

---

# ***Novaris Invest ApS***

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

## **Årsrapport for 2022/23**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 40 31 01 77

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/12 2023

Helen Torkashvand  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

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 2022 - 30. juni 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2022/23.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. december 2023

## 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 2022 - 30. juni 2023 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 revisoreres 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 28. december 2023

**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 - 30. juni  
Hjemstedskommune: København

### Direktion

Helen Torkashvand

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Strandvejen 44  
2900 Hellerup

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2022/23 DKK	2021/22 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>301.094</b>	<b>294.483</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-72.533</u>	<u>-72.533</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>228.561</b>	<b>221.950</b>
Finansielle indtægter	3	99.544	72.483
Finansielle omkostninger	4	<u>-300.927</u>	<u>-236.174</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>27.178</b>	<b>58.259</b>
Skat af årets resultat	5	<u>-22.000</u>	<u>-31.840</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>5.178</u></b>	<b><u>26.419</u></b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		<u>5.178</u>	<u>26.419</u>
		<b><u>5.178</u></b>	<b><u>26.419</u></b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Grunde og bygninger		6.747.998	6.684.504
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>6.747.998</b>	<b>6.684.504</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.747.998</b>	<b>6.684.504</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.588.138	2.488.594
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.588.138</b>	<b>2.488.594</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>104.790</b>	<b>57.017</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.692.928</b>	<b>2.545.611</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.440.926</b>	<b>9.230.115</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2023 DKK	2022 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		295.560	290.382
<b>Egenkapital</b>		<b>345.560</b>	<b>340.382</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.616.128	1.720.822
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		22.000	39.270
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>1.638.128</b>	<b>1.760.092</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	108.293	116.375
Leverandører af varer og tjenesteydelser		67.500	27.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.189.007	6.891.348
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat	7	39.270	41.250
Deposita	7	53.168	53.168
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.457.238</b>	<b>7.129.641</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>9.095.366</b>	<b>8.889.733</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.440.926</b>	<b>9.230.115</b>
Kapitalberedskab	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	8		
Anvendt regnskabspraksis	9		



## Egenkapitalopgørelse

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. juli	50.000	290.382	340.382
Årets resultat	0	5.178	5.178
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>50.000</b>	<b>295.560</b>	<b>345.560</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Kapitalberedskab

Pr. 30. juni 2023 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 2023-24, 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 2024.

## 2 Væsentligste aktiviteter

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

	<u>2022/23</u> DKK	<u>2021/22</u> DKK
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	99.544	72.483
	<u>99.544</u>	<u>72.483</u>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	278.876	191.839
Andre finansielle omkostninger	22.051	44.335
	<u>300.927</u>	<u>236.174</u>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	22.000	39.270
Årets udskudte skat	0	-7.430
	<u>22.000</u>	<u>31.840</u>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. juli	6.919.159
Tilgang i årets løb	136.027
Kostpris 30. juni	<u>7.055.186</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	234.655
Årets afskrivninger	72.533
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>307.188</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>6.747.998</u></b>

## 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:

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.301.782	1.370.991
Mellem 1 og 5 år	314.346	349.831
Langfristet del	<u>1.616.128</u>	<u>1.720.822</u>
Inden for 1 år	<u>108.293</u>	<u>116.375</u>
	<b><u>1.724.421</u></b>	<b><u>1.837.197</u></b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat</b>		
Mellem 1 og 5 år	22.000	39.270
Langfristet del	<u>22.000</u>	<u>39.270</u>
Inden for 1 år	<u>39.270</u>	<u>41.250</u>
	<b><u>61.270</u></b>	<b><u>80.520</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> 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	6.747.998	6.684.504

## 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 administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kilde-skatte i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatte og kilde-skatte kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Novaris Invest ApS for 2022/23 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.

Årsregnskab for 2022/23 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

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår 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.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### 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 immaterielle og materielle anlægsaktiver.

#### 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.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### 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 fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden.

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 immaterielle og 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 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.

# Noter til årsregnskabet

## 9 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudte skatteaktiver 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.

### **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.