
INCUBA A/S

Inge Lehmanns Gade 10, 8000 Aarhus C

Årsrapport for 2023

CVR-nr. 10 04 93 85

Årsrapporten er
fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære
generalforsamling
den 14/5 2024

Mai Louise Agerskov
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
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 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 12. marts 2024

Direktion

Mai Louise Agerskov
Adm. direktør

Bestyrelse

Peter Kjær
formand

Thomas Riisgaard Hansen

Jørgen Lang

Lone Ryg Olsen

Line Christa Amanda Sørensen

Kristian Thorn

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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for INCUBA A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Aarhus C, den 12. marts 2024

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 Stiftet: 20. november 1985 Regnskabsår: 38. regnskabsår Hjemstedskommune: Aarhus
Bestyrelse	Peter Kjær, formand Thomas Riisgaard Hansen Jørgen Lang Lone Ryg Olsen Line Christa Amanda Sørensen Kristian Thorn
Direktion	Mai Louise Agerskov
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab 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:

	2023	2022	2021	2020	2019
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Hovedtal					
Resultat					
Nettoomsætning	73.475	73.178	71.493	69.212	67.644
Resultat af primær drift	30.725	34.608	34.153	34.817	34.846
Årets resultat	20.787	25.866	18.714	23.582	22.333
Balance					
Balancesum	1.427.024	1.089.495	947.028	887.540	892.218
Investeringer i materielle anlægsaktiver	249.608	185.330	18.876	12.330	3.242
Egenkapital	568.629	573.335	569.267	500.180	479.151
Pengestrømme					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	35.647	38.380	30.141	40.228	41.752
- investeringsaktivitet	-244.711	-170.015	-18.876	-12.330	-3.242
- finansieringsaktivitet	337.600	116.930	-24.346	-29.443	-38.244
Årets forskydning i likvider	128.536	-14.705	-13.081	-1.544	266
Antal medarbejdere	19	16	18	16	16
Nøgletal					
Bruttomargin	81,8%	84,4%	84,7%	84,8%	87,4%
Overskudsgrad	41,8%	47,3%	47,8%	50,3%	51,5%
Afkastningsgrad	2,2%	3,2%	3,6%	3,9%	3,9%
Soliditetsgrad	39,8%	52,6%	60,1%	56,4%	53,7%
Egenkapitalforrentning	3,6%	4,5%	3,5%	4,8%	4,8%

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

INCUBAs performance skal måles på to parametre:

- Evnen til at drive erhvervsudlejning 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; Startups, scaleups, etablerede vidensvirksomheder og erhvervsfremmeaktører/service providers. INCUBAs kernemålgruppe er videnstunge startups og scaleups inden for de tre nævnte brancher. INCUBAs miljøer giver virksomhederne adgang til et full-service kontorkoncept og derudover adgang til relevant viden, samarbejdspartnere, mentorer, rådgivere og investorer indenfor de tre brancher, som alle er fysisk til stede i husene, og som INCUBA aktivt matcher dem til. Derudover matcher INCUBA til relevante nationale og internationale samarbejdspartnere, virksomheder, mentorer, rådgivere og investorer.

Ledelsesberetning

Udvikling i året

Der har i løbet af 2023 været stor netværksaktivitet gennem de 81 afholdte netværksarrangementer, hvor i alt godt 3.750 personer deltog. Ud af de 81 arrangementer havde 28 et fagligt emne, mens 53 havde fokus på at skabe kontakter på tværs. Udover de afholdte arrangementer har INCUBA lagt hus og rammer til 50 faglige og netværksskabende arrangementer og aktiviteter til gavn for vores virksomheder, deres medarbejdere og det aarhusianske startup-økosystem. Netværksarrangementerne rates generelt højt af deltagerne og i evalueringsskemaerne vil 98 % anbefale arrangementerne til andre.

Virksomhederne vurderer i årets Impact-analyse INCUBA til at være et værdifuldt udviklingsmiljø for deres virksomhed (en samlet score på 4,0 på en skala fra 1 til 5), hvilket er en smule mere end sidste år (3,9). Hele 94 % af virksomhederne svarer, at det er sandsynligt eller meget sandsynligt, at de vil anbefale INCUBA til andre virksomheder, hvilket er 4 procentpoint højere end sidste år. Det anses for at være tilfredsstillende særligt i et år, hvor tilbygningen på Katrinebjerg har gjort det svært at opretholde en god kantinedrift og givet gener i form af støj og løbende ændringer i parkering, adkomstforhold osv.

Vi har i løbet af året budt velkommen til 39 nye virksomheder, hvilket er en stigning ift. 2022 om end det stadig lidt lavere end året før corona, og vi har sagt farvel til 41 virksomheder. Der er i løbet af året lavet hele 162 kontrakter og kontrakttilpasninger ifm. udvidelser og interne flytninger, hvilket er rekord for den tid, vi har ført statistik med lejekontrakter. En del af de mange kontrakter skyldes dog, at vi har måttet rykke en del rundt på Katrinebjergs lejemål i forbindelse med tilbygningen. Søgnen fra de helt nyopstartede virksomheder til acceleratoren StartupLab er og har været stabil. Der er 8 virksomheder ved årets udgang og i alt har 15 virksomheder afsluttet forløbet i StartupLab i 2023, hvor de 6 af dem efterfølgende er overgået til ordinært lejemål.

Ved årets udgang huser INCUBA ca. 170 virksomheder, hvilket er lidt mindre end foregående år og udtryk for, at enkelte virksomheder i øjeblikket vokser sig store i INCUBA for senere at rykke over i INCUBA Next tilbygningen på Katrinebjerg. Udlejningsprocenten for året som helhed ender på 94,6 %, hvilket er over budget og anses for at være tilfredsstillende taget i betragtning af, at vi midt på året har haft udflytninger af nogle af de største lejemål i INCUBAs historie.

Vi har i 2023 forfulgt strategien om at øge INCUBAs bidrag til forretningsudviklingen hos startups og scaleups bl.a. gennem facilitering af samarbejde og vidensdeling virksomhederne imellem. 48 % af virksomhederne har i 2023 samarbejdet med andre virksomheder i INCUBA, hvilket er lidt lavere end tidligere år. I løbet af året har 59 % af virksomhederne haft universitetssamarbejde, hvilket er på samme niveau som året før. Et andet indsatsområde er matching med investorer, hvor 39 % af de kapitalsøgende virksomheder er blevet hjulpet af INCUBA i 2023.

Byggeriet af INCUBA Next, der indebærer en udvidelse af forskerparken på Katrinebjerg med +22.000 kvm, herunder en tårnbygning på 18 etager, skred i løbet af 2023 godt fremad, og er ved årets udgang på tidsplan og budget, hvis der ses bort fra de ekstraordinært store stigninger i byggeomkostningsindekset. Tilbygningen er designet til tech-virksomheder med +40 medarbejdere og deres særlige behov. Der blev i løbet af 2023 arbejdet intenst med at sikre udlejning af de mange kvadratmeter til de helt rigtige virksomheder indenfor målgruppen af tech scaleups. Arbejdet skrider planmæssigt fremad og der er ved årets udgang lejet ca. 30 % af arealet ud til virksomheder indenfor kernemålgruppen.

Det blev tilbage i 2021 besluttet at udsætte projektering af en mulig udvidelse i Skejby målrettet biotek startups og virksomheder indenfor sundhed, som bl.a. skulle rumme et større område til én stor lejer, som senere er rykket ud. Det har givet anledning til at omdanne kvadratmeter i INCUBA Skejby til mindre laboratoriekrævende biotek startups.

Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Årets resultat før skat er på 26,7 mio. kr. 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 2023 er 4,1 mio. kr. (20 % af resultat efter skat).

Ledelsesberetning

Målsætninger og forventninger for det kommende år

Udsigten i 2024 er stadig forbundet med en vis usikkerhed i makroøkonomien, herunder udlånsrenten. Vi forventer fortsat at realisere et højt niveau for udlejning i de eksisterende huse og et samlet positivt resultat for forretningen i 2024. INCUBA Next åbnes for de første lejere 15. oktober 2024 og vil således indgå i resultatopgørelsen for sidste kvartal i 2024.

INCUBA vil i 2024 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. Vi vil fortsat have fokus på aktiv matchmaking mellem relevante aktører på tværs af virksomheder, rådgivere, mentorer, etablerede virksomheder, klynger og investorer med det mål, at over halvdelen af virksomhederne i INCUBA skal samarbejde med hinanden, og at over halvdelen af kapitalsøgende virksomheder, får hjælp til dette gennem INCUBA. Desuden vil INCUBA bidrage til, at økosystemet for startups, scaleups og investorer i vores område løftes og samtidig sikre, at INCUBA fortsat spiller en central rolle i tæt samarbejde med Aarhus Universitet og 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 46 aktionærer, hvoraf de to største aktionærer ejer 75,75 % 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	2023	2022
		TDKK	TDKK
Nettoomsætning		73.475	73.179
Andre eksterne omkostninger		-13.370	-11.426
Bruttofortjeneste		60.105	61.753
Personaleomkostninger	1	-12.653	-10.664
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-16.727	-16.480
Resultat før finansielle poster		30.725	34.609
Finansielle indtægter		2.107	2.519
Finansielle omkostninger		-6.105	-4.394
Resultat før skat		26.727	32.734
Skat af årets resultat	2	-5.940	-6.868
Årets resultat		20.787	25.866

Resultatdisponering

	2023	2022
	TDKK	TDKK
Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	4.100	5.100
Overført resultat	16.687	20.766
	20.787	25.866

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2023	2022
		TDKK	TDKK
Grunde og bygninger		813.038	850.133
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		8.520	2.716
Materielle anlægsaktiver under udførelse		461.275	223.272
Materielle anlægsaktiver	3	1.282.833	1.076.121
Andre værdipapirer og kapitalandele	4	61	61
Finansielle anlægsaktiver		61	61
Anlægsaktiver		1.282.894	1.076.182
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		2.367	1.926
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	178
Andre tilgodehavender		12.633	11.117
Selskabsskat		503	0
Tilgodehavender		15.503	13.221
Likvide beholdninger		128.627	91
Omsætningsaktiver		144.130	13.312
Aktiver		1.427.024	1.089.494

Balance 31. december

Passiver

	Note	2023	2022
		TDKK	TDKK
Selskabskapital		46.752	46.752
Reserve for opskrivninger		202.357	225.884
Overført resultat		315.420	295.598
Foreslået udbytte for regnskabsåret		4.100	5.100
Egenkapital		568.629	573.334
Hensættelse til udskudt skat	5	87.537	91.051
Andre hensættelser	6	2.100	2.100
Hensatte forpligtelser		89.637	93.151
Gæld til realkreditinstitutter		703.302	350.252
Anden gæld		15.704	15.027
Periodeafgrænsningsposter		3.590	4.297
Langfristede gældsforpligtelser	7	722.596	369.576
Gæld til realkreditinstitutter	7	207	408
Kreditinstitutter		5	9.798
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.160	27.422
Gæld til tilknyttede virksomheder		42	0
Selskabsskat		0	205
Deposita		16.309	14.571
Anden gæld	7	732	353
Periodeafgrænsningsposter	7	707	676
Kortfristede gældsforpligtelser		46.162	53.433
Gældsforpligtelser		768.758	423.009
Passiver		1.427.024	1.089.494
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Nærtstående parter	11		
Anvendt regnskabspraksis	12		

Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
Egenkapital 1. januar	46.752	225.884	295.598	5.100	573.334
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-5.082	-5.082
Ordinært udbytte på egne aktier	0	0	18	-18	0
Årets opskrivning	0	-26.167	0	0	-26.167
Skat af årets opskrivning	0	5.757	0	0	5.757
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-3.117	3.996	0	879
Skat af opløsning af op- skrivningshenlæggelser	0	0	-879	0	-879
Årets resultat	0	0	16.687	4.100	20.787
Egenkapital 31. december	46.752	202.357	315.420	4.100	568.629

Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2023	2022
		TDKK	TDKK
Årets resultat		20.787	25.866
Regulering	8	26.665	25.223
Ændring i driftskapital	9	-3.775	-3.030
Pengestrømme fra drift før finansielle poster		43.677	48.059
Renteindbetalinger og lignende		1.431	0
Renteudbetalinger og lignende		-5.055	-3.628
Pengestrømme fra ordinær drift		40.053	44.431
Betalt selskabsskat		-4.406	-6.051
Pengestrømme fra driftsaktivitet		35.647	38.380
Køb af materielle anlægsaktiver		-244.711	-171.887
Salg af finansielle anlægsaktiver mv.		0	1.872
Pengestrømme fra investeringsaktivitet		-244.711	-170.015
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-543	-536
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter		-9.793	0
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		353.018	111.355
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		0	9.798
Betalt udbytte		-5.082	-3.687
Pengestrømme fra finansieringsaktivitet		337.600	116.930
Ændring i likvider		128.536	-14.705
Likvider 1. januar		91	14.796
Likvider 31. december		128.627	91
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		128.627	91
Likvider 31. december		128.627	91

Noter til årsregnskabet

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	TDKK	TDKK
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	12.455	10.483
Pensioner	34	33
Andre omkostninger til social sikring	164	148
	<u>12.653</u>	<u>10.664</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>19</u>	<u>16</u>
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	TDKK	TDKK
2. Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	3.797	6.035
Årets udskudte skat	-3.670	-4.287
Regulering af skat vedrørende tidligere år	56	11
	<u>183</u>	<u>1.759</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	5.940	6.868
Skat af egenkapitalbevægelser	-5.757	-5.109
	<u>183</u>	<u>1.759</u>

Noter til årsregnskabet

3. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, drifts-materiel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	TDKK	TDKK	TDKK
Kostpris 1. januar	743.654	23.852	223.272
Tilgang i årets løb	4.042	7.563	238.003
Kostpris 31. december	747.696	31.415	461.275
Opskrivninger 1. januar	321.521	0	0
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-26.167	0	0
Opskrivninger 31. december	295.354	0	0
Ned- og afskrivninger 1. januar	215.043	21.137	0
Årets afskrivninger	14.969	1.758	0
Ned- og afskrivninger 31. december	230.012	22.895	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december	813.038	8.520	461.275
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	259.432	0	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning	553.606	8.520	461.275
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	9.822	0	15.481

4. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdi-papirer og kapitalandele
	TDKK
Kostpris 1. januar	61
Kostpris 31. december	61
Regnskabsmæssig værdi 31. december	61

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	TDKK	TDKK
5. Hensættelse til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	91.051	95.338
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	2.243	822
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	-5.757	-5.109
Hensættelse til udskudt skat 31. december	87.537	91.051

	2023	2022
	TDKK	TDKK
6. Andre hensættelser		
Andre hensatte forpligtelser omfatter reetablerings- og nedrivningsomkostninger på bygninger som er besluttet skal nedrives inden for 2 til 3 år. Reetableringsomkostningerne er aktiveret på grunde & bygninger og afskrives over perioden frem til forventet nedrivning.		
Andre hensættelser	2.100	2.100
	2.100	2.100
Forfaldstidspunkterne for hensatte forpligtelser forventes at blive:		
Hensatte forpligtelser, der forfalder efter 5 år	0	0
	0	0

	2023	2022
	TDKK	TDKK
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:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	689.709	346.609
Mellem 1 og 5 år	13.593	3.643
Langfristet del	703.302	350.252
Inden for 1 år	207	408
	703.509	350.660

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	TDKK	TDKK
7. Langfristede gældsforpligtelser		
Anden gæld		
Efter 5 år	15.704	15.027
Langfristet del	15.704	15.027
Øvrig kortfristet gæld	732	353
	16.436	15.380
Periodeafgrænsningsposter		
Efter 5 år	431	1.273
Mellem 1 og 5 år	3.159	3.024
Langfristet del	3.590	4.297
Øvrige periodeafgrænsningsposter	707	676
	4.297	4.973
	2023	2022
	TDKK	TDKK
8. Pengestrømsopgørelse - reguleringer		
Finansielle indtægter	-2.107	-2.519
Finansielle omkostninger	6.105	4.394
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	16.727	16.480
Skat af årets resultat	5.940	6.868
	26.665	25.223
	2023	2022
	TDKK	TDKK
9. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital		
Ændring i tilgodehavender	-8.033	-1.365
Ændring i leverandører mv.	4.258	-1.665
	-3.775	-3.030

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
	TDKK	TDKK
10. Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser		
Pant og sikkerhedsstillelse		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	1.274.313	1.066.168
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 10.000, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	233.000	236.000
Ejerpantebreve på i alt TDKK 100.000 er ophørt i 2023. Ejerpantebrevet gav i 2022 pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	0	722.000
Leje- og leasingforpligtelser		
Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelser:		
Inden for 1 år	283	284
Mellem 1 og 5 år	165	429
	<u>448</u>	<u>713</u>

Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for AUFF Komplementar ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

11. Nærtstående parter og oplysning om aflæggelse af koncernregnskab

Koncernregnskab

Selskabet indgår i koncernrapporten for moderselskabet:

Navn	Hjemsted
Aarhus Universitets Forskningsfond, cvr-nr.: 1046 6105	Aarhus

Noter til årsregnskabet

12. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for INCUBA A/S for 2023 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.

Årsregnskabet for 2023 er aflagt i TDKK.

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.

Resultatopgørelse

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 og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med AUFF Komplementar ApS. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balance

Materielle anlægsaktiver

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

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

Renteomkostninger på lån og låneomkostninger optaget direkte til finansiering af opførelsen af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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

Bygninger	20-75 år
Øvrige bygninger	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år
Produktionsanlæg og maskiner	10 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Noter til årsregnskabet

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.

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.

Andre 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 nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

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.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

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

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

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavender 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 acontoskatte. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

Noter til årsregnskabet

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 provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

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

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

Periodeafgrænsningsposter

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

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

Pengestrømme 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

Pengestrømme fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

Pengestrømme fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider

Likvide midler består af .

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

Hoved- og nøgletal

Forklaring af nøgletal

Bruttomargin	$\text{Bruttofortjeneste} \times 100 / \text{Nettoomsætning}$
Overskudsgrad	$\text{Resultat af ordinær primær drift} \times 100 / \text{Nettoomsætning}$
Afkastningsgrad	$\text{Resultat af ordinær primær drift} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$
Soliditetsgrad	$\text{Egenkapital ultimo} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$
Egenkapitalforrentning	$\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100 / \text{Gennemsnitlig egenkapital}$