

1/2/3 A/S

Ruthsvej 3, 2. tv.

2900 Hellerup

CVR-nummer 20611189

Årsrapport

1. januar 2022 - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 20. juni 2023

Jette Löfvall

Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|----------|
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Påtegning og erklæring | |
| Ledelsespåtegning | 3 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse | 6 |
| Aktiver | 7 |
| Passiver | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 11 |

Selskabsoplysninger

Selskab

1/2/3 A/S

Ruthsvej 3, 2. tv.

2900 Hellerup

Hjemstedskommune:

København

CVR-nummer:

20611189

Regnskabsperiode:

1. januar 2022 - 31. december 2022

Bestyrelse

Jens Ole Fastrup

Claes Löfvall

Mads Löfvall

Jette Löfvall

Peter Faurholdt-Löfvall

Direktion

Jette Löfvall

Revisor

Dansk Revision Søborg

Statsautoriseret revisionsaktieselskab

Generatorvej 8D

2860 Søborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2022 - 31. december 2022 for 1/2/3 A/S.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, 20. juni 2023

Direktionen:

Jette Löfvall

Bestyrelsen:

Jens Ole Fastrup
Formand

Claes Löfvall

Mads Löfvall

Jette Löfvall

Peter Faurholdt-Löfvall

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til ledelsen i 1/2/3 A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for 1/2/3 A/S for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 revisorers 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Søborg, 20. juni 2023

Dansk Revision Søborg

Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14649905

Thomas Ennstein
Statsautoriseret revisor
mne32161

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive investeringsvirksomhed, ejendomsadministration og byggesagsvirksomhed samt anden efter bestyrelsens skøn beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

| Note | Resultatopgørelse | 2022 DKK | 2021 1.000 DKK |
|--|--|-----------------|-------------------|
| Perioden 1. januar - 31. december | | | |
| | Bruttofortjeneste | 119.110 | -49 |
| 1 | Personaleomkostninger | -128.769 | -121 |
| | Afskrivninger, anlægsaktiver | -4.900 | -5 |
| | Resultat før finansielle poster | -14.559 | -174 |
| | Finansielle indtægter | 163.537 | 709 |
| | Finansielle omkostninger | -329.092 | -17 |
| | Ordinært resultat før skat | -180.114 | 518 |
| | Resultat før skat | -180.114 | 518 |
| | Skat af årets resultat | 0 | 0 |
| | Årets resultat | -180.114 | 518 |
| Forslag til resultatdisponering: | | | |
| | Foreslået udbytte | 150.000 | 150 |
| | Overført resultat | -330.114 | 368 |
| | Resultatdisponering i alt | -180.114 | 518 |

| Note | Balance | 2022 DKK | 2021 1.000 DKK |
|---------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Aktiver pr. 31. december | | | |
| | Investeringsejendomme | 10.000.000 | 10.000 |
| | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 9.390 | 14 |
| | Materielle anlægsaktiver under udførelse | 3.498.447 | 3.498 |
| | Materielle anlægsaktiver | 13.507.837 | 13.513 |
| 2 | Andre værdipapirer og kapitalandele | 67.080 | 67 |
| | Finansielle anlægsaktiver | 67.080 | 67 |
| | Anlægsaktiver i alt | 13.574.917 | 13.580 |
| | Tilgodehavende skat | 69.614 | 32 |
| | Andre tilgodehavender | 866 | 4 |
| | Tilgodehavender | 70.480 | 36 |
| | Andre værdipapirer og kapitalandele | 1.554.364 | 1.868 |
| | Værdipapirer og kapitalandele | 1.554.364 | 1.868 |
| | Likvide beholdninger | 326.636 | 308 |
| | Omsætningsaktiver i alt | 1.951.480 | 2.213 |
| | Aktiver i alt | 15.526.398 | 15.792 |

| Note | Balance | 2022 DKK | 2021 1.000 DKK |
|----------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| Passiver pr. 31. december | | | |
| | Virksomhedskapital | 575.000 | 575 |
| | Overkurs ved emission | 5.716.453 | 5.716 |
| | Reserve for opskrivninger | 3.987.077 | 3.987 |
| | Overført resultat | 1.275.565 | 1.606 |
| | Foreslået udbytte | 150.000 | 150 |
| | Egenkapital i alt | 11.704.095 | 12.034 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 1.124.560 | 1.125 |
| | Hensatte forpligtelser | 1.124.560 | 1.125 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 441.561 | 490 |
| | Langfristede gældsforpligtelser | 441.561 | 490 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 40.000 | 40 |
| | Kreditinstitutter | 1.710 | 4 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 360 | 24 |
| | Anden gæld | 2.214.111 | 2.075 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 2.256.182 | 2.143 |
| | Gældsforpligtelser i alt | 2.697.743 | 2.634 |
| | Passiver i alt | 15.526.398 | 15.792 |

- 3 Eventualforpligtelser
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitaloppgørelse

| Egenkapital | Virksom- hedskapi- tal | Overkurs ved emis- sion | Reserver for op- skrivnin- ger | Overført resultat | Foreslået udbytte | I alt |
|--------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|---|----------------------|----------------------|---------------|
| | 1.000 DKK | 1.000 DKK | 1.000 DKK | 1.000 DKK | 1.000 DKK | 1.000 DKK |
| Perioden 1. januar - 31. december | | | | | | |
| Saldo primo | 575 | 5.716 | 3.987 | 1.606 | 150 | 12.034 |
| Udbetalt udbytte | 0 | 0 | 0 | 0 | -150 | -150 |
| Årets resultat | 0 | 0 | 0 | -330 | 150 | -180 |
| Egenkapital ultimo | 575 | 5.716 | 3.987 | 1.276 | 150 | 11.704 |

| Noter | 2022 | 2021 |
|------------------------------------|----------------|------------|
| | DKK | 1.000 DKK |
| 1 | | |
| Personaleomkostninger | | |
| Løn og gager | 109.811 | 111 |
| Øvrige personaleomkostninger | 18.958 | 10 |
| Personaleomkostninger i alt | 128.769 | 121 |

Selskabet har i regnskabsåret haft gennemsnitligt 1 beskæftigede (sidste år 1).

| | | |
|--|---------------|-----------|
| 2 | | |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | | |
| Kostpris 1. januar | 99.007 | 99 |
| Kostpris 31. december | 99.007 | 99 |
| Afskrivninger 1. januar | -31.927 | -32 |
| Afskrivninger 31. december | -31.927 | -32 |
| Andre værdipapirer og kapitalandele i alt | 67.080 | 67 |

3 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der givet pant i Investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 10.000.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Selskabets ledelse har valgt at ændre anvendt regnskabspraksis for så vidt angår udlejningsejendomme. Tidligere blev det historiske kostprisprincip anvendt, hvor ejendommen ved første indregning blev indregnet til kostpris og efterfølgende afskrevet over den forventede brugstid.

Selskabets ejendomme bliver nu i stedet værdiansat til estimeret dagsværdi.

Sammenligningstal er tilpasset og effekten på årsregnskabet er som følger:

- Årets resultat forbedres med 3.987 t.kr. (2021: 3.987 t.kr.)
- Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme øges med 5.112 t.kr. (2021: 5.112 t.kr.)
- Den udskudte skatteforpligtelse øges med 1.125 t.kr. (2021: 1.125 t.kr.)
- Egenkapitalen forøges med 3.987 t.kr. (2021: 3.987 t.kr.)

Derudover er selskabets årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som 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 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.

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 tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gæld og andre poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs.

Realiserede og urealiserede valutakursreguleringer er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Der benyttes ikke finansielle instrumenter til sikring af modværdien i danske kroner af balanceposter i fremmed valuta samt fremtidige transaktioner i fremmed valuta.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets udgang. Nettoomsætning indregnes excl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Omsætningen er af konkurrencehensyn udeladt i regnskabet, jf. Årsregnskabslovens § 32.

Andre eksterne omkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

| | | |
|---|-----------|-----------|
| Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger: | Brugstid | Restværdi |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 - 10 år | 0-20 % |

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendomes drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer m.v."

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris, eller den lavere værdi, som de har på balancedagen.

Modtaget udbytte og/eller renter, samt realiserede kursgevinster og tab er indregnet i regnskabsposten "Finansielle indtægter".

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Mads Löfvall

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4eafc8e0-085c-4f3e-b1d9-464af741b71a

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-06-21 13:40:38 UTC



Claes Löfvall

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: fc252b4a-e10a-4cee-ac21-a1766307e006

IP: 217.16.xxx.xxx

2023-06-22 12:42:33 UTC



Peter Faurholdt-Löfvall

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3b09c116-ad95-4c8e-b63d-cd280773f521

IP: 172.225.xxx.xxx

2023-06-22 14:27:52 UTC



Jette Löfvall

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-098088035830

IP: 176.23.xxx.xxx

2023-06-22 16:40:38 UTC



Jette Löfvall

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-098088035830

IP: 176.23.xxx.xxx

2023-06-22 16:40:38 UTC



Jette Löfvall

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-098088035830

IP: 176.23.xxx.xxx

2023-06-22 16:40:38 UTC



Penneo dokumentnøgle: KE8CL-3YOGI-521IC-TKUHG-1268B-27D5M

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Jens Ole Fastrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: ef961d78-8761-4cec-9912-42b750cf3cc1

IP: 2.104.xxx.xxx

2023-06-23 14:17:07 UTC



Thomas Ennistein

Statsautoriseret revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-007966755452

IP: 188.120.xxx.xxx

2023-06-23 14:27:50 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>