

---

# *Novaris Invest ApS*

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

Årsrapport for  
1. juli 2023 - 30. juni 2024

---

CVR-nr. 40 31 01 77

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 29/11 2024

Helen Torkashvand  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	4
Balance 30. juni	5
Egenkapitalopgørelse	7
Noter til årsregnskabet	8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2023/24.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København V, den 29. november 2024

**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 2023 - 30. juni 2024 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 29. november 2024

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Allan Kamp Jensen

statsautoriseret revisor

mne15126

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Novaris Invest ApS  
H.C. Andersens Boulevard 38, 2. th  
1553 København V  
CVR-nr: 40 31 01 77  
Regnskabsperiode: 1. juli 2023 - 30. juni 2024  
Hjemstedskommune: København

## Direktion

Helen Torkashvand

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

# Resultatopgørelse 1. juli 2023 - 30. juni 2024

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>330.957</b>	<b>301.094</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-72.533	-72.533
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>258.424</b>	<b>228.561</b>
Finansielle indtægter	3	104.610	99.544
Finansielle omkostninger	4	-322.586	-300.927
<b>Resultat før skat</b>		<b>40.448</b>	<b>27.178</b>
Skat af årets resultat	5	-24.596	-22.000
<b>Årets resultat</b>		<b>15.852</b>	<b>5.178</b>

## Resultatdisponering

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	15.852	5.178
	<b>15.852</b>	<b>5.178</b>

## Balance 30. juni 2024

### Aktiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Grunde og bygninger		6.675.465	6.747.998
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>6.675.465</b>	<b>6.747.998</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.675.465</b>	<b>6.747.998</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.692.748	2.588.138
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.692.748</b>	<b>2.588.138</b>
Likvide beholdninger		4.989	104.790
Omsætningsaktiver		2.697.737	2.692.928
<b>Aktiver</b>		<b>9.373.202</b>	<b>9.440.926</b>

## Balance 30. juni 2024

### Passiver

	Note	2023/24	2022/23
		DKK	DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		311.412	295.560
<b>Egenkapital</b>		<b>361.412</b>	<b>345.560</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.527.213	1.616.128
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		24.596	22.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>1.551.809</b>	<b>1.638.128</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	91.380	108.293
Leverandører af varer og tjenesteydelser		50.000	67.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.243.434	7.189.008
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		22.000	39.270
Deposita		53.167	53.167
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.459.981</b>	<b>7.457.238</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.011.790</b>	<b>9.095.366</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.373.202</b>	<b>9.440.926</b>
Going concern	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	50.000	295.560	345.560
Årets resultat	0	15.852	15.852
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>50.000</b>	<b>311.412</b>	<b>361.412</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1. Going concern

Pr. 30. juni 2024 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 2024-25, 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 2025.

## 2. Væsentligste aktiviteter

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

## 3. Finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
	104.610	99.544
	<u>104.610</u>	<u>99.544</u>

## 4. Finansielle omkostninger

Renteomkostninger tilknyttede virksomheder

Andre finansielle omkostninger

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
	287.622	278.876
	34.964	22.051
	<u>322.586</u>	<u>300.927</u>

## 5. Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

	2023/24	2022/23
	DKK	DKK
	24.596	22.000
	<u>24.596</u>	<u>22.000</u>

# Noter til årsregnskabet

## 6. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger
	DKK
Kostpris 1. juli	7.055.186
Kostpris 30. juni	<u>7.055.186</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	307.188
Årets afskrivninger	72.533
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>379.721</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>6.675.465</u></b>

<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
DKK	DKK

## 7. Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	1.183.650	1.301.782
Mellem 1 og 5 år	343.563	314.346
Langfristet del	<u>1.527.213</u>	<u>1.616.128</u>
Inden for 1 år	91.380	108.293
	<b><u>1.618.593</u></b>	<b><u>1.724.421</u></b>

### Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat

Mellem 1 og 5 år	24.596	22.000
Langfristet del	<u>24.596</u>	<u>22.000</u>
Inden for 1 år	22.000	39.270
	<b><u>46.596</u></b>	<b><u>61.270</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
	DKK	DKK
<b>8. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	6.675.465	6.747.998
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 9. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Novaris Invest ApS for 2023/24 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 2023/24 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

## 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

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til nul.

### 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 nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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

## 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 renteomkostning over låneperioden.

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