

**1/2/3 A/S**

**Ruthsvej 3, 2. tv.**

**2900 Hellerup**

**CVR-nummer 20611189**

**Årsrapport**

**1. januar 2020 - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 26. maj 2021

---

Jette Löfvall

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
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 2020 - 31. december 2020

### Bestyrelse

Jens Ole Fastrup  
Anna Mai Löfvall  
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 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, 26. maj 2021

### Direktionen:

Jette Löfvall

### Bestyrelsen:

Jens Ole Fastrup  
Formand

Anna Mai Löfvall

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 2020 - 31. december 2020 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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, 26. maj 2021

### 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	2020 DKK	2019 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>201.802</b>	<b>139</b>
1	Personaleomkostninger	-112.526	-125
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-49.728	-45
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>39.548</b>	<b>-31</b>
	Finansielle indtægter	165.842	164
	Nedskrivning af finansielle aktiver	0	-50
	Finansielle omkostninger	-6.932	-29
	<b>Årets resultat</b>	<b>198.459</b>	<b>54</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	150.000	250
	Overført resultat	48.459	-196
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>198.459</b>	<b>54</b>

Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	4.888.363	4.933
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	19.190	24
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	3.050.893	2.973
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>7.958.446</b>	<b>7.930</b>
2	Andre værdipapirer og kapitalandele	67.080	67
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>67.080</b>	<b>67</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.025.526</b>	<b>7.997</b>
	Tilgodehavende skat	5.959	8
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>5.959</b>	<b>8</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.315.698	990
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>1.315.698</b>	<b>990</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>267.158</b>	<b>257</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.588.814</b>	<b>1.255</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.614.340</b>	<b>9.252</b>



Note	Balance	2020 DKK	2019 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	575.000	575
	Overkurs ved emission	5.716.453	5.716
	Overført resultat	1.238.052	1.190
	Foreslået udbytte	150.000	250
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.679.505</b>	<b>7.731</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	537.424	584
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>537.424</b>	<b>584</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	40.000	40
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.201	2
	Anden gæld	1.355.210	895
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.397.411</b>	<b>937</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.934.834</b>	<b>1.521</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>9.614.340</b>	<b>9.252</b>
3	Eventualforpligtelser		
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Egenkapitaloppgørelse

---

Egenkapital	Virksom- hedskapi- tal 1.000 DKK	Overkurs ved emis- sion 1.000 DKK	Overført resultat 1.000 DKK	Foreslået udbytte 1.000 DKK	I alt 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december					
Saldo primo	575	5.716	1.190	250	7.731
Udbetalt udbytte	0	0	0	-250	-250
Årets resultat	0	0	48	150	198
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>575</b>	<b>5.716</b>	<b>1.238</b>	<b>150</b>	<b>7.680</b>

Noter	2020	2019
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager	105.600	111
Øvrige personaleomkostninger	6.926	15
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>112.526</b>	<b>125</b>

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

<b>2 Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
Kostpris 1. januar	99.007	149
Afgang i årets løb	0	-50
Kostpris 31. december	99.007	99
Afskrivninger 1. januar	-31.927	-32
Afskrivninger 31. december	-31.927	-32
<b>Andre værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>67.080</b>	<b>67</b>

### 3 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

## 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.

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

### 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
Bygninger	100 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 - 10 år	0-20 %

#### 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.

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: PID:9208-2002-2-204524847147

IP: 176.23.xxx.xxx

2021-05-28 07:56:23Z

NEM ID 

## Jens Ole Fastrup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-251928135000

IP: 188.177.xxx.xxx

2021-05-28 08:13:04Z

NEM ID 

## Peter Faurholdt-Löfvall

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-771674766477

IP: 80.208.xxx.xxx

2021-05-29 13:52:56Z

NEM ID 

## Anna Mai Löfvall

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-424595594082

IP: 176.23.xxx.xxx

2021-05-30 10:59:15Z

NEM ID 

## Claes Löfvall

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-122138560837

IP: 217.16.xxx.xxx

2021-05-31 07:29:42Z

NEM ID 

## Jette Löfvall

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-098088035830

IP: 188.177.xxx.xxx

2021-06-01 07:39:39Z

NEM ID 

## Jette Löfvall

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-098088035830

IP: 188.177.xxx.xxx

2021-06-01 07:39:39Z

NEM ID 

## Jette Löfvall

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-098088035830

IP: 188.177.xxx.xxx

2021-06-01 07:39:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: U6B4C-M51A1-4ZAJ5-71EAT-3FSHN-4LPK7

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 tidsstempelt 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](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

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



# 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.”

**Thomas Ennistein**

**Statsautoriseret revisor**

Serienummer: PID:9208-2002-2-007966755452

IP: 165.225.xxx.xxx

2021-06-01 09:33:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: U6B4C-M51A1-4ZAJ5-71EAT-3F5HN-4LPK7

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>