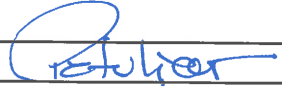


INCUBA INVEST A/S
Chr. Filtenborgs Plads 1, 8000 Aarhus C

CVR-nr. 25 87 95 62

Årsrapport for 2017
(17. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 15/5 - 2018 

(dirigent)

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Hoved- og nøgletal	4
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance pr. 31. december	9
Noter	11

LEDELSESPÅTEGNING

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for INCUBA INVEST A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 15. maj 2018

Direktion:

Peter Kjær

Bestyrelse:

Ole Øhlenschläger Madsen
formand

Søren Sørensen

Jens Bjerg Sørensen

Brian Bech Nielsen

Til kapitalejerne i INCUBA INVEST A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for INCUBA INVEST A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter samt anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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 årsregnskabet, 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 årsregnskabet 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 årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusion 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 årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet 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.

Aarhus, den 15. maj 2018

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR.nr. 30 70 02 28

Claus Hammer-Pedersen
statsaut. revisor
MNE-nr. 21334

Kim R. Mortensen
statsaut. revisor
MNE-nr. 18513

HOVED- OG NØGLETAL

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

	2017	2016	2015	2014	2013
Resultat					
Resultatandel fra porteføljevirkomheder	769	375	812	(815)	522
Resultatandel fra ejendomsvirkomheder	4.509	3.594	2.538	2.234	3.459
Avance ved salg af virksomhed	4.034	132.883	-	-	-
Omkostninger	(327)	(403)	(426)	(448)	(448)
Finansielle poster, netto	(1.594)	(339)	(736)	(1.511)	(1.259)
Resultat før skat (EBT)	7.391	136.110	2.188	(540)	2.274
Årets resultat	7.391	136.110	2.188	(540)	2.274
Balance					
Kapitalandele i porteføljevirkomheder	8.431	7.662	32.287	31.475	32.290
Kapitalandele i ejendomsvirkomheder	102.357	97.759	94.011	71.727	71.037
Øvrige aktiver	19.573	16.209	19	20	21
Aktiver i alt	130.361	121.630	126.317	103.222	103.348
Egenkapital	126.686	118.549	105.811	83.456	84.882
Nøgletal					
Forrentning af egenkapitalen	6,0%	121,3%	2,3%	-0,6%	2,7%

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	INCUBA INVEST A/S Chr. Filtenborgs Plads 1 8000 Aarhus C Tlf. 86 11 22 22 CVR nr. 25 87 95 62	
Regnskabsår	1. januar - 31. december	
Bestyrelsen	Ole Øhlenschlæger Madsen, formand Søren Sørensen Jens Bjerg Sørensen Brian Bech Nielsen	
Direktion	Peter Kjær	
Aktionærer	Aktieselskabet Schouw & Co. AUFF Holding P/S NRGi a.m.b.a	49,02% 32,21% 18,77%
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab	

Selskabets formål er, i samspil med statslige og regionale myndigheder, forskningsinstitutioner samt kultur- og erhvervsliv, at virke for en koordinering og styrkelse af initiativer til kommerciel udnyttelse af forskningsresultater, samt udvikling og vækst hos små og mellemstore innovative virksomheder, fortrinsvis i Østjylland. Selskabets aktiviteter kan omfatte deltagelse i statsgodkendte innovationsmiljøer og udviklingselskaber/fonde, samt forsker- og udviklingsparker. Selskabets aktiviteter skal herudover omfatte investeringsaktiviteter i form af tilførsel af seed- og venturekapital til innovative virksomheder.

Selskabet har således 3 hovedaktiviteter:

- 1) Udviklingsmiljøer
- 2) Seedfonde
- 3) Ventureinvesteringer

Selskabets engagement inden for udviklingsmiljøer omfatter et 26% medejerskab af Incuba A/S, som ejer en række ejendomme og driver tre forskerparker i Aarhus: den biomedico-orienterede forskerpark ved Universitetshospitalet i Skejby, og den IT-orienterede forskerpark på Katrinebjerg samt den nye energi- og cleantech-orienterede forskerpark i Navitas på Aarhus Havn.

Herudover har Selskabet et 34% ejerskab af Helsingforsgade 25 Aarhus A/S, som rummer grundareal og bygninger på Katrinebjerg i Aarhus.

Selskabets engagement i seedfonde omfatter et 16% medejerskab af Capnova A/S, som er et udviklings- og investeringselskab, der har status som statsgodkendt innovationsmiljø.

Efterfølgende begivenheder

På ventureområdet har selskabet gennem en længere årrække haft et medejerskab af Scandinavian Micro Biodevices ApS, som i august 2016 blev afhændet. I forbindelse med salget blev en del af købesummen bundet som sikkerhed i 18 måneder, men efter regnskabsårets udløb er det bundne beløb blevet frigivet uden fradrag. Frigivelsen af det bundne beløb har medført en positiv regulering, som er indregnet i regnskabet pr. 31. december 2017.

Årets drift

Selskabets resultat efter skat blev i 2017 et overskud på 7,4 mio. kr. Det realiserede resultat er positivt påvirket af den afsluttede opgørelse af salget af selskabets anparter i Scandinavian Micro Biodevices.

Forventninger til 2018

Selskabet forventer i 2018 at realisere et positivt resultat efter skat, opgjort uden eventuelle værdireguleringer af porteføljevirksomheder.

Bestyrelsen har besluttet at indstille, at generalforsamlingen lader selskabet træde i frivillig solvent likvidation. Det vurderes ikke, at værdien af selskabets nettoaktiver påvirkes væsentligt heraf.

Årsrapporten for INCUBA INVEST A/S for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Porteføljevirksomheder

Investeringer i porteføljevirksomheder omfatter kapitalandele i seedfonde og venturevirksomheder.

Kapitalandele i seedfonde måles efter indre værdis metode.

Ved investering i venturevirksomheder opstilles ved anskaffelsen forventninger til afkast af investeringen over ejerperioden. Forventningerne baseres dels på forventningerne til virksomhedens egen udvikling og dels til den generelle udvikling på markedet. Opregulering foretages i de tilfælde, hvor forventningerne har ændret sig positivt. Nedregulering foretages i de tilfælde, hvor forventningerne har ændret sig negativt. Op- og nedregulering sker således, at investeringen måles ud fra en vurdering af enten de nu foreliggende forventninger til indtjeningen eller de tilstedeværende værdier i virksomheden.

Tidligere foretagne op- og nedreguleringer tilbageføres helt eller delvist, hvis begrundelsen for disse ikke længere foreligger.

Efter eventuel børsnotering af et selskab anvendes børskursen ved måling af investeringen.

Op- og nedregulering sker via resultatopgørelsen.

Ejendomsvirksomheder (associerede virksomheder) - udviklingsmiljøer

Kapitalandele i ejendomsvirksomheder (udviklingsmiljøer) måles efter den indre værdis metode, hvilket indebærer, at moderselskabet i resultatopgørelsen resultatfører andel af disse virksomheders resultat efter skat og i balancen måler kapitalandelene til forholdsmæssig andel af regnskabsmæssig indre værdi.

Resultatandele overføres via resultatdisponeringen til reserve for nettoopregulering efter den indre værdis metode under egenkapitalen. Eventuelt udbytte fra kapitalandelene overføres fra nettoopreguleringsreserven til overført resultat under egenkapitalen.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende tilgodehavender, gæld og transaktioner i fremmed valuta og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

Skat

Skat af årets resultat beregnes med 22% af det regnskabsmæssige resultat under hensyntagen til ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Udskudt skat beregnes som 22% af forskellen mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. For kapitalandele er den skattemæssige behandling afhængig af ejerandel.

Tilgodehavender

Tilgodehavender optages efter vurdering af de enkelte debitorforhold, således at der nedskrives til konstaterede og forventede tab.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser indregnes til nettorealisationsværdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
Andre eksterne omkostninger	(157.284)	(233.439)
2 Personaleomkostninger	<u>(170.000)</u>	<u>(170.000)</u>
Bruttoresultat	(327.284)	(403.439)
3 Resultatandel efter skat fra porteføljevirksohmeder	768.564	375.251
3 Resultatandel efter skat fra ejd.virksohmeder (udviklingsmiljøer)	4.509.227	3.593.944
Avance ved salg af anparter i porteføljevirksohmeder	<u>4.033.787</u>	<u>132.883.412</u>
Resultat før finansielle poster	8.984.294	136.449.168
Finansielle indtægter	0	95
Finansielle omkostninger	<u>(1.594.134)</u>	<u>(338.697)</u>
Resultat før skat (EBT)	7.390.160	136.110.566
4 Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u>7.390.160</u>	<u>136.110.566</u>
5 Årets resultat foreslås disponeret således:		
Ekstraordinært udbytte udloddet i august 2016	0	124.000.000
Overført resultat	<u>7.390.160</u>	<u>12.110.566</u>
	<u>7.390.160</u>	<u>136.110.566</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
AKTIVER		
Kapitalandele i porteføljevirksohmeder	8.430.644	7.662.080
Kapitalandele i ejd.virksohmeder (udviklingsmiljøer)	<u>102.356.561</u>	<u>97.759.192</u>
3 Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>110.787.205</u>	<u>105.421.272</u>
7 Tilgodehavende ved salg af porteføljevirksohmhed	18.181.779	15.126.701
Likvide beholdninger	<u>1.390.923</u>	<u>1.082.624</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>19.572.702</u>	<u>16.209.325</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>130.359.907</u></u>	<u><u>121.630.597</u></u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
PASSIVER		
Aktiekapital	71.405.442	71.405.442
Overført resultat	55.280.109	47.143.881
5 Egenkapital i alt	<u>126.685.551</u>	<u>118.549.323</u>
Gæld til leverandører af tjenesteydelser	38.000	38.000
Anden gæld	3.636.356	3.043.274
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.674.356</u>	<u>3.081.274</u>
PASSIVER I ALT	<u>130.359.907</u>	<u>121.630.597</u>

- 1 Særlige poster
- 6 Nærtstående parter
- 7 Sikkerhedsstillelser

1. Særlige poster

Særlige poster omfatter væsentlige indtægter og omkostninger, der har en særlig karakter i forhold til selskabets indtjeningsskabende driftsaktiviteter, såsom omkostninger til omfattende strukturering af processer og grundlæggende strukturmæssige tilpasninger samt eventuelle afhændelsesgevinster og tab i tilknytning hertil, og som over tid har væsentlig betydning. I særlige poster indgår også andre væsentlige beløb af engangskaraktter, som efter ledelsens vurdering ikke er en del af selskabets primære drift.

Som omtalt i ledelsesberetningen er årets resultat påvirket af et særligt forhold, som afviger fra, hvad ledelsen vurderer som en del af den primære drift.

Særlige poster for året er specificeret nedenfor, herunder hvor disse er indregnet i resultatopgørelsen.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
Avance ved salg af anparter i porteføljevirkosomhed	<u>4.033.787</u>	<u>132.883.412</u>

2. Personaleomkostninger

Lønninger og gager	<u>170.000</u>	<u>170.000</u>
	<u>170.000</u>	<u>170.000</u>
Heraf udgør:		
Direktion og bestyrelse	<u>170.000</u>	<u>170.000</u>

Udover direktionen har der ikke været beskæftigede i selskabet.

NOTER

3. Finansielle anlægsaktiver	Kapitalandele i portefølje- virksomheder	Kapitalandele i ejendoms- virksomheder	I alt
Anskaffelsessum 1. jan. 2017	5.250.000	39.349.590	44.599.590
Tilgang i årets løb	0	0	0
Afgang i årets løb	0	0	0
Anskaffelsessum 31. dec. 2017	5.250.000	39.349.590	44.599.590
Samlede op- og nedreg. 1. jan. 2017	2.412.080	58.409.602	60.821.682
Udbetalt udbytte	0	(657.926)	(657.926)
Resultat efter skat	768.564	4.509.227	5.277.791
Egenkapitalreguleringer	0	746.068	746.068
Samlede op- og nedreg. 31. dec. 2017	3.180.644	63.006.971	66.187.615
Regnskabsmæssig værdi 31. dec. 2017	8.430.644	102.356.561	110.787.205

Investeringer

	<u>Ejerandel</u>	<u>Selskabs-kapital nom. kr.</u>
<u>Porteføljevirksomheder:</u>		
Capnova A/S	15,76%	10.869.565
<u>Ejendomsvirksomheder (udviklingsmiljøer):</u>		
INCUBA a/s	26,32%	46.752.329
Helsingforsgade 25 Aarhus A/S	34,00%	500.000

4. Skat af ordinært resultat

Forventet selskabsskat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
--	----------	----------

Der er ikke betalt aconto selskabsskat for 2017.

Selskabets udskudte skatteaktiv udgør 13.231.460 kr., der ikke er aktiveret, da det er usikkert om aktivet kan realiseres.

NOTER

5. Egenkapital	Aktie- kapital	Overført resultat	I alt
1. januar 2016	71.405.442	34.405.253	105.810.695
Overført fra resultatdisponering inkl. udbytte	0	136.110.566	136.110.566
Udloddet udbytte - ekstraordinært		(124.000.000)	(124.000.000)
<i>Egenkapitalreg. i ejd.virksomheder:</i>			
Øvrige reguleringer	0	628.062	628.062
1. januar 2017	71.405.442	47.143.881	118.549.323
Overført fra resultatdisponering	0	7.390.160	7.390.160
<i>Egenkapitalreg. i ejd.virksomheder:</i>			
Øvrige reguleringer	0	746.068	746.068
31. december 2017	<u>71.405.442</u>	<u>55.280.109</u>	<u>126.685.551</u>

Aktiekapitalen består af 71.405.442 aktier á 1 kr.

Der er ikke sket ændring i aktiekapitalen de seneste 5 år.

6. Nærtstående parter

A/S Schouw & Co. og AUFF Holding P/S har betydelig indflydelse på selskabet. A/S Schouw & Co. og AUFF Holding P/S, bestyrelsesmedlemmer og direktion, anses for selskabets nærtstående parter. Der er ingen, der har bestemmende indflydelse på selskabet.

INCUBA INVEST A/S har indgået Management fee aftale med Schouw & Co. dækkende administrative ydelser og brug af lokaler. For 2017 udgjorde beløbet 87.500 kr. incl. moms.

Herudover har der i regnskabsåret ikke været transaktioner med nærtstående parter bortset fra sædvanlig, kontraktfastsat vederlæggelse til direktionen samt vederlag til bestyrelsen.

7. Sikkerhedsstillelse

Tilgodehavendet på 18.181.779 kr. vedrørende salg af porteføljevirkosomhed stod til sikkerhed for krav fra køber i perioden indtil forfald i februar 2018. Tilgodehavendet er indgået på forfaldstidspunktet.