
INCUBA A/S

Inge Lehmanns Gade 10, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2017

CVR-nr. 10 04 93 85

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 23/5 2018

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 10

Balance 31. december 11

Egenkapitalopgørelse 13

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december 14

Noter til årsregnskabet 15

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for INCUBA A/S.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15. marts 2018

Direktion

Mai Louise Agerskov
adm. direktør

Arne Vesterdal
direktør

Bestyrelse

Peter Kjær
formand

Thomas Riisgaard Hansen

Lars Bo Nielsen

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for INCUBA A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, 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 15. marts 2018

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
Lars Bo Nielsen
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:

	2017	2016	2015	2014	2013
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	61.283	58.091	54.260	47.964	44.266
Resultat før finansielle poster	28.737	25.471	21.304	18.965	20.157
Årets resultat	16.337	13.005	9.206	8.314	12.542
Balance					
Balancesum	850.536	838.730	837.854	746.714	713.053
Egenkapital	384.809	368.137	354.546	276.527	274.080
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	35.207	24.515	23.956	17.815	16.776
- investeringsaktivitet	-6.476	-8.434	-3.390	-43.946	-71.952
- finansieringsaktivitet	-10.042	-9.028	-13.187	73.087	35.166
Årets forskydning i likvider	18.689	7.053	7.379	46.956	-20.010
Nøgletal i %					
Bruttomargin	83,0%	82,0%	79,2%	81,0%	83,4%
Overskudsgrad	46,9%	43,8%	39,3%	39,5%	45,5%
Afkastningsgrad	3,4%	3,0%	2,5%	2,5%	2,8%
Soliditetsgrad	45,2%	43,9%	42,3%	37,0%	38,4%
Forrentning af egenkapital	4,3%	3,6%	2,9%	3,0%	4,7%

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

Ved ændring af regnskabspraksis i 2016 er der ikke foretaget tilpasning af sammenligningstal i 2013 & 2014.

Ledelsesberetning

Årsrapporten for INCUBA A/S for 2017 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

2017 har været et godt år for INCUBA med højere udlejning end forventet. For året som helhed ender den samlede udlejningsprocent på 94,9%, hvilket er en stigning fra 91,4% i 2016. Ved udgangen af 2017 husede de tre afdelinger i alt 196 virksomheder fordelt på de fire segmenter; startuplab'ere, klyngevirksomheder, etablerede vidensvirksomheder og erhvervsfremmeaktører/service providers. S sammensætningen har udviklet sig, så klyngevirksomheder i 2017 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.

Året har været præget af stor aktivitet i form af ombygninger og udvidelser for virksomheder i vækst samt mange ind- og udflytninger. Der har i løbet af året været 60 nye indflytninger og 54 udflytninger samt ca. 50 omflytninger som følge af strategien om at tilbyde fleksible rammer til virksomheder i vækst.

Der har i 2017 fortsat været stort fokus på INCUBAs bidrag til virksomhedernes forretningsudvikling og understøttende netværksaktiviteter samt brand/synlighed. Målet er at løfte INCUBAs bidrag til særligt klyngevirksomhedernes image, mulighed for at tiltrække og fastholde talent, adgang til de mest relevante samarbejdspartnere samt vidensudvikling med forskere og studerende og nemmere adgang til investorer. Derudover skal INCUBA bidrage med fleksible lejemål og muliggøre effektiv forretningsdrift og vækst.

Arbejdet med INCUBAs brand og kendskabsgrad har i 2017 især fokuseret på de sociale medier, hvor opsatte mål er blevet nået til fulde. I 2017 blev også et større indretningsprojekt søsat med det formål at løfte indretningen på især Katrinebjerg og i Skejby, herunder udnytte fællesområderne som attraktive rammer for uformelle møder på tværs af virksomhederne.

Derudover er der udviklet nye netværks- og matchmaking-aktiviteter, såsom Pitch for Seed Funding, hvor INCUBA matcher virksomheder og investorer fra hele landet ved et fælles pitch-arrangement. Arrangementet supplerer vores eget koncept "Pitch for Mentor Panel", hvor virksomheder pitcher foran INCUBAs mentorteam, business angels og CEOs fra andre opstartsvirksomheder. Vi har i 2017 arbejdet med en udbygning af mentorteamet, så mentorernes kompetencer dækker flere discipliner og brancher.

Der har i løbet af året desuden været fokus på minimering af omkostninger og optimering af egne forretningsprocesser, hvilket har resulteret i nedadgående omkostninger.

Økonomisk sammenfatning – tilfredsstillende resultat

Årets resultat før skat er på TDKK 20,954 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 meget tilfredsstillende.

I lighed med tidligere år indstiller bestyrelsen, at der udbetales udbytte i et passende størrelsesforhold med resultatet. Forslag til udbytte for 2017 er DKK 3,2 mio.

Ledelsesberetning

Forventninger til 2018

INCUBA vil i 2018 fortsætte arbejdet med indsats, der skal øge bidraget til virksomhedernes vækst og udvikling, internt samarbejde, image, adgang til samarbejder med forskere og studerende samt investorer.

I 2018 forventes der fortsat et højt niveau for udlejning. Samlet forventes det, at INCUBA kan realisere et positivt resultat i 2018, dog lidt mindre end i 2017.

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 81,18 % 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	2017 DKK	2016 DKK
Nettoomsætning		61.282.743	58.090.668
Andre driftsindtægter	1	1.200.000	1.200.000
Andre eksterne omkostninger		<u>-11.596.874</u>	<u>-11.645.018</u>
Bruttoresultat		50.885.869	47.645.650
Personaleomkostninger	2	-8.167.817	-7.981.207
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-13.981.184</u>	<u>-14.193.592</u>
Resultat før finansielle poster		28.736.868	25.470.851
Finansielle indtægter		1.616.010	1.543.255
Finansielle omkostninger		<u>-9.399.023</u>	<u>-10.356.060</u>
Resultat før skat		20.953.855	16.658.046
Skat af årets resultat	3	<u>-4.616.696</u>	<u>-3.652.784</u>
Årets resultat		<u>16.337.159</u>	<u>13.005.262</u>

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	3.200.000	2.500.000
Overført resultat	<u>13.137.159</u>	<u>10.505.262</u>
	<u>16.337.159</u>	<u>13.005.262</u>

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		807.258.682	814.593.412
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.326.222	3.496.637
Materielle anlægsaktiver	4	810.584.904	818.090.049
Andre værdipapirer og kapitalandele		489.713	489.713
Finansielle anlægsaktiver	5	489.713	489.713
Anlægsaktiver		811.074.617	818.579.762
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.083.248	750.540
Andre tilgodehavender		308.281	957.757
Periodeafgrænsningsposter		0	49.618
Tilgodehavender		2.391.529	1.757.915
Værdipapirer		1.552	2.209
Likvide beholdninger		37.067.972	18.390.041
Omsætningsaktiver		39.461.053	20.150.165
Aktiver		850.535.670	838.729.927

Balance 31. december

Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		46.752.329	46.752.329
Reserve for opskrivninger		147.335.343	149.302.443
Overført resultat		187.521.794	169.582.609
Foreslået udbytte for regnskabsåret		3.200.000	2.500.000
Egenkapital		384.809.466	368.137.381
Hensættelse til udskudt skat	6	63.864.574	62.299.012
Hensatte forpligtelser		63.864.574	62.299.012
Gæld til realkreditinstitutter		306.654.501	314.029.573
Anden gæld		36.858.254	35.271.056
Periodeafgrænsningsposter		18.256.300	24.888.153
Langfristede gældsforpligtelser	7	361.769.055	374.188.782
Gæld til realkreditinstitutter	7	7.531.936	7.307.074
Kreditinstitutter		1.970	13.873
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.412.760	1.296.123
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.498.854	1.410.556
Selskabsskat		2.755.033	3.651.736
Anden gæld	78	16.131.457	13.881.042
Periodeafgrænsningsposter	7	6.760.565	6.544.348
Kortfristede gældsforpligtelser		40.092.575	34.104.752
Gældsforpligtelser		401.861.630	408.293.534
Passiver		850.535.670	838.729.927
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	149.302.443	169.582.609	2.500.000	368.137.381
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-2.491.177	-2.491.177
Ordinært udbytte på egne aktier	0	0	8.823	-8.823	0
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	3.623.209	0	3.623.209
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter	0	0	-797.106	0	-797.106
Årets resultat	0	0	13.137.159	3.200.000	16.337.159
Egenkapital 31. december	46.752.329	147.335.343	187.521.794	3.200.000	384.809.466

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Årets resultat		16.337.159	13.005.262
Reguleringer	9	26.380.892	26.659.181
Ændring i driftskapital	10	4.616.474	-3.470.022
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		47.334.525	36.194.421
Renteindbetalinger og lignende		28.812	1.543.255
Renteudbetalinger og lignende		-7.411.373	-10.356.060
Pengestrømme fra ordinær drift		39.951.964	27.381.616
Betalt selskabsskat		-4.744.944	-2.866.778
Pengestrømme fra driftsaktivitet		35.207.020	24.514.838
Køb af materielle anlægsaktiver		-6.476.039	-8.433.623
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-6.476.039	-8.433.623
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-7.550.627	-7.234.155
Betalt udbytte		-2.491.177	-1.793.647
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-10.041.804	-9.027.802
Ændring i likvider		18.689.177	7.053.413
Likvider 1. januar		18.378.377	11.324.964
Likvider 31. december		37.067.554	18.378.377
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		37.067.972	18.390.041
Værdipapirer		1.552	2.209
Kassekredit		-1.970	-13.873
Likvider 31. december		37.067.554	18.378.377

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	DKK	DKK
1 Andre driftsindtægter		
Driftsindtægter omfatter administrationsindtægter.		
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	8.011.405	7.778.908
Pensioner	78.000	76.420
Andre omkostninger til social sikring	78.412	125.879
	<u>8.167.817</u>	<u>7.981.207</u>
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse	<u>2.257.607</u>	<u>3.116.422</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>14</u>	<u>14</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	3.848.240	3.959.736
Årets udskudte skat	1.565.562	399.193
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-437
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	-34.378
	<u>5.413.802</u>	<u>4.324.114</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	4.616.696	3.652.784
Skat af egenkapitalbevægelser	797.106	671.330
	<u>5.413.802</u>	<u>4.324.114</u>

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	I alt DKK
Kostpris 1. januar	744.948.125	15.296.742	760.244.867
Tilgang i årets løb	5.100.219	1.375.821	6.476.040
Kostpris 31. december	<u>750.048.344</u>	<u>16.672.563</u>	<u>766.720.907</u>
Opskrivninger 1. januar	204.682.636	0	204.682.636
Opskrivninger 31. december	<u>204.682.636</u>	<u>0</u>	<u>204.682.636</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	135.037.349	11.800.105	146.837.454
Årets afskrivninger	12.434.949	1.546.236	13.981.185
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>147.472.298</u>	<u>13.346.341</u>	<u>160.818.639</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>807.258.682</u>	<u>3.326.222</u>	<u>810.584.904</u>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>188.891.466</u>	<u>0</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning	<u>618.367.216</u>	<u>3.326.222</u>	
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>10.785.442</u>	<u>0</u>	<u>10.785.442</u>

Noter til årsregnskabet

5 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>2.897.443</u>
Kostpris 31. december	<u>2.897.443</u>
Nedskrivninger 1. januar	<u>2.407.730</u>
Nedskrivninger 31. december	<u>2.407.730</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>489.713</u>

6 Hensættelse til udskudt skat

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Materielle anlægsaktiver	63.897.574	62.523.012
Periodeafgrænsningsposter	-396.000	-660.000
Låneomkostninger	<u>363.000</u>	<u>436.000</u>
	<u>63.864.574</u>	<u>62.299.012</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:

	2017	2016
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	267.528.130	280.022.842
Mellem 1 og 5 år	39.126.371	34.006.731
Langfristet del	306.654.501	314.029.573
Inden for 1 år	7.531.936	7.307.074
	314.186.437	321.336.647
Anden gæld		
Efter 5 år	16.848.564	16.134.090
Mellem 1 og 5 år	20.009.690	19.136.966
Langfristet del	36.858.254	35.271.056
Øvrig kortfristet gæld	16.131.457	13.881.042
	52.989.711	49.152.098
Periodeafgrænsningsposter		
Efter 5 år	6.157.893	13.652.188
Mellem 1 og 5 år	12.098.407	11.235.965
Langfristet del	18.256.300	24.888.153
Inden for 1 år	0	0
Øvrige periodeafgrænsningsposter	6.760.565	6.544.348
	25.016.865	31.432.501

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>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
Renteswaps	-11.157.104	-14.780.313

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Aftalerne har en restløbetid på 18 - 48 måneder. I aftalerne byttes en rente på CIBOR -0,09 % 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 11,2 mio.

9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-1.616.010	-1.543.255
Finansielle omkostninger	9.399.023	10.356.060
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	13.981.183	14.193.592
Skat af årets resultat	4.616.696	3.652.784
	<u>26.380.892</u>	<u>26.659.181</u>

10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	-633.614	400.783
Ændring i leverandører m.v.	1.626.879	-6.922.305
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	3.623.209	3.051.500
	<u>4.616.474</u>	<u>-3.470.022</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</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	560.627.920	567.172.714
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	220.062.375	223.784.759
Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for 1 år	121.201	119.410
Mellem 1 og 5 år	206.263	327.464
	<u>327.464</u>	<u>446.874</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 2017 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 2017 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.

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.

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