

---

# ***INCUBA A/S***

Inge Lehmanns Gade 10, 8000 Aarhus C

## **Årsrapport for 2016**

---

CVR-nr. 10 04 93 85

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 16/5 2017

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 9

Balance 31. december 10

Egenkapitalopgørelse 12

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 13

Noter til årsregnskabet 14

Noter, regnskabspraksis 20

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 13. marts 2017

## Direktion

Mai Louise Agerskov  
adm. direktør

Arne Vesterdal  
direktør

## Bestyrelse

Peter Kjær  
formand

Thomas Knudsen

Allan Flyvbjerg

Jørgen Lang

Peter Michael Larsen Stevns

Brian Bech Nielsen

# 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for INCUBA A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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.

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

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 13. marts 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Claus Lindholm Jacobsen  
statsautoriseret revisor

Thyge Belter  
statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## **Selskabet**

INCUBA A/S  
Inge Lehmanns Gade 10  
8000 Aarhus C

Telefon: 86205050  
Telefax: 87345566  
Hjemmeside: [www.incuba.dk](http://www.incuba.dk)

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

## **Bestyrelse**

Peter Kjær, formand  
Thomas Knudsen  
Allan Flyvbjerg  
Jørgen Lang  
Peter Michael Larsen Stevns  
Brian Bech Nielsen

## **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:

	2016	2015	2014	2013	2012
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	58.091	54.260	47.964	44.266	44.818
Resultat før finansielle poster	25.471	21.304	18.965	20.157	22.736
Årets resultat	13.005	9.206	8.314	12.542	10.657
<b>Balance</b>					
Balancesum	838.730	837.854	746.714	713.053	653.379
Egenkapital	368.137	354.546	276.527	274.080	256.291
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	24.413	23.956	17.815	16.776	33.056
- investeringsaktivitet	-8.434	-3.390	-43.946	-71.952	-55.669
- finansieringsaktivitet	-8.926	-13.187	73.087	35.166	46.273
Årets forskydning i likvider	7.053	7.379	46.956	-20.010	23.660
<b>Nøgletal i %</b>					
Bruttomargin	82,0%	79,2%	81,0%	83,4%	88,3%
Overskudsgrad	43,8%	39,3%	39,5%	45,5%	50,7%
Afkastningsgrad	3,0%	2,5%	2,5%	2,8%	3,5%
Soliditetsgrad	43,9%	42,3%	37,0%	38,4%	39,2%
Forrentning af egenkapital	3,6%	2,9%	3,0%	4,7%	4,2%

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

Ved ændring af regnskabspraksis er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal i 2012 til 2014. Der henvises til omtale heraf i afsnittet om regnskabspraksis.



# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

INCUBAs formål 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 og 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.

## Et år præget af fremgang

2016 har været et godt år for INCUBA med stor søgning til alle tre forskerparker, hvilket har resulteret i højere udlejning end forventet. For året som helhed ender den samlede udlejningsprocent på 91,4%, hvilket er tilfredsstillende. Antallet af virksomheder i de tre afdelinger var ved udgangen af 2016 på 192, hvilket betyder en nettotilgang på 12 virksomheder i løbet af året. Årets gang har været præget af stor aktivitet i form af ombygninger for virksomheder i vækst med behov for større rammer samt mange ind- og udflytninger.

Af INCUBAs vidensregnskab fremgår det, at 61% af virksomhederne øgede omsætningen i 2016, og 68% lancerede nye produkter/services i løbet af året. Der har i 2016 været fokus på INCUBAs bidrag til virksomhedernes udvikling og understøttende netværksaktiviteter, ofte i tæt samarbejde med vores samarbejdspartnere og Aarhus Universitet. Det interne samarbejde er steget med 25% og har aldrig ligget højere. 59% af virksomhederne tilkendegiver, at de har fået nye kontakter gennem INCUBA, hvilket er en stigning på 23% i forhold til året før. Derudover er der arbejdet med INCUBAs brand og synlighed, bl.a. gennem ny grafisk profil og ny hjemmeside samt større aktivitet på de sociale medier. Dette har bl.a. resulteret i, at virksomhederne vurderer INCUBAs bidrag til deres image og mulighed for tiltrækning af talenter højere end tidligere.

StartupLab-programmet, henvendt til de helt nyopstartede virksomheder, er i 2016 fortsat med succes og god tilgang af nye opstartsvirksomheder, som tilfører energi og innovationskraft til miljøerne. Alle startups i StartupLab bliver en del af et boostprogram med tilknytning af mentor(er), salgcoach, sparring på forretningsmodel, netværksarrangementer m.m. Resultatet er bl.a., at ca. 35% fortsætter deres vækst i INCUBA på normale vilkår i forlængelse af forløbet i StartupLab. StartupLab er i dag en fast bestanddel af INCUBAs koncept og vil blive udviklet yderligere i 2017 og årene fremover.

# Ledelsesberetning

## Økonomisk sammenfatning – tilfredsstillende resultat

Årets resultat før skat er på TDKK 16.658 og dermed bedre end forventet. Resultatet afspejler højere udlejning end forventet og omkostninger lidt under det forventede samt et lavt renteniveau. Under omstændighederne er resultatet tilfredsstillende.

I lighed med tidligere år indstiller bestyrelsen, at der udbetales udbytte i et passende størrelsesforhold med resultatet. Forslag til udbytte for 2016 er 2,5 mio. kr.

## Forventninger til 2017

INCUBA vil i 2017 arbejde målrettet med bidraget til virksomhedernes vækst og udvikling, internt samarbejde, image, adgang til samarbejder med forskere og studerende samt investorer. Som et element i dette arbejdes der med et løft af indretningen i de fysiske miljøer for at sikre dynamik og internt samarbejde.

I 2017 forventes øget udlejning på Navitas, og at udlejningen generelt holder et højt niveau. Samlet forventes det, at INCUBA kan realisere et positivt resultat i 2017, der overstiger resultatet i 2016.

## Aktionærforhold

Aktiekapitalen i INCUBA udgør i alt DKK 46.752.329. Alle aktier har samme stemmeret. INCUBA ejes af 52 aktionærer, hvor de 2 største aktionærer ejer 81,18 % af aktierne, mens hver af de øvrige aktionærer ejer mellem 0,01 % og 6,56 %.

INCUBA 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	2016 DKK	2015 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>58.090.668</b>	<b>54.259.704</b>
Andre driftsindtægter	1	1.200.000	1.200.000
Andre eksterne omkostninger		-11.645.018	-12.479.040
<b>Bruttoresultat</b>		<b>47.645.650</b>	<b>42.980.664</b>
Personaleomkostninger	2	-7.981.207	-7.685.811
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-14.193.592	-13.991.327
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>25.470.851</b>	<b>21.303.526</b>
Finansielle indtægter		1.543.255	1.469.786
Finansielle omkostninger		-10.356.060	-10.524.991
<b>Resultat før skat</b>		<b>16.658.046</b>	<b>12.248.321</b>
Skat af årets resultat	3	-3.652.784	-3.041.908
<b>Årets resultat</b>		<b>13.005.262</b>	<b>9.206.413</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	2.500.000	1.800.000
Overført resultat	10.505.262	7.406.413
	<b>13.005.262</b>	<b>9.206.413</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		814.593.412	819.948.242
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.496.637	3.901.775
Indretning af lejede lokaler		0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>818.090.049</b>	<b>823.850.017</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		489.713	489.713
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>489.713</b>	<b>489.713</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>818.579.762</b>	<b>824.339.730</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		750.540	203.058
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	10.775
Andre tilgodehavender		957.757	1.845.317
Periodeafgrænsningsposter		49.618	99.547
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.757.915</b>	<b>2.158.697</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>2.209</b>	<b>4.297</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>18.390.041</b>	<b>11.351.178</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>20.150.165</b>	<b>13.514.172</b>
<b>Aktiver</b>		<b>838.729.927</b>	<b>837.853.902</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		46.752.329	46.752.329
Reserve for opskrivninger		149.302.443	159.652.456
Overført resultat		169.582.609	146.340.811
Foreslået udbytte for regnskabsåret		2.500.000	1.800.000
<b>Egenkapital</b>		<b>368.137.381</b>	<b>354.545.596</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	62.299.012	61.934.197
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>62.299.012</b>	<b>61.934.197</b>
Gæld til realkreditinstitutter		314.029.573	321.430.704
Anden gæld		35.271.056	33.752.207
Periodeafgrænsningsposter	8	26.475.351	31.414.571
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>375.775.980</b>	<b>386.597.482</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	7.307.074	7.140.099
Kreditinstitutter		13.873	30.507
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.296.123	3.455.427
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.410.556	1.308.744
Selskabsskat		3.651.736	2.559.215
Anden gæld	7	13.881.042	14.464.231
Periodeafgrænsningsposter	7, 8	4.957.150	5.818.404
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>32.517.554</b>	<b>34.776.627</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>408.293.534</b>	<b>421.374.109</b>
<b>Passiver</b>		<b>838.729.927</b>	<b>837.853.902</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		

## 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	159.652.456	152.565.150	1.800.000	360.769.935
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0	0	-6.224.339	0	-6.224.339
Korrigeret egenkapital 1. januar	46.752.329	159.652.456	146.340.811	1.800.000	354.545.596
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.793.647	-1.793.647
Ordinært udbytte på egne aktier	0	0	6.353	-6.353	0
Opløsning af opskrivningshenlæggelser	0	-13.269.247	13.269.247	0	0
Skat af opløsning af opskrivningshenlæggelser	0	2.919.234	-2.919.234	0	0
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	3.051.500	0	3.051.500
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-671.330	0	-671.330
Årets resultat	0	0	10.505.262	2.500.000	13.005.262
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>46.752.329</b>	<b>149.302.443</b>	<b>169.582.609</b>	<b>2.500.000</b>	<b>368.137.381</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Årets resultat		13.005.262	9.206.413
Reguleringer	9	26.659.181	26.088.440
Ændring i driftskapital	10	-3.571.836	-2.206.310
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>36.092.607</b>	<b>33.088.543</b>
Renteindbetalinger og lignende		1.543.255	1.469.122
Renteudbetalinger og lignende		-10.356.060	-10.524.327
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>27.279.802</b>	<b>24.033.338</b>
Betalt selskabsskat		-2.866.778	-77.294
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>24.413.024</b>	<b>23.956.044</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-8.433.624	-3.389.645
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-8.433.624</b>	<b>-3.389.645</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-7.234.156	-173.712.662
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		0	-3.016.714
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		0	165.136.524
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		101.812	0
Betalt udbytte		-1.793.647	-1.594.353
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-8.925.991</b>	<b>-13.187.205</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>7.053.409</b>	<b>7.379.194</b>
Likvider 1. januar		11.324.968	3.945.774
<b>Likvider 31. december</b>		<b>18.378.377</b>	<b>11.324.968</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		18.390.041	11.351.178
Værdipapirer		2.209	4.297
Kassekredit		-13.873	-30.507
<b>Likvider 31. december</b>		<b>18.378.377</b>	<b>11.324.968</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
<b>1 Andre driftsindtægter</b>		
Driftsindtægter omfatter administrationsindtægter.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	7.778.908	7.481.909
Pensioner	76.420	75.291
Andre omkostninger til social sikring	125.879	128.611
	<u>7.981.207</u>	<u>7.685.811</u>
<b>Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse</b>	<u>3.116.422</u>	<u>3.350.266</u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u>14</u>	<u>13</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	3.959.736	3.109.215
Årets udskudte skat	399.193	21.510.212
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-437	97.340
Regulering af udskudt skat tidligere år	-34.378	0
	<u>4.324.114</u>	<u>24.716.767</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	3.652.784	3.041.908
Skat af egenkapitalbevægelser	671.330	21.674.859
	<u>4.324.114</u>	<u>24.716.767</u>



## Noter til årsregnskabet

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	737.581.067	14.230.176	68.677	751.879.920
Tilgang i årets løb	7.367.058	1.066.566	0	8.433.624
Kostpris 31. december	<u>744.948.125</u>	<u>15.296.742</u>	<u>68.677</u>	<u>760.313.544</u>
Opskrivninger 1. januar	204.682.636	0	0	204.682.636
Opskrivninger 31. december	<u>204.682.636</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>204.682.636</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	122.315.461	10.328.401	68.677	132.712.539
Årets afskrivninger	12.721.888	1.471.704	0	14.193.592
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>135.037.349</u>	<u>11.800.105</u>	<u>68.677</u>	<u>146.906.131</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>814.593.412</u></b>	<b><u>3.496.637</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>818.090.049</u></b>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>191.413.389</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning</b>	<b><u>623.180.023</u></b>	<b><u>3.496.637</u></b>	<b><u>0</u></b>	
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>10.950.701</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10.950.701</u>

## Noter til årsregnskabet

### 5 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>2.173.104</u>
Kostpris 31. december	<u>2.173.104</u>
Nedskrivninger 1. januar	<u>1.683.391</u>
Nedskrivninger 31. december	<u>1.683.391</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>489.713</u></b>

### 6 Hensættelse til udskudt skat

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Materielle anlægsaktiver	62.523.012	62.134.197
Periodeafgrænsningsposter	-660.000	-704.000
Låneomkostninger	<u>436.000</u>	<u>504.000</u>
	<b><u>62.299.012</u></b>	<b><u>61.934.197</u></b>

# 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:

	2016 DKK	2015 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	280.022.842	291.980.714
Mellem 1 og 5 år	34.006.731	29.449.990
Langfristet del	<u>314.029.573</u>	<u>321.430.704</u>
Inden for 1 år	<u>7.307.074</u>	<u>7.140.099</u>
	<b><u>321.336.647</u></b>	<b><u>328.570.803</u></b>
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	0	33.752.207
Mellem 1 og 5 år	35.271.056	0
Langfristet del	<u>35.271.056</u>	<u>33.752.207</u>
Øvrig kortfristet gæld	<u>13.881.042</u>	<u>14.464.231</u>
	<b><u>49.152.098</u></b>	<b><u>48.216.438</u></b>
<b>Periodeafgrænsningsposter</b>		
Efter 5 år	13.652.188	17.082.224
Mellem 1 og 5 år	12.823.163	14.332.347
Langfristet del	<u>26.475.351</u>	<u>31.414.571</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrige periodeafgrænsningsposter	<u>4.957.150</u>	<u>5.818.404</u>
	<b><u>31.432.501</u></b>	<b><u>37.232.975</u></b>

# 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>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
Renteswaps	-14.780.313	-17.831.813

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne har en restløbetid på 30 - 60 måneder. I aftalerne byttes en rente på CIBOR -0,083 % 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 14,8 mio.

## 9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-1.543.255	-1.469.786
Finansielle omkostninger	10.356.060	10.524.991
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	14.193.592	13.991.327
Skat af årets resultat	3.652.784	3.041.908
	<u>26.659.181</u>	<u>26.088.440</u>

## 10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	400.782	-696.644
Ændring i leverandører m.v.	-7.024.118	-4.806.940
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	3.051.500	3.297.274
	<u>-3.571.836</u>	<u>-2.206.310</u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>11 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	567.172.714	575.497.989
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	223.784.759	227.435.433
<b>Leje- og leasingforpligtelser</b>		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for 1 år	119.410	118.228
Mellem 1 og 5 år	327.464	446.875
	<u><b>446.874</b></u>	<u><b>565.103</b></u>
<b>Andre eventualforpligtelser</b>		

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

# Noter, regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for INCUBA A/S for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

INCUBA A/S har implementeret ændringer til årsregnskabsloven, der træder i kraft pr. 1. januar 2016, jf. lov nr. 738 af 1. juni 2015.

Som følge af ændringen til loven er regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Andre kapitalandele måles nu til kostpris mod tidligere, hvor de blev målt til dagsværdi. Ændringen er foretaget med tilbagevirkende kraft således at sammenligningstal er tilrettet. Ændringen har ikke nogen væsentlig indvirkning på årets resultat.

Restværdien på materielle anlægsaktiver er revurderet ved regnskabsårets begyndelse og revurderes fremadrettet en gang om året. Tidligere blev restværdien fastsat på anskaffelsestidspunktet og ikke revurderet efterfølgende. Ændringen af restværdier medfører sammen med ændrede skøn af levetider på bygninger, at årets afskrivninger på bygninger er formindsket med TDKK 1.621 i 2016.

Der afsættes nu fuld udskudt skat af opskrivninger, mod tidligere, hvor der ikke var afsat udskudt skat på den oprindelige opskrivning af grundstykker, der blev opskrevet til dagsværdi ved overtagelsen. Ændringen er foretaget med tilbagevirkende kraft således at sammenligningstal er tilrettet. Ændringen har ingen indvirkning på årets resultat.

Ændringerne medfører samlet, at årets resultat for 2015 udgør DKK 9.206.413 i forhold til oprindeligt DKK 9.215.328, balancen pr. 31. december 2015 udgør DKK 837.853.902 i forhold til oprindelig DKK 838.578.241 og egenkapitalen pr. 31. december 2015 udgør DKK 354.545.596 i forhold til oprindelig DKK 360.769.935.

Bortset herfra er regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år. Øvrige ændringer til årsregnskabsloven, har således alene medført yderligere oplysninger i årsrapporten.

### 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.

## **Noter, regnskabspraksis**

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

### **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. 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.

## **Noter, regnskabspraksis**

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.

Huslejeindtægter 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 bortset fra produktionslønninger.

#### **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.



# Noter, regnskabspraksis

## 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, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 Forskningsfondens Ejendomsselskab A/S. Den danske selskabsskat 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.

Efter første indregning måles grunde og bygninger til dagsværdi. 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.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på grunde og bygninger.

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

Kostpris for øvrige materielle anlægsaktiver omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

## Noter, regnskabspraksis

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 12.900 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 her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender samt for tilgodehavender fra salg tillige med en generel nedskrivning baseret på selskabets erfaringer fra tidligere år.

### 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.

# Noter, regnskabspraksis

## Periodeafgrænsningsposter

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

## 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 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. Med henvisning til årsregnskabslovens § 11, stk. 3, indregnes der dog ikke udskudt skat på grundstykker, der i henhold til selskabets regnskabspraksis for materielle anlægsaktiver er opskrevet til dagsværdi.

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.

## 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.

## **Noter, regnskabspraksis**

### **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.

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 nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

## **Noter, regnskabspraksis**

### **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, regnskabspraksis

### 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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$