

---

# ***Novaris Invest ApS***

Toldbodgade 51B, st., 1253 København K

## **Årsrapport for 2021/22**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 40 31 01 77

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 28/12 2022

Helen Torkashvand  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 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 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2021/22.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. december 2022

## 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 2021 - 30. juni 2022 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 revisorerers 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 2022

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Allan Kamp Jensen

statsautoriseret revisor

mne15126

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Novaris Invest ApS  
Toldbodgade 51B, st.  
1253 København K

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	2021/22 DKK	2020/21 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>294.483</b>	<b>308.446</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	2	-72.533	-73.629
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>221.950</b>	<b>234.817</b>
Finansielle indtægter	3	72.483	58.930
Finansielle omkostninger	4	-236.174	-148.050
<b>Resultat før skat</b>		<b>58.259</b>	<b>145.697</b>
Skat af årets resultat	5	-31.840	-47.580
<b>Årets resultat</b>		<b>26.419</b>	<b>98.117</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		26.419	98.117
		<b>26.419</b>	<b>98.117</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Grunde og bygninger		6.684.504	5.576.224
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>6.684.504</b>	<b>5.576.224</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>6.684.504</b>	<b>5.576.224</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.488.594	2.416.111
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.488.594</b>	<b>2.416.111</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>57.017</b>	<b>58.924</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.545.611</b>	<b>2.475.035</b>
<b>Aktiver</b>		<b>9.230.115</b>	<b>8.051.259</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		290.382	263.963
<b>Egenkapital</b>		<b>340.382</b>	<b>313.963</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	7.430
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>7.430</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.720.822	1.853.152
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat		39.270	41.250
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>1.760.092</b>	<b>1.894.402</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	116.375	137.819
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.500	22.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.891.348	5.569.155
Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat	7	41.250	52.822
Deposita	7	53.168	53.168
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>7.129.641</b>	<b>5.835.464</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.889.733</b>	<b>7.729.866</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.230.115</b>	<b>8.051.259</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
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	263.963	313.963
Årets resultat	0	26.419	26.419
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>50.000</b>	<b>290.382</b>	<b>340.382</b>

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

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

	<u>2021/22</u> DKK	<u>2020/21</u> DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	72.533	73.629
	<b>72.533</b>	<b>73.629</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter tilknyttede virksomheder	72.483	0
Andre finansielle indtægter	0	58.930
	<b>72.483</b>	<b>58.930</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	191.839	147.816
Andre finansielle omkostninger	44.335	234
	<b>236.174</b>	<b>148.050</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	39.270	41.250
Årets udskudte skat	-7.430	6.330
	<b>31.840</b>	<b>47.580</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. juli	5.741.008
Tilgang i årets løb	1.241.986
Overførsler i årets løb	-63.835
Kostpris 30. juni	<u>6.919.159</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	164.784
Årets afskrivninger	72.533
Overførsler i årets løb	-2.662
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>234.655</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>6.684.504</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:

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	1.370.991	1.301.876
Mellem 1 og 5 år	349.831	551.276
Langfristet del	<u>1.720.822</u>	<u>1.853.152</u>
Inden for 1 år	116.375	137.819
	<b><u>1.837.197</u></b>	<b><u>1.990.971</u></b>
<b>Gæld til tilknyttede virksomheder vedr. selskabsskat</b>		
Mellem 1 og 5 år	39.270	41.250
Langfristet del	<u>39.270</u>	<u>41.250</u>
Inden for 1 år	41.250	52.822
	<b><u>80.520</u></b>	<b><u>94.072</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2022 DKK	2021 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	6.684.504	5.576.224

### 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 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 2021/22 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 2021/22 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 rentekomkostning over låneperioden.

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