

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

**Ruthsvej 3, 2. tv.  
2900 Hellerup**

**CVR-nummer 20611189**

**Årsrapport**

**1. januar 2019 - 31. december 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 14. juli 2020

---

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
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

1/2/3 A/S

Ruthsvej 3, 2. tv.

2900 Hellerup

Hjemstedskommune:

København

CVR-nummer:

20611189

Regnskabsperiode:

1. januar 2019 - 31. december 2019

### 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 2019 - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, 14. juli 2020

### 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 2019 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance 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, 14. juli 2020

### 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	2019 DKK	2018 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>139.105</b>	<b>87</b>
1	Personaleomkostninger	-125.297	-109
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-45.236	-109
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-31.428</b>	<b>-131</b>
	Finansielle indtægter	164.420	-174
	Nedskrivning af finansielle aktiver	-50.000	0
	Finansielle omkostninger	-28.596	-55
	<b>Resultat før skat</b>	<b>54.396</b>	<b>-360</b>
	Skat af årets resultat	0	-8
	<b>Årets resultat</b>	<b>54.396</b>	<b>-368</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	250.000	250
	Overført resultat	-195.604	-618
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>54.396</b>	<b>-368</b>

Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Grunde og bygninger	4.933.191	4.978
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	24.090	0
	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	2.973.071	2.973
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>7.930.352</b>	<b>7.951</b>
2	Andre værdipapirer og kapitalandele	67.080	117
	<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	<b>67.080</b>	<b>117</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>7.997.432</b>	<b>8.068</b>
	Tilgodehavende skat	8.088	11
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>8.088</b>	<b>11</b>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	990.066	1.409
	<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>	<b>990.066</b>	<b>1.409</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>256.839</b>	<b>970</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.254.992</b>	<b>2.390</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>9.252.424</b>	<b>10.458</b>



Note	Balance	2019 DKK	2018 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	575.000	575
	Overkurs ved emission	5.716.453	5.716
	Overført resultat	1.189.594	1.385
	Foreslået udbytte	250.000	250
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>7.731.047</b>	<b>7.927</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	584.312	1.671
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>584.312</b>	<b>1.671</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	40.000	40
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.201	3
	Anden gæld	894.864	817
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>937.065</b>	<b>861</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.521.377</b>	<b>2.532</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>9.252.424</b>	<b>10.458</b>
4	Eventualforpligtelser		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2019		2018			
	DKK		1.000 DKK			
<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>					
	Løn og gager	110.546		97		
	Øvrige personaleomkostninger	14.750		12		
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>125.297</b>		<b>109</b>		
	Gennemsnitlig antal beskæftigede	1		1		
<b>2</b>	<b>Andre værdipapirer og kapitalandele</b>					
	Kostpris 1. januar	149.007		349		
	Afgang i årets løb	-50.000		-200		
	Kostpris 31. december	99.007		149		
	Afskrivninger 1. januar	-31.927		0		
	Årets afskrivninger	0		-32		
	Afskrivninger 31. december	-31.927		-32		
	<b>Andre værdipapirer og kapitalandele i alt</b>	<b>67.080</b>		<b>117</b>		
<b>3</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom-</b>	<b>Overkurs</b>	<b>Overført</b>	<b>Foreslået</b>	<b>I alt</b>
		<b>hedskapi-</b>	<b>ved emis-</b>	<b>resultat</b>	<b>udbytte</b>	
		<b>tal</b>	<b>sion</b>			
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	575	5.716	1.385	250	7.927
	Udbetalt udbytte	0	0	0	-250	-250
	Årets resultat	0	0	-196	250	54
	<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>575</b>	<b>5.716</b>	<b>1.190</b>	<b>250</b>	<b>7.731</b>
<b>4</b>	<b>Eventualforpligtelser</b>					
	Selskabet har ingen eventualforpligtelser.					
<b>5</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>					
	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 gældsmetode 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.