

DEN ERHVERVSDRIVENDE FOND BRIGHT PARK BORNHOLM

(CVR nr. 27 07 14 06)

Årsrapport for 2013

(11. regnskabsår)



Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse.....	1
Selskabsoplysninger.....	2
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	9
Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2013 - 31. december 2013	12
Balance pr. 31. december 2013.....	13
Noter til årsrapporten	15



Selskabsoplysninger

Fonden:

Den Erhvervsdrivende Fond Bright Park Bornholm
Gl. Rønnevej 17
3730 Nexø

Telefon: 70 22 08 98

Hjemmeside: www.brightparkbornholm.dk
E-mail: info@brightparkbornholm.dk

CVR nr.: 27 07 14 06

Hjemsted: Bornholms Regionskommune

Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse:

Thomas Bay Jensen (Formand)
Kirstin Brandt Blomgren
Bente Johansen
Henrik Myhre Erichsen
Benny Schou
Lene Grønning
Frank Kirkegaard Hansen
Peter Paldan Sørensen

Direktion:

Jeanett Lund

Revisionsfirma:

Nexø Revision A/S
Liseruten 1
3730 Nexø



Ledelsespåtegning

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2013 for Den Erhvervsdrivende Fond Bright Park Bornholm.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig. Årsrapporten giver efter vor opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013.

Nexø, den 23. april 2014

Direktion

Jeanett Lund

Bestyrelse

Thomas Bay Jensen

Henrik Myhre Erichsen

Frank Kirkegaard Hansen

Kirstin Brandt Blomgren

Benny Schou

Peter Paldan Sørensen

Bente Johansen

Lene Grønning



Den uafhængige revisors erklæringer

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i Den Erhvervsdrivende Fond Bright Park Bornholm

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Den Erhvervsdrivende Fond Bright Park Bornholm for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2013 - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.



Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Nexø, den 23. april 2014

Nexø Revision A/S


Katja Møller Petersen

registreret revisor

medlem af FSR – danske revisorer



Ledelsesberetning

Generelt

Den Erhvervsdrivende Fond Bright Park Bornholm blev etableret som et af flere erhvervspolitiske tiltag af Nexø Kommune i 1990'erne. Fonden har fra 2001 stået for ombygningen af en tidligere møbelfabrik med det formål at tilbyde mindre virksomheder et kreativt, innovativt og fleksibelt miljø at etablere sig i og virke fra.

Bright Park Bornholm, der frem til 2010 hed Møbelfabrikken, er således etableret for at kunne tilbyde en velegnet fysisk ramme om iværksætter, kreativitet, virksomhedsdrift og netværksdannelse på Bornholm med det formål "at eje og udleje lokaler til uddannelses – og erhvervsmæssige formål, samt at understøtte erhvervsfremme lokalt og regionalt, herunder medvirke ved etablering af netværk og erhvervsudviklingsprojekter, alt med udgangspunkt i Bright Park Bornholm".

Det økonomiske grundlag for drift af Bright Park Bornholm har frem til 2007 været dels udlejning af kontorer, værksteder, kursus- og mødelokaler, samt værelser, og dels ved forskellige kommunale og statslige tilskud og projektmidler – herunder EU's strukturfonde. Den positive likviditet frem til 2007 forklares primært med attraktive lejekontrakter. I perioden efter 2007 har drift og likviditet kun været baseret på egen drift og aktiviteter med tilskud givet fra Bornholms Regionskommune i 2012 og 2013.

Årets resultat og egenkapital

Årets resultat før finansielle poster udgør kr. 431.342 mod et resultat i 2012 før finansielle poster på kr. - 401.280 og et resultat før finansielle poster på kr. 247.359 i 2011.

Årets resultat efter finansielle poster er kr. 203.690 mod kr. -855.903 kr. i 2012 og kr. -504.142 i 2011.

Det skal bemærkes at der i regnskabsåret 2012 blev foretaget afskrivning på i alt kr. 616.000 mod kr. 23.125 i 2013. Det skal ligeledes bemærkes, at de finansielle omkostninger var større i 2012 i forhold til 2013.

Egenkapitalen er ultimo 2013 positiv og udgør kr. 2.845.270.

Fondens likviditet er svagt forbedret med ca. 7% i forhold til 2012, hvilket er positivt.

Fonden har i 2013 modtaget et driftstilskud fra Bornholms Regionskommune på kr. 750.000. Det er bestyrelsens vurdering, at det pågældende driftstilskud sikrede Fondens drift i 2013.

Grundet den særlige forretningsmæssige karakter Fonden har, vil den fortsatte drift af Bright Park Bornholm blandt andet være betinget af en støtte og et integreret partnerskab med Bornholms Regionskommune, for levering af de erhvervsfremmeaktiviteter der er nødvendige for Bornholm. Bright Park Bornholm har en målsætning om et resultat, der muliggør en egen finansiering af vækst og udvikling, jf. den Erhvervsdrivendes Fonds formål. En egenfinansiering af vækst og udvikling er et visionært mål, som under de for Fondens forretningsmæssige koncept kan være svære at realisere. Det vil fortsat være en vision der stræbes efter, hvorfor det beskedne positive finansielle resultat for Fonden i 2013, der inkluderer tilskud fra Bornholms Regionskommune, betragtes som mindre tilfredsstillende.



Ledelsesberetning

Årets udviklingsaktiviteter.

Aktivitetsniveauet i Bright Park Bornholm har i 2013 været højt. Udlejningen af kontor- og lagerkvadratmetre har i gennemsnit ligget på ca. 70 %, som må betragtes som meget tilfredsstillende. Hostellet er et vigtigt aktiv, der understøtter koncepten for Bright Park Bornholm. Ligeledes her har udlejningen været tilfredsstillende. Kundegrupperne for hostellet inddeles overordnet i lejere med direkte forbindelse til de mange virksomheder i Bright Park Bornholm, og kunder hvor forbindelsen til husets virksomheder ikke er entydig eller ikke eksisterende. Omsætningen til den første kundegruppe udgør med sikkerhed minimum 23,8%, idet det ikke kan udelukkes at anden udlejning formidlet gennem Bornholm Tours, Booking.com eller TouristOnline relateres til virksomhederne.

Indtjening på udenoms arealer har været uforandret i 2013, og bidrager positivt til driften.

Eftersom formålet med Fonden er udlejning og rammeskabende for nye virksomheder, så iværksættere bliver i stand til at vækste, skal Fondens resultat samlet spejles i hvad virksomhederne fra Bright Park Bornholm har skabt af vækst og udvikling.

I Bright Park Bornholms rammer er der i 2013 skabt 10 arbejdspladser blandt iværksættervirksomhederne. De arbejdspladser er primært fuldtidsstillinger, og flere af de ansatte er flyttet til Bornholm. Derudover skaber Bright Park Bornholm en rigtig god ramme for Væksthus Hovedstadsregionen og projektet Vækstfabrikkerne, der styrker de virksomheder der er med i Vækstfabrikkerne. Øvrige virksomheder styrkes og inspireres ved at blive inviteret til faglige møder arrangeret af Vækstfabrikkerne og netværket "z-i-værk" samt mulighed for ugentlige møder med vækstkonsulenter. Synergien ved de mange iværksættere under samme tag er afgørende for, at iværksættere bliver inspireret til udvikling og vækst.

Den positive effekt af Bright Park Bornholm kan også måles i de virksomheder der vokser ud af Bright Park Bornholm. I 2013 blev virksomheden Madam Stoltz for store til Fonden og flyttede ud af de sidste kvadratmeter i april.

Med til beretningen hører naturligvis også de virksomheder der afprøver deres koncept og drømme, men af forskellige årsager opgiver eller blot flytter. Den type virksomheder har der været flere af i 2013.

Årets resultat i forhold til aktiviteter er derfor at betragte som meget tilfredsstillende.

At der med et meget tilfredsstillende aktivitetsniveau ikke kan skabes et tilfredsstillende finansielt resultat, skal primært forklares i tre forhold. For det første har de markedsmæssige forhold ikke været til stede til at tiltrække erhvervslejere til en mere rentabel udnyttelse af aktivmassen.

For det andet, så henvender forretningskoncepten for fonden sig primært til erhvervslejere, der er iværksættere og som netop har behov for billige og lempelige økonomiske forhold, for at etablere og realisere deres virksomheder fuldt ud.

For det tredje, så har fonden en relativ stor byrde af finansielle omkostninger, som hindrer investering og optimering af aktivmassen.

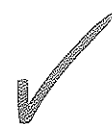


Ledelsesberetning

Fremtidig fokus.

Den nytiltrådte bestyrelse for Bright Park Bornholm vil fremadrettet fokusere på dels hvordan driften kan optimeres og dels på hvordan Bright Park Bornholm fastforankres som en integreret erhvervsfremmeaktør og entreprenør på Bornholm. Det indebærer blandt andet et langt større samarbejde med Bornholms Regionskommune såvel som virksomheder og uddannelsesinstitutioner på Bornholm og regionalt, således der kan udvikles nye forretningssegmenter og koncepter, med det formål at skabe endnu bedre rammer for virksomhederne omkring Bright Park Bornholm.

Konkret for 2014, så har fonden fået et driftsmæssigt tilskud fra Bornholms Regionskommune, hvorfor det lagte konservative budget og likviditetsoversigt for 2014 er i balance, og sikrer et godt fundament at bygge videre på efter 2014. På aktivitetsområdet er der flere interessante projekter og initiativer på vej, som ikke er indregnet budgettet, hvilket betyder at bestyrelsen ser meget positivt på 2014.



Anvendt regnskabspraksis

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Den Erhvervsdrivende Fond Bright Park Bornholm for 2013 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå fonden, 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Lejeindtægter medregnes for den periode som huslejen vedrører uanset betalingstidspunkt. Der foretages således regulering for tilgodehavende husleje såvel som for forudbetalt leje fra lejere.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre driftsindtægter og –omkostninger

Andre driftsindtægter og –omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab og avancer ved salg af anlægsaktiver.



Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, operationelle leasingaftaler m.v.

Bruttoresultat

Posterne nettoomsætning, vareforbrug, andre eksterne omkostninger og andre driftsindtægter er med henvisning til årsregnskabsloven § 32 sammendraget til én regnskabspost, benævnt bruttoresultat.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster indeholder renter, udbytter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og tab.

Skat af årets resultat

Årets skat består af skat af årets skattepligtige indkomst samt forskydning i udskudt skat.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger

Måles til dagsværdi baseret på ekstern vurdering. Årets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på aktiverne.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

Måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers brugstider, som er 3-5 år.

Anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Aktiver med en kostpris under 12.300 kr. udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger indregnes til de af virksomheden senest kendte kostpriser. Der foretages nedskrivning til nettorealiseringsværdi såfremt denne er lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominal værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter vurdering af de enkelte debitorer.

Skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.



Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser der på balancetidspunktet er fastsat for de kommende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af væsentlige afholdte låneomkostninger og kurstab. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris, således at låneomkostninger, kurstab m.v. indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi.



Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2013 - 31. december 2013

Note		2012
		tkr.
	Bruttoresultat	1.130.727
		862
1	Personaleomkostninger	-676.260
2	Afskrivninger	-23.125
	Resultat før finansielle poster	431.342
		-401
	Andre finansielle indtægter	340
	Andre finansielle omkostninger	-227.993
	Ordinært resultat før skat	203.690
		-856
	Årets resultat	203.690
		-856



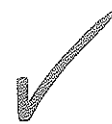
Balance pr. 31. december 2013

Note		2012
		tkr.
Aktiver		
Grunde og bygninger	7.769.729	7.750
Andre anlæg, driftsmidler og inventar	68.800	92
Materielle anlægsaktiver i alt.....	7.838.529	7.842
ANLÆGSAKTIVER I ALT	7.838.529	7.842
Varelager	10.000	10
Andre tilgodehavender	150.706	29
Periodeafgrænsningsposter	43.401	15
Tilgodehavender i alt	204.107	55
Likvide beholdninger	5.590	5
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	209.697	60
AKTIVER I ALT	8.048.225	7.902



Balance pr. 31. december 2013

Note		2012
		tkr.
	Passiver	
	Fondskapital	6.235.988 6.236
	Overført resultat	-3.390.718 -3.594
3	EGENKAPITAL I ALT	2.845.270 2.642
4	Gæld til realkreditinstitutter	3.039.765 3.239
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.039.765 3.239
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	201.392 198
	Kreditinstitutter i øvrigt	1.420.508 1.518
	Anden gæld	541.290 305
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.163.190 2.021
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	5.202.955 5.260
	PASSIVER I ALT	8.048.225 7.902
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	



Noter til årsrapporten

Note		<u>2012</u>
		tkr.
1	Personaleomkostninger	
	Gager og lønninger.....	660.377 631
	Andre omkostninger til social sikring.....	15.883 16
	Personaleomkostninger i alt.....	676.260 647
2	Afskrivninger	
	Nedskrivning til markedspris - Driftsbygninger.....	0 592
	Andre anlæg, driftsmidler og inventar.....	23.125 24
	Afskrivninger i alt.....	23.125 616
3	Egenkapital	
	Selskabskapital	
	Fondskapital primo.....	6.235.988 6.236
	Selskabskapital i alt.....	6.235.988 6.236
	Reserve for opskrivninger	
	Overført resultat	
	Overført overskud eller tab primo.....	-3.594.407 -2.739
	Årets resultat.....	203.690 -856
	Overført resultat i alt.....	-3.390.718 -3.594
	Egenkapital i alt.....	2.845.270 2.642
4	Gæld til realkreditinstitutter	
	Afdrag der forfalder mere end 5 år efter statutidspunktet.....	2.268.942 2.521
	Afdrag der forfalder mellem 1 og 5 år efter statutidspunktet.....	770.823 718
	Langfristet del.....	3.039.765 3.239
	Afdrag der forfalder indenfor 1 år efter statutidspunktet.....	201.392 198
	Gæld til realkreditinstitutter i alt.....	3.241.157 3.437
5	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2012
	Gæld til realkreditinstitutter.....	3.039.765 3.239
	Langfristede gældsforpligtelser i alt i alt.....	3.039.765 3.239



Noter til årsrapporten

Note		2012
		tkr.
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
	Grunde og bygninger, bogført værdi.....	7.769.729 7.750
	Er pantsat som følger:	
	Realkredit, pantebrevsrestgæld	3.289.739 3.490
	Pengeinstitut, ejerpantebrev	1.500.000 1.500