

---

# ***INCUBA A/S***

Inge Lehmanns Gade 10, 8000 Aarhus C

## Årsrapport for 2019

---

CVR-nr. 10 04 93 85

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 15/5 2020

Mai Louise Agerskov  
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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10. marts 2020

## Direktion

Mai Louise Agerskov  
adm. direktør

Arne Vesterdal  
direktør

## Bestyrelse

Peter Kjær  
formand

Thomas Riisgaard Hansen

Jørgen Lang

Brian Bech Nielsen

Lars Bo Nielsen

Peter Michael Larsen Stevns

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i INCUBA A/S

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for INCUBA A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, 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.
- 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 place-

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

ring af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Aarhus, den 10. marts 2020

**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](http://www.incuba.dk)

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

### Bestyrelse

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

### Direktion

Mai Louise Agerskov  
Arne Vesterdal

### Revision

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

## Hoved- og nøgletal

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

	2019	2018	2017	2016	2015
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	67.644	64.280	61.283	58.091	54.260
Resultat før finansielle poster	34.846	30.753	28.737	25.471	21.304
Årets resultat	22.333	17.733	16.337	13.005	9.206
<b>Balance</b>					
Balancesum	892.218	904.587	850.536	838.730	837.854
Egenkapital	479.151	458.106	384.809	368.137	354.546
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	41.752	32.321	35.207	24.515	23.956
- investeringsaktivitet	-3.242	-4.063	-6.476	-8.434	-3.390
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-3.242	-4.281	-6.476	-8.434	-3.390
- finansieringsaktivitet	-38.244	-36.170	-10.054	-9.028	-13.187
Årets forskydning i likvider	266	-7.912	18.677	7.053	7.379
<b>Nøgletal i %</b>					
Bruttomargin	87,4%	84,0%	83,0%	82,0%	79,2%
Overskudsgrad	51,5%	47,8%	46,9%	43,8%	39,3%
Afkastningsgrad	3,9%	3,4%	3,4%	3,0%	2,5%
Soliditetsgrad	53,7%	50,6%	45,2%	43,9%	42,3%
Forrentning af egenkapital	4,8%	4,2%	4,3%	3,6%	2,9%

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



# Ledelsesberetning

Årsrapporten for INCUBA A/S for 2019 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, videnstunge 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 vækst, herunder image, tiltrækning og fastholdelse af talent, netværk og samarbejde, adgang til samarbejde med forskere og studerende samt investorformidling. Derudover skal INCUBA bidrage med fleksible lejemål og muliggøre effektiv forretningsdrift og vækst.

# Ledelsesberetning

## Udvikling i året

2019 har været et godt år for INCUBA. Udlejningen er fortsat meget høj og ender samlet for året som helhed på 98%, hvilket er på niveau med året før, trods flere større udflytninger i løbet af året. Ved udgangen af 2019 huser de tre afdelinger i alt tæt på 200 virksomheder fordelt på de fire segmenter; StartupLab, klyngevirksomheder, etablerede vidensvirksomheder og erhvervsfremmeaktører/service providers. INCUBAs kernemålgruppe, klyngevirksomhederne, er videnstunge vækstvirksomheder inden for de tre fagområder; IT, cleantech og sundhed. Andelen af spin-outs fra Aarhus Universitet er i 2019 højere end tidligere år. Derudover er især mængden af startups og klyngevirksomheder inden for vindmøllebranchen steget kraftigt. Der har året igennem været høj belægning på de 50 pladser i StartupLab, der er en mini-accelerator for startups i den tidlige fase med særligt behov for mentortilknytning, sparring og netværk.

Vi har i 2019 fortsat haft fokus på INCUBAs bidrag til virksomhedernes forretningsudvikling og understøttende netværksaktiviteter. Der blev i 2019 gennemført over 90 netværksarrangementer med i alt ca. 6000 interne og eksterne deltagere. Arbejdet med INCUBAs brand og kendskabsgrad er videreført i 2019 med fokus på de sociale medier og rødder i en strategi om at fortælle om INCUBA gennem lejernes gode historier. INCUBAs nyhedsbrev udsendes til 2400 læsere fra en bred vifte af virksomheder og organisationer. Der blev i slutningen af året lanceret ny hjemmeside med større fokus på INCUBAs community og netværksaktiviteter. Hjemmesiden havde i 2019 30.000 aktive brugere. Der er også i 2019 arbejdet med videreudvikling af netværks- og matchmaking-koncepter med et særligt fokus på salg, afledt af sidste års vidensregnskab, der viste et stort behov på netop det område. Derudover har INCUBA påtaget sig en endnu større rolle ift. match med investorer og overtog i 2019 driften og den videre udvikling af Aarhus Investor Summit.

Lejemålene i INCUBA skal være fleksible for at understøtte virksomhedernes vækst. Det kvitterer lejerne også for i stor stil i videnregnskabet, hvor fleksibiliteten får en gennemsnitlig score på 4,3 på en skala fra 1-5. Konkret har der i løbet af året været 51 nye indflytninger og 51 udflytninger samt 49 omflytninger (30 i forbindelse med udvidelse, 8 i forbindelse med nedskalering og 11 inden for StartupLab). Af videnregnskabet frem går det, at 94 % af virksomhederne sandsynligvis eller meget sandsynligvis vil anbefale INCUBA til andre virksomheder, og værdien af at bo i INCUBA vurderes til at være meget høj.

## Økonomisk sammenfatning – tilfredsstillende resultat

Årets resultat før skat er på 28,6 mio. kr. og dermed bedre end forventet. Resultatet afspejler højere udlejning end forventet og omkostninger under det forventede, særligt i forhold til drift og vedligehold af bygninger. Bestyrelsen betragter resultatet som tilfredsstillende.

I lighed med tidligere år indstiller bestyrelsen, at der udbetales udbytte i et passende størrelsesforhold med resultatet. Forslag til udbytte for 2019 er 4,47 mio. kr.

# Ledelsesberetning

## Forventninger til 2020

I 2020 forventes INCUBA at realisere et fortsat højt niveau for udlejning og et positivt resultat.

INCUBA vil i 2020 fortsætte arbejdet med at øge bidraget til virksomhedernes vækst og udvikling, internt samarbejde, image og adgang til samarbejder med forskere og studerende samt investorformidling. Desuden vil INCUBA bidrage til, at økosystemet for startups, scaleups og investorer i Aarhus og Region Midtjylland løftes og sikres, at INCUBA fortsat spiller en central rolle i tæt samarbejde med de øvrige aktører.

## Aktionærforhold

Aktiekapitalen i INCUBA A/S udgør i alt DKK 46.752.329. Alle aktier har samme stemmeret. INCUBA A/S ejes af 50 aktionærer, hvoraf de to største aktionærer ejer 75,21% 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	2019 DKK	2018 DKK
<b>Nettoomsætning</b>		<b>67.644.359</b>	<b>64.279.657</b>
Andre driftsindtægter	1	600.000	1.200.000
Andre eksterne omkostninger		-9.115.568	-11.470.961
<b>Bruttoresultat</b>		<b>59.128.791</b>	<b>54.008.696</b>
Personaleomkostninger	2	-9.334.828	-8.552.100
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-14.948.337	-14.704.013
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>34.845.626</b>	<b>30.752.583</b>
Finansielle indtægter		1.733.316	1.658.951
Finansielle omkostninger		-7.929.827	-9.631.435
<b>Resultat før skat</b>		<b>28.649.115</b>	<b>22.780.099</b>
Skat af årets resultat	3	-6.316.020	-5.046.684
<b>Årets resultat</b>		<b>22.333.095</b>	<b>17.733.415</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.470.000	3.540.000
Overført resultat	17.863.095	14.193.415
	<b>22.333.095</b>	<b>17.733.415</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Grunde og bygninger		856.553.564	867.574.503
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.749.807	4.435.535
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>860.303.371</b>	<b>872.010.038</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		171.000	171.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>171.000</b>	<b>171.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>860.474.371</b>	<b>872.181.038</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.738.914	1.949.132
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		40.000	0
Andre tilgodehavender		539.640	1.281.600
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.318.554</b>	<b>3.230.732</b>
<b>Værdipapirer</b>		<b>1.286</b>	<b>1.322</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>29.424.273</b>	<b>29.174.338</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>31.744.113</b>	<b>32.406.392</b>
<b>Aktiver</b>		<b>892.218.484</b>	<b>904.587.430</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Selskabskapital		46.752.329	46.752.329
Reserve for opskrivninger		198.931.418	201.409.241
Overført resultat		228.996.854	206.404.781
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.470.000	3.540.000
<b>Egenkapital</b>		<b>479.150.601</b>	<b>458.106.351</b>
Hensættelse til udskudt skat	6	80.390.817	80.210.920
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>80.390.817</b>	<b>80.210.920</b>
Gæld til realkreditinstitutter		247.452.525	279.607.228
Anden gæld		40.250.224	38.516.875
Periodeafgrænsningsposter		9.291.243	13.188.931
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>296.993.992</b>	<b>331.313.034</b>
Gæld til realkreditinstitutter	7	4.759.616	6.217.575
Kreditinstitutter		3.754	20.181
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.109.278	2.122.984
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	486.407
Selskabsskat		5.950.558	4.209.812
Anden gæld	7,8	18.558.594	16.285.431
Periodeafgrænsningsposter	7	4.301.274	5.614.735
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>35.683.074</b>	<b>34.957.125</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>332.677.066</b>	<b>366.270.159</b>
<b>Passiver</b>		<b>892.218.484</b>	<b>904.587.430</b>
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	201.409.241	206.404.781	3.540.000	458.106.351
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-3.527.507	-3.527.507
Ordinært udbytte på egne aktier	0	0	12.493	-12.493	0
Opløsning af opskrivningshenlæggelser	0	-3.176.696	3.176.696	0	0
Skat af opløsning af opskrivningshenlæggelser	0	698.873	-698.873	0	0
Øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	2.870.105	0	2.870.105
Skat af øvrige egenkapitalbevægelser	0	0	-631.443	0	-631.443
Årets resultat	0	0	17.863.095	4.470.000	22.333.095
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>46.752.329</b>	<b>198.931.418</b>	<b>228.996.854</b>	<b>4.470.000</b>	<b>479.150.601</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2019 DKK	2018 DKK
Årets resultat		22.333.095	17.733.415
Reguleringer	9	27.460.868	27.723.181
Ændring i driftskapital	10	2.603.938	-2.052.754
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>52.397.901</b>	<b>43.403.842</b>
Renteindbetalinger og lignende		56	330
Renteudbetalinger og lignende		-5.618.688	-7.266.904
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>46.779.269</b>	<b>36.137.268</b>
Betalt selskabsskat		-5.026.819	-3.816.685
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>41.752.450</b>	<b>32.320.583</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-3.241.671	-4.280.778
Salg af finansielle anlægsaktiver m.v.		0	217.680
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-3.241.671</b>	<b>-4.063.098</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-34.190.539	-28.966.509
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		-526.407	-4.014.345
Betalt udbytte		-3.527.507	-3.188.706
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>-38.244.453</b>	<b>-36.169.560</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>266.326</b>	<b>-7.912.075</b>
Likvider 1. januar		29.155.479	37.067.554
<b>Likvider 31. december</b>		<b>29.421.805</b>	<b>29.155.479</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		29.424.273	29.174.338
Værdipapirer		1.286	1.322
Kassekredit		-3.754	-20.181
<b>Likvider 31. december</b>		<b>29.421.805</b>	<b>29.155.479</b>



# Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	DKK	DKK
<b>1 Andre driftsindtægter</b>		
Andre driftsindtægter omfatter administrationsindtægter.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	9.116.219	8.382.400
Pensioner	107.521	79.637
Andre omkostninger til social sikring	110.855	90.063
Andre personaleomkostninger	233	0
	<u><b>9.334.828</b></u>	<u><b>8.552.100</b></u>
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:		
Direktion	2.125.411	2.054.294
Bestyrelse	300.000	300.000
	<u><b>2.425.411</b></u>	<u><b>2.354.294</b></u>
<b>Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere</b>	<u><b>16</b></u>	<u><b>15</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	6.762.558	5.271.464
Årets udskudte skat	179.897	16.346.346
Regulering af skat vedrørende tidligere år	5.008	0
	<u><b>6.947.463</b></u>	<u><b>21.617.810</b></u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	6.316.020	5.046.684
Skat af egenkapitalbevægelser	631.443	16.571.126
	<u><b>6.947.463</b></u>	<u><b>21.617.810</b></u>

# Noter til årsregnskabet

## 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar DKK	I alt DKK
Kostpris 1. januar	750.977.492	20.024.113	771.001.605
Tilgang i årets løb	2.175.410	1.066.260	3.241.670
Kostpris 31. december	<u>753.152.902</u>	<u>21.090.373</u>	<u>774.243.275</u>
Opskrivninger 1. januar	276.530.069	0	276.530.069
Opskrivninger 31. december	<u>276.530.069</u>	<u>0</u>	<u>276.530.069</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	159.933.058	15.588.658	175.521.716
Årets afskrivninger	13.196.349	1.751.908	14.948.257
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>173.129.407</u>	<u>17.340.566</u>	<u>190.469.973</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>856.553.564</u></b>	<b><u>3.749.807</u></b>	<b><u>860.303.371</u></b>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>255.040.280</u>	<u>0</u>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning</b>	<b><u>601.513.284</u></b>	<b><u>3.749.807</u></b>	
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>10.454.924</u>	<u>0</u>	<u>10.454.924</u>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipa- pirer og kapital- andele <u>DKK</u>
Kostpris 1. januar	<u>171.000</u>
Kostpris 31. december	<u>171.000</u>
Nedskrivninger 1. januar	<u>0</u>
Nedskrivninger 31. december	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>171.000</u></b>

## 6 Hensættelse til udskudt skat

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	80.210.920	63.864.574
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	179.897	539.911
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	<u>0</u>	<u>15.806.435</u>
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b><u>80.390.817</u></b>	<b><u>80.210.920</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:

	2019 DKK	2018 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	208.798.413	234.765.923
Mellem 1 og 5 år	38.654.112	44.841.305
Langfristet del	<u>247.452.525</u>	<u>279.607.228</u>
Inden for 1 år	<u>4.759.616</u>	<u>6.217.575</u>
	<b><u>252.212.141</u></b>	<b><u>285.824.803</u></b>
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	16.410.124	20.009.689
Mellem 1 og 5 år	23.840.100	18.507.186
Langfristet del	<u>40.250.224</u>	<u>38.516.875</u>
Øvrig kortfristet gæld	<u>18.558.594</u>	<u>16.285.431</u>
	<b><u>58.808.818</u></b>	<b><u>54.802.306</u></b>
<b>Periodeafgrænsningsposter</b>		
Efter 5 år	3.589.876	3.589.876
Mellem 1 og 5 år	5.701.367	9.599.055
Langfristet del	<u>9.291.243</u>	<u>13.188.931</u>
Inden for 1 år	0	0
Øvrige periodeafgrænsningsposter	<u>4.301.274</u>	<u>5.614.735</u>
	<b><u>13.592.517</u></b>	<b><u>18.803.666</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>2019</u> DKK	<u>2018</u> DKK
Renteswaps	-4.811.130	-7.681.235

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Selskabet har en aftale i beholdning ultimo 2019 med en restløbetid på 24 måneder. I aftalen byttes en rente på CIBOR -0,2330 % med en fast rente på ca. 4,5 % på lån med en hovedstol på DKK 50 mio. Dagsværdierne af renteswaps udgør på balancedagen en forpligtelse på DKK 4,8 mio.

## 9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-1.733.316	-1.658.951
Finansielle omkostninger	7.929.827	9.631.435
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	14.948.337	14.704.013
Skat af årets resultat	6.316.020	5.046.684
	<u>27.460.868</u>	<u>27.723.181</u>

## 10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	952.177	-838.242
Ændring i leverandører m.v.	-1.218.344	-4.690.381
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	2.870.105	3.475.869
	<u>2.603.938</u>	<u>-2.052.754</u>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2019</u> DKK	<u>2018</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	575.251.880	583.959.550
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	227.378.308	231.000.000
<b>Leje- og leasingforpligtelser</b>		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:		
Inden for 1 år	297.778	123.019
Mellem 1 og 5 år	1.057.587	83.243
Efter 5 år	130.334	0
	<u>1.485.699</u>	<u>206.262</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 2019 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 2019 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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

### Leasing

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

### Afledte finansielle instrumenter

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

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

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

nedenfor.

### Regnskabsmæssig sikring

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

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

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

Omsætningen omfatter indtægter for udlejning af fast ejendom.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger og administrationsomkostninger.

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

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.



# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Af- og nedskrivninger

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

### Andre driftsindtægter/-omkostninger

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

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag for akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen for egne opførte bygninger omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af bygninger indregnes i kostprisen i opførelsesperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

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

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

Kostpris for øvrige materielle anlægsaktiver omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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

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

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### 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 nettorealisationsværdi, hvilket normalt udgør nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

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

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Værdipapirer og kapitalandele

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

### Udbytte

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

### Egne kapitalandele

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

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

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

# Noter til årsregnskabet

## 12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til 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	$\frac{\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100}{\text{Gennemsnitlig egenkapital}}$