

DEN ERHVERVSDRIVENDE FOND BRIGHT PARK BORNHOLM

Gl. Rønnevej 17
3730 Nexø
CVR nr. 27 07 14 06

Årsrapport for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015



Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	1
Selskabsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning.....	6
Ledelsesberetning.....	6
Anvendt regnskabspraksis.....	9
Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015.....	12
Balance pr. 31. december 2015	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: Bente Johansen (Formand)
Brian Kofoed
Benny Schou
Frank Eriksen
Majbritt Tønnesen

Direktion: Jeanett Lund

Revisionsfirma: Nexø Revision A/S
Liseruten 1
3730 Nexø



Ledelsespåtegning

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Den Erhvervsdrivende Fond Bright Park Bornholm.

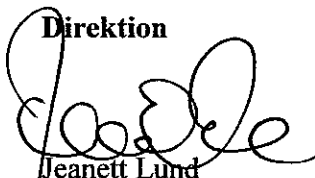
Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2015 - 31. december 2015.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Nexø, den 20. maj 2016

Direktion



Jeanett Lund

Bestyrelse



Bente Johansen



Frank Eriksen



Brian Kofoed



Majbritt Tønnesen



Benny Schou



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 2015 - 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 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 20. maj 2016

Nexø Revision A/S

CVR-nr. 32 66 39 23

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".

Fondens drift er baseret på lejeindtægter.

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 siden 2012.

Årets resultat og egenkapital

Årets resultat før finansielle poster udgør kr. 204.053 mod et resultat i 2014 før finansielle poster på kr. 644.870 og i 2013 på kr. 431.342.

Årets resultat efter finansielle poster er kr. -1.148 mod et resultat på kr. 421.897 i 2014 og kr. 203.690 i 2013.

Egenkapitalen er ultimo 2015 positiv og udgør kr. 3.266.019, samme beløb som i 2014.

Fonden har i 2015 modtaget et driftstilskud fra Bornholms Regionskommune på kr. 500.000. Derudover har fonden modtaget en forudbetaling på kr. 192.000 af tilskuddet for 2016 i 4. kvartal 2015, hvilket var afgørende for fondens likviditet.

Fonden har i forbindelse med reoveringen af Den Danske Keramikfabrik modtaget en lånegaranti fra BRK på kr. 500.000 i 2015.

Fonden stræber efter egen finansiering af vækst og udvikling, men det er et visionært mål, som kan være svært at nå, med det forretningsmæssige koncept, der ligger i fondens formål. Fonden er derfor afhængig af støtte udefra, enten i form af økonomiske resurser eller samarbejdsaftaler, som sikrer en stabil drift med en høj udlejningsprocent.

Årets resultat betragtes som utilfredsstillende, hvilket primært skyldes fondens aktiviteter i forhold til reovering af bygningsmassen, som med ekstraordinære omkostninger og forlænget byggeperiode pressede fondens likviditet. Samtidig prægede en konkurs hos en af lejerne fondens indtjening negativt i fjerde kvartal.



Ledelsesberetning

Årets udviklingsaktiviteter.

Der har i 2015 hverken været personalemæssige eller økonomiske resurser til at løfte udviklingsopgaver eller markedsføring i tilstrækkelig grad.

Udlejningen af kontor- og lagerkvadratmetre har i 2015 i gennemsnit ligget på ca. 80% (2014; 85%) som under de givende forudsætninger må betragtes som tilfredsstillende.

På hostel har der i 2015 været en mindre stigning i fondens egen udlejning af værelser, mens udlejning via bureau har været mindre end i 2014. Tilsammen har der været en svag stigning i antallet af overnatninger.

Indtægterne på udenomsarealer på ca. 4,5 ha. er uforandret kr. 15.752. Idet udgifterne vedrørende udensomsarealerne er større end indtægterne, må indtjeningen betragtes som utilfredsstillende.

Bestyrelsen har i løbet af året indgået en aftale omkring en mulig etablering af en solcelle park på arealet, som vil give en væsentlig højere lejeindtægt.

Fondens formål er udlejning samt at være rammeskabende for nye virksomheder, så iværksættere bliver i stand til at vækste, hvorfor fondens resultat samlet skal spejles i hvad virksomhederne fra Bright Park Bornholm har skabt af vækst og udvikling.

I Bright Park Bornholms rammer er der i 2015 skabt 8 arbejdspladser. De skabte arbejdspladser er primært fuldtidsstillinger, og flere af de ansatte er flyttet til Bornholm.

Derudover har Bright Park Bornholm skabt en rigtig god ramme for Væksthus Hovedstadsregionen og for Business Center Bornholm, som deler et kontor. I efteråret gennemførte Business Center Bornholm med stor succes en række Start Up Events på Bright Park Bornholm, hvilket skabte stor synlighed for fonden. Der er i årets løb også etableret 1 kontorklub mere.

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

At der med et acceptabelt aktivitetsniveau, ikke kan skabes et tilfredsstillende finansielt resultat, skal for 2015 primært forklares i fire forhold.

For det første, som det mest afgørende, så har den erhvervsdrivende fond en relativ stor byrde af finansielle omkostninger, som hindrer investering og optimering af aktivmassen.

For det andet har fonden med reoveringen af bygningsmassen til Den Danske Keramikfabrik presset likviditeten.

For det tredje har de markeds-mæssige forhold ikke været til stede til at tiltrække erhvervslejere til en mere rentabel udnyttelse af aktivmassen.

For det fjerde, så henvender forretningskonceptet for den erhvervsdrivende fond sig primært til erhvervslejere, der er iværksættere, som netop har behov for billige og lempelige økonomiske forhold, for at etablere og realisere deres virksomheder fuldt ud.



Ledelsesberetning

Fremtidig fokus.

I 2016 er der arbejdet videre med at skabe det for fonden afgørende partnerskab med Bornholms Regions Kommune. Det er lykkedes at blive skrevet ind i BRK's erhvervsudviklingsstrategi som en væsentlig partner. Samtidig er der truffet en politisk beslutning, hvor Business Center Bornholm forpligter sig til at varetage iværksætter aktiviteter på fonden. Kommunen har givet fonden en kommunegaranti på kassekreditten, hvilket betyder at fonden har mulighed for mere attraktive rente vilkår. Den herved forbedrede likviditet vil blive brugt på nedbringelse af gæld og nødvendige investeringer. Fondens drift er i 2016 sikret ved et ekstra tilskud på kr. 450.000.

Den Danske Keramikfabrik har i 2016 taget fabrikslokalet i brug, og dermed er der taget hul på den 10 årige lejekontrakt. Indtil nu er ansat 3 medarbejdere og fabrikken taler allerede om udvidelse og flere arbejdspladser. Fonden vil ikke endnu engang kaste sig ud i investeringer for et etablere egnede lokaler, men vil i stedet arbejde sammen med øvrige erhvervsfremmeaktører omkring at finde en løsning.

Virksomheden Sky Watch har overtaget det konkursramte Little Smart Things. Denne virksomhed er i vækst og ansætter løbende flere medarbejdere.

Bestyrelsen ser positivt på de nye muligheder, der er skabt med de politiske beslutninger og har store forventninger til en fremtidig konsolidering af fonden. Sådan at vi hermed vil nærme os visionen om at blive selvfinansierende.



Anvendt regnskabspraksis

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Den Erhvervsdrivende Fond Bright Park Bornholm for 2015 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.

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 nominel 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.

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



Anvendt regnskabspraksis

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, der vedrører investeringsejendomme til dagsværdi, svarende til kursværdien for gældsposterne.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi.



Resultatopgørelse for perioden 1. januar 2015 - 31. december 2015

Note		2014
		tkr.
	Bruttoresultat	966.163 1.317
1	Personaleomkostninger	-751.907 -688
2	Afskrivninger	-10.203 -15
	Dagsværdiregulering investeringsejendomme	0 30
	Resultat før finansielle poster	204.053 645
	Andre finansielle omkostninger	-205.201 -223
	Ordinært resultat før skat	-1.148 422
	Årets resultat	-1.148 422



Balance pr. 31. december 2015

Note

		<u>2014</u>
		tkr.
Aktiver		
Grunde og bygninger.....	8.476.545	8.000
Andre anlæg, driftsmidler og inventar	73.112	54
Materielle anlægsaktiver i alt.....	8.549.657	8.054
ANLÆGSAKTIVER I ALT.....	8.549.657	8.054
Varelager	0	8
Andre tilgodehavender	84.213	197
Periodeafgrænsningsposter	45.334	17
Tilgodehavender i alt	129.547	222
Likvide beholdninger	1.805	3
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.....	131.352	225
AKTIVER I ALT	8.681.008	8.279



Balance pr. 31. december 2015

Note		2014
		tkr.
	Passiver	
	Fondskapital	6.235.988 6.236
	Overført resultat	-2.969.969 -2.969
3	EGENKAPITAL I ALT	3.266.019 3.267
4	Gæld til realkreditinstitutter	2.632.065 2.839
5	Kreditinstitutter i øvrigt.....	631.605 186
	Anden langfristet gæld	65.405 130
	Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	3.329.075 3.154
	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	272.916 223
	Kreditinstitutter i øvrigt.....	1.377.719 1.409
	Anden gæld	435.279 226
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	2.085.915 1.858
	GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	5.414.990 5.012
	PASSIVER I ALT	8.681.008 8.279
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	



Noter til årsrapporten

Note		<u>2014</u>
		tkr.
1	Personaleomkostninger	
	Gager og lønninger.....	733.869 670
	Andre omkostninger til social sikring.....	18.038 18
	Personaleomkostninger i alt.....	751.907 688
2	Afskrivninger	
	Andre anlæg, driftsmidler og inventar.....	10.203 15
	Afskrivninger i alt.....	10.203 15
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.....	-2.968.821 -3.391
	Årets resultat.....	-1.148 422
	Overført resultat i alt.....	-2.969.969 -2.969
	Egenkapital i alt.....	3.266.019 3.267
4	Gæld til realkreditinstitutter	
	Afdrag der forfalder mere end 5 år efter statustidspunktet.....	1.832.652 2.049
	Afdrag der forfalder mellem 1 og 5 år efter statustidspunktet.....	799.413 789
	Langfristet del.....	2.632.065 2.839
	Afdrag der forfalder indenfor 1 år efter statustidspunktet.....	209.575 205
	Gæld til realkreditinstitutter i alt.....	2.841.640 3.044
5	Kreditinstitutter i øvrigt	
	Afdrag der forfalder mellem 1 og 5 år efter statustidspunktet.....	631.605 186
	Langfristet del.....	631.605 186
	Gæld til øvrige kreditinstitutter i alt.....	631.605 186



Noter til årsrapporten

Note		2014
		tkr.
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
	Grunde og bygninger, bogført værdi.....	8.476.545 8.000
	Er pantsat som følger:	
	Realkredit, pantebrevsrestgæld	2.882.279 3.089
	Pengeinstitut, ejerpantebrev	<u>1.500.000</u> <u>1.500</u>