
INCUBA A/S

Inge Lehmanns Gade 10, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2020

CVR-nr. 10 04 93 85

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 11/5 2021

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 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 10. marts 2021

Direktion

Mai Louise Agerskov
adm. direktør

Bestyrelse

Peter Kjær
formand

Thomas Riisgaard Hansen

Jørgen Lang

Lone Ryg Olsen

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for INCUBA A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, 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 10. marts 2021

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Claus Lindholm Jacobsen

statsautoriseret revisor

mne23328

Thyge Belter

statsautoriseret revisor

mne30222

Selskabsoplysninger

Selskabet

INCUBA A/S
Inge Lehmanns Gade 10
8000 Aarhus C

Telefon: 86205050
Hjemmeside: www.incuba.dk

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

Bestyrelse

Peter Kjær, formand
Thomas Riisgaard Hansen
Jørgen Lang
Lone Ryg Olsen
Lars Bo Nielsen
Peter Michael Larsen Stevns

Direktion

Mai Louise Agerskov

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:

	2020	2019	2018	2017	2016
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	69.212	67.644	64.280	61.283	58.091
Resultat før finansielle poster	34.817	34.846	30.753	28.737	25.471
Årets resultat	23.582	22.333	17.733	16.337	13.005
Balance					
Balancesum	887.540	892.218	904.587	850.536	838.730
Egenkapital	500.180	479.151	458.106	384.809	368.137
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	40.227	41.752	32.321	35.207	24.515
- investeringsaktivitet	-12.330	-3.242	-4.063	-6.476	-8.434
heraf investering i materielle anlægsaktiver	-12.330	-3.242	-4.281	-6.476	-8.434
- finansieringsaktivitet	-29.443	-38.244	-36.170	-10.054	-9.028
Årets forskydning i likvider	-1.545	266	-7.912	18.677	7.053
Nøgletal i %					
Bruttomargin	84,8%	87,4%	84,0%	83,0%	82,0%
Overskudsgrad	50,3%	51,5%	47,8%	46,9%	43,8%
Afkastningsgrad	3,9%	3,9%	3,4%	3,4%	3,0%
Soliditetsgrad	56,4%	53,7%	50,6%	45,2%	43,9%
Forrentning af egenkapital	4,8%	4,8%	4,2%	4,3%	3,6%

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

Ledelsesberetning

Årsrapporten for INCUBA A/S for 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Selskabets hovedaktivitet

INCUBAs sigte er at drive forskerpark i universitetsnære miljøer, der understøtter vækst og innovation for primært videnstunge startups og scaleups indenfor IT/tech, cleantech og sundhed. INCUBA tilbyder værdiskabende miljøer på tre lokationer med hvert sit faglige omdrejningspunkt: IT/tech på Katrinebjerg, sundhed i Skejby og cleantech på Navitas i Aarhus C.

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 netværk og samarbejde, image, tiltrækning og fastholdelse af talent, adgang til samarbejde med forskere og studerende samt mentormatching og investorformidling. Derudover skal INCUBA bidrage med fleksible lejemål og via det unikke servicekoncept sikre målgruppen en effektiv forretningsdrift og vækst.

Virksomhederne i INCUBA er fordelt på de fire segmenter; StartupLab, klyngevirksomheder, etablerede vidensvirksomheder og erhvervsfremmeaktører/service providers. INCUBAs kernemålgruppe, klyngevirksomhederne, er videnstunge startups og scaleups inden for de tre fagområder; IT/tech, cleantech og sundhed. INCUBAs miljøer giver klyngevirksomhederne nem adgang til viden og de mest relevante rådgivere, samarbejdspartnere og investorer indenfor de tre vertikaler, som er fysisk til stede i husene, og som INCUBA aktivt matcher dem til.

Ledelsesberetning

Udvikling i året

2020 har været et uforudsigeligt og udfordrende år, der har krævet løbende omstilling i driften og serviceringen af virksomhederne. En væsentlig del af INCUBAs værditilbud er adgangen til viden, rådgivning, netværk og samarbejde. Der er i løbet af 2020 afholdt 75 netværksarrangementer, hvor i alt godt 3.000 personer deltog. I foråret etablerede vi et forum for CEOs med fokus på viden og sparring om ledelse i en krisetid, og vi har i løbet af året desuden opstartet nye erfagrupper indenfor salg/markedsføring samt faglige erfagrupper for startups indenfor henholdsvis blockchain og machine learning. INCUBA tilbød i første halvår revisorhjælp til søgning af hjælpepakker og har bistået en række virksomheder med forlængelse af betalingsfrister efter individuel aftale.

Virksomhederne vurderer i Impact regnskabet for 2020 INCUBA til at være et meget værdifuldt udviklingsmiljø for deres virksomhed (en samlet score på 4,1 på en skala fra 1 til 5). På trods af et år med svære vilkår for netværksaktiviteter og for de fleste mindre brug af de fysiske faciliteter svarer 95 %, at det er sandsynligt eller meget sandsynligt, at de vil anbefale INCUBA til andre virksomheder.

Udlejningen har ikke stået stille i 2020. Vi har i løbet af året budt velkommen til 42 nye virksomheder, vi har haft 43 interne omflytninger, og der er lavet 148 kontrakter og kontrakttilpasninger. Søgningen fra de helt nyopstartede til acceleratoren StartupLab er og har været stabil, mens søgningen fra startups og scaleups til almindelige lejemål har været let dalende hen over året. Ved årets udgang huser INCUBA stadig knap 200 virksomheder og udlejningsprocenten for året som helhed ender på 97,2 %, hvilket er en smule mindre end tidligere år, men højt omstændighederne taget i betragtning. Andelen af spin-outs fra Aarhus Universitet ligger stabilt, men er steget indenfor biotek i forskerparken i Skejby. Der har året igennem været høj belægning på de 50 pladser i StartupLab, og mentorteamet er udbygget med 18 nye mentorer.

Vi har i 2020 forfulgt strategien om at øge INCUBAs bidrag til forretningsudviklingen hos startups og scaleups bl.a. gennem øget samarbejde og vidensdeling. Her er det glædeligt at konstatere, at 59% af virksomhederne i 2020 har samarbejdet med andre virksomheder i INCUBA på trods af de sværere omstændigheder, niveauet er lidt lavere end tidligere år. 54% har haft universitetssamarbejde, hvilket også er lavere end tidligere år, særligt samarbejde om studenterprojekter er faldet på grund af corona. Vi har fortsat fokus på aktiv matchmaking mellem relevante aktører på tværs af virksomheder, rådgivere, etablerede virksomheder, klynger og investorer. I 2020 steg andelen af investorer og business angels i INCUBA, og Aarhus Investor Summit voksede som netværk og platform for investorer med risikovillig kapital.

Det blev i efteråret 2020 besluttet at projektere en udvidelse på +17.000 kvm. af forskerparken på Katrinebjerg inklusiv en 18 etagers bygning kaldet INCUBA Next med et tilpasset koncept til tech scaleups og udviklingsteams fra videnstunge etablerede tech-virksomheder. Derudover arbejdes der med en mulig udvidelse i Skejby målrettet biotek startups.

Ledelsesberetning

Økonomisk sammenfatning – tilfredsstillende resultat

Årets resultat før skat er på 30,3 mio. kr. og dermed bedre end forventet. Resultatet afspejler højere udlejning end forventet og omkostninger under det forventede. Corona har således ikke påvirket resultatet væsentligt. 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 2020 er 4,7 mio. kr.

Forventninger til 2021

Udsigten i 2021 er forbundet med stor usikkerhed på baggrund af coronaepidemien, hvilket der er taget højde for i INCUBAs budget. Vi forventer dog fortsat at realisere et højt niveau for udlejning samt et positivt resultat.

INCUBA vil i 2021 fortsætte arbejdet med at øge bidraget til virksomhedernes vækst og udvikling, internt samarbejde og netværk, 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 samtidig sikre, 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 48 aktionærer, hvoraf de to største aktionærer ejer 75,53% 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	2020 DKK	2019 DKK
Nettoomsætning		69.212.212	67.644.359
Andre driftsindtægter	1	0	600.000
Andre eksterne omkostninger		-10.545.822	-9.115.568
Bruttoresultat		58.666.390	59.128.791
Personaleomkostninger	2	-9.248.522	-9.334.828
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-14.600.750	-14.948.337
Resultat før finansielle poster		34.817.118	34.845.626
Finansielle indtægter		1.811.256	1.733.316
Finansielle omkostninger		-6.350.875	-7.929.827
Resultat før skat		30.277.499	28.649.115
Skat af årets resultat	3	-6.695.457	-6.316.020
Årets resultat		23.582.042	22.333.095

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.700.000	4.470.000
Overført resultat	18.882.042	17.863.095
	23.582.042	22.333.095

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Grunde og bygninger		843.582.166	856.553.564
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		3.511.665	3.749.807
Materielle anlægsaktiver under udførelse		10.938.470	0
Materielle anlægsaktiver	4	858.032.301	860.303.371
Andre værdipapirer og kapitalandele		171.000	171.000
Finansielle anlægsaktiver	5	171.000	171.000
Anlægsaktiver		858.203.301	860.474.371
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		536.368	1.738.914
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	40.000
Andre tilgodehavender		921.643	539.640
Tilgodehavender		1.458.011	2.318.554
Værdipapirer		1.286	1.286
Likvide beholdninger		27.877.895	29.424.273
Omsætningsaktiver		29.337.192	31.744.113
Aktiver		887.540.493	892.218.484

Balance 31. december

Passiver

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Selskabskapital		46.752.329	46.752.329
Reserve for opskrivninger		196.453.595	198.931.418
Reserve for sikringstransaktioner		-1.851.309	-3.752.681
Overført resultat		254.125.175	232.749.535
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.700.000	4.470.000
Egenkapital		500.179.790	479.150.601
Hensættelse til udskudt skat	6	80.650.648	80.390.817
Hensatte forpligtelser		80.650.648	80.390.817
Gæld til realkreditinstitutter		217.674.682	247.452.525
Anden gæld		13.760.896	40.250.224
Periodeafgrænsningsposter		5.619.864	9.291.243
Langfristede gældsforpligtelser	7	237.055.442	296.993.992
Gæld til realkreditinstitutter	7	9.781.899	4.759.616
Kreditinstitutter		2.724	3.754
Modtagne forudbetalinger fra kunder		1.269.889	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		2.341.274	2.109.278
Selskabsskat		6.369.910	5.950.558
Anden gæld	7,8	46.165.087	18.558.594
Periodeafgrænsningsposter		3.723.830	4.301.274
Kortfristede gældsforpligtelser		69.654.613	35.683.074
Gældsforpligtelser		306.710.055	332.677.066
Passiver		887.540.493	892.218.484
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Reserve for sikrings- transaktioner	Overført resultat	Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	46.752.329	198.931.418	-3.752.681	232.749.535	4.470.000	479.150.601
Betalt ordinært udbytte		0	0	0	-4.454.225	-4.454.225
Ordinært udbytte på egne aktier		0	0	15.775	-15.775	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
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi primo		0	0	4.811.130	0	4.811.130
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi ultimo		0	0	-2.373.474	0	-2.373.474
Skat af årets regulering af sikringsinstrumenter		0	0	-536.284	0	-536.284
Årets resultat		0	0	18.882.042	4.700.000	23.582.042
Egenkapital 31. december	46.752.329	196.453.595	-1.851.309	254.125.175	4.700.000	500.179.790

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2020 DKK	2019 DKK
Årets resultat		23.582.042	22.333.095
Reguleringer	9	25.835.826	27.460.868
Ændring i driftskapital	10	1.668.425	2.603.938
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		51.086.293	52.397.901
Renteindbetalinger og lignende		0	56
Renteudbetalinger og lignende		-4.306.847	-5.618.688
Pengestrømme fra ordinær drift		46.779.446	46.779.269
Betalt selskabsskat		-6.552.558	-5.026.819
Pengestrømme fra driftsaktivitet		40.226.888	41.752.450
Køb af materielle anlægsaktiver		-12.329.680	-3.241.671
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-12.329.680	-3.241.671
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-24.988.331	-34.190.539
Tilbagebetaling af gæld til tilknyttede virksomheder		0	-526.407
Betalt udbytte		-4.454.225	-3.527.507
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		-29.442.556	-38.244.453
Ændring i likvider		-1.545.348	266.326
Likvider 1. januar		29.421.805	29.155.479
Likvider 31. december		27.876.457	29.421.805
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		27.877.895	29.424.273
Værdipapirer		1.286	1.286
Kassekredit		-2.724	-3.754
Likvider 31. december		27.876.457	29.421.805

Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK
1 Andre driftsindtægter		
Andre driftsindtægter omfatter administrationsindtægter.		
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	9.022.611	9.116.219
Pensioner	114.947	107.521
Andre omkostninger til social sikring	110.522	110.855
Andre personaleomkostninger	442	233
	<u>9.248.522</u>	<u>9.334.828</u>
Heraf udgør vederlag til direktion og bestyrelse:		
Direktion	2.194.826	2.125.411
Bestyrelse	300.000	300.000
	<u>2.494.826</u>	<u>2.425.411</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>16</u>	<u>16</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	6.435.626	6.762.558
Årets udskudte skat	259.831	179.897
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	5.008
	<u>6.695.457</u>	<u>6.947.463</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	6.695.457	6.316.020
Skat af egenkapitalbevægelser	0	631.443
	<u>6.695.457</u>	<u>6.947.463</u>

Noter til årsregnskabet

4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	753.152.902	21.090.373	0	774.243.275
Tilgang i årets løb	1.740.312	1.070.747	9.518.621	12.329.680
Overførsler i årets løb	-1.419.849	0	1.419.849	0
Kostpris 31. december	<u>753.473.365</u>	<u>22.161.120</u>	<u>10.938.470</u>	<u>786.572.955</u>
Opskrivninger 1. januar	<u>276.530.069</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>276.530.069</u>
Opskrivninger 31. december	<u>276.530.069</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>276.530.069</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	173.129.407	17.340.566	0	190.469.973
Årets afskrivninger	<u>13.291.861</u>	<u>1.308.889</u>	<u>0</u>	<u>14.600.750</u>
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>186.421.268</u>	<u>18.649.455</u>	<u>0</u>	<u>205.070.723</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>843.582.166</u>	<u>3.511.665</u>	<u>10.938.470</u>	<u>858.032.301</u>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	<u>251.863.584</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	
Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning	<u>591.718.582</u>	<u>3.511.665</u>	<u>10.938.470</u>	
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	<u>10.296.346</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>10.296.346</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>
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>171.000</u>

6 Hensættelse til udskudt skat

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	DKK
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	80.390.817	80.210.920
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	<u>259.831</u>	<u>179.897</u>
Hensættelse til udskudt skat 31. december	<u>80.650.648</u>	<u>80.390.817</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:

	2020 DKK	2019 DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	171.005.557	208.798.413
Mellem 1 og 5 år	46.669.125	38.654.112
Langfristet del	217.674.682	247.452.525
Inden for 1 år	9.781.899	4.759.616
	227.456.581	252.212.141
Anden gæld		
Efter 5 år	13.760.896	16.410.124
Mellem 1 og 5 år	0	23.840.100
Langfristet del	13.760.896	40.250.224
Øvrig kortfristet gæld	46.165.087	18.558.594
	59.925.983	58.808.818
Periodeafgrænsningsposter		
Efter 5 år	2.851.421	3.589.876
Mellem 1 og 5 år	2.768.443	5.701.367
Langfristet del	5.619.864	9.291.243
Inden for 1 år	0	0
Øvrige periodeafgrænsningsposter	3.723.830	4.301.274
	9.343.694	13.592.517

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>2020</u> DKK	<u>2019</u> DKK
Renteswaps	-2.373.474	-4.811.130

Aftaler om renteswap er indgået til sikring af fremtidige rentebetalinger på variabelt forrentede lån. Selskabet har en aftale i beholdning ultimo 2020 med en restløbetid på 12 måneder. I aftalen byttes en rente på CIBOR -0,11 % 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 2,4 mio.

9 Pengestrømsopgørelse - reguleringer

Finansielle indtægter	-1.811.256	-1.733.316
Finansielle omkostninger	6.350.875	7.929.827
Af- og nedskrivninger inklusiv tab og gevinst ved salg	14.600.750	14.948.337
Skat af årets resultat	6.695.457	6.316.020
	<u>25.835.826</u>	<u>27.460.868</u>

10 Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital

Ændring i tilgodehavender	860.543	952.177
Ændring i leverandører m.v.	-1.629.774	-1.218.344
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	2.437.656	2.870.105
	<u>1.668.425</u>	<u>2.603.938</u>

Noter til årsregnskabet

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	DKK	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	570.232.156	575.251.880
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	225.249.526	227.378.308
Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:		
Inden for 1 år	283.695	297.778
Mellem 1 og 5 år	966.478	1.057.587
Efter 5 år	0	130.334
	<u>1.250.173</u>	<u>1.485.699</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 2020 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2020 er aflagt i DKK.

Ændring af regnskabspraksis

Som følge af ændringer til Årsregnskabsloven har selskabet ændret præsentationen af sikringstransaktioner, der posteres over egenkapitalen, således at disse nu præsenteres særskilt under egenkapitalen benævnt "Reserve for sikringstransaktioner"

Den øvrige regnskabspraksis er uændret.

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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afledte finansielle instrumenter

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

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

Regnskabsmæssig sikring

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

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under reserver for sikringstransaktioner for så vidt angår den effektive del af sikringen. Den ineffektive del indregnes i resultatopgørelsen. Resultater 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. 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

Nettoomsætningen, som omfatter indtægter ved udlejning af fast ejendom, indregnes i resultatopgørelsen med den lejeindtægt, der kan henføres til regnskabsåret.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms

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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

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 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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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 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.

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.

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Pengestrømsopgørelse

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

Pengestrøm fra driftsaktivitet

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

Pengestrøm fra investeringsaktivitet

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

Noter til årsregnskabet

12 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

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