

1.2.3 A/S
Ruthsvej 3, 2.tv. 2900 Hellerup
CVR-nr. 20 61 11 89

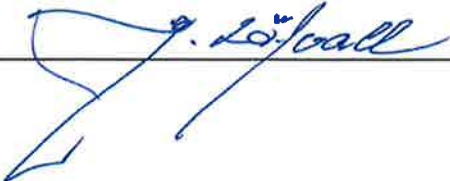
Årsrapport 2017

20. regnskabsår

Godkendt på selskabets generalforsamling, den *15.5.2018*

Jette Löfvall

Dirigent



A handwritten signature in blue ink, reading "J. Löfvall", is written over a horizontal line.

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning	4 - 6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Noter	15 - 18

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskab

1.2.3. A/S

Ruthsvej 3

2900 Hellerup

CVR-nr.: 20 61 11 89

Hjemstedskommune: København

Bestyrelse og direktion

Jette Löfvall

Jens Ole Faustrup

Anna Mai Löfvall

Claes Löfvall

Mads Löfvall

Peter Faurholdt-Löfvall

Revision

Dansk Revision Charlottenlund

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Hyldegårdsvej 2, 1.sal

2920 Charlottenlund.

LEDELSENS REGNSKABSPÅTEGNING

Bestyrelsen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for 1.2.3 A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

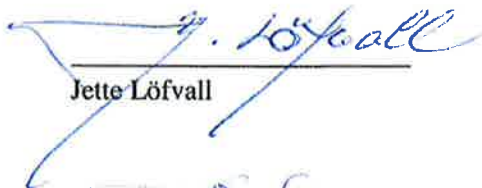
Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den ^{15. MAJ} 20. april 2018


Bestyrelsen og direktionen


Jette Löfvall


Jens Ole Fastrup


Anna Mai Löfvall


Claes Löfvall


Mads Löfvall


Peter Faurholdt-Löfvall

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til kapitalejerne i 1/2/3 A/S,

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for 1/2/3 A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion

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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og k betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af gælder er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

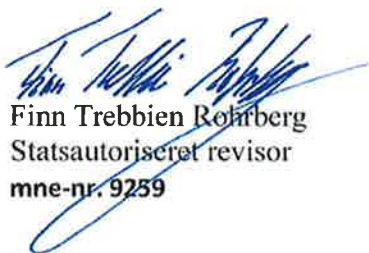
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven

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.

Charlottenlund, den 15. maj 2018

Dansk Revision Charlottenlund

Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14649905



Finn Trebbien Røhberg
Statsautoriseret revisor
mne-nr. 9259

LEDELSESBERETNING

Væsentlige aktiviteter

Aktiviteterne i selskabet består i ejendomsadministration samt investerings- og finansieringsvirksomhed.

De anvendte regnskabsprincipper er beskrevet under anvendt regnskabspraksis.

Selskabet har i regnskabsåret erhvervet projektlejligheder i Varna, Bulgarien.

Lejlighederne er erhvervet med henblik på salg eller udlejning.

Udviklingen i økonomiske aktiviteter og forhold

Selskabets resultatopgørelse for år 2017 udviser et overskud på kr. 59.400 og selskabets balance pr. 31.12. 2017 udviser en egenkapital på kr. 8.544.762.

Ledelsen er mindre tilfreds med selskabets resultat og økonomiske udvikling.

Usikkerhed ved indregning og måling

Efter ledelsens vurdering er der ikke usikkerheder ved indregning og måling af de forskellige regnskabsposter.

Usædvanlige forhold

Årsrapporten er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Grundet særlige konkurrencehensyn har virksomheden valgt ikke at oplyse nettoomsætningen jf. årsregnskabslovens § 32.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske forpligtelser vil fragå selskabet og forpligtelsernes værdi kan måles pålideligt.

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

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Omsætningen er af konkurrencehensyn udeladt i regnskabet, jf. Årsregnskabslovens § 32. Bruttofortjenesten er et sammendrag af posterne omsætning og direkte omkostninger.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger omfatter indtægter og omkostninger af sekundær karakter set i forhold til selskabets hovedaktivitet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS, FORTSAT

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger, pensioner m.v. til selskabets personale.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, rentedelen af finansielle leasingydelser, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gældsforpligtelser og transaktioner i fremmed valuta, amortiseringstillæg/ -fradrag vedrørende prioritetsgæld m.v. samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS, FORTSAT

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. På opskrevne aktiver foretages afskrivning på den opskrevne værdi.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen samt omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år
Ejendom	100 år

Aktiver med en kostpris på under t.kr. 12. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen på anskaffelsestidspunktet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS, FORTSAT

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede aktier/obligationer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Egenkapital

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR TIL 31. DECEMBER.

	<u>Note</u>	2017 <u>kr.</u>	2016 <u>kr.</u>
BRUTTOFORTJENESTE	1.	<u>404.340</u>	<u>404.340</u>
Omkostninger			
Personaleomkostninger	2.	-106.683	-106.141
Afskrivninger	3.	-44.828	-44.828
Andre eksterne omkostninger		<u>-327.597</u>	<u>-421.300</u>
DRIFTSRESULTAT		<u>-74.768</u>	<u>-167.929</u>
Finansielle poster			
Finansielle indtægter	4.	308.931	119.406
Finansielle omkostninger	5.	<u>-173.748</u>	<u>-38.493</u>
ÅRETS RESULTAT FØR SKAT		<u>60.415</u>	<u>-87.016</u>
Skat af årets resultat	6.	<u>1.015</u>	<u>1.040</u>
ÅRETS RESULTAT		<u>59.400</u>	<u>-85.976</u>
der foreslås anvendt således :			
Udbytte		250.000	100.000
Overført til næste år		<u>-190.600</u>	<u>-185.976</u>
		<u>59.400</u>	<u>-85.976</u>

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	<u>Note</u>	2017 <u>kr.</u>	2016 <u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendomme	7.	5.022.847	5.067.675
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		1.861.345	0
Driftsmateriel	7.	<u>64.586</u>	<u>66.100</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>6.948.778</u>	<u>5.133.775</u>
Andre kapitalandele		<u>349.007</u>	<u>499.007</u>
Finansielle anlægsaktiver		<u>349.007</u>	<u>499.007</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT		<u>7.297.785</u>	<u>5.632.782</u>
Tilgodehavender			
Tilgodehavende selskabsskat		<u>37.953</u>	<u>27.552</u>
Tilgodehavender		<u>37.953</u>	<u>27.552</u>
Værdipapirer		<u>2.172.204</u>	<u>2.572.868</u>
Likvide beholdninger		<u>1.455.263</u>	<u>2.020.523</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		<u>3.665.420</u>	<u>4.620.943</u>
AKTIVER I ALT		<u>10.963.205</u>	<u>10.253.725</u>

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Selskabskapital	8.	575.000	500.000
Overkurs ved emission	9.	5.716.453	4.684.667
Overført resultat	10.	2.003.309	2.193.909
Skyldigt udbytte		<u>250.000</u>	<u>100.000</u>
EGENKAPITAL I ALT		<u>8.544.762</u>	<u>7.478.576</u>
Hensættelser			
Udskudt skat		<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet gæld			
Gæld til realkreditinstitutter	11.	<u>1.717.536</u>	<u>1.763.871</u>
Kortfristet gæld			
Gæld til realkreditinstitutter		40.000	40.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		7.040	39.315
Anden gæld		37.893	40.452
Gæld til kapitalejere		<u>615.974</u>	<u>891.511</u>
		<u>700.907</u>	<u>1.011.278</u>
Gæld i alt		<u>2.418.443</u>	<u>2.775.149</u>
PASSIVER I ALT		<u>10.963.205</u>	<u>10.253.725</u>
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	12.		

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

1. Bruttofortjeneste

Omsætningen er udeladt af konkurrencemæssige hensyn.

2. Personaleomkostninger

Medarbejdere

Der har været deltidsbeskæftigede medarbejder i regnskabsåret 1.1 - 31.12.2017

	2017	2016
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Af- og nedskrivninger		
Ejendom	<u>44.828</u>	<u>44.828</u>
	<u>44.828</u>	<u>44.828</u>
4. Finansielle indtægter		
Kursregulering af værdipapirer	42.543	38.167
Udbytte af aktier og investeringsbeviser	265.598	81.045
Rente af likvide midler	788	192
Rente af værdipapirer	<u>2</u>	<u>2</u>
	<u>308.931</u>	<u>119.406</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

	2017	2016
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
5. Finansielle omkostninger		
Rente realkreditinstitut	-23.748	-38.493
Tab på kapitalandele	<u>-150.000</u>	<u>0</u>
	<u>-173.748</u>	<u>-38.493</u>
6. Selskabsskat		
<u>Skat af årets resultat</u>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	
Regulering af skat for tidligere år	1.013	
Regulering udskudt skat	<u>0</u>	
Udgiftsført skat	<u>1.013</u>	

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

7. Materielle anlægsaktiver	<u>Ejendom</u>	<u>Driftsmateriel og kunst</u>
Kostpris primo	5.157.331	44.300
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	<u>0</u>	<u>1.514</u>
Kostpris i alt	<u>5.157.331</u>	<u>45.814</u>
Afskrivninger primo	89.656	20.000
Årets afskrivninger	<u>44.828</u>	<u>0</u>
Afskrivninger i alt	<u>134.484</u>	<u>20.000</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.022.847</u>	<u>25.814</u>

Ejendomsvurdering pr 1. oktober 2014 kr 10.100.000 heraf grundværdi kr. 1.320.900.

8. Selskabskapital

575 aktier á kr. 1.000 pålydende	<u>575.000</u>
Nytegning af aktier 75.000 á kurs 1475,72 den 1.9.2017.	

9. Overkurs ved emission

Saldo, 1. januar 2017	4.684.667
Nytegning af aktier nom. 75.000 á kurs 1475,72 den 1.9.2017	<u>1.031.786</u>
Saldo 31. december 2017	<u>5.716.453</u>

10. Overført resultat

Saldo, 1. januar 2017	2.193.909
Henlagt af årets resultat	<u>-190.600</u>
Saldo 31. december 2017	<u>2.003.309</u>

NOTER TIL ÅRSRAPPORTEN

11. Gæld til realkreditinstitutter

Andel af gældsforpligtigelser der forfalder under 1 år kr. 40.000

Andel af gældsforpligtigelser der forfalder efter 5 år kr. 1.642.000.

12. Sikkerhedsstillelser og Eventualforpligtelser

Selskabet har ikke stillet nogen pant eller anden sikkerhed i aktiver, ligesom der ikke er givet kautions- eller garantiforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser.