
INCUBA A/S

Inge Lehmanns Gade 10, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2018

CVR-nr. 10 04 93 85

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 15/5 2019

Jan Børjesson
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 5

Hoved- og nøgletal 6

Ledelsesberetning 7

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 11

Balance 31. december 12

Egenkapitalopgørelse 14

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 15

Noter til årsregnskabet 16

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for INCUBA A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 27. marts 2019

Direktion

Mai Louise Agerskov
adm. direktør

Arne Vesterdal
direktør

Bestyrelse

Peter Kjær
formand

Thomas Riisgaard Hansen

Jørgen Lang

Brian Bech Nielsen

Lars Bo Nielsen

Peter Michael Larsen Stevns

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i INCUBA A/S

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for INCUBA A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 27. marts 2019

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Lindholm Jacobsen

statsautoriseret revisor

mne23328

Thyge Belter

statsautoriseret revisor

mne30222

Selskabsoplysninger

Selskabet

INCUBA A/S
Inge Lehmanns Gade 10
8000 Aarhus C

Telefon: 86205050
Hjemmeside: www.incuba.dk

CVR-nr.: 10 04 93 85
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
Hjemstedskommune: Aarhus

Bestyrelse

Peter Kjær, formand
Thomas Riisgaard Hansen
Jørgen Lang
Brian Bech Nielsen
Lars Bo Nielsen
Peter Michael Larsen Stevns

Direktion

Mai Louise Agerskov
Arne Vesterdal

Revision

PricewaterhouseCoopers
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Nobelparken
Jens Chr. Skous Vej 1
8000 Aarhus C

Hoved- og nøgletal

Set over en 5-årig periode kan selskabets udvikling beskrives ved følgende hoved- og nøgletal:

	2018	2017	2016	2015	2014
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	64.280	61.283	58.091	54.260	47.964
Resultat før finansielle poster	30.753	28.737	25.471	21.304	18.965
Årets resultat	17.733	16.337	13.005	9.206	8.314
Balance					
Balancesum	904.587	850.536	838.730	837.854	746.714
Egenkapital	458.106	384.809	368.137	354.546	276.527
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	32.319	35.207	24.515	23.956	17.815
- investeringsaktivitet	-4.063	-6.476	-8.434	-3.390	-43.946
- finansieringsaktivitet	-36.168	-10.042	-9.028	-13.187	73.087
Årets forskydning i likvider	-7.912	18.689	7.053	7.379	46.956
Nøgletal i %					
Bruttomargin	84,0%	83,0%	82,0%	79,2%	81,0%
Overskudsgrad	47,8%	46,9%	43,8%	39,3%	39,5%
Afkastningsgrad	3,4%	3,4%	3,0%	2,5%	2,5%
Soliditetsgrad	50,6%	45,2%	43,9%	42,3%	37,0%
Forrentning af egenkapital	4,2%	4,3%	3,6%	2,9%	3,0%

Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Ved ændring af regnskabspraksis i 2016 er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal for 2014.

Ledelsesberetning

Årsrapporten for INCUBA A/S for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentligste aktiviteter

INCUBAs sigte er at etablere og drive forskerpark for virksomheder i universitetsnære miljøer, der understøtter især mindre virksomheders innovation og vækst. Der drives forskerpark på tre lokationer med hvert sit faglige omdrejningspunkt: IT på Katrinebjerg, sundhed i Skejby og cleantech på Navitas.

INCUBAs performance skal måles på to parametre:

- Evnen til at drive forskerpark på kommercielle vilkår med et positivt økonomisk resultat på markedsniveau.
- Målbar effekt på virksomhedernes innovation og udvikling/vækst, herunder image, tiltrækning og fastholdelse af talent, netværk og samarbejde, adgang til samarbejde med forskere og studerende og nemmere adgang til investorer. Derudover skal INCUBA bidrage med fleksible lejemål og muliggøre effektiv forretningsdrift og vækst.

Ledelsesberetning

Udvikling i året

2018 har været endnu et godt år for INCUBA med højere udlejning end forventet. For året som helhed ender den samlede udlejningsprocent på 98,1%, hvilket er en stigning på 3,2 procentpoint fra 94,9% i 2017. Ved udgangen af 2018 huser de tre afdelinger i alt knap 200 virksomheder fordelt på de fire segmenter; startuplab'ere, klyngevirksomheder, etablerede vidensvirksomheder og erhvervsfremmeaktører/service providers. Sammensætningen har udviklet sig, så klyngevirksomheder i 2018 udgør en større andel, hvilket er i tråd med målsætningen. INCUBAs kernemålgruppe, kaldet klyngevirksomheder, er videnstunge opstartsvirksomheder inden for de tre klyngeområder; IT, cleantech og sundhed. Andelen af spin-outs fra Aarhus Universitet er i 2018 højere end tidligere.

Der har i løbet af året været 62 nye indflytninger og 49 udflytninger samt over 50 omflytninger som følge af strategien om at tilbyde fleksible rammer til virksomheder i vækst.

Vi har i 2018 fortsat haft fokus på INCUBAs bidrag til virksomhedernes forretningsudvikling og understøttende netværksaktiviteter samt brand/synlighed. Arbejdet med INCUBAs brand og kendskabsgrad er i 2018 fortsat, stadig med fokus på de sociale medier og med baggrund i en strategi om at fortælle om INCUBA gennem lejernes gode historier.

I 2018 blev projektet med løft af indretningen afsluttet med gode tilbagemeldinger fra lejere og gæster i husene. Projektet har inddraget fællesområder som attraktive rammer for uformelle møder og fleksible arbejdsstationer, der kan benyttes af løst tilknyttede medarbejdere i virksomhederne. Dette er i stigende grad blevet relevant, eftersom husene er så godt som fuldt udlejede og der dermed er pres på kapaciteten.

Der er også i 2018 arbejdet med videreudvikling af netværks- og matchmaking-koncepter, bl.a. pitch-arrangementet Gin & Tech, hvor startups matches med investorer og mentorer, og Fireside Chat der danner ramme om eksklusivt netværk for vores CEOs, mentorer og investorer. Derudover har INCUBA påtaget sig en endnu større rolle ift. match med investorer og har spillet en aktiv rolle i Growing Investors, som INCUBA overtager driften af fra 2019 under det nye koncept Aarhus Investor Summit.

Arbejdet med optimering af egne forretningsprocesser og minimering af omkostninger i driften er fortsat i 2018, hvilket har resulteret i nedadgående omkostninger.

Ledelsesberetning

Vidensregnskab 2018

Svarraten er i 2018 højere end tidligere, og vi kan i analysen konstatere fremgang på flere parametre. Overordnet set svarer 94 % af virksomhederne enten 'sandsynligt' eller 'meget sandsynligt' på spørgsmålet om, hvorvidt de vil anbefale INCUBA til andre. Sidste år var tallet 84 %. På en skala fra 1-5 lander den gennemsnitlige vurdering af INCUBA som udviklingsmiljø for startups på 4,2, mod 3,8 i 2017. Vi kan også konstatere, at indretningsprojektet har haft en effekt. Den gennemsnitlige vurdering af faciliteter og infrastruktur er 4,5 mod 4,0 sidste år.

Ser vi på virksomhedernes udvikling, angiver 50 %, at de har oplevet øget omsætning i 2018 og 20 % har oplevet en stigning på 100 % eller mere. 47 % har oplevet en positiv udvikling af driftsresultatet, og 55 % har ansat én eller flere medarbejdere i løbet af 2018.

Vi ser med tilfredshed, at 57 % i 2018 har haft universitetssamarbejde i den ene eller anden form, og 16 % af alle virksomhederne har gennemført projektsamarbejde med forskere. Mere end hver anden mener, at placeringen i INCUBA letter adgangen til universitet i enten høj eller meget høj grad.

Det interne samarbejde virksomhederne imellem ligger stabilt, således har 59 % samarbejdet med andre virksomheder i INCUBA i 2018. Over 70 % vurderer, at INCUBAs indsats for at understøtte og facilitere internt samarbejde er enten værdiskabende eller meget værdiskabende.

Når det gælder 2019, forventer 81% øget omsætning, og 61% forventer lancering af nye produkter. To ud af tre forventer at ansætte flere medarbejdere. I stil med foregående år peger hele 66 % på salg og marketing som det vigtigste parameter for succes i 2019, hvilket vil afspejles i indsatserne for det kommende år.

Økonomisk sammenfatning – tilfredsstillende resultat

Årets resultat før skat er på 22,8 mio. kr. og dermed bedre end forventet. Resultatet afspejler højere udlejning end forventet og omkostninger lidt under det forventede samt et lavt renteniveau. Bestyrelsen betragter resultatet som tilfredsstillende.

Egenkapitalen pr. 31. december 2018 udgør DKK 458 mio. og er positivt påvirket af årets opskrivning af selskabets ejendomme til dagsværdi på i alt DKK 56 mio. efter skat. Opskrivningen er i overensstemmelse med selskabets regnskabspraksis indregnet direkte på egenkapitalen.

I lighed med tidligere år indstiller bestyrelsen, at der udbetales udbytte i et passende størrelsesforhold med resultatet. Forslag til udbytte for 2018 er 3,54 mio. kr.

Ledelsesberetning

Forventninger til 2019

INCUBA vil i 2019 fortsætte arbejdet med indsatser, der skal øge bidraget til virksomhedernes vækst og udvikling, internt samarbejde, image og adgang til samarbejder med forskere og studerende samt investorer.

I 2019 forventes der fortsat et højt niveau for udlejning. Samlet forventes det, at INCUBA kan realisere et positivt resultat i 2019, på niveau med 2018.

Aktionærforhold

Aktiekapitalen i INCUBA A/S udgør i alt DKK 46.752.329. Alle aktier har samme stemmeret. INCUBA A/S ejes af 52 aktionærer, hvor de to største aktionærer ejer 75,19% af aktierne, mens hver af de øvrige aktionærer ejer mellem 0,01% og 6,56%.

INCUBA A/S ejer egne aktier for nom. DKK 165.000, svarende til 0,35 % af aktiekapitalen. Der er ikke erhvervet eller afhændet egne aktier i regnskabsåret.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Nettoomsætning		64.279.657	61.282.743
Andre driftsindtægter	1	1.200.000	1.200.000
Andre eksterne omkostninger		<u>-11.470.961</u>	<u>-11.596.874</u>
Bruttoresultat		54.008.696	50.885.869
Personaleomkostninger	2	-8.552.100	-8.167.817
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-14.704.013</u>	<u>-13.981.184</u>
Resultat før finansielle poster		30.752.583	28.736.868
Finansielle indtægter		1.658.951	1.616.010
Finansielle omkostninger		<u>-9.631.435</u>	<u>-9.399.023</u>
Resultat før skat		22.780.099	20.953.855
Skat af årets resultat	3	<u>-5.046.684</u>	<u>-4.616.696</u>
Årets resultat		<u>17.733.415</u>	<u>16.337.159</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.540.000	3.200.000
Overført resultat	<u>14.193.415</u>	<u>13.137.159</u>
	<u>17.733.415</u>	<u>16.337.159</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Grunde og bygninger		867.574.503	807.258.682
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		4.435.535	3.326.222
Materielle anlægsaktiver	4	872.010.038	810.584.904
Andre værdipapirer og kapitalandele		171.000	489.713
Finansielle anlægsaktiver	5	171.000	489.713
Anlægsaktiver		872.181.038	811.074.617
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.949.132	2.083.248
Andre tilgodehavender		1.281.600	308.281
Tilgodehavender		3.230.732	2.391.529
Værdipapirer		1.322	1.552
Likvide beholdninger		29.174.338	37.067.972
Omsætningsaktiver		32.406.392	39.461.053
Aktiver		904.587.430	850.535.670

Balance 31. december

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		46.752.329	46.752.329
Reserve for opskrivninger		201.409.241	147.335.343
Overført resultat		206.404.781	187.521.794
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.540.000	3.200.000
Egenkapital		458.106.351	384.809.466
Hensættelse til udskudt skat	6	80.210.920	63.864.574
Hensatte forpligtelser		80.210.920	63.864.574
Gæld til realkreditinstitutter		279.607.228	306.654.501
Anden gæld		38.516.875	36.858.254
Periodeafgrænsningsposter		13.188.931	18.256.300
Langfristede gældsforpligtelser	7	331.313.034	361.769.055
Gæld til realkreditinstitutter	7	6.217.575	7.531.936
Kreditinstitutter		20.181	1.970
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.122.984	2.412.760
Gæld til tilknyttede virksomheder		486.407	4.498.854
Selskabsskat		4.209.812	2.755.033
Anden gæld	7,8	16.285.431	16.131.457
Periodeafgrænsningsposter	7	5.614.735	6.760.565
Kortfristede gældsforpligtelser		34.957.125	40.092.575
Gældsforpligtelser		366.270.159	401.861.630
Passiver		904.587.430	850.535.670
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	46.752.329	147.335.343	187.521.794	3.200.000	384.809.466
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-3.188.706	-3.188.706
Ordinært udbytte på egne aktier	0	0	11.294	-11.294	0
Årets opskrivning	0	71.847.433	0	0	71.847.433
Skat af årets opskrivning	0	-15.806.435	0	0	-15.806.435
Opløsning af opskrivningshenlæggelser	0	-2.521.923	2.521.923	0	0
Skat af opløsning af opskrivningshenlæggelser	0	554.823	-554.823	0	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	3.475.869	0	3.475.869
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-764.691	0	-764.691
Årets resultat	0	0	14.193.415	3.540.000	17.733.415
Egenkapital 31. december	46.752.329	201.409.241	206.404.781	3.540.000	458.106.351

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Årets resultat		17.733.415	16.337.159
Reguleringer	9	27.723.181	26.380.892
Ændring i driftskapital	10	-2.054.652	4.616.474
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		43.401.944	47.334.525
Renteindbetalinger og lignende		330	28.812
Renteudbetalinger og lignende		-7.266.904	-7.411.373
Pengestrømme fra ordinær drift		36.135.370	39.951.964
Betalt selskabsskat		-3.816.685	-4.744.944
Pengestrømme fra driftsaktivitet		32.318.685	35.207.020
Køb af materielle anlægsaktiver		-4.280.778	-6.476.039
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		217.680	0
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-4.063.098	-6.476.039
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-28.966.509	-7.550.627
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-4.012.447	0
Betalt udbytte		-3.188.706	-2.491.177
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-36.167.662	-10.041.804
Ændring i likvider		-7.912.075	18.689.177
Likvider 1. januar		37.067.554	18.378.377
Likvider 31. december		29.155.479	37.067.554
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		29.174.338	37.067.972
Værdipapirer		1.322	1.552
Kassekredit		-20.181	-1.970
Likvider 31. december		29.155.479	37.067.554

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
1 Andre driftsindtægter		
Andre driftsindtægter omfatter administrationsindtægter.		
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	8.382.400	8.011.405
Pensioner	79.637	78.000
Andre omkostninger til social sikring	90.063	78.412
	<u>8.552.100</u>	<u>8.167.817</u>
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:		
Direktion	2.054.294	1.957.607
Bestyrelse	300.000	300.000
	<u>2.354.294</u>	<u>2.257.607</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>15</u>	<u>14</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	5.271.464	3.848.240
Årets udskudte skat	16.346.346	1.565.562
	<u>21.617.810</u>	<u>5.413.802</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	5.046.684	4.616.696
Skat af egenkapitalbevægelser	16.571.126	797.106
	<u>21.617.810</u>	<u>5.413.802</u>

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I alt
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	750.048.344	16.672.563	766.720.907
Tilgang i årets løb	929.148	3.351.630	4.280.778
Kostpris 31. december	<u>750.977.492</u>	<u>20.024.193</u>	<u>771.001.685</u>
Opskrivninger 1. januar	204.682.636	0	204.682.636
Årets opskrivninger	71.847.433	0	71.847.433
Opskrivninger 31. december	<u>276.530.069</u>	<u>0</u>	<u>276.530.069</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	147.472.298	13.346.341	160.818.639
Årets afskrivninger	12.460.760	2.242.317	14.703.077
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>159.933.058</u>	<u>15.588.658</u>	<u>175.521.716</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>867.574.503</u>	<u>4.435.535</u>	<u>872.010.038</u>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>258.216.976</u>	<u>0</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning	<u>609.357.527</u>	<u>4.435.535</u>	
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>10.620.183</u>	<u>0</u>	<u>10.620.183</u>

Noter til årsregnskabet

5 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
	<u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	2.897.443
Afgang i årets løb	<u>-2.726.443</u>
Kostpris 31. december	<u>171.000</u>
Nedskrivninger 1. januar	2.407.730
Tilbageførte nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>-2.407.730</u>
Nedskrivninger 31. december	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>171.000</u>

6 Hensættelse til udskudt skat

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	DKK	DKK
Materielle anlægsaktiver	80.060.920	63.897.574
Periodeafgrænsningsposter	-132.000	-396.000
Låneomkostninger	282.000	363.000
	<u>80.210.920</u>	<u>63.864.574</u>

Noter til årsregnskabet

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:

	2018	2017
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	234.765.923	267.528.130
Mellem 1 og 5 år	44.841.305	39.126.371
Langfristet del	279.607.228	306.654.501
Inden for 1 år	6.217.575	7.531.936
	285.824.803	314.186.437
Anden gæld		
Efter 5 år	20.009.689	16.848.564
Mellem 1 og 5 år	18.507.186	20.009.690
Langfristet del	38.516.875	36.858.254
Øvrig kortfristet gæld	16.285.431	16.131.457
	54.802.306	52.989.711
Periodeafgrænsningsposter		
Efter 5 år	3.589.876	6.157.893
Mellem 1 og 5 år	9.599.055	12.098.407
Langfristet del	13.188.931	18.256.300
Inden for 1 år	0	0
Øvrige periodeafgrænsningsposter	5.614.735	6.760.565
	18.803.666	25.016.865

Noter til årsregnskabet

8 Afledte finansielle instrumenter

Der er indgået aftaler om afledte finansielle instrumenter i form af renteswaps. Dagsværdien af afledte finansielle instrumenter udgør på balancedagen:

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
Renteswaps	-7.681.235	-11.157.104

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne har en restløbetid på 6 - 36 måneder. I aftalerne byttes en rente på CIBOR -0,125 % med en fast rente på ca. 4,5 % på lånene med en hovedstol på DKK 90 mio. Dagsværdierne af renteswaps udgør på balancedagen en forpligtelse på DKK 7,7 mio.

9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-1.658.951	-1.616.010
Finansielle omkostninger	9.631.435	9.399.023
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	14.704.013	13.981.183
Skat af årets resultat	5.046.684	4.616.696
	<u>27.723.181</u>	<u>26.380.892</u>

10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-840.140	-633.614
Ændring i leverandører m.v.	-4.690.381	1.626.879
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	3.475.869	3.623.209
	<u>-2.054.652</u>	<u>4.616.474</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
11 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	583.959.550	560.627.920
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelse:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 10.000, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af	231.000.000	220.062.375
Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for 1 år	123.019	121.201
Mellem 1 og 5 år	83.243	206.263
	<u>206.262</u>	<u>327.464</u>
Andre eventualforpligtelser		

Selskabet indgår i sambeskatningen med Aarhus Universitets Forskningsfond koncernens øvrige danske datterselskaber og hæfter solidarisk for skatten af koncernens sambeskattede indkomst mv.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for INCUBA A/S for 2018 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 2018 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

Leasing

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter klassificeres som "periodeafgrænsningsposter".

Ændring i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter indregnes i resultatopgørelsen, medmindre det afledte finansielle instrument klassificeres som og opfylder kriterierne for regnskabsmæssig sikring, jf.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

nedenfor.

Regnskabsmæssig sikring

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes i resultatopgørelsen sammen med de ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse, som kan henføres til den risiko, der er afdækket.

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under overført resultat for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resulterer den sikrede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet eller forpligtelsen. Resulterer den sikrede transaktion i en indtægt eller en omkostning, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen til resultatopgørelsen i den periode, hvor den sikrede transaktion indregnes. Beløbet indregnes i samme post som den sikrede transaktion.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Omsætningen omfatter indtægter for udlejning af fast ejendom.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger og administrationsomkostninger.

Driftsomkostninger omfatter forbrugsbestemte ydelser vedrørende lejemålene. Indtægter fra forbrugsbestemte ydelser, der viderefaktureres til lejerne, modregnes herunder.

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til ledelsen, det administrative personale og kontoromkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Af- og nedskrivninger

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

Andre driftsindtægter/-omkostninger

Andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering på værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

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.

Selskabet er sambeskattet med Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag for akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen for egne opførte bygninger 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 bygninger indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Der foretages opskrivning af grunde og bygninger til dagsværdi, hvor der foreligger entydigt grundlag for fastsættelse heraf. Opskrivning indregnes direkte på egenkapitalen i posten opskrivningshenlæggelser.

Dagsværdien er udtryk for den pris grunde og bygninger kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

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

Kostpris for øvrige materielle anlægsaktiver omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Produktionsbygninger	35-75 år
Øvrige bygninger	20 år
Produktionsanlæg og maskiner	10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år
Indretning af lejede lokaler	4 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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, gennemføres en nedskrivningstest for at fastslå, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Hvis det er tilfældet nedskrives der til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter unoterede aktier, der måles til kostpris eller en 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.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Egne kapitalandele

Købs- og salgssummer for egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne aktier reducerer selskabskapitalen med et beløb svarende til aktiernes nominelle værdi og forøger overført resultat. Udbytte af egne aktier indregnes direkte i egenkapitalen under overført resultat.

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

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser selskabets pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktivitet

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver fratrukket kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger", "Værdipapirer" under omsætningsaktiver og "Kassekreditter". "Værdipapirer" består af kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger.

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Bruttomargin	$\frac{\text{Bruttofortjeneste} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Overskudsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Nettoomsætning}}$
Afkastningsgrad	$\frac{\text{Resultat før finansielle poster} \times 100}{\text{Samlede aktiver}}$
Soliditetsgrad	$\frac{\text{Egenkapital ultimo} \times 100}{\text{Samlede aktiver ultimo}}$
Forrentning af egenkapital	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$