
INCUBA A/S

Inge Lehmanns Gade 10, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2015

CVR-nr. 10 04 93 85

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/5 2016

Jan Børjesson
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæringer 2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger 4

Hoved- og nøgletal 5

Beretning 6

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 8

Balance 31. december 9

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 11

Noter til årsrapporten 12

Regnskabspraksis 18

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 14. marts 2016

Direktion

Mai Louise Agerskov
adm. direktør

Arne Vesterdal
direktør

Jesper Bach
direktør

Bestyrelse

Peter Kjær
formand

Thomas Knudsen

Allan Flyvbjerg

Jørgen Lang

Michael Stevns

Brian Bech Nielsen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i INCUBA A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for INCUBA A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, og om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige, samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 14. marts 2016

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

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

Hovedaktivitet

Selskabets formål er, eventuelt i samarbejde med andre, at forestå etableringen og administrationen af en forskerpark i Aarhus og gennem køb eller leje eller på anden måde at tilvejebringe faciliteter til brug for udlejningen/videreudlejning til INCUBAs brugere og andre brugere, som udøver hermed beslægtet virksomhed såsom Aarhus Universitet.

Bestyrelse

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

Direktion

Mai Louise Agerskov
Arne Vesterdal
Jesper Bach

Revision

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

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernregnskabet for Aarhus Universitets
Forskningsfond, CVR-nr. 10 46 61 05 , Aarhus.

Hoved- og nøgletal

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

	2015	2014	2013	2012	2011
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	54.260	47.964	44.266	44.818	44.318
Resultat før finansielle poster	21.304	18.965	20.157	22.736	21.742
Årets resultat	9.215	8.314	12.542	10.657	10.867
Balance					
Balancesum	838.578	746.714	713.053	653.379	605.006
Egenkapital	360.770	276.527	274.080	256.291	251.823
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	23.956	17.815	16.776	33.056	27.876
- investeringsaktivitet	-3.390	-43.946	-71.952	-55.669	-85.087
- finansieringsaktivitet	-13.187	73.087	35.166	46.273	-6.585
Årets forskydning i likvider	7.379	46.957	-20.010	23.660	-63.796
Nøgletal i %					
Bruttomargin	79,2%	81,0%	88,3%	85,7%	85,4%
Overskudsgrad	39,3%	39,5%	45,5%	50,7%	49,1%
Afkastningsgrad	2,5%	2,5%	2,8%	3,5%	3,6%
Soliditetsgrad	43,0%	37,0%	38,4%	39,2%	41,6%
Forrentning af egenkapital	2,9%	3,0%	4,7%	4,2%	4,3%

Nøgletallene er udarbejdet i henhold til definitioner i afsnittet om regnskabspraksis.

Beretning

Udvikling i året

INCUBA's formål er at etablere og drive virksomhedsbaseret forskerpark, der understøtter især mindre virksomheders innovation og vækst. Der drives forskerpark på 3 lokationer, med hvert sit faglige omdrejningspunkt: IT på Katrinebjerg, sundhed i Skejby og cleantech på Navitas.

Netværksaktiviteter for og med virksomhederne har i 2015 været på samme niveau som tidligere og tilsvarende gælder samarbejdet med erhvervsfremmeaktører samt uddannelse og forskning. INCUBA's samfundsmæssige effekt skal måles ud fra de erhvervmæssige resultater i og omkring de virksomheder, som INCUBA samarbejder med. I løbet af 2015 er samarbejdet med AU Engineering og Maskinmesterskolen på Navitas, i form af Navitas Science & Innovation, videreudviklet og har udmøntet sig i konkrete projekter mellem virksomheder, studerende og forskere i huset.

StartupLab programmet er i 2015 fortsat med succes og god tilgang af nye opstartsvirksomheder, som tilfører energi og innovationskraft til miljøerne. INCUBA forventer fortsat i 2016 at prioritere programmet.

2015 har generelt været et godt år for udlejningen af INCUBA's kontorfaciliteter, og udlejning på den nye afdeling, Navitas, har gennem året været støt stigende i en takt, der oversteg budgettet. For året som helhed ender den samlede udlejningsprocent på 87,3 %, hvilket er tilfredsstillende set i lyset af, at INCUBA fra august 2014 har fået tilført 10.000 nye kvadratmeter til udlejning på Navitas. Antallet af virksomheder i de tre afdelinger er ved udgangen af 2015 på 180, hvilket betyder en nettotilgang på 55 virksomheder i løbet af året.

Årets resultat før skat er på TDKK 12.257 og er dermed som forventet, med en lille positiv afvigelse. Resultatet afspejler øgede omkostninger ved at sætte afdelingen på Navitas i drift, herunder anvendelse af forskellige introduktionsprogrammer over for nye lejere. Under omstændighederne er resultatet tilfredsstillende.

Egenkapitalen pr. 31. december 2015 udgør DKK 360 mio. og er positivt påvirket af årets opskrivning af selskabets ejendomme til dagsværdi på i alt DKK 95 mio. 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 2015 er DKK 1,8 mio.

Beretning

Forventninger til 2016

INCUBA vil i løbet af 2016 sætte fokus på en styrkelse af de faglige klynger og højne synligheden internt og eksternt. Der forventes i 2016 øget udlejning på den nyeste afdeling på Navitas, konsolidering af udlejning på Katrinebjerg samt en videreførelse af udlejningen i Skejby. Samlet forventes det, at virksomheden kan realisere et positivt resultat i 2016, der overstiger resultatet i 2015.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Nettoomsætning		54.259.704	47.964.018
Andre driftsindtægter		1.200.000	680.589
Andre eksterne omkostninger		-12.479.040	-9.772.798
Bruttoresultat		42.980.664	38.871.809
Personaleomkostninger	1	-7.685.811	-8.205.648
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-13.991.327	-11.701.162
Resultat før finansielle poster		21.303.526	18.964.999
Finansielle indtægter	2	1.478.701	1.477.072
Finansielle omkostninger	3	-10.524.991	-9.759.698
Resultat før skat		12.257.236	10.682.373
Skat af årets resultat	4	-3.041.908	-2.368.561
Årets resultat		9.215.328	8.313.812

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.800.000	1.600.000
Overført resultat	7.415.328	6.713.812
	9.215.328	8.313.812

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Grunde og bygninger		819.948.242	734.772.420
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.901.775	4.679.279
Indretning af lejede lokaler		0	0
Materielle anlægsaktiver	5	823.850.017	739.451.699
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.214.052	1.205.137
Finansielle anlægsaktiver	6	1.214.052	1.205.137
Anlægsaktiver		825.064.069	740.656.836
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		203.058	993.750
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.775	61.291
Andre tilgodehavender		1.845.317	357.395
Selskabsskat		0	282.787
Periodeafgrænsningsposter		99.547	49.618
Tilgodehavender		2.158.697	1.744.841
Værdipapirer		4.297	7.780
Likvide beholdninger		11.351.178	4.304.939
Omsætningsaktiver		13.514.172	6.057.560
Aktiver		838.578.241	746.714.396

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Selskabskapital		46.752.329	46.752.329
Reserve for opskrivninger		159.652.456	85.552.456
Overført resultat		152.565.150	142.621.760
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.800.000	1.600.000
Egenkapital	7	360.769.935	276.526.545
Hensættelse til udskudt skat	8	56.434.197	34.923.985
Hensatte forpligtelser		56.434.197	34.923.985
Gæld til realkreditinstitutter		321.430.704	326.602.471
Anden gæld		33.752.207	32.298.762
Periodeafgrænsningsposter		31.414.571	36.650.743
Langfristede gældsforpligtelser	9	386.597.482	395.551.976
Gæld til realkreditinstitutter	9	7.140.099	10.257.214
Kreditinstitutter		30.507	366.945
Leverandører af varer og tjenesteydelser		3.455.427	3.310.585
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.308.744	4.325.458
Selskabsskat		2.559.215	0
Anden gæld		14.464.231	15.903.334
Periodeafgrænsningsposter	9	5.818.404	5.548.354
Kortfristede gældsforpligtelser		34.776.627	39.711.890
Gældsforpligtelser		421.374.109	435.263.866
Passiver		838.578.241	746.714.396
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 DKK	2014 DKK
Årets resultat		9.215.328	8.313.812
Reguleringer	11	26.079.525	22.334.959
Ændring i driftskapital	12	-2.206.310	378.774
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		33.088.543	31.027.545
Andre finansielle indtægter		1.469.122	1.402.940
Renteudbetalinger og lignende		-10.524.327	-9.759.698
Pengestrømme fra ordinær drift		24.033.338	22.670.787
Betalt selskabsskat		-77.294	-4.855.584
Pengestrømme fra driftsaktivitet		23.956.044	17.815.203
Køb af materielle anlægsaktiver		-3.389.645	-43.963.403
Salg af materielle anlægsaktiver		0	17.390
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-3.389.645	-43.946.013
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-173.712.662	-46.542.608
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-3.016.714	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		165.136.524	117.795.808
Optagelse af gæld hos tilknyttede virksomheder		0	4.325.458
Betalt udbytte		-1.594.353	-2.491.177
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-13.187.205	73.087.481
Ændring i likvider		7.379.194	46.956.671
Likvider 1. januar		3.945.774	-43.010.897
Likvider 31. december		11.324.968	3.945.774
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		11.351.178	4.304.939
Værdipapirer		4.297	7.780
Kassekredit		-30.507	-366.945
Likvider 31. december		11.324.968	3.945.774

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	7.481.909	8.003.040
Pensioner	75.291	74.546
Andre omkostninger til social sikring	128.611	128.062
	<u>7.685.811</u>	<u>8.205.648</u>
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse	<u>3.162.833</u>	<u>2.990.759</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>13</u>	<u>13</u>
2 Finansielle indtægter		
Indtægter fra værdipapirer, der er anlægsaktiver	8.915	6.744
Andre finansielle indtægter	1.469.786	1.402.940
Valutakursreguleringer	0	67.388
	<u>1.478.701</u>	<u>1.477.072</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>10.524.991</u>	<u>9.759.698</u>
	<u>10.524.991</u>	<u>9.759.698</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	3.109.215	363.213
Årets udskudte skat	21.510.212	1.053.204
Regulering af skat vedrørende tidligere år	97.340	0
	<u>24.716.767</u>	<u>1.416.417</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	3.041.908	2.368.561
Skat af egenkapitalbevægelser	21.674.859	-952.144
	<u>24.716.767</u>	<u>1.416.417</u>

Noter til årsrapporten

5 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af le- jede lokaler
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	734.814.123	15.035.705	68.677
Tilgang i årets løb	2.766.944	622.701	0
Afgang i årets løb	0	-1.428.230	0
Kostpris 31. december	<u>737.581.067</u>	<u>14.230.176</u>	<u>68.677</u>
Opskrivninger 1. januar	109.682.636	0	0
Årets opskrivninger	<u>95.000.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december	<u>204.682.636</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	109.724.339	10.356.426	68.677
Årets afskrivninger	12.591.122	1.400.205	0
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver	0	-1.428.230	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>122.315.461</u>	<u>10.328.401</u>	<u>68.677</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>819.948.242</u>	<u>3.901.775</u>	<u>0</u>

I den regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 er der indeholdt aktiverede finansieringsomkostninger på TDKK 11.116

6 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele
	DKK
Kostpris 1. januar	<u>2.897.443</u>
Kostpris 31. december	<u>2.897.443</u>
Nedskrivninger 1. januar	1.692.306
Årets nedskrivninger	<u>-8.915</u>
Nedskrivninger 31. december	<u>1.683.391</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>1.214.052</u>

Noter til årsrapporten

7 Egenkapital

	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	85.552.456	142.621.760	1.600.000	276.526.545
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-1.594.353	-1.594.353
Ordinært udbytte på egne aktier	0	0	5.647	-5.647	0
Årets opskrivning	0	95.000.000	0	0	95.000.000
Skat af årets opskrivning	0	-20.900.000	0	0	-20.900.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo	0	0	3.297.274	0	3.297.274
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-774.859	0	-774.859
Årets resultat	0	0	7.415.328	1.800.000	9.215.328
Egenkapital 31. december	46.752.329	159.652.456	152.565.150	1.800.000	360.769.935

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

8 Hensættelse til udskudt skat

	2015 DKK	2014 DKK
Materielle anlægsaktiver	56.634.197	35.421.985
Periodeafgrænsningsposter	-704.000	-748.000
Prioritetsgæld	504.000	250.000
	56.434.197	34.923.985

Jævnfør anvendt regnskabspraksis indregnes der ikke udskudt skat på opskrivningen af grundstykker til dagsværdi. Udskudt skat herpå udgør DKK 5.500.000 pr. 31. december 2015.

Noter til årsrapporten

9 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:

	2015 DKK	2014 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	291.980.714	283.846.953
Mellem 1 og 5 år	29.449.990	42.755.518
Langfristet del	321.430.704	326.602.471
Inden for 1 år	7.140.099	10.257.214
	328.570.803	336.859.685
Anden gæld		
Efter 5 år	33.752.207	32.298.762
Langfristet del	33.752.207	32.298.762
Inden for 1 år	0	0
Øvrig kortfristet gæld	14.464.231	15.903.334
	48.216.438	48.202.096
Periodeafgrænsningsposter		
Efter 5 år	17.082.224	23.449.187
Mellem 1 og 5 år	14.332.347	13.201.556
Langfristet del	31.414.571	36.650.743
Inden for 1 år	0	0
Øvrige periodeafgrænsningsposter	5.818.404	5.548.354
	37.232.975	42.199.097

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u> DKK	<u>2014</u> DKK
10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Leje- og leasingkontrakter		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for 1 år	118.228	65.653
Mellem 1 og 5 år	<u>446.875</u>	<u>0</u>
	<u>565.103</u>	<u>65.653</u>

Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	819.948.242	734.772.420
---	-------------	-------------

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	59.263.887	60.323.496
--	------------	------------

Øvrige økonomiske forpligtelser

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

Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	DKK	DKK
11 Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-1.478.701	-1.477.072
Finansielle omkostninger	10.524.991	9.759.698
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	13.991.327	11.683.772
Skat af årets resultat	3.041.908	2.368.561
	<u>26.079.525</u>	<u>22.334.959</u>
12 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-696.644	2.623.472
Ændring i leverandører m.v.	-4.806.940	2.083.231
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	3.297.274	-4.327.929
	<u>-2.206.310</u>	<u>378.774</u>

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for INCUBA A/S for 2015 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 2015 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.

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

Regnskabspraksis

Leasing

Leasingkontrakter, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiell leasing), indregnes i balancen til det laveste af dagsværdien af aktivet og nutidsværdien af leasingydelserne, beregnet ved anvendelse af leasingaftalens interne rentefod eller en tilnærmet værdi heraf som diskonteringsfaktor. Finansielt leasede aktiver af- og nedskrives efter samme praksis som fastlagt for selskabets øvrige anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel omkostningsføres løbende i resultatopgørelsen.

Alle øvrige 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, 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 afdækningen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater den afdækkede transaktion i et aktiv eller en forpligtelse, overføres det beløb, som er udskudt under egenkapitalen, fra egenkapitalen, og indregnes i kostprisen for henholdsvis aktivet og forpligtelsen. Resultater 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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Huslejeindtægter omfatter indtægter for udlejning af fast ejendom, og andre driftsindtægter omfatter administrationsindtægter.

Regnskabspraksis

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 immaterielle og materielle anlægsaktiver samt gevinst og tab ved salg af immaterielle og 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 finansiell 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.

Regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde samt bygninger under opførelse.

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.

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

Renteomkostninger på lån, optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver, indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

Bygninger	35-75 år
Ombygning af eksisterende byggeri	20 år
Pavilloner	10 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år
Indretning af lejede lokaler	4 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

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.

Regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, 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.

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.

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.

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 låneoptagelsestidspunktet 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.

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 minus kortfristede gældsforpligtelser eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, 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 posterne "Likvide beholdninger", "Værdipapirer" under omsætningsaktiver samt kortfristede gældsforpligtelser til kreditinstitutter, der forfalder på anfordring. "Værdipapirer" består af kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger.

Regnskabspraksis

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

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