



# Novaris Invest ApS

H.C. Andersens Boulevard 38, 2. th,  
1553 København V

**Årsrapport for  
1. juli 2024 - 30. juni 2025**

CVR-nr. 40 31 01 77

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 27/11/2025

**Helen Torkashvand**  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

### **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025	4
Balance 30. juni 2025	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

---



## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 for Novaris Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2024/25.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 27. november 2025

### Direktion

Helen Torkashvand  
direktør



## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Novaris Invest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Novaris Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De 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 Dem 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 vedrørende integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres 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, De 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.

Hellerup, den 27. november 2025

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Malene Hvidt Haslund  
statsautoriseret revisor  
mne49078



## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Novaris Invest ApS  
H.C. Andersens Boulevard 38, 2. th  
1553 København V  
CVR-nr: 40 31 01 77  
Regnskabsperiode: 1. juli 2024 - 30. juni 2025  
Hjemstedskommune: København

**Direktion**

Helen Torkashvand

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup



## Resultatopgørelse 1. juli 2024 - 30. juni 2025

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>317.354</b>	<b>330.957</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-72.533	-72.533
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>244.821</b>	<b>258.424</b>
Finansielle indtægter	4	107.710	104.610
Finansielle omkostninger	5	-364.936	-322.586
<b>Resultat før skat</b>		<b>-12.405</b>	<b>40.448</b>
Skat af årets resultat	6	-13.809	-24.596
<b>Årets resultat</b>		<b>-26.214</b>	<b>15.852</b>

### Resultatdisponering

(DKK)	2024/25	2023/24
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	-26.214	15.852
	<b>-26.214</b>	<b>15.852</b>



## Balance 30. juni 2025

### Aktiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Grunde og bygninger		6.602.932	6.675.465
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>7</b>	<b>6.602.932</b>	<b>6.675.465</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.602.932</b>	<b>6.675.465</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.800.458	2.692.748
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.800.458</b>	<b>2.692.748</b>
Likvide beholdninger		12.344	4.989
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.812.802</b>	<b>2.697.737</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.415.734</b>	<b>9.373.202</b>



## Balance 30. juni 2025

### Passiver

(DKK)	Note	2024/25	2023/24
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		285.198	311.412
<b>Egenkapital</b>		<b>335.198</b>	<b>361.412</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.436.657	1.527.213
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		13.809	24.596
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>1.450.466</b>	<b>1.551.809</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	94.154	91.380
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.000	50.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.419.153	7.243.434
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		24.596	22.000
Deposita		53.167	53.167
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.630.070</b>	<b>7.459.981</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.080.536</b>	<b>9.011.790</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.415.734</b>	<b>9.373.202</b>
Going concern	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Medarbejderforhold	3		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		



## Egenkapitalopgørelse

(DKK)	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli	50.000	311.412	361.412
Årets resultat	0	-26.214	-26.214
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>50.000</b>	<b>285.198</b>	<b>335.198</b>



## Noter til årsregnskabet

### 1. Going concern

Pr. 30. juni 2025 overstiger selskabets kortfristede forpligtelser selskabets kortfristede aktiver. For at styrke selskabets finansielle position og sikre at selskabet har den fornødne likviditet til rådighed for regnskabsåret 2025/26, har selskabet modtaget en finansiell støtte- og tilbagetrædelseserklæring fra en af kapitalejerne, som på given foranledning, vil stille finansiering til rådighed for selskabets fortsatte drift. Støtte- og tilbagetrædelseserklæringen er gældende frem til den ordinære generalforsamling i 2026.

### 2. Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er at drive investeringsvirksomhed, herunder investering i fast ejendom samt værdipapirer, samt hermed naturligt forbundet virksomhed.

### 3. Medarbejderforhold

	2024/25	2023/24
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0

### 4. Finansielle indtægter

(DKK)	2024/25	2023/24
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	107.710	104.610
	<b>107.710</b>	<b>104.610</b>

### 5. Finansielle omkostninger

(DKK)	2024/25	2023/24
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	290.186	287.622
Andre finansielle omkostninger	74.750	34.964
	<b>364.936</b>	<b>322.586</b>



## Noter til årsregnskabet

### 6. Skat af årets resultat

(DKK)	2024/25	2023/24
Årets aktuelle skat	13.809	24.596
	<b>13.809</b>	<b>24.596</b>

### 7. Materielle anlægsaktiver

(DKK)	Grunde og bygninger
Kostpris 1. juli	7.055.186
Kostpris 30. juni	7.055.186
Ned- og afskrivninger 1. juli	379.721
Årets afskrivninger	72.533
Ned- og afskrivninger 30. juni	452.254
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>6.602.932</b>

### 8. Langfristede gældsforpligtelser

(DKK)	2024/25	2023/24
Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.		
Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.074.091	1.183.650
Mellem 1 og 5 år	362.566	343.563
Langfristet del	1.436.657	1.527.213
Inden for 1 år	94.154	91.380
	<b>1.530.811</b>	<b>1.618.593</b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat</b>		
Mellem 1 og 5 år	13.809	24.596
Langfristet del	13.809	24.596
Inden for 1 år	24.596	22.000
	<b>38.405</b>	<b>46.596</b>



## Noter til årsregnskabet

### 9. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

(DKK)	2024/25	2023/24
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	6.602.932	6.675.465

#### Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Specialtandlæge Helen Torkashvand ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Selskabet har ingen andre væsentlige økonomiske forpligtelser.

#### Øvrige økonomiske forpligtelser

Selskabets øvrige økonomiske forpligtelser er ikke væsentlige for regnskabsafleggelsen.



## Noter til årsregnskabet

### 10. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Novaris Invest ApS for 2024/25 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskabet for 2024/25 er aflagt i DKK.

#### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 fordele 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.

#### Omregning af fremmed valuta

Som præsentationsvaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår på grund af forskelle mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, måles til kursen på transaktionsdagen.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Indtægten indregnes i resultatopgørelsen, når fakturering finder sted.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og distribution samt kontorhold mv.

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.



## Noter til årsregnskabet

### 10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

#### Balance

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Øvrige bygninger	50 år
------------------	-------

##### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

##### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.



## Noter til årsregnskabet

### 10. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Lån, som realkreditlån, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.