

Fremlagt og godkendt på general-
forsamling den 14. april 2014

16.

Advokat John Korsø Jensen,
dirigent



8TALLET P/S

CVR nr. 29 18 25 66

Årsrapport 2013

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Påtegninger	
Ledelsens påtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

PÅTEGNINGER

LEDELSENS PÅTEGNING

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2013 for 8TALLET P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

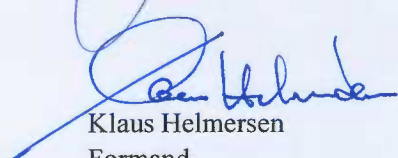
København, den 14. april 2014

Direktion:

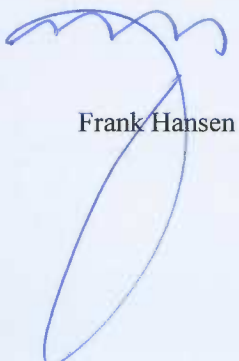


Frank Hansen
Direktør

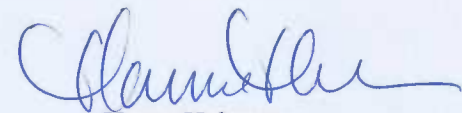
Bestyrelse:



Klaus Helmersen
Formand



Frank Hansen



Hanne Helmersen

PÅTEGNINGER

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i 8TALLET P/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for 8TALLET P/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013. Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

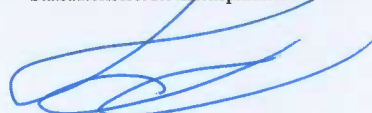
Selskabets egenkapital er negativ med 30 mio. kr. pr. 31. december 2013. Som ledelsen anfører i årsregnskabets note 10, "Særlige forhold" forventes i umiddelbar forlængelse af årsregnskabsaflæggelsen for 2013 indgået aftale med selskabets hovedbankforbindelse om forlængelse af selskabets lån til medio 2015. Ledelsen vurderer, at selskabet på basis af denne aftale samt forventninger til ejendommens drift har tilstrækkelig likviditet til at kunne servicere selskabets forpligtelser i 2014.

Værdiansættelsen af selskabets investeringsejendom er behæftet med usikkerhed. Vi henviser til omtalen i årsregnskabets note 10 "Særlige forhold".

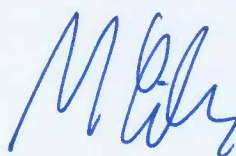
Frederiksberg, den 14. april 2014

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Poul Erik Olsen
Statsaut. revisor



Martin Eiler
Statsaut. revisor

LEDELSESBERETNING

SELSKABSOPLYSNINGER

8TALLET P/S

c/o KR 362 ApS
Langebrogade 5
1411 København K

Hjemsted København
CVR. nr. 29 18 25 66

Bestyrelse

Klaus Helmersen (formand)
Frank Hansen
Hanne Helmersen

Direktion

Frank Hansen

Revisor

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Osvald Helmuths Vej 4
2000 Frederiksberg

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabet blev stiftet den 22. november 2005 med det formål fra Ørestadsselskabet I/S, det nuværende By & Havn I/S at erhverve et grundareal i Ørestad Syd, hvorpå der kunne opføres ca. 50.000 etagemeter til boligbyggeri samt ca. 10.000 etagemeter til erhverv.

Byggeprocessen med opførelse af ca. 48.000 etagemeter bolig og ca. 10.000 etagemeter erhverv blev afsluttet i eftersommeren 2010. Selskabet påbegyndte salget respektive udlejningen af de opførte lejligheder og de etablerede erhvervsarealer i juni 2010.

Efter salg af de sidste ejerboliger i 2013 består aktiviteten i udlejning af erhvervsarealer. 84% af disse arealer er p.t. udlejet.

Dattervirksomheden Driftsselskabet af 3. maj 2010 ApS vil i 2014 blive opløst i henhold til selskabsloven § 216 (betalingserklæring).

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat

Årets resultat blev tkr. -4.646, hvilket er negativt påvirket af tab ved salg af ejendomsprojekt tkr. 4.808.

Egenkapitalen udgør ved udgangen af 2013 tkr. -29.668.

Selskabet forventes via egen drift over en årrække at kunne retablere egenkapitalen. Dette forudsætter indgåelse af en længerevarende finansieringsaftale eller en væsentlig værdiforøgelse af ejendommens værdi. Som omtalt nedenfor i afsnit "Kapitalforhold" forventes snarligt indgået aftale om forlængelse af selskabets finansieringsaftale til medio 2015.

Kapitalforhold

Selskabets finansieringsaftale udløb 3. juni 2013. Ledelsen har, som led i genforhandling af moderselskabets finansiering, siden forhandlet med selskabets hovedbankforbindelse om forlængelse af finansieringsaftalen. På basis af igangværende forhandlinger forventes det i umiddelbar forlængelse af årsregnskabsaflæggelsen for 2013, at der indgås aftale med hovedbankforbindelsen om forlængelse af selskabets lån til medio 2015. Aftalen forventes derudover at omfatte uændrede rentevilkår, et vilkår om at overskudslikviditet anvendes til nedbringelse af gælden samt at hovedbankforbindelsen tildeles et salgsmandat (minimumspris) vedrørende selskabets ejendom til den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013. Endvidere vil selskabets gæld til moderselskabet være efterstillet i forhold til afvikling af gæld til hovedbankforbindelsen.

Med udgangspunkt i forventning om forlængelse af finansieringsaftalen og forventninger til ejendommens drift vurderes selskabet at råde over tilstrækkelig likviditet til at kunne servicere selskabets forpligtelser i 2014.

Væsentlige forudsætninger i drifts- og likviditetsbudgettet omfatter udlejning af ca. 1.000 m². Endvidere forudsættes, at uafklarede forhold med selskabets fagentreprenører ikke udløser krav om væsentlig betaling fra selskabet. Råderummet i likviditetsbudgettet er begrænset. Såfremt selskabet ikke kan servicere gælden til hovedbankforbindelsen kan gælden kræves indfriet.

LEDELSESBERETNING

Usikkerhed ved værdiansættelse af investeringsejendomme

Værdiansættelse af investeringsejendommen sker til skønnet dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode).

Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav på erhvervslejemål og tomgang. På tidspunktet for regnskabsaflægningen er 84% af erhvervslejemålene udlejet.

Sammenfattende og som følge af usikre markedsforhold vurderes usikkerheden ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme fortsat betydelig.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke siden regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af betydning for selskabets finansielle stilling eller af væsentlig betydning for vurdering af regnskabet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for 8TALLET P/S er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Der er under henvisning til årsregnskabslovens §23, stk. 4 foretaget tilpasning af de i loven anviste skema-krav for resultatopgørelsen med henblik på at vise afkastet af selskabets forretningsaktivitet som ejendoms-selskab.

Der er i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 112 ikke udarbejdet koncernregnskab, idet selskabet og dets dattervirksomhed indgår i koncernregnskabet for KREH Holding A/S, København.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer vil fragå selskabet, og værdien 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 og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning repræsenterer primært årets indtægter fra udlejningsvirksomhed. Nettoomsætningen indregnes såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med udlejning og administration.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder direkte omkostninger i forbindelse med opnåelse af nettoomsætningen.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger er indeholdt omkostninger til kontordrift mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster på gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser vedrørende skattebetalinger mv.

Skat af årets resultat

Selskabet er som partnerselskab ikke et selvstændigt skattesubjekt, idet virksomhedens resultat beskattes hos ejeren. Som følge heraf er der ikke afsat hverken aktuel eller udskudt skat i årsrapporten.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendom

For grunde og bygninger, der regnskabsmæssigt behandles som investerings ejendomme, foretages i anskaffelsesåret som udgangspunkt ingen værdiregulering af den oprindelige kostpris udover regulering for til- og afgang. Herefter foretages målingen til dagsværdi. Måling til dagsværdi sker ud fra markedsmæssig vurdering af hver enkelt ejendom baseret på forventninger til fremtidig leje, driftsomkostninger, istandsættelsesomkostninger samt individuelt fastsatte afkastkrav. Værdireguleringen til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i posten "Værdiregulering af investeringsaktivitet".

Fortjeneste og tab

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af investerings ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i posten "Resultat ved salg af ejendomsprojekt".

Kapitalandele i dattervirksomhed

Kapitalandele i dattervirksomhed måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Kapitalandele i dattervirksomhed med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, idet den til den negative værdi svarende forholdsmæssige andel nedskrives i eventuelle tilgodehavender. Hvis den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under posten andre hensatte forpligtelser i det omfang dattervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomhed vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder med negativ egenkapital, hvor selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance.

Finansielle gældsforpligtelser

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nettorealisationsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

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

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

RESULTATOPGØRELSE

tkr.	Note	2013	2012
Nettoomsætning		7.844	7.025
Driftsomkostninger		-1.344	-6.113
Værdiregulering af investeringsaktivitet		0	-40.069
Resultat ved salg af ejendomsprojekt		-4.808	-14.289
Bruttoresultat		1.692	-53.447
Administrationsomkostninger	1	-603	-1.413
Resultat før finansielle poster		1.089	-54.860
Resultat af kapitalandele i dattervirksomhed		-12	-13
Finansielle indtægter	2	38	897
Finansielle omkostninger	3	-5.761	-10.344
ÅRETS RESULTAT		-4.646	-64.320

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	-4.646	-64.320
	-4.646	-64.320

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

BALANCE

tkr.	Note	2013	2012
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Investerings ejendom	4	105.284	162.209
		105.284	162.209
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i dattervirksomhed	5	0	0
		0	0
Anlægsaktiver i alt		105.284	162.209
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.424	1.188
Tilgodehavender vedrørende salg af aktiver		0	11.137
Andre tilgodehavender		1.378	1.080
Periodeafgrænsningsposter		5	0
		2.807	13.404
Likvide beholdninger	8	209	15.948
Omsætningsaktiver i alt		3.016	29.352
AKTIVER I ALT		108.300	191.561

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

BALANCE

tkr.	Note	2013	2012
PASSIVER			
Egenkapital	6		
Aktiekapital		600	600
Overført resultat		-30.268	-25.622
Egenkapital i alt		-29.668	-25.022
Hensatte forpligtelser			
Andre hensatte forpligtelser	5	10	6
Hensatte forpligtelser i alt		10	6
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Deposita		3.251	3.386
		3.251	3.386
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter	7	114.549	196.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		122	1.265
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.082	845
Anden gæld		9.953	14.109
Periodeafgrænsningsposter		0	272
		134.707	213.191
Gæld i alt		137.958	216.576
PASSIVER I ALT		108.300	191.561
Eventualposter og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		
Særlige forhold	10		

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

NOTER, tkr.

Note

	2013	2012
1 Administrationsomkostninger		
Der har i lighed med sidste år ikke været ansatte i selskabet.		
2 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	38	897
	<u>38</u>	<u>897</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	-5.761	-10.344
	<u>-5.761</u>	<u>-10.344</u>
4 Materielle anlægsaktiver		Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 1/1		290.200
Afgang		<u>-79.519</u>
Kostpris pr. 31/12		<u>210.681</u>
Værdiregulering pr. 1/1		-127.991
Tilbageførsel af værdiregulering ved salg		<u>22.594</u>
Værdiregulering pr. 31/12		<u>-105.397</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2013		<u>105.284</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2012		<u>162.209</u>

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

NOTER, tkr.

Note

5 Kapitalandele i dattervirksomhed

Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultatan- del efter skat	Egenkapital- andel
Driftsselskabet af 3. maj 2010 ApS	Kbh.	100,0%	-12	-1.606
			-12	-1.606
Negative kapitalandele hensat				10
Modregnet negative kapitalandele i tilgodehavender				1.597
				0
				2013
Kostpris pr. 1/1				80
Kostpris pr. 31/12				80
Regulering pr. 1/1				-80
Dattervirksomhedernes nettoresultat				-12
Negative kapitalandele hensat 2012				-6
Negative kapitalandele hensat 2013				10
Modregnet negative kapitalandele i tilgodehavender 2012				-1.589
Modregnet negative kapitalandele i tilgodehavender 2013				1.597
Regulering pr. 31/12				-80
Regnskabsmæssig værdi 31/12				0

6 Egenkapital

	Aktie- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1/1	600	-25.622	-25.022
Årets resultat	0	-4.646	-4.646
Egenkapital 31/12	600	-30.268	-29.668

Aktiekapitalen består af 600 andele á nominelt kr. 1.000.

Aktiekapitalen er uændret de seneste 5 år.

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

NOTER, tkr.

Note

7	Gæld til kreditinstitutter	2013	2012
	Gældsforpligtelserne fordeler sig således:		
	Kreditinstitutter:		
	Kortfristet	114.549	196.700
	Kreditinstitutter i alt	114.549	196.700
	Markedsværdi	114.549	196.700

8 Eventualposter og sikkerhedsstillelser

Af selskabets likvider er tkr. 26 (2012: tkr. 12.026) deponeret indtil tinglysning af salg har fundet sted. Deponeringer er stillet til sikkerhed for selskabets lån.

Selskabet har stillet sikkerhed for byggelån i HSH Nordbank i form af investeringsejendom. Sikkerheden udgør pr. 31. december 2013 tkr. 105.284 (2012: tkr. 162.209).

9 Ejerforhold

Selskabet er et helejet P/S af Ejendomsinvesteringsselskabet af 25. oktober 2012 A/S, København. Selskabet indgår i koncernregnskabet for KREH Holding A/S, København.

10 Særlige forhold

Kapitalforhold

Selskabets finansieringsaftale udløb 3. juni 2013. Ledelsen har, som led i genforhandling af moderselskabets finansiering, siden forhandlet med selskabets hovedbankforbindelse om forlængelse af finansieringsaftalen. På basis af igangværende forhandlinger forventes det i umiddelbar forlængelse af årsregnskabsaflæggelsen for 2013, at der indgås aftale med hovedbankforbindelsen om forlængelse af selskabets lån til medio 2015. Aftalen forventes derudover at omfatte uændrede rentevilkår, et vilkår om at overskudslikviditet anvendes til nedbringelse af gælden samt at hovedbankforbindelsen tildeles et salgsmandat (minimumspris) vedrørende selskabets ejendom til den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2013. Endvidere vil selskabets gæld til moderselskabet være efterstillet i forhold til afvikling af gæld til hovedbankforbindelsen.

Med udgangspunkt i forventning om forlængelse af finansieringsaftalen og forventninger til ejendommens drift vurderes selskabet at råde over tilstrækkelig likviditet til at kunne servicere selskabets forpligtelser i 2014.

Væsentlige forudsætninger i drifts- og likviditetsbudgettet omfatter udlejning af ca. 1.000 m². Endvidere forudsættes, at uafklarede forhold med selskabets fagentreprenører ikke udløser krav om væsentlig betaling fra selskabet. Råderummet i likviditetsbudgettet er begrænset. Såfremt selskabet ikke kan servicere gælden til hovedbankforbindelsen kan gælden kræves indfriet.

ÅRSREGNSKAB 1. JANUAR - 31. DECEMBER

NOTER, tkr.

Note

10 Særlige forhold (fortsat)

Usikkerhed ved værdiansættelse af investeringsejendom

Værdiansættelse af investeringsejendommen sker til skønnet dagsværdi. Skønnet dagsværdi fastsættes med udgangspunkt i markedsforholdene på balancedagen, som væsentligst omfatter forventninger til omkostningsniveau samt forventede salgs- og lejepriser samt periode for gennemførelse af salg og udlejning (tomgangsperiode).

Disse faktorer er behæftet med usikkerhed, bl.a. som følge af udviklingen i fremtidige forhold samt vurderingen af afkastkrav på erhvervslejemål og tomgang. På tidspunktet for regnskabsaflæggelsen er 84% af erhvervslejemålene udlejet.

Sammenfattende og som følge af usikre markedsforhold vurderes usikkerheden ved opgørelse af dagsværdi for investeringsejendomme fortsat betydelig.