Naboland

Årsrapport

20.09.23 - 31.12.24



Naboland ApS
Kaløgade 7
8000 Aarhus C
CVR: 44 31 63 66
Telefon 5361 4304
info@naboland.dk
www.naboland.dk

Godkendt på selskabets generalforsamling den 27.06.2025

Dirigent

Thomas Degn Friis

Deloitte
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C
www.deloitte.dk

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2023/24	8
Balance pr. 31.12.2024	9
Egenkapitalopgørelse for 2023/24	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed
Naboland ApS
Kaløgade 7
8000 Aarhus C
CVR-nr.: 44 31 63 66
Hjemsted: Aarhus
Regnskabsår: 20.09.2023 - 31.12.2024

Bestyrelse
Bjarne Vindbæk Emborg Pedersen, formand
Tage Pedersen
Anna Tazrei
Levi Dørken
Thomas Degn Friis

Direktion
Thomas Degn Friis, direktør
Levi Dørken, direktør

Revisor
Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C



Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 20.09.2023 - 31.12.2024 for Naboland ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 20.09.2023 - 31.12.2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27.06.2025

Direktion

Thomas Degn Friis
direktør

Levi Dørken
direktør

Bestyrelse

Bjarne Vindbæk Emborg Pedersen
formand

Anna Tazrei

Tage Pedersen

Levi Dørken

Thomas Degn Friis

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Naboland ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Naboland ApS for regnskabsåret 20.09.2023 - 31.12.2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 20.09.2023 - 31.12.2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til den relevante lovgivning.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i den relevante lovgivning. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aarhus, den 27.06.2025

Deloitte
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Lars Andersen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34506

En del af NA-BO
NA-BO er en gruppe af virksomheder, der udvikler nye fællesskabsorienterede boligprojekter over hele landet. NA-BO er den formelle ejer af Tegnestuen Arken, projektsalgs-platformen Naboskaber.dk og 50% af udviklingsselskabet Naboland (samt flere underselskaber).

De resterende 50% ejes af Sole Holding ApS, som NA-BO i 2024 har indledt et langsigtet partnerskab med. Sole Holding ApS er en familievirksomhed, som har et nært værdifællesskab med den tilgang, som NA-BO praktiserer.

NA-BO står for driften af selskabet, mens både bestyrelsesrepræsentation og ejerskab er fordelt 50/50 mellem NA-BO og Sole Holding.

Hjem med mening
NA-BO arbejder udfra overskriften "Hjem med mening": Vi går ydmygt til værks og stræber altid efter at skabe projekter, der giver mening for mennesker, for miljøet og for økonomien.

Det handler om at skabe rum, der udvider livets horisonter og styrker båndene mellem mennesker.
Vi tror på, at et hjem skal være et fristed, hvor hver enkelt beboer føler sig hjemme og forbundet med fællesskabet.

Værdifulde fællesskaber
Vi tror på, at den vigtigste ingrediens for et meningsfuldt liv er vores relationer til andre mennesker.I Naboland ser vi hvert boligprojekt som en mulighed for at styrke disse relationer.
Vores design- og skabelsestilgang er baseret på forskning, der viser, at nærhed til andre mennesker er afgørende for oplevelsen af et meningsfuldt liv.

Fra familiære bånd til naboskab og bydelsfællesskaber stræber vi efter at skabe boliger, der forstærker værdien af nære relationer.

Landsbyen som samlingspunkt
Vi udvikler boligprojekter inspireret af fortiden, tilpasset nutiden og forberedt på fremtiden: I vores arbejde lader vi os inspirere af fortiden, særligt de gamle landsbysamfund, hvor fællesskab og bæredygtigt byggeri gik hånd i hånd.
Naboland tror på den historiske landsby som vital inspiration, når vi designer boligområder for fremtiden.
Vi ser landsbyen som det ideelle samlingspunkt, hvor mennesker mødes, deler og skaber varige bånd.
Vores vision er at skabe lokalsamfund, hvor det gode naboskab ikke er en fortidig idé, men en levende realitet.



Nabo land
Ejendoms- og projektudvikling
Finansiering & funding
Juridisk ekspertice

Hjem med mening

Proceskonsulenter
Annoncering, content & SoMe
Webdesign
Nabo Skaber

Totalrådgivning
Projektering af boliger
Projektledelse
Tegnestuen ARKEN

“Vi udvikler ejendomme og skaber målbare forandringer for kloden og for mennesker“



Selskabets væsentligste aktiviteter
Naboland blev stiftet i september 2023 og ejes idag af NABO ApS og Sole Holding ApS.

I Naboland udvikler vi ejendomme med særlig fokus på at have en ansvarlig tilgang til klimaet og at være vores sociale ansvar bevidst. Vi arbejder bedst i partnerskaber og udvikler ejendomsprojekter over hele landet i samarbejde med ambitiøse investorer.

Naboland driver sine aktiviteter udfra 2 kerneværdier:

Vi har et ansvar
Overfor kloden. Overfor mennesker. Overfor naturen.

Vi har ambitioner om at vores projekter bliver forgangseksempler indenfor ejendomsudvikling – og at dette sker gennem målbare resultater. Derfor har vi blandt andet stort fokus på CO2-regnskaberne i alle vores projekter.

Meningsfulde fællesskaber
Vi inddrager mennesker og skaber mødesteder for fællesskaber.

Fællesskabet er en af de vigtigste valutaer i et menneskes liv: Familiefællesskabet, vennefællesskabet, nabofællesskabet osv. Fællesskabsorienterede boligprojekter skaber stor værdi for slutbrugeren – og dermed også for investoren.

Udvikling i aktiviteter
Året 2024 har været det egentlige opstartsår, hvorfor fokus har været på at etablere sig og indgå nye partnerskaber.

Arbejdet har båret frugt og har skabt et spændende projektgrundlag og et god pipeline.

Organisationsudvikling
I 2024 fik Naboland etableret sig som team og skabte dermed grundlag for at udvikle virksomheden. Naboland ledes således dagligt af Levi Dørken og Thomas Degn Friis.

Årets resultat
Årets bruttofortjeneste udgør -862 t.kr.

Årets resultat udgør et underskud på -716 t.kr. efter skat.

Resultatet vurderes som forventet ud fra ovenstående omstændigheder.

Resultatet overføres i sin helhed til egenkapitalen.

Forventet udvikling
Selskabet forventer at stabilisere driften, således at virksomheden kan opnå et svagt positivt driftsresultat.

Begivenheder efter balancedagen
Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.



Resultatopgørelse for 2023/24

	Note	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		**(862.383)**
Andre finansielle indtægter		131.157
Andre finansielle omkostninger	1	(64.492)
Resultat før skat		**(795.718)**
Skat af årets resultat	2	79.095
Årets resultat		**(716.623)**
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		(716.623)
Resultatdisponering		**(716.623)**

Balance pr. 31.12.2024

Aktiver

	Note	2023/24 kr.
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.115.000
Finansielle aktiver	3	**1.115.000**
Anlægsaktiver		**1.115.000**
Andre tilgodehavender		230.243
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		79.095
Tilgodehavender		**309.338**
Likvide beholdninger		**11.592.531**
Omsætningsaktiver		**11.901.869**
Aktiver		**13.016.869**

Passiver

	Note	2023/24 kr.
Virksomhedskapital		80.000
Overkurs ved emission		0
Overført overskud eller underskud		11.717.502
Egenkapital		**11.797.502**
Anden gæld		1.178.845
Langfristede gældsforpligtelser		**1.178.845**
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.000
Gæld til associerede virksomheder		26.522
Kortfristede gældsforpligtelser		**40.522**
Gældsforpligtelser		**1.219.367**
Passiver		**13.016.869**
Personaleforhold	4	
Eventualforpligtelser	5	

Egenkapitalopgørelse for 2023/24

	Virksomheds-kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Indskudt ved stiftelse	40.000	0	0	40.000
Kapitalforhøjelse	40.000	12.460.000	0	12.500.000
Overført fra overkurs	0	(12.460.000)	12.460.000	0
Egenkapitalomkostninger	0	0	(25.875)	(25.875)
Årets resultat	0	0	(716.623)	(716.623)
Egenkapital ultimo	**80.000**	**0**	**11.717.502**	**11.797.502**

Noter

1 Andre finansielle omkostninger

	2023/24 kr.
Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder	647
Renteomkostninger i øvrigt	63.845
	64.492

2 Skat af årets resultat

	2023/24 kr.
Refusion i sambeskatning	(79.095)
	(79.095)

3 Finansielle aktiver

	Andre værdipapirer og kapital-andele kr.
Tilgange	1.115.000
Kostpris ultimo	**1.115.000**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**1.115.000**

4 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen. Direktionen har ikke modtaget vederlag.

5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med NABO ApS som administrationsselskab indtil 18.04.2025. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Manglende sammenlignelighed

Det er selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke fremgår sammenligningstal i resultatopgørelsen og balancen. Regnskabet omfatter perioden 20.09.2023 til 31.12.2024.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller –tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, fremmed arbejder og andre eksterne omkostninger.

Fremmed arbejder

Fremmed arbejder omfatter regnskabsårets omkostninger til omkostninger til fremmed arbejde.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat
Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Andre værdipapirer og kapitalandele
Andre værdipapirer og kapitalandele omfatter unoterede kapitalandele, der måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag
Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger
Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser
Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.