

---

# ***INCUBA A/S***

Inge Lehmanns Gade 10, 8000 Aarhus C

## **Årsrapport for 2022**

---

CVR-nr. 10 04 93 85

Årsrapporten er  
fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære  
generalforsamling  
den 11/5 2023

Mai Louise Agerskov  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Hoved- og nøgletal	6
Ledelsesberetning	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december	13
Noter til årsregnskabet	14

# Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 7. marts 2023

## Direktion

Mai Louise Agerskov  
Adm. direktør

## Bestyrelse

Peter Kjær  
Formand

Arie Dirk Boon

Thomas Riisgaard Hansen

Jørgen Lang

Lone Ryg Olsen

Peter Michael Larsen Stevns

Line Christa Amanda Sørensen

# 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for INCUBA A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 7. marts 2023

**PricewaterhouseCoopers**  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
*CVR-nr. 33 77 12 31*

Claus Lindholm Jacobsen  
statsautoriseret revisor  
mne23328

Thyge Belter  
statsautoriseret revisor  
mne30222

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	INCUBA A/S Inge Lehmanns Gade 10 8000 Aarhus C  Telefon: 86205050 Hjemmeside: <a href="http://www.incuba.dk">www.incuba.dk</a>  CVR-nr: 10 04 93 85 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 20. november 1985 Regnskabsår: 37. regnskabsår Hjemstedskommune: Aarhus
<b>Bestyrelse</b>	Peter Kjær, formand Arie Dirk Boon Thomas Riisgaard Hansen Jørgen Lang Lone Ryg Olsen Peter Michael Larsen Stevns Line Christa Amanda Sørensen
<b>Direktion</b>	Mai Louise Agerskov
<b>Revisor</b>	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:

	2022	2021	2020	2019	2018
	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK	TDKK
<b>Hovedtal</b>					
<b>Resultat</b>					
Nettoomsætning	73.178	71.493	69.212	67.644	64.280
Resultat før finansielle poster	34.608	34.153	34.817	34.846	30.753
Årets resultat	25.866	18.714	23.582	22.333	17.733
<b>Balance</b>					
Balancesum	1.089.495	947.028	887.540	892.218	904.587
Investeringer i materielle anlægsaktiver	185.330	18.876	12.330	3.242	4.281
Egenkapital	573.334	569.267	500.180	479.151	458.106
<b>Pengestrømme</b>					
Pengestrømme fra:					
- driftsaktivitet	38.380	30.141	40.228	41.752	35.207
- investeringsaktivitet	-170.015	-18.876	-12.330	-3.242	-4.063
- finansieringsaktivitet	116.930	-24.346	-29.443	-38.244	-36.170
Årets forskydning i likvider	-14.705	-13.081	-1.544	266	-7.912
<b>Nøgletal i %</b>					
Bruttomargin	84,4%	84,7%	84,8%	87,4%	84,0%
Overskudsgrad	47,3%	47,8%	50,3%	51,5%	47,8%
Afkastningsgrad	3,2%	3,6%	3,9%	3,9%	3,4%
Soliditetsgrad	52,6%	60,1%	56,4%	53,7%	50,6%
Egenkapitalforrentning	4,5%	3,5%	4,8%	4,8%	4,2%



# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

INCUBAs formål er at drive forskerpark i universitetsnære miljøer, der understøtter vækst og innovation for primært videnstunge startups og scaleups indenfor IT/tech, cleantech/energi og life science/ sundhed. INCUBA tilbyder værdiskabende miljøer 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 forskerpark og 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 investormidling. 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 relevant viden og de mest relevante rådgivere, samarbejdspartnere, mentorer 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 øvrige samarbejdspartnere, virksomheder, mentorer, rådgivere og investorer lokalt, nationalt og internationalt.

## Udvikling i året

Der har i løbet af 2022 været stor netværksaktivitet gennem de 97 afholdte netværksarrangementer, hvor i alt godt 4.350 personer deltog. Ud af de 97 arrangementer havde 35 et fagligt emne, mens 62 havde fokus på at skabe kontakter på tværs. Der måles løbende på udbyttet og tilfredsheden af indsatsen. Netværksarrangementerne rates generelt meget højt af deltagerne og i evalueringsskemaerne vil 97 % anbefale de faglige events til andre.

Virksomhederne vurderer i årets Impact-analyse for 2022 INCUBA til at være et værdifuldt udviklingsmiljø for deres virksomhed (en samlet score på 3,9 på en skala fra 1 til 5), hvilket er på samme niveau som året før. 90 % af virksomhederne svarer, at det er sandsynligt eller meget sandsynligt, at de vil anbefale INCUBA til andre virksomheder, hvilket også er på niveau med året før. Det anses for at være tilfredsstillende.

Vi har i løbet af året budt velkommen til 32 nye virksomheder, hvilket er lidt lavere end i 2021 og lavere end årene før corona, og vi har sagt farvel til 51 virksomheder. Der er i løbet af året lavet hele 142 kontrakter og kontrakttilpasninger ifm. udvidelser og interne flytninger, hvilket er mere end tidligere år. Det vidner om, at virksomhederne i de seneste to år generelt er blevet i INCUBA i længere tid, og at der i 2022 ikke har været en lige så hurtig udskiftning som tidligere. Søgningen fra de helt nyopstartede til acceleratoren StartupLab er og har været stabil.

Ved årets udgang huser INCUBA ca. 175 virksomheder og udlejningsprocenten for året som helhed ender på 98 %, hvilket er på niveau med 2021.

Vi har i 2022 forfulgt strategien om at øge INCUBAs bidrag til forretningsudviklingen hos startups og scaleups bl.a. gennem facilitering af samarbejde og vidensdeling virksomhederne imellem. Over halvdelen af virksomhederne har i 2022 samarbejdet med andre virksomheder i INCUBA. I løbet af året har 58 % af virksomhederne haft universitetssamarbejde, hvilket er tilbage på niveau med årene før corona. Et andet indsatsområde er matching med investorer, hvor over halvdelen af de kapitalsøgende virksomheder er blevet hjulpet af INCUBA i 2022, hvilket er en stigning ift. tidligere år.

Der var i 2022 grundstensnedlæggelse for byggeriet af INCUBA Next, der indebærer en udvidelse af forskerparken på Katrinebjerg med +22.000 kvm, herunder en tårnbygning på 18 etager. Tilbygningen er designet til tech-virksomheder med +40 medarbejdere og deres særlige behov. Det blev tilbage i 2021 besluttet at udsætte projektering af en mulig udvidelse i Skejby målrettet biotek startups og virksomheder indenfor sundhed.

# Ledelsesberetning

## Året der gik og opfølgning på sidste års forventede udvikling

Årets resultat før skat er på 32,7 kr. Resultatet afspejler udlejning på et forventet højt niveau og ekstraordinær indtægt fra salg af aktieandel i Capnova. 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 2022 er 5,1 mio. kr.

## Målsætninger og forventninger for det kommende år

Udsigten i 2023 er stadig forbundet med en vis usikkerhed i makroøkonomien. I 2023 vil opførelsen af INCUBA Next for alvor tage fart og en mindre del af bygningen på Katrinebjerg bliver uegnet til udlejning. Vi forventer dog fortsat at realisere et højt niveau for udlejning samt et positivt resultat. Bygningen forventes færdig i efteråret 2024.

INCUBA vil i 2023 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 har fortsat fokus på aktiv matchmaking mellem relevante aktører på tværs af virksomheder, rådgivere, mentorer, etablerede virksomheder, klynger og investorer. 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	2022 DKK	2021 DKK
Nettoomsætning		73.177.928	71.492.932
Andre eksterne omkostninger		-11.427.633	-10.941.834
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>61.750.295</b>	<b>60.551.098</b>
Personaleomkostninger	1	-10.663.119	-11.767.452
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-16.479.288	-14.630.154
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>34.607.888</b>	<b>34.153.492</b>
Finansielle indtægter		2.519.538	1.256.001
Finansielle omkostninger		-4.394.073	-11.333.850
<b>Resultat før skat</b>		<b>32.733.353</b>	<b>24.075.643</b>
Skat af årets resultat	2	-6.866.996	-5.362.070
<b>Årets resultat</b>		<b>25.866.357</b>	<b>18.713.573</b>

## Resultatdisponering

	2022 DKK	2021 DKK
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte for regnskabsåret	5.100.000	3.700.000
Overført resultat	20.766.357	15.013.573
	<b>25.866.357</b>	<b>18.713.573</b>

# Balance 31. december

## Aktiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Grunde og bygninger		850.133.129	883.011.058
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		2.715.229	2.840.331
Materielle anlægsaktiver under udførelse		223.272.221	44.639.187
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>3</b>	<b>1.076.120.579</b>	<b>930.490.576</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele	4	61.000	171.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>61.000</b>	<b>171.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>1.076.181.579</b>	<b>930.661.576</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.926.370	618.419
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		178.243	0
Andre tilgodehavender		11.117.422	951.177
<b>Tilgodehavender</b>		<b>13.222.035</b>	<b>1.569.596</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>91.427</b>	<b>14.796.725</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>13.313.462</b>	<b>16.366.321</b>
<b>Aktiver</b>		<b>1.089.495.041</b>	<b>947.027.897</b>

# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Selskabskapital		46.752.329	46.752.329
Reserve for opskrivninger		225.883.452	247.181.258
Overført resultat		295.598.070	271.633.158
Foreslået udbytte for regnskabsåret		5.100.000	3.700.000
<b>Egenkapital</b>		<b>573.333.851</b>	<b>569.266.745</b>
Hensættelse til udskudt skat	5	91.050.995	95.337.669
Andre hensættelser		2.100.000	0
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>93.150.995</b>	<b>95.337.669</b>
Gæld til realkreditinstitutter		350.252.876	239.163.956
Anden gæld		15.027.242	14.380.136
Periodeafgrænsningsposter		4.296.532	4.972.758
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>369.576.650</b>	<b>258.516.850</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	408.010	529.550
Kreditinstitutter		9.797.924	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	1.036.212
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.422.321	5.452.323
Selskabsskat		205.411	209.891
Deposita		14.570.863	14.203.749
Anden gæld	6	352.790	1.827.802
Periodeafgrænsningsposter		676.226	647.106
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>53.433.545</b>	<b>23.906.633</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>423.010.195</b>	<b>282.423.483</b>
<b>Passiver</b>		<b>1.089.495.041</b>	<b>947.027.897</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Nærtstående parter	10		
Anvendt regnskabspraksis	11		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	46.752.329	247.181.258	271.633.158	3.700.000	569.266.745
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-3.686.942	-3.686.942
Ordinært udbytte på egne aktier	0	0	13.058	-13.058	0
Årets opskrivning	0	-23.220.909	0	0	-23.220.909
Skat af årets opskrivning	0	5.108.600	0	0	5.108.600
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-3.185.497	4.083.970	0	898.473
Skat af opløsning af op- skrivningshenlæggelser	0	0	-898.473	0	-898.473
Årets resultat	0	0	20.766.357	5.100.000	25.866.357
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>46.752.329</b>	<b>225.883.452</b>	<b>295.598.070</b>	<b>5.100.000</b>	<b>573.333.851</b>

## Pengestrømsopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2022 DKK	2021 DKK
Årets resultat		25.866.357	18.713.573
Regulering	7	25.220.819	30.070.072
Ændring i driftskapital	8	-3.030.328	822.950
<b>Pengestrømme fra drift før finansielle poster</b>		<b>48.056.848</b>	<b>49.606.595</b>
Renteindbetalinger og lignende		0	0
Renteudbetalinger og lignende		-3.627.501	-7.101.525
<b>Pengestrømme fra ordinær drift</b>		<b>44.429.347</b>	<b>42.505.070</b>
Betalt selskabsskat		-6.049.550	-12.363.909
<b>Pengestrømme fra driftsaktivitet</b>		<b>38.379.797</b>	<b>30.141.161</b>
Køb af materielle anlægsaktiver		-171.887.303	-18.876.266
Salg af finansielle anlægsaktiver mv.		1.872.432	0
<b>Pengestrømme fra investeringsaktivitet</b>		<b>-170.014.871</b>	<b>-18.876.266</b>
Tilbagebetaling af gæld til realkreditinstitutter		-536.021	-230.608.910
Tilbagebetaling af langfristet gæld i øvrigt		0	-28.923.252
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter		111.354.815	239.869.510
Optagelse af gæld til kreditinstitutter		9.797.924	0
Betalt udbytte		-3.686.942	-4.683.413
<b>Pengestrømme fra finansieringsaktivitet</b>		<b>116.929.776</b>	<b>-24.346.065</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>-14.705.298</b>	<b>-13.081.170</b>
Likvider 1. januar		14.796.725	27.877.895
<b>Likvider 31. december</b>		<b>91.427</b>	<b>14.796.725</b>
Likvider specificeres således:			
Likvide beholdninger		91.427	14.796.725
<b>Likvider 31. december</b>		<b>91.427</b>	<b>14.796.725</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	10.481.990	11.534.812
Pensioner	32.640	89.091
Andre omkostninger til social sikring	148.001	143.003
Andre personaleomkostninger	488	546
	<u>10.663.119</u>	<u>11.767.452</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>16</u>	<u>18</u>
	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	DKK	DKK
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	6.034.534	5.681.725
Årets udskudte skat	-4.286.674	14.687.021
Regulering af skat vedrørende tidligere år	10.536	0
	<u>1.758.396</u>	<u>20.368.746</u>
der fordeler sig således:		
Skat af årets resultat	6.866.996	5.362.070
Skat af egenkapitalbevægelser	-5.108.600	15.006.676
	<u>1.758.396</u>	<u>20.368.746</u>



## Noter til årsregnskabet

### 3. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Materielle anlægsaktiver under udførelse
	DKK	DKK	DKK
Kostpris 1. januar	738.082.415	22.727.704	44.639.187
Tilgang i årets løb	5.572.717	1.124.448	178.633.034
Kostpris 31. december	<u>743.655.132</u>	<u>23.852.152</u>	<u>223.272.221</u>
Opskrivninger 1. januar	344.742.231	0	0
Årets tilbageførsler af tidligere års opskrivninger	-23.220.909	0	0
Opskrivninger 31. december	<u>321.521.322</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Ned- og afskrivninger 1. januar	199.813.588	19.887.373	0
Årets afskrivninger	15.229.737	1.249.550	0
Ned- og afskrivninger 31. december	<u>215.043.325</u>	<u>21.136.923</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>850.133.129</b>	<b>2.715.229</b>	<b>223.272.221</b>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	289.594.202	0	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning</b>	<b>560.538.927</b>	<b>2.715.229</b>	<b>223.272.221</b>
Renteomkostninger indregnet som en del af kostpris	9.997.161	0	4.925.547

### 4. Øvrige finansielle anlægsaktiver

	Andre værdipapirer og kapitalandele
	DKK
Kostpris 1. januar	171.000
Afgang i årets løb	-110.000
Kostpris 31. december	<u>61.000</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>61.000</b>

## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>5. Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	95.337.669	80.650.648
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	821.926	-319.655
Årets indregnede beløb på egenkapitalen	-5.108.600	15.006.676
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>91.050.995</b>	<b>95.337.669</b>

## 6. 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:

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	346.608.905	236.947.913
Mellem 1 og 5 år	3.643.971	2.216.043
Langfristet del	350.252.876	239.163.956
Inden for 1 år	408.010	529.550
	<b>350.660.886</b>	<b>239.693.506</b>
<b>Anden gæld</b>		
Efter 5 år	15.027.242	14.380.136
Langfristet del	15.027.242	14.380.136
Inden for 1 år	0	0
Øvrige kortfristet gæld	352.790	1.827.802
	<b>15.380.032</b>	<b>16.207.938</b>
<b>Periodeafgrænsningsposter</b>		
Efter 5 år	1.273.322	2.079.734
Mellem 1 og 5 år	3.023.210	2.893.024
Langfristet del	4.296.532	4.972.758
Inden for 1 år	0	0
Øvrige periodeafgrænsningsposter	676.226	647.106
Kortfristet del	676.226	647.106
	<b>4.972.758</b>	<b>5.619.864</b>

## Noter til årsregnskabet

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>7. Pengestrømsopgørelse - reguleringer</b>		
Finansielle indtægter	-2.519.538	-1.256.001
Finansielle omkostninger	4.394.073	11.333.850
Af- og nedskrivninger inklusive tab og gevinst ved salg	16.479.288	14.630.153
Skat af årets resultat	6.866.996	5.362.070
	<u>25.220.819</u>	<u>30.070.072</u>

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>8. Pengestrømsopgørelse - ændring i driftskapital</b>		
Ændring i tilgodehavender	-1.365.777	-110.299
Ændring i leverandører mv.	-1.664.551	-1.440.225
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi	0	2.373.474
	<u>-3.030.328</u>	<u>822.950</u>

	2022	2021
	DKK	DKK
<b>9. 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	1.066.168.199	604.484.800
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:	236.000.000	242.000.000
Ejerpantebreve på i alt TDKK 100.000, der giver pant i grunde og bygninger, samt øvrige materielle anlægsaktiver til en samlet regnskabsmæssig værdi af:	722.000.000	0

# Noter til årsregnskabet

## Leje- og leasingforpligtelser

Leasingforpligtelser fra operationel leasing. Samlede fremtidige leasingydelse:

Inden for 1 år	283.695	283.695
Mellem 1 og 5 år	429.048	692.784
	<u>712.743</u>	<u>976.479</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.

## 10. 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

## 11. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for INCUBA A/S for 2022 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 2022 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. 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.

# Noter til årsregnskabet

Ændring i dagsværdien af finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af forventede fremtidige transaktioner, indregnes på egenkapitalen under dagsværdireserven 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.

## 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.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### 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.

## Noter til årsregnskabet

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 velinformede 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:

Produktionsbygninger	35-75 år
Øvrige bygninger	20 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år
Produktionsanlæg og maskiner	10 år

Restværdierne for anlægsaktiverne er fastsat til 0-25 %.

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.

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.

Goodwill, hovedkontorejendomme og andre aktiver, hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

### 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.

# Noter til årsregnskabet

## *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.

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.

## **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 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 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.



# Noter til årsregnskabet

## Pengestrømsopgørelse

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt 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 immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

### Pengestrøm fra finansieringsaktivitet

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

### Likvider

Likvide midler består af "Likvide beholdninger".

Pengestrømsopgørelsen kan ikke udledes alene af det offentliggjorte regnskabsmateriale.

## Hoved- og nøgletal

### Forklaring af nøgletal

Bruttomargin	$\text{Bruttofortjeneste} \times 100 / \text{Nettoomsætning}$
Overskudsgrad	$\text{Resultat før finansielle poster} \times 100 / \text{Nettoomsætning}$
Afkastningsgrad	$\text{Resultat før finansielle poster} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$
Soliditetsgrad	$\text{Egenkapital ultimo} \times 100 / \text{Samlede aktiver ultimo}$
Egenkapitalforrentning	$\text{Ordinært resultat efter skat} \times 100 / \text{Gennemsnitlig egenkapital}$