkert, om salg af selskabets ejendom realiseres eller der alternativt opnås tilsagn om de nødvendige lån til finansiering af driften. Ledelsen vurderer dog, at et sådant salg eller tilsagn vil blive opnået, hvorfor årsregnskabet er udarbejdet under forudsætning af selskabets fortsatte drift. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

Material uncertainty relating to Going Concern

We draw attention to the fact that there is significant uncertainty that may cast substantial doubt on the company's ability to continue its operations. We refer to the note "Information on uncertainty regarding going concern" in the annual report, which states that it is currently uncertain whether the sale of the company's property will be realized or whether, alternatively, the necessary loan commitments for financing operations will be obtained. However, management assesses that such a sale or commitment will be achieved, which is why the annual report has been prepared on the assumption of the company's continued operations. Our conclusion is not modified regarding this matter.

Management's Responsibilities for the Financial Statements

Management is responsible for the preparation of Financial Statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act, and for such Internal control as Management determines is necessary to enable the preparation of Financial Statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.

Auditor's Responsibilities for the Extended Review of the Financial Statements

Our responsibility is to express a conclusion on the Financial Statements. This requires that we plan and perform procedures in order to obtain limited assurance for our conclusion on the Financial Statements and in addition perform specifically required supplementary procedures to obtain further assurance for our conclusion.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

The Independent Auditor's Report

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

An extended review comprises procedures that primarily consist of making inquiries of Management and others within the Company, as appropriate, analytical procedures and the specifically required supplementary procedures as well as evaluation of the evidence obtained.

The procedures performed in an extended review are less than those performed in an audit, and accordingly, we do not express an audit opinion on the Financial Statements.

Statement on the Management Commentary

Management is responsible for the Management Commentary.

Our conclusion on the Financial Statements does not cover the Management Commentary, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.

In connection with our extended review of the Financial Statements, our responsibility is to read the Management Commentary and, in doing so, consider whether the Management Commentary is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the extended review, or otherwise appears to be materially misstated.

Moreover, it is our responsibility to consider whether the Management Commentary provides the information required under the Danish Financial Statements Act.

Based on the work we have performed, we conclude that the Management Commentary is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement in the Management Commentary.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

The Independent Auditor's Report

København, den 23. maj 2025
Copenhagen, 23 May 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70
CVR no.

Ferass Hamade
Statsautoriseret revisor
State Authorised Public Accountant
MNE-nr. mne35441
MNE no.

Ledelsesberetning

Management Commentary

Væsentligste aktiviteter

Kommanditselskabets væsentligste aktivitet er drift og udlejning af investeringsejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Værdiansættelse af investeringsejendomme er baseret på ledelsens skøn af ejendommens realistiske salgsværdi pr. balancedagen og er afhængig af en række usikre faktorer, herunder fastlæggelse af fremtidigt lejeniveau, udlejningsgrad, fremtidige vedligeholdelsesomkostninger og afkastkrav under hensyntagen til det vurderede, aktuelle markedsniveau. Det er selskabets vurdering, at værdiansættelsen af investeringsejendomme pr. 31. december 2024 udtrykker den aktuelle dagsværdi af investeringsejendommen i det nuværende marked.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Ejendommen har i hele regnskabsåret 2024 været fuldt udlejet.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Principal activities

The Limited Partnerships main activity is to own and let out property.

Recognition and measurement uncertainty

Valuation of investment properties is based on the management's estimate of the property's realistic sales value per the balance sheet date and is dependent on a number of uncertain factors, including determining the future rent level, occupancy rate, future maintenance costs and return requirements, taking into account the assessed, current market level. It is the company's assessment that the valuation of investment properties per 31 December 2024 expresses the current fair value of the investment property in the current market.

Development in activities and financial and economic position

During the entire financial year 2024, the property has been fully let out.

Significant events after the end of the financial year

No events have occurred after the end of the financial year of material importance for the Company's financial position.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Income Statement 1 January - 31 December

	Note	2024 kr. DKK	2023 kr. DKK
Bruttofortjeneste		5.091.683	5.081.495
<hr/>			
<i>Gross profit</i>			
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme <i>Fair value adjustment of investment properties</i>		-7.853.173	-1.972.457
Driftsresultat		-2.761.490	3.109.038
<hr/>			
<i>Operating loss</i>			
Andre finansielle indtægter <i>Other financial income</i>		2.387.243	3.242.836
Andre finansielle omkostninger <i>Other financial expenses</i>		-5.591.759	-3.932.203
Årets resultat		-5.966.006	2.419.671
<hr/>			
<i>Loss for the year</i>			
Forslag til resultatdisponering			
<i>Proposed distribution of profit</i>			
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		-5.966.006	2.419.671
I alt		-5.966.006	2.419.671
<hr/>			
<i>Total</i>			

Balance 31. december

Balance Sheet at 31 December

Aktiver <i>Assets</i>	Note	2024 kr. DKK	2023 kr. DKK
Investeringsejendomme <i>Investment properties</i>		56.208.800	64.061.973
Materielle anlægsaktiver <i>Property, plant and equipment</i>	1	56.208.800	64.061.973
Anlægsaktiver		56.208.800	64.061.973
<hr/> <i>Non-current assets</i>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser <i>Trade receivables</i>		213.022	68.607
Andre tilgodehavender <i>Other receivables</i>		70.319	8.642
Tilgodehavender <i>Receivables</i>		283.341	77.249
Likvide beholdninger <i>Cash and cash equivalents</i>		1.693.695	1.669.254
Omsætningsaktiver		1.977.036	1.746.503
<hr/> <i>Current assets</i>			
Aktiver		58.185.836	65.808.476
<hr/> <i>Assets</i>			

Balance 31. december

Balance Sheet at 31 December

Passiver <i>Equity and liabilities</i>	Note	2024 kr. DKK	2023 kr. DKK
Stamkapital <i>Share capital</i>		31.247.546	31.247.546
Ikke indbetalt stamkapital <i>Unpaid share capital</i>		-27.188.242	-27.406.424
Overført resultat <i>Retained earnings</i>		5.430.863	11.396.869
Egenkapital		9.490.167	15.237.991
<hr/>			
Equity			
Gæld til realkreditinstitutter <i>Debt to mortgage credit institution</i>		0	45.549.222
Langfristede gældsforpligtelser <i>Non-current liabilities</i>	2	0	45.549.222
Gæld til realkreditinstitutter <i>Debt to mortgage credit institution</i>		45.936.013	2.589.166
Leverandører af varer og tjenesteydelser <i>Trade payables</i>		435.489	194.498
Anden gæld <i>Other liabilities</i>		695.872	664.936
Periodeafgrænsningsposter <i>Deferred income</i>		1.628.295	1.572.663
Kortfristede gældsforpligtelser <i>Current liabilities</i>		48.695.669	5.021.263
Gældsforpligtelser		48.695.669	50.570.485
<hr/>			
Liabilities			
Passiver		58.185.836	65.808.476
<hr/>			
Equity and liabilities			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser <i>Charges and securities</i>	3		
Oplysninger om usikkerhed ved going concern <i>Information on uncertainty with respect to going concern</i>	4		
Medarbejderforhold <i>Staff costs</i>	5		

Egenkapitalopgørelse

Equity

kr.	Stamkapital	Ikke indbetalt stamkapital	Overført resultat	I alt
DKK	Share capital	Unpaid share capital	Retained earnings	Total
Egenkapital 1. januar 2024 <i>Equity at 1 January 2024</i>	31.247.546	-27.406.424	11.396.869	15.237.991
Forslag til resultatdisponering <i>Proposed profit allocation</i>			-5.966.006	-5.966.006
Transaktioner med ejere <i>Transactions with owners</i>				
Indbetaling stamkapital <i>Payment of share capital</i>		218.182		218.182
Egenkapital 31. december 2024	31.247.546	-27.188.242	5.430.863	9.490.167
<i>Equity at 31 December 2024</i>				

Den eneste fuldt ansvarlige deltager i selskabet er selskabets komplementar ApS Bridgwater Komplementar, der som komplementar hæfter direkte og ubegrænset for alle selskabets forpligtelser med hele sin formue.
The only fully liable participant in the Company is the Company's general partner ApS Bridgwater Komplementar, who as the general partner is directly and unlimited liable for all liabilities of the Company with its entire capital.

Noter

Notes

2024	2023
kr.	kr.
DKK	DKK

1 | Materielle anlægsaktiver

Property, plant and equipment

kr.	Investeringsejend mme <i>Investment properties</i>
DKK	
Kostpris 1. januar 2024 <i>Cost at 1 January 2024</i>	104.107.367
Valutakursregulering til ultimokurs <i>Exchange adjustment at closing rate</i>	5.068.252
Kostpris 31. december 2024 <i>Cost at 31 December 2024</i>	109.175.619
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024 <i>Value adjustment of fair value at 1 January 2024</i>	-40.045.394
Valutakursregulering <i>Exchange adjustment</i>	-1.949.527
Årets værdireguleringer <i>Value adjustments of the year</i>	-10.971.898
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024 <i>Value adjustment of fair value at 31 December 2024</i>	-52.966.819
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	56.208.800
<i>Carrying amount at 31 December 2024</i>	

Noter

Notes

1 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Tangible fixed assets (continued)

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

The carrying amount of property, plant and equipment includes investment property measured at fair value by the following amounts:

kr.	Erhvervsejendom Commercial property
DKK	
Dagsværdi 31. december 2024	56.208.800
<i>Fair value at 31 December 2024</i>	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-7.853.173
<i>Value adjustment in the year recognised in the Income Statement</i>	

Værdiansættelsen af investeringsejendommene er baseret på ledelsens beregninger ud fra en normal-indtjeningsmodel baseret på et afkastkrav.

Dagsværdien udgør TDKK 56.209 pr. 31. december 2024 (2023: TDKK 64.062), værdien er beregnet baseret på budget for perioden 1. januar 2025 - 31. december 2025 med et afkastkrav på 7,6% (2023: 8,25%)

Ved markedsværdivurderingen pr. 31. december 2024 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav på 7,60%.

Dagsværdien er beregnet på grundlag af den aktuelle budgetterede husleje samt ekstern ejendomsvurdering fra PK3 Agency. Ejendommenes driftsomkostninger - inkl. vedligeholdelsesomkostninger, der ofte har et aperiodisk forløb - er fastlagt med udgangspunkt i en gennemsnitsbetragtning. Den årlige fastlagte normalindtjening er kapitaliseret med det fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er vurderet ud fra ejendommenes beliggenhed, de uopsigelige løbetider for de indgåede lejeaftaler henholdsvis sandsynlighed for lejeforlængelse samt lejernes bonitet. Det kapitaliserede beløb er herefter korrigeret med tillæg af deposita.

Fastsættelse af dagsværdi af investeringsejendommene er baseret på skøn og værdien kan påvirkes af en række usikre faktorer, herunder den forventede udvikling på ejendomsmarkedet og ejendommenes attraktivitet. Det er ledelsens vurdering, at den opgjorte værdi på TDKK 56.209 er det bedste udtryk for ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2024, men kan afvige fra den faktiske salgspris, hvis ejendommen skulle søges solgt med rimelig tid til markedsføring og forhandling, og sådanne afvigelser kan være betydelige i forhold til den af ledelsen opgjorte dagsværdi.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i et gennemsnitligt afkastkrav på +0,5% eller -0,5% vil resultere i en dagsværdi på henholdsvis TDKK 52.701 og TDKK 60.165.

Noter

Notes

1 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Tangible fixed assets (continued)

The valuation of investment properties is based on management's calculations using a standard earnings model based on a yield requirement.

The fair value amounts to TDKK 56,209 as of December 31, 2024 (2023: TDKK 64,062). The value is calculated based on the budget for the period January 1, 2025 - December 31, 2025, with a yield requirement of 7.6% (2023: 8.25%).

In the market valuation as of December 31, 2024, an individually determined yield requirement of 7.60% has been applied.

The fair value is calculated based on the current budgeted rental income. The operating costs of the properties - including maintenance costs, which often have an irregular pattern - are determined based on an average consideration. The annual defined standard earnings are capitalized with the established yield requirement. The yield requirement is assessed based on the location of the properties, the non-cancellable terms of the lease agreements entered into, the likelihood of lease renewals, and the tenants' creditworthiness. The capitalized amount is then adjusted with the addition of deposits.

The determination of the fair value of investment properties is based on estimates, and the value can be influenced by a number of uncertain factors, including the expected development in the real estate market and the attractiveness of the properties. Management's assessment is that the calculated value of TDKK 56,209 is the best expression of the properties' fair value as of December 31, 2024, but it may deviate from the actual sales price if the property were to be sold with sufficient time for marketing and negotiation. Such deviations may be significant compared to the fair value determined by management.

Changes in estimates of yield requirements for investment properties will affect the recognized value of investment properties in the balance sheet and the value adjustment in the income statement.

Changes in an average yield requirement of +0.5% or -0.5% will result in a fair value of TDKK 52,701 and DKK 60,166, respectively.

2 | Langfristede gældsforpligtelser

Long-term liabilities

kr.	31/12 2024 gæld i alt 31/12 2024 total liabilities	Afdrag næste år Repayment next year	Restgæld efter 5 år Debt outstanding after 5 years	31/12 2023 gæld i alt 31/12 2023 total liabilities
Gæld til realkreditinstitutter Debt to mortgage credit institution	45.936.013	45.936.013	0	48.138.388
	45.936.013	45.936.013	0	48.138.388

Hele lånet forfalder i 2025, hvorfor det hele præsenteres som kortfristet.

The entire loan matures in 2025, which is why it is all presented as short-term.

3 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Charges and securities

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på TDKK 45.936 er der ved ejerpantebrev givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør i alt TDKK 56.208, samt transport i lejeindtægter.

As security for mortgage loans of DKK 45.936k mortgage has been granted through mortgage deed registered to the mortgagor in land and building, the carrying amount of which at 31 December 2024 amounts to DKK 56.208k as well as transfer in rental income.

Noter

Notes

4 | Oplysninger om usikkerhed ved going concern

Information on uncertainty with respect to going concern

Der er væsentlig usikkerhed om selskabets fortsatte drift, da finansieringen af investeringsejendommen forfalder til fuld indfrielse i slutningen af 2025. Ledelsen oplyser, at de vil igangsætte salgsbestræbelser, idet ny lejekontrakt er indgået, for at kunne indfri lånet eller alternativt indgå aftale om refinansiering.

På nuværende tidspunkt har selskabet ikke tilstrækkelige midler til at dække denne gæld, men ved regnskabsafslæggelsen er der indledt drøftelser om salget af ejendommen alternativt gennemførelse af en refinansiering.

Ledelsen oplyser, at de i netop har indgået ny lejekontrakt, således at en salgsproces eller en refinansiering kan påbegyndes.

There is significant uncertainty regarding the company's continued operations, as the financing of the investment property is due for full repayment at the end of 2025. Management states that they will initiate sales efforts, as a new lease agreement has been signed, to enable the repayment of the loan or alternatively enter into an agreement for refinancing.

At present, the company does not have sufficient funds to cover this debt, but at the time of financial reporting, discussions have commenced regarding the sale of the property or alternatively the execution of a refinancing.

Management states that they have just signed a new lease agreement, allowing for the initiation of a sales process or refinancing.

	2024	2023
--	------	------

5 | Medarbejderforhold

Staff costs

Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:

	3	3
--	---	---

Average number of full time employees

Ledelsen modtager ikke vederlag.

The management does not receive remuneration.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Årsrapporten for K/S BRIDGWATER for 2024 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

The Annual Report of K/S BRIDGWATER for 2024 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class B and certain provisions applying to reporting class C.

The Annual Report is prepared consistently with the accounting principles applied last year.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af de afgifter og rabatter, der kan henføres til salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til ejendommen og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer af gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Income Statement

Rental income

Rental income is accrued to cover the period up to the end of the financial year. Payments charged to cover heating are not included in rental income.

Net revenue is recognised exclusive of VAT and less duties and discounts related to the sale.

Other external expenses

Other external expenses comprise costs relating to administration of the property.

Financial income and expenses

Financial income and expenses comprise interest income and expenses, financial expenses, realized and unrealized gains and losses arising from debt and transactions in foreign currencies and amortization of financial assets and liabilities.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens drifts-afkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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 forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominal værdi.

Balance Sheet

Property, plant and equipment

Investment properties are initially recognised at cost, which comprise the purchase price and possible direct costs related to the properties. The investment properties are subsequently recognised at fair value corresponding to the market value of the properties. Changes in the fair market value are recognised in the Income Statement.

The fair value of investment properties is assessed by means of a return-based valuation model according to which the value is calculated on the basis of the returns from operating the investment properties and an individually determined requirement for returns.

Subsequent costs are added to the purchase price of the investment properties, when it is likely that the payment will lead to future economic benefits to the Company. Other costs of repairs and maintenance are recognised in the Income Statement on payment.

Profit or loss from sale of tangible fixed assets is stated as the difference between the sales price less costs of sale and the carrying amount at the date of sale. Profits or losses are recognised in the Income Statement.

Receivables

Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is written down to meet expected losses.

Liabilities

Financial liabilities are recognised at the time of borrowing by the amount of proceeds received less transaction costs. In subsequent periods, the financial liabilities are measured at amortised cost equal to the capitalised value when using the effective interest, the difference between the proceeds and the nominal value being recognised in the Income Statement over the loan period.

The amortised cost of current liabilities corresponds usually to the nominal value.

Anvendt regnskabspraksis

Accounting Policies

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

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.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes 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, omregnes til kursen på transaktionsdagen.

Ikke-monetære balanceposter, som er op- eller nedreguleret til dagsværdi, omregnes til valutakursen på tidspunktet for omvurderingen (balancedagen). Valutakursændringen indgår i resultatopgørelsen som en del af dagsværdireguleringen af investeringsejendomme.

Accruals, liabilities

Accruals recognised as liabilities include payments received regarding income in subsequent years.

Foreign currency translation

Transactions in foreign currencies are translated at the rate of exchange on the transaction date.

Exchange differences arising between the rate on the transaction date and the rate on the payment date are recognised in the Income Statement as a financial income or expense.

Receivables, payables and other monetary items in foreign currencies that are not settled on the Balance Sheet date are translated at the exchange rate on the Balance Sheet date. The difference between the exchange rate on the Balance Sheet date and the exchange rate at the date when the receivables or payables come into existence recognised in the Income Statement as financial income or expenses.

Fixed assets acquired in foreign currencies are translated at the rate of exchange on the transaction date.

Non-monetary balance sheet items that are adjusted up or down to fair value are translated at the exchange rate at the time of the revaluation (the balance sheet date). The exchange rate change is included in the income statement as part of the fair value adjustment of investment properties.