



„Baltic Property Trust A/S“

Obligacijų emisijos prospektas

**Vilnius
2004 m. rugpjūtis**



TURINYS

I. PROSPEKTO SANTRAUKA	4
1. Pagrindiniai duomenys apie emitentą	4
2. Emitento pagrindinės veiklos pobūdis	4
3. Emitento įstatinis kapitalas ir jo struktūra	5
4. Pagrindiniai duomenys apie emitento skolos vertybinius popierius, išleidžiamus į viešąją vertybinių popierių apyvartą	5
5. Pagrindiniai rizikos veiksniai, susiję su siūlomų vertybinių popierių isigijimu	6
6. Prospekto parengimo data ir vieta	7
7. Informacija, kur ir kada galima susipažinti su prospektu bei kitais dokumentais, kuriais remiantis jis buvo parengtas	7
II. INFORMACIJA APIE ASMENIS, ATSAKINGUS UŽ PROSPEKTE PATEIKIAMUS DUOMENIS IR FINANSINIŲ ATASKAITŲ AUDITĄ	8
8. Informacija apie auditą	8
9. Asmenys, atsakingi už prospekte pateikiamą informaciją	9
III. INFORMACIJA APIE SKOLOS VERTYBINIUS POPIERIUS, IŠLEIDŽIAMUS Į VIEŠĄJĄ VERTYBINIŲ POPIERIŲ APYVARTĄ, JŲ IŠLEIDIMO BŪDĄ IR ĮTRAUKIMO Į BIRŽOS SĄRAŠĄ TVARKĄ	11
11. Skolos vertybinių popierių, išleidžiamų į viešąją vertybinių popierių apyvartą, pagrindinės charakteristikos	11
12. Skolos vertybinių popierių, išleidžiamų į viešąją vertybinių popierių apyvartą, teisiniai pagrindai	11
13. Skolos vertybinių popierių suteikiamos pajamos ir (ar) teisės, privilegijos, apribojimai	11
14. Informacija apie skolos vertybinių popierių emisijos kainos nustatymą	12
15. Skolos vertybinių popierių platinimo terminai ir tvarka	12
16. Vertybinių popierių apmokėjimo tvarka	13
17. Skolos vertybinių popierių išpirkimo, palūkanų arba kitų pajamų mokėjimo ar (ir) kitų teisių realizavimo terminai ir tvarka	14
18. Reikalavimų, susijusių su vertybinių popierių duodamomis pajamomis ar (ir) išpirkimu, pareiškimo terminai ir tvarka	14
19. Mokesčiai	14
20. Informacija apie skolos vertybinių popierių platintojus	15
21. Informacija apie emitento prievolių, kylančių iš šių vertybinių popierių, garantavimą	15
22. Informacija apie skolos vertybinių popierių patikėtinių organizacijas	16
23. Emitento mokėjimų agentai	16
24. Emitento ar emitento agento atstovo veiksmų apskundimas teismui	16
25. Su skolos vertybiniais popieriais susijusių reikalavimų tenkinimo eilės tvarka	17
26. Skolos vertybinių popierių siūlymo ir platinimo išlaidos	17
27. Sukaupėtų lėšų naudojimo kryptys	17
28. Rizikos veiksniai	19
29. Informacija apie skolos vertybinių popierių įtraukimą į vertybinių popierių biržų prekybos sąrašus	20
30. Informacija apie prekybą emitento vertybiniais popieriais vertybinių popierių biržose ir kitose organizuotose rinkose	20
31. Oficialaus pasiūlymo paskelbimas	20
IV. DUOMENYS APIE EMITENTĄ IR JO KAPITALĄ	21
32. Emitentas	21
33. Emitento veiklos teisiniai pagrindai	21



34. Emitento veiklos teisinė-organizacinė forma.....	21
35. Priklausymas asocijuotoms struktūroms.....	21
36. Įstatuose numatytas veiklos laikotarpis.....	21
37. Emitento veiklos pobūdis.....	22
38. Emitento įstatinis kapitalas ir jo struktūros pokyčiai.....	22
39. Informacija apie akcijų pagrindu išleistus depozitoriumo pakvitavimus.....	23
40. Vertybiniai popieriai, kurie nepažymi dalyvavimo įstatiniame kapitale.....	23
41. Stambiausi akcininkai.....	23
42. Išmokėti dividendai.....	24
V. EMITENTO VEIKLA.....	25
43. Trumpa emitento istorija.....	25
44. Paslaugų apibūdinimas.....	26
45. Realizavimo rinkos.....	27
46. Tiekimas.....	28
47. Nekilnojamasis turtas ir kitas ilgalaikis turtas.....	28
48. Patentai, licencijos, kontraktai.....	29
50. Teisminiai (arbitražo) procesai.....	29
51. Darbuotojai.....	29
52. Investicijų politika.....	30
VI. FINANSINĖ BŪKLĖ.....	33
53. Pateikite finansines ataskaitas.....	33
54. Finansinių ataskaitų komentarai.....	37
55. Emitento valdybos ar kitos jos funkcijas atliekančio valdymo organo ataskaita.....	46
56. Valdymo organų struktūros schema.....	50
57. Valdymo organų nariai.....	51
58. Informacija apie išmokas ir paskolas valdymo organų nariams.....	55
59. Steigėjai.....	55
60. Sandoriai su suinteresuotais asmenimis.....	55
VIII. NAUJAUSI ĮVYKIAI EMITENTO VEIKLOJE IR PERSPEKTYVOS.....	56
61. Naujausi įvykiai emitento veikloje ir perspektyvos.....	56
62. Veiklos strategija ir numatomi jos pokyčiai einamaisiais ir artimiausiais finansiniais metais.....	56

PRIEDAI

1 priedas.

Auditoriaus 2003 m. išvada

2 priedas.

Neaudituos finansinės ataskaitos (balansas ir pelno (nuostolio) ataskaita) 2004 m. birželio 30 d.



L PROSPEKTO SANTRAUKA

1. Pagrindiniai duomenys apie emitentą

Emitento pavadinimas	„Baltic Property Trust A/S“
Išstatinis kapitalas	100 000 000 Danijos kronų
Būstinės adresas	Bredgade 23A, 2, DK-1260, Copenhagen K, Danija
Telefonas	+45 33 69 07 33
Faksas	+45 33 69 07 35
Elektroninis paštas	info@balticpropertytrust.com
Interneto svetainė	www.balticpropertytrust.com
Teisinė-organizacinė forma	akcinė bendrovė (daniškai - „Aktieselskab“), įsteigta ir veikianti pagal Danijos Karalystės įstatymus
Įregistravimo data ir vieta	2001 m. birželio 8 d., Danijos verslo ir įmonių tarnyboje (daniškai - „Erhvervs & Selskabsstyrelsen“), Kopenhaga, Danija
Įmonės kodas	26112869

„Baltic Property Trust A/S“ šiame obligacijų emisijos prospekte dar vadinama „Bendrove“ arba „emitentu“. „Baltic Property Trust A/S“ grupės įmonės šiame obligacijų emisijos prospekte bendrai vadinamos „Grupe“. „Baltic Property Trust A/S“ grupės apibūdinimas pateikiamas šio prospekto 55 skyriuje.

Bendrovės veikla nėra prižiūrima jokios valstybinės priežiūros institucijos.

Šiame prospekte naudojamas 2004 m. rugsėjo 7 d. Lietuvos banko nustatytas oficialus valiutų santykis 10 Danijos kronų - 4,6428 Lietuvos litų.

Finansinių ataskaitų parengimo datai naudojami šie Lietuvos banko nustatyti oficialūs valiutų santykiai:

2004 m. birželio 30 d.: 10 Danijos kronų - 4,6458 Lietuvos litų;
2003 m. gruodžio 31 d.: 10 Danijos kronų - 4,6386 Lietuvos litų;
2002 m. gruodžio 31 d.: 10 Danijos kronų - 4,6486 Lietuvos litų;
2001 m. gruodžio 31 d.: 1 Danijos krona - 0,4743 Lietuvos litų.

Taip pat šiame prospekte naudojamas 2004 m. rugsėjo 7 d. Estijos banko nustatytas oficialus valiutų santykis 1 Danijos krona - 2,10415 Estijos kronų ir 2004 m. rugsėjo 7 d. Latvijos banko nustatytas oficialus valiutų santykis 1 Danijos krona - 0,089 Latvijos latų.

2. Emitento pagrindinės veiklos pobūdis

Bendrovės vienintelė veikla - investavimas į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą Baltijos šalyse - Lietuvoje, Latvijoje ir Estijoje.

Nekilnojamąjį turtą „Baltic Property Trust A/S“ yra įsigijusi ne tiesiogiai, o per jos kontroliuojamas antrines bendroves ar jų kontroliuojamas antrines bendroves. Todėl šio prospekto teiginiai, kad „Baltic Property Trust A/S“ yra investavusi į nekilnojamąjį turtą, ar panašūs turi būti suprantami kaip „Baltic Property Trust A/S“ kontroliuojamų antrinių bendrovių ar jų kontroliuojamų antrinių bendrovių įsigytas nekilnojamas turtas.

Iki 2003 metų pabaigos Bendrovė taip pat užsiėmė turto valdymo veikla. 2003 metų pabaigoje direktorių taryba nusprendė turto valdymo veiklą atskirti nuo investavimo į nekilnojamąjį turtą veiklos. Šis sprendimas buvo patvirtintas 2004 m. kovo 30 d. per visuotinį metinį akcininkų susirinkimą Kopenhagoje. Nuo 2004 m. sausio 1 d. Bendrovės turtą valdo bendrovė „Baltic Property Trust Asset Management A/S“. Nei „Baltic Property Trust Asset Management A/S“, nei „Baltic Property Trust A/S“ viena kitos kapitale nedalyvauja.

3. Emitento įstatinis kapitalas ir jo struktūra

Danijos verslo ir įmonių tarnyboje (daniškai - „Erhvervs & Selskabsstyrelsen“) įregistruotas „Baltic Property Trust A/S“ įstatinis kapitalas yra 100 000 000 (vienas šimtas milijonų) Danijos kronų. Įstatinio kapitalo padidėjimas iki 100 000 000 (vieno šimto milijonų) Danijos kronų buvo įregistruotas 2003 m. birželio 6 d. Visos akcijos yra paprastosios vardinės akcijos, visos apmokėtos. Konvertuojamų obligacijų Bendrovė nėra išleidusi.

Apribojimai akcininkams parduoti savo akcijas nėra taikomi.

4. Pagrindiniai duomenys apie emitento skolos vertybinius popierius, išleidžiamus į viešąją vertybinių popierių apyvartą

Leidžiamų vertybinių popierių pavadinimas	Vardinės obligacijos
Skaičius	50 000 vnt.
Vieneto nominalioji vertė	100 eurų
Bendra nominalioji vertė	5 000 000 eurų
Vieneto emisijos kaina	99,73 eurai
Emisijos valiuta	Eurai
Vieneto išpirkimo kaina	100 eurų
Palūkanų dydis nuo obligacijų nominaliosios vertės	4,5 proc.
Palūkanų mokėjimo dienos	1, 2 ir 3 kalendoriniai metai (366-ta, 731-ta ir 1 096-ta dienos) nuo obligacijų apmokėjimo dienos. Jei kuri nors iš jų yra ne darbo diena, palūkanos mokamos artimiausią darbo dieną po jos.
Obligacijų platinimo pradžia	4-a diena (kalendorinė) po obligacijų emisijos įregistravimo Lietuvos Respublikos vertybinių popierių komisijoje.
Obligacijų platinimo pabaiga	20-a diena (kalendorinė) nuo obligacijų platinimo pradžios

Obligacijų galiojimo pradžia	Kita diena po obligacijų platinimo pabaigos
Obligacijų apmokėjimo diena	Kita diena po obligacijų platinimo pabaigos
Obligacijų galiojimo pabaiga	1 095-a diena po obligacijų platinimo pabaigos
Obligacijų trukmė	3 metai (1 095 dienos)
Obligacijų išpirkimo diena	Kita diena po paskutinės obligacijų galiojimo dienos
Obligacijų apmokėjimas	Investuotojai sumoka visą pasirašomų obligacijų emisijos kainą pagal obligacijų pasirašymo sutartį. Investuotojo pasirašytos obligacijos turi būti visiškai apmokėtos pavedimu obligacijų apmokėjimo dieną į Bendrovės sąskaitą (nr. 6100-0833311, SWIFT ESSEDK22, IBAN kodas DK656100000833311) banke „SEB Private bank“, Kopenhagos filiale.
Obligacijų užtikrinimas	Emitentas per 30 dienų nuo obligacijų platinimo pabaigos sieks užtikrinti savo prievolės obligacijų savininkams antros eilės nekilnojamojo turto hipoteka ir su šiuo nekilnojamoju turtu susijusių žemės nuomos teisių įkeitimu. Konkretų įkeičiamą turtą nustato emitentas savo nuožiūra, atsižvelgdamas į pirmos eilės kreditorių sutikimą įkeisti tokį turtą, turto vertę ir kitas emitentui svarbias aplinkybes. Iki galo įvykdžius skolinius išsipareigojimus, užtikrintus pirmos eilės hipoteka (įkeitimu), antros eilės hipoteka (įkeitimas), kuria užtikrintos pagal šio prospekto sąlygas išleistos obligacijos, pagal Lietuvos įstatymus tampa pirmos eilės hipoteka (įkeitimu).
Obligacijų platinimo būdas	Viešas

Planuojami obligacijų platinimo kaštai pateikiami toliau:

Grynosios įplaukos, gautos iš emisijos apie 4 971 500 eurų

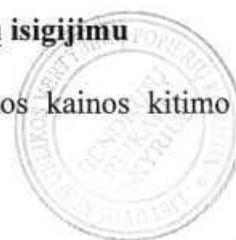
Emisijos platinimo kaštai: apie 15 000 eurų

Grynosios įplaukos, gautos iš emisijos, skaičiuojamos kaip grynosios įplaukos, gautos iš emisijos, iš jų atėmus numatomus emisijos kaštus.

Tiesioginius obligacijų siūlymo, platinimo ir kitus kaštus, kurie gali būti iš dalies susiję su emisija, padengia Bendrovė.

5. Pagrindiniai rizikos veiksniai, susiję su siūlomų vertybinių popierių isigijimu

Rinkos rizika – investuotojai, pirkdami obligacijas, prisiima rinkos kainos kitimo riziką; obligacijų kaina gali kilti ir kristi.



Išplatavimo rizika - rizika, kad emisija nebus išplatinta. Emisija bus laikoma neįvykusi, jeigu bus išplatinta obligacijų už mažiau nei 2 000 000 (du milijonus) eurų. Tuomet obligacijų pasirašymo sutartys bus anuliuotos, o investuotojų sumokėti pinigai grąžinti investuotojams per 7 (septynias) kalendorines dienas po obligacijų platinimo pabaigos.

Užtikrinimo rizika - rizika, kad Bendrovė neužtikrins savo įsipareigojimų obligacijų savininkams pagal šio prospekto 21 skyriaus sąlygas. Iki tol, kol minėtas prievolių užtikrinimas bus sukurtas, obligacijų savininkai neturės pirmenybės teisės patenkinti savo reikalavimų iš emitento turto. Be to, net jei užtikrinimas ir bus sukurtas, pagal 21 skyriaus nuostatas, numatoma turta įkeisti paskesne hipoteka (ir tam tikrais atvejais įkeitimu). Tik iki galo įvykdžius skolinius įsipareigojimus, užtikrintus pirmos eilės hipoteka (įkeitimu), antros eilės hipoteka (įkeitimas), kuria užtikrintos pagal šio prospekto sąlygas išleistos obligacijos, pagal Lietuvos įstatymus tampa pirmos eilės hipoteka (įkeitimu).

Kiti rizikos veiksniai, susiję su Bendrovės veikla, apžvelgiami prospekto 28 skyriuje.

6. Prospekto parengimo data ir vieta

Obligacijų emisijos prospektas parengtas 2004 metų liepą Vilniuje, UAB „BPT Asset Management“, esančios Dominikonų g. 5, Vilnius, Lietuvos Respublika. Jeigu prospekte nenurodoma kitaip, pateikiama informacija yra aktuali 2004 m. liepos 31 d.

7. Informacija, kur ir kada galima susipažinti su prospektu bei kitais dokumentais, kuriais remiantis jis buvo parengtas

Su šiuo prospektu ir kitais susijusiais dokumentais susipažinti ir nemokamą prospekto kopiją gauti galima adresu: Dominikonų g. 5, Vilniuje, Lietuvos Respublikoje, darbo dienomis nuo 9.00 iki 17.00 val. Prospektą taip pat galima atsisiųsti internetu, adresas: www.balticpropertytrust.com.

Informacija apie esminius įvykius, susijusius su Bendrovės veikla, bus pateikiama dienraščiu „Verslo žinios“ ir naujienų agentūrai „BNS“.



II. INFORMACIJA APIE ASMENIS, ATSAKINGUS UŽ PROSPEKTE PATEIKIAMUS DUOMENIS IR FINANSINIŲ ATASKAITŲ AUDITĄ

8. Informacija apie auditą

„Ernst & Young Statsautoriseret Revisionsaktieselskab“ atliko „Baltic Property Trust A/S“ 2002 m. ir 2003 m. gruodžio 31 d. balanso ir susijusių pelno (nuostolio) bei pinigų srautų ataskaitų auditą.

„Ernst & Young Statsautoriseret Revisionsaktieselskab“ įregistruota 1983 m. rugpjūčio 30 d. Danijos verslo ir įmonių tarnybos (daniškai - „Erhvervs & Selskabsstyrelsen“). Įmonės kodas (daniškai - „CVR-nr“) 73317428, teisinė-organizacinė forma - ribotos atsakomybės bendrovė. Adresas: Tagensvej 86, DK-2200 Copenhagen N., Danija. Telefonas + 45 35 87 22 22, faksas + 45 35 87 22 00.

2002 ir 2003 m. auditą atliko ir išvadą pasirašė auditoriai Peter Hertz ir Henrik Reedtz.

„Andersen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab“ atliko „Baltic Property Trust A/S“ 2001 m. gruodžio 31 d. balanso ir susijusių pelno (nuostolio) bei pinigų srautų ataskaitų auditą.

„Andersen Statsautoriseret Revisionsaktieselskab“ įregistruota 1981 metais Danijos verslo ir įmonių tarnybos (daniškai - „Erhvervs & Selskabsstyrelsen“). Įmonės kodas (daniškai - „CVR-nr“) 65940116, teisinė-organizacinė forma - partnerystė (daniškai - „Interessentskab“). Adresas: Tuborg Havnevej 18, DK- 2900 Hellerup, Danija. Telefonas +45 35 25 25 25, faksas +45 35 25 20 01.

2001 m. auditą atliko ir išvadą pasirašė auditoriai Kim Schlichter ir Jette K. Bach.

Danijos Karalystėje audito įmonėms registracijos numeris nesuteikiamas.

Danijos Karalystėje auditoriams atestato numeris nesuteikiamas.

Auditoriaus išvada:

„Baltic Property Trust A/S“ akcininkams

Mes atlikome „Baltic Property Trust A/S“ 2003 m. gruodžio 31 d. metinės ataskaitos auditą. Už šią finansinę atskaitomybę atsako Bendrovės direktorių taryba ir valdyba. Mūsų pareiga yra, remiantis mūsų atliktu auditu, pareikšti nuomonę apie šią finansinę atskaitomybę.

Išvados pagrindas

Auditą atlikome vadovaudamiesi Danijos audito standartais. Šie standartai reikalauja, kad mes planuotume ir atliktume auditą taip, kad galėtume deramai įsitikinti, jog finansinėje atskaitomybėje nėra reikšmingų netikslumų. Auditas apima finansinės atskaitomybės skaičius ir paaiškinimus pagrindžiančių įrodymų tyrimą atrankos būdu. Taip pat auditas apima taikytų apskaitos principų ir valdybos padarytų reikšmingų prielaidų bei bendro finansinės atskaitomybės pateikimo įvertinimą. Manome, kad remdamiesi atliktu auditu, galime pagrįstai pareikšti savo nuomonę. Mūsų audite nėra išlygų.

Išvada



Mūsų nuomone, finansinė atskaitomybė visais reikšmingais atžvilgiais teisingai atspindi Bendrovės ir Grupės 2003 m. gruodžio 31 d. finansinę padėtį ir veiklos rezultatus bei konsoliduotus pinigų srautus per finansinius metus, pasibaigusius iki minėtos datos, pagal Danijos finansinių ataskaitų įstatymą, Danijos apskaitos standartus ir Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus (TFAS).

Kopenhaga, 2004 m. kovo 30 d.

„Ernst & Young“

Peter Hertz

Henrik Reedtz

Valstybės paskirtas nepriklausomas auditorius Valstybės paskirtas nepriklausomas auditorius

Auditoriaus 2003 m. išvada pateikiama 1 priede.

9. Asmenys, atsakingi už prospekte pateikiamą informaciją

9.1. Už prospektą atsakingi emitento vadovai ir darbuotojai

Lars Christian Ohnemus, „Baltic Property Trust A/S“ vykduojantis direktorius. Telefonas +45 33 69 07 33, faksas +45 33 69 07 35. Už finansinę apskaitą atsakingas Algirdas Jonas Vaitiekūnas, „Baltic Property Trust A/S“ finansų direktorius. Telefonas (+370 5) 231 36 38, faksas (+370 5) 231 36 39.

9.2. Konsultantai, padėję rengti prospektą

UAB „BPT Asset Management“ (kontaktinis asmuo Lina Mališauskaitė). Telefonas (+370 5) 231 36 38, faksas (+370 5) 231 36 39. UAB „BPT Asset Management“ yra atsakinga už Bendrovės pateiktos informacijos tinkamą įforminimą.

10. Už prospekto parengimą atsakingų emitento valdymo organų narių, darbuotojų, administracijos vadovo ir emitento konsultantų ar jų atstovo patvirtinimas, kad prospekte pateikiama informacija atitinka tikrovę ir nėra nutylėtų faktų, galinčių turėti įtakos potencialių investuotojų sprendimams

Toliau pasirašę atsakingi asmenys Lars Christian Ohnemus, „Baltic Property Trust A/S“ vykduojantis direktorius, ir Algirdas Jonas Vaitiekūnas, „Baltic Property Trust A/S“ finansų direktorius, patvirtina, kad pateikta informacija, jų žiniomis, atitinka tikrovę ir nėra nutylėtų faktų, galinčių turėti įtakos potencialių investuotojų sprendimams.

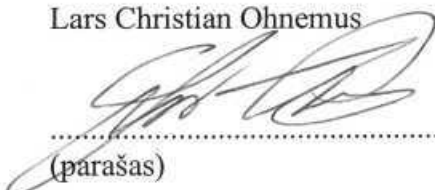
UAB „BPT Asset Management“, atstovaujama finansų vadybininkės Linos Mališauskaitės, patvirtina, kad prospekte yra visa svarbi informacija, kurią šiai įmonei pateikė Bendrovės darbuotojai ir vadovai, bei atsako už jame pateikiamų duomenų tinkamą įforminimą. Už informacijos teisingumą atsako „Baltic Property Trust A/S“.



„Baltic Property Trust A/S“ vykduojantis direktorius

Baltic Property Trust A/S
Bredgade 23, 2 DK-1260 Copenhagen K
Phone: +45 3369 0733 Fax: +45 3369 0735
www.balticpropertytrust.com
CVR No. 26 11 28 69

Lars Christian Ohnemus


(parašas)

A.V.

„Baltic Property Trust A/S“ finansų direktorius

Baltic Property Trust A/S
Bredgade 23, 2 DK-1260 Copenhagen K
Phone: +45 3369 0733 Fax: +45 3369 0735
www.balticpropertytrust.com
CVR No. 26 11 28 69

Algirdas Jonas Vaitiekūnas


(parašas)

A.V.

UAB „BPT Asset Management“ finansų vadybininkė
(pagal įgaliojimą)

Lina Mališauskaitė



III. INFORMACIJA APIE SKOLOS VERTYBINIUS POPIERIUS, IŠLEIDŽIAMUS Į VIEŠĄJĄ VERTYBINIŲ POPIERIŲ APYVARTĄ, JŲ IŠLEIDIMO BŪDĄ IR ĮTRAUKIMO Į BIRŽOS SARAŠĄ TVARKĄ

11. Skolos vertybinių popierių, išleidžiamų į viešąją vertybinių popierių apyvartą, pagrindinės charakteristikos

Bendrovė išleidžia 3 metų trukmės 50 000 (penkiasdešimties tūkstančių) vienetų nematerialiųjų vardinių 100 eurų nominaliosios vertės obligacijų emisiją bendrai nominaliajai 5 000 000 (penkių milijonų) eurų vertei. Obligacijų emisija platinama 20 (dvidešimt) kalendorinių dienų, pradedant 4-ą kalendorinę dieną nuo obligacijų emisijos įregistravimo Lietuvos Respublikos vertybinių popierių komisijoje. Obligacijų emisijos kaina - 99,73 eurai už vieną obligaciją. Obligacijų apmokėjimo diena yra kita diena po obligacijų platinimo pabaigos.

Palūkanų dydis nuo obligacijų nominaliosios vertės - 4,5 proc. metinių palūkanų.

Obligacijų išpirkimo kaina - 100 eurų. Obligacijų išpirkimo diena yra 1 096-a diena, skaičiuojant nuo obligacijų platinimo dienos pabaigos. Obligacijų išpirkimą organizuoja Bendrovės mokėjimų agentas (žr. šio prospekto 23 skyrių).

Bendrovė pagal šio prospekto sąlygasprisiima skolinius įsipareigojimus obligacijų savininkams. Obligacijų savininkų reikalavimai emitentui gali būti užtikrinti pagal šio prospekto 21 skyriaus sąlygas. Emitentas nenustato obligacijų perleidimo apribojimų.

12. Skolos vertybinių popierių, išleidžiamų į viešąją vertybinių popierių apyvartą, teisiniai pagrindai

2004 m. birželio 17 d. Bendrovės direktorių tarybos posėdyje Vilniuje buvo priimtas toks sprendimas, jis buvo užregistruotas Bendrovės direktorių tarybos posėdžio protokole:

Direktorių taryba pritarė obligacijų išleidimui ir įgaliojo Bendrovės vykdančiųjų direktorių Lars Christian Ohnemus nustatyti obligacijų emisijos terminus ir sąlygas.

Šis prospektas yra paruoštas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymais. Obligacijų pasirašymo sutarčiai yra taikomi Danijos Karalystės įstatymai, tačiau tai nėra pagrindas atsisakyti taikyti Lietuvos Respublikos imperatyvias teisės normas. Vadovaujantis 2004 m. rugsėjo 29 d. Lietuvos Respublikos vertybinių popierių komisijos išaiškinimu Nr. 06-1300-(l 1.07-03), Bendrovė kaip atskaitingas emitentas pagal Lietuvos Respublikos įstatymus privalo teikti periodinę informaciją (Lietuvos Respublikos vertybinių popierių rinkos įstatymo 7 str.), skelbti informaciją apie esminius įvykius (įstatymo 8 str.), organizuoti vertybinių popierių apskaitą (įstatymo 46 str.). Kadangi Bendrovės akcijos yra išleistos ne Lietuvoje, pranešimų apie akcijų paketo įgijimą/netekimą, oficialaus pasiūlymo skelbimo ir įgyvendinimo, privalomo akcijų pardavimo ir pirkimo, Bendrovės savo išleistų akcijų supirkimo reglamentavimui Lietuvos teisė netaikytina, remiantis Lietuvos Respublikos civilinio kodekso 1.56 str. 2 d.

13. Skolos vertybinių popierių suteikiamos pajamos ir (ar) teisės, privilegijos, apribojimai

„Baltic Property Trust A/S“ išleidžiamos obligacijos suteikia teisę į fiksuoto dydžio metines palūkanas. Metinė palūkanų norma – 4,5 proc. Palūkanos pradedamos skaičiuoti kitą dieną po

obligacijų apmokėjimo dienos. Palūkanos bus mokamos atkarpų pavidalu kartą per metus šiame prospekte nurodytais terminais. Emitentas nenustato obligacijų perleidimo apribojimų. Obligacijos nekonvertuojamos į akcijas.

Kitos obligacijų savininkų teisės:

- Obligacijų savininkai turi teisę šio prospekto nustatytu terminu ir sąlygomis gauti iš Bendrovės pinigų sumą, lygią turimų obligacijų nominaliajai vertei.
- Obligacijų savininkai turi teisę šiame prospekte nurodytais terminais gauti 4,5 proc. metines palūkanas.
- Obligacijų savininkai turi teisę parduoti ar kitaip perleisti visas ar dalį obligacijų, laikydami Lietuvos Respublikos vertybinių popierių rinkos įstatymo 14 str. antrosios dalies reikalavimų.
- Obligacijų savininkai turi teisę palikti testamentu visas ar dalį obligacijų vienam ar keliems asmenims.
- Obligacijų savininkų teisės gali būti užtikrinamos hipoteka ir įkeitimu šio prospekto 21 skyriuje nustatyta tvarka.
- Teisė išpirkti išleidžiamas obligacijas anksčiau numatyto termino nei Bendrovei, nei investuotojams nesuteikiama. Obligacijų savininkams suteikiamos teisės realizuojamos ta tvarka, kuri nustatyta šiame prospekte, bei taikytinuose Lietuvos Respublikos ir Danijos Karalystės įstatymuose.

14. Informacija apie skolos vertybinių popierių emisijos kainos nustatymą

Obligacijos išleidžiamos už 99,73 eurus. Palūkanų dydis nustatytas atsižvelgiant į dabar vyraujančią atitinkamo termino euro zonos šalių vyriausybių išleistų ir aktyviai antrinėje rinkoje perkamų ir parduodamų euroobligacijų pajamingumą ir papildomą riziką, susijusią su investavimu į bendrovių obligacijas.

15. Skolos vertybinių popierių platinimo terminai ir tvarka

Išleidžiamos obligacijos bus platinamos viešai Lietuvos Respublikoje. Bendrovės obligacijas platina pati Bendrovė. Obligacijos potencialiems investuotojams bus siūlomos skelbiant per visuomenines informavimo priemones, t.y. dienraštį „Verslo žinios“ ir kitas, asmeninių susitikimų ir pristatymų metu bei kitomis Lietuvos Respublikos įstatymų numatytomis priemonėmis.

Bendrovės akcininkai pirmumo teisės pasirašyti naujai išleidžiamas obligacijas neturės.

Obligacijų platinimo pradžia - 4-a kalendorinė diena po obligacijų emisijos įregistravimo Lietuvos Respublikos vertybinių popierių komisijoje. Obligacijos bus platinamos lygiai 20 kalendorinių dienų, pradedant skaičiuoti nuo pirmosios obligacijų platinimo dienos. Obligacijų platinimo paskutinė diena - 20-a kalendorinė diena po obligacijų emisijos įregistravimo Vertybinių popierių komisijoje. Obligacijas pasirašę investuotojai sumoka visą pasirašomų obligacijų emisijos kainą pagal pasirašytą obligacijų pasirašymo sutartį (sumokama kitą dieną po obligacijų platinimo pabaigos; minėtą dieną obligacijų neapmokėjus, obligacijų pasirašymo sutartis netenka galios ir atitinkamos obligacijos laikomos neišplatintomis).

Obligacijos pasirašomos adresu: Dominikonų g. 5, Vilnius, Lietuvos Respublika, darbo dienomis nuo 9.00 iki 17.00 val.



Apribojimai, taikomi įsigyjantiems obligacijas: minimalus įsigyjamų obligacijų skaičius - 250 (du šimtai penkiasdešimt) vienetų, maksimalus įsigyjamų obligacijų skaičius - 10 000 (dešimt tūkstančių) vienetų.

Obligacijų pasirašymo sutartys taip pat gali būti pasirašytos abiejų sandorio šalių, jas sutartu laiku faksu išsiunčiant kitai sandorio šaliai ir tą pačią dieną išsiunčiant originalą kurjeriniu ar registruotu paštu kitai sandorio šaliai. Sutartis įsigalioja pasirašymo dieną. Sutartį pasirašo „Baltic Property Trust A/S“ įgaliotas asmuo ir investuotojas asmeniškai arba per įgaliotus asmenis.

Obligacijų apskaitymas:

- Įsigytų obligacijų nuosavybės teisė fiksuojama asmeninėje investuotojo vertybinių popierių sąskaitoje, ją tvarko vertybinių popierių viešosios apyvartos tarpininkas, veikiantis Lietuvos Respublikoje.
- Investuotojas gali nurodyti, kad įsigytos obligacijos būtų pervedamos į asmeninę investuotojo vertybinių popierių sąskaitą, atidarytą pas investuotojo nurodytą vertybinių popierių viešosios apyvartos tarpininką, veikiantį Lietuvos Respublikoje.
- Antraip obligacijos bus apskaitomos Bendrovės vertybinių popierių sąskaitose, kurių tvarkytojas yra AB „Vilniaus bankas“.

Bendrovės vardu obligacijų pasirašymo sutartis pasirašantis Bendrovės įgaliotas asmuo kontroliuos, kad nebūtų išplatinta daugiau obligacijų, nei įregistruota Vertybinių popierių komisijoje. Jeigu neišplatintų obligacijų likutis tampa mažesnis, nei investuotojo pageidaujamas įsigyti obligacijų kiekis, su šiuo investuotoju, pastarajam neprieštaraujant, sudaroma obligacijų pasirašymo sutartis, kurioje nurodomas pasirašomų obligacijų kiekis, lygus dar neišplatintam obligacijų kiekiui. Šiuo atveju minimalaus įsigyjamų obligacijų skaičiaus apribojimas nebus taikomas.

Pasibaigus obligacijų platinimo terminui, kitą dieną Lietuvos Respublikos vertybinių popierių komisijai ir Lietuvos centriniam vertybinių popierių depozitoriumui (LCVPD) pateikiama vertybinių popierių išplatinimo ataskaita. LCVPD atidaroma vertybinių popierių emisijos registracijos sąskaita priklausomai nuo išplatintų obligacijų kiekio. Neišplatintų obligacijų platinimo terminas nebus pratęsiamas. Emisija bus laikoma įvykusi, jeigu bus išplatinta obligacijų už ne mažiau nei 2 000 000 (du milijonus) eurų. Emisija bus laikoma neįvykusi, jeigu bus išplatinta obligacijų už mažiau nei 2 000 000 (du milijonus) eurų. Tuomet obligacijų pasirašymo sutartys bus anuliuotos, o investuotojų sumokėti pinigai grąžinti investuotojams per 7 (septynias) kalendorines dienas po obligacijų platinimo pabaigos.

Informacija apie Bendrovės obligacijų platinimo pradžią bei obligacijų emisijos išplatinimą anksčiau laiko bus išplatinta per visuomenines informavimo priemones (dienraštį „Verslo žinios“). Informacija apie Bendrovės obligacijų platinimo pradžią bus paskelbta 4-ą kalendorinę dieną po emisijos įregistravimo Lietuvos Respublikos vertybinių popierių komisijoje.

16. Vertybinių popierių apmokėjimo tvarka

Obligacijų emisijos kaina yra 99,73 eurai už vieną obligaciją. Obligacijos apmokamos eurai.

Investuotojai sumoka visą pasirašomų obligacijų emisijos kainą pagal obligacijų pasirašymo sutartį (sumokama kitą dieną po obligacijų platinimo pabaigos). Pinigai už pasirašytas obligacijas turi būti sumokėti į „Baltic Property Trust A/S“ sąskaitą (nr. 6100-0833311, SWIFT ESSEDK22, IBAN kodas DK6561000000833311) banke „SEB Private bank“, Kopenhagos filiale.

17. Skolos vertybinių popierių išpirkimo, palūkanų arba kitų pajamų mokėjimo ar (ir) kitų teisių realizavimo terminai ir tvarka

Obligacijos išperkamos obligacijų išpirkimo dieną nominaliaja verte. Obligacijų išpirkimo terminas - kita diena po paskutinės obligacijų galiojimo dienos, tai yra 1 096-a diena (3 metai) nuo obligacijų galiojimo pradžios arba artimiausią darbo dieną po obligacijų išpirkimo dienos, jei ši diena nėra darbo diena. Obligacijos negali būti išpirktos anksčiau obligacijų išpirkimo dienos nei Bendrovės, nei obligacijų turėtojo reikalavimu.

Palūkanos mokamos 366-tą, 731-tą ir 1 096-tą dieną nuo obligacijų apmokėjimo dienos. Jei kuri nors iš jų yra ne darbo diena, palūkanos mokamos artimiausią darbo dieną po jos.

Visi skaičiavimai ir atsiskaitymai, susiję su palūkanų mokėjimu ir obligacijų išpirkimu, vykdomi eurais. Obligacijų išpirkimą ir palūkanų mokėjimus vykdo Bendrovės mokėjimų agentas (žr. šio prospekto 23 skyrių). Bendrovės mokėjimų agentas lėšas, skirtas obligacijoms išpirkti ir palūkanoms mokėti, perves į sąskaitų tvarkytojų (vertybinių popierių viešosios apyvartos tarpininkų, veikiančių Lietuvos Respublikoje), palūkanų mokėjimo ar obligacijų išpirkimo dieną apskaitančių obligacijas, sąskaitas šiame prospekte nurodyta tvarka.

18. Reikalavimų, susijusių su vertybinių popierių duodamomis pajamomis ar (ir) išpirkimu, pareiškimo terminai ir tvarka

Obligacijų išpirkimo dieną obligacijos bus išperkamos, ir Bendrovės mokėjimo agentas organizuos obligacijų nominaliosios vertės išmokėjimą obligacijų savininkams, šio prospekto 17 skyriuje nustatyta tvarka.

Reikalavimai sumokėti obligacijų išpirkimo kainą gali būti pateikiami 3 metus, skaičiuojant nuo obligacijų išpirkimo datos. Reikalavimai sumokėti palūkanas gali būti pateikiami 5 metus, skaičiuojant nuo palūkanų mokėjimo termino datos. Reikalavimai pateikiami Bendrovei būstinės adresu.

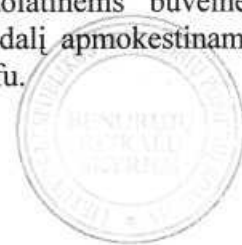
19. Mokesčiai

Toliau pateikiama Bendrovės parengta obligacijų suteikiamų pajamų apmokestinimo tvarkos santrauka, kuri neturi būti traktuojama kaip mokesčių konsultacija. Investuotojai, ketinantys įsigyti pagal šį prospektą išleidžiamų skolos vertybinių popierių, patys turėtų atlikti savo jurisdikcijai ir teisinei-organizacinei formai taikomo obligacijų suteikiamų pajamų mokestinio traktavimo tyrimą. Šioje santraukoje nagrinėjami tik mokesčių klausimai, iškylantys, kai obligacijas įsigyja Lietuvos subjektas, t. y. Lietuvos mokesčių mokėtojas (fizinis ar juridinis asmuo).

Juridiniai asmenys

Juridinių asmenų pelno apmokestinimą reglamentuoja 2001 m. gruodžio 20 d. Juridinių asmenų pelno mokesčio įstatymas Nr. IX-675 (toliau - JAPMI) ir juo remiantis priimti kiti teisės aktai.

Lietuvos juridiniams asmenims (ar užsienio juridinių asmenų nuolatinėms buveinėms Lietuvoje) palūkanų ir vertės padidėjimo pajamos už obligacijas sudarys dalį apmokestinamųjų pajamų nustatant apmokestinamąjį pelną, kuris apmokestinamas 15 proc. tarifu.



Bendrovė neprivalo ir neįsipareigoja už Lietuvos juridinių asmenų deklaruoti, apskaityti ir sumokėti Lietuvos pelno mokestį nuo juridinio asmens gauto pelno.

Fiziniai asmenys

Gyventojų pajamų apmokestinimą reglamentuoja 2002 m. liepos 2 d. Gyventojų pajamų mokesčio įstatymas Nr. IX-1007 ir juo remiantis priimti kiti teisės aktai.

Gyventojų pajamų mokesčio įstatymo 17 str. nustatoma, kad gyventojų pajamų mokesčiu neapmokestinamos palūkanos už obligacijas (išskyrus asmens, susijusio su gyventoju darbo santykiais ar jų esmę atitinkančiais santykiais, gyventojui moka didesnes palūkanas negu kitiems tų pačių obligacijų turėtojams), jeigu šios obligacijos pradėtos išpirkti ne anksčiau kaip po 366 dienų nuo jų išleidimo dienos.

Todėl pajamos, kurias nuolatinis Lietuvos gyventojas gavo už obligacijas, kurios bus pradedamos išpirkti ne anksčiau kaip po 366 dienų nuo jų išleidimo, įprastai Lietuvoje neapmokestinamos.

Lietuvos gyventojų pajamos dėl obligacijų vertės padidėjimo taip pat neapmokestinamos, jeigu obligacijos parduodamos ar kitaip perleidžiamos nuosavybėn ne anksčiau, kaip praėjus 366 dienoms nuo jų įsigijimo (kiekvieno atskiro to paties emitento tos pačios rūšies ir klasės obligacijų pardavimo atveju manoma, kad pirmiausia įsigytos obligacijos parduotos ar kitu būdu perduotos pačios pirmos), o gyventojui 3 metus iki mokestinio laikotarpio, kai buvo parduotos ar kitaip perleistos nuosavybėn obligacijos nepriklausė daugiau kaip 10 proc. parduotas ar kitaip perleistas nuosavybėn obligacijas išleidusios bendrovės akcijų (dalies, pajų).

Pagal 2004 metų liepos 31 dieną galiojusius Danijos Karalystės įstatymus neatskaitomas joks mokestis nuo už obligacijas gautų palūkanų.

Iškilus papildomų klausimų, investuotojui patariama kreiptis į nepriklausomus nuo Bendrovės ir jos patarėjų mokesčių konsultantus ir (arba) tam tikras mokesčių administravimo įstaigas dėl galimų mokesčių, susijusių su siūlomų obligacijų įsigijimu.

20. Informacija apie skolos vertybinių popierių platintojus

Bendrovės obligacijas platina pati Bendrovė.

21. Informacija apie emitento prievolių, kylančių iš šių vertybinių popierių, garantavimą

Emitentas per 30 dienų nuo obligacijų platinimo pabaigos sieks užtikrinti savo prievolės obligacijų savininkams antros eilės nekilnojamojo turto hipoteka ir su šiuo nekilnojamuoju turtu susijusių žemės nuomos teisių įkeitimu. Konkretų įkeičiamą turtą nustato emitentas savo nuožiūra, atsižvelgdamas į pirmos eilės kreditorių sutikimą įkeisti tokį turtą, turto vertę ir kitas emitentui svarbias aplinkybes. Iki galo įvykdžius skolinius įsipareigojimus, užtikrintus pirmos eilės hipoteka (įkeitimu), antros eilės hipoteka (įkeitimas), kuria užtikrintos pagal šio prospekto sąlygas išleistos obligacijos, pagal Lietuvos įstatymus tampa pirmos eilės hipoteka (įkeitimu).

Hipotekos ir įkeitimo lakštai sudaromi kreditoriumi nurodant AB „Vilniaus bankas“ (adresas Gedimino pr. 12, LT-01103 Vilnius, Lietuvos Respublika, telefonas (+370 5) 268 28 00, faksas (+370 5) 268 23 33), kuris yra solidarusis emitento kreditorius kartu su obligacijų savininkais. AB

„Vilniaus bankas“ lėšomis, gautomis išieškojusi iš įkeisto turto, pirma eile padengia visas su išieškojimu susijusias išlaidas, antra eile nedelsiant perveda išieškotas sumas obligacijų savininkams proporcingai emitento neįvykdytų mokėjimo išipareigojimų konkretiems obligacijų savininkams dydžiui.

AB „Vilniaus bankas“ yra davęs Vereins- und Westbank AG Vilniaus skyriui savo sutikimą, kad Vereins- und Westbank AG Vilniaus skyrius ir AB „Baltic Property Trust“ didintų iš nekilnojamojo turto, esančio Ševčenkos g. 21/Vytenio 12 ir Goštauto g. 40, Vilniuje, hipoteka užtikrinto reikalavimo atsirandančias palūkanas ir netesybas bei trumpintų arba pratęstų skolinio išipareigojimų įvykdymo terminą daugiau negu paskesnės eilės kreditorių. Tai taps aktualu tuo atveju, jei Bendrovė nuspręstų užtikrinti savo išipareigojimus obligacijų savininkams nekilnojamojo turto, esančio Goštauto g. 40 ir Ševčenkos g. 21/Vytenio 12 Vilniuje, paskesne hipoteka ir su juo susijusių žemės nuomos teisių įkeitimu.

Su emitento ir AB „Vilniaus bankas“ sutarties sąlygomis galima susipažinti Dominikonų g. 5, LT-01131 Vilnius, Lietuvos Respublika, telefonas (+370 5) 231 36 38.

22. Informacija apie skolos vertybinių popierių patikėtinių organizacijas

Šios obligacijų emisijos patikėtinių organizacija yra AB „Vilniaus bankas“ (adresas Gedimino pr. 12, LT-01103 Vilnius, Lietuvos Respublika, telefonas (+370 5) 268 28 00, faksas (+370 5) 268 23 33). AB „Vilniaus bankas“ išipareigoja ginti obligacijų savininkų interesus santykiuose su Bendrove. Sutarties nutraukimo atvejai ir patikėtinių organizacijos teisės ir pareigos nustatomos pagal taikytinus Lietuvos Respublikos įstatymus (Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas).

Su emitento ir AB „Vilniaus bankas“ sutarties sąlygomis galima susipažinti Dominikonų g. 5, LT-01131 Vilnius, Lietuvos Respublika, telefonas (+370 5) 231 36 38.

23. Emitento mokėjimų agentai

Pavadinimas:	AB „Vilniaus bankas“
Adresas:	Gedimino pr. 12, LT-01103 Vilnius, Lietuvos Respublika
Telefonas:	(+370 5) 268 28 00
Faksas:	(+370 5) 268 23 33

Įregistravus obligacijų emisiją Lietuvos Respublikos vertybinių popierių komisijoje, Bendrovė ir AB „Vilniaus bankas“ pasirašys sutartį, pagal kurią AB „Vilniaus bankas“ išipareigoja lėšas, skirtas obligacijoms išpirkti ir palūkanoms mokėti, pervesti į sąskaitų tvarkytojų (vertybinių popierių viešosios apyvartos tarpininkų, veikiančių Lietuvos Respublikoje), palūkanų mokėjimo ar obligacijų išpirkimo dieną apskaitančių obligacijas, sąskaitas šiame prospekte nurodyta tvarka.

24. Emitento ar emitento agento atstovo veiksmų apskundimas teismui

Visi Bendrovės ar jos atstovų veiksmai, pažeidžiantys obligacijų savininkų interesus, gali būti apskundžiami Lietuvos Respublikos įstatymuose numatyta tvarka ir terminais.

Bendras terminas ieškiniui pateikti (t. y. ieškinio senatis) yra 10 metų (LR Civilinis kodeksas 1.125 str. 1 d.), tačiau LR Civiliniame kodekse nustatomi sutrumpinti ieškinio senaties terminai kai kuriems reikalavimams. Sutrumpintas 3 mėnesių senaties terminas taikomas reikalavimams

pripažinti juridinio asmens institucijų sprendimus negaliojančius, 6 mėnesių senaties terminas taikomas ieškiniams dėl delspinigių ar baudos išieškojimo, 5 metų ieškinio senaties terminas taikomas reikalavimams dėl palūkanų ir kitokių periodinių išmokų išieškojimo.

Pagal galiojantį LR Civilinio proceso kodekso 29 str. ieškinys pareiškiamas juridiniam asmeniui pagal jo buveinę, nurodytą juridinių asmenų registre. Pagal LR Civilinio proceso kodeksą 30-32 str. sutarties šalys gali susitarti dėl išimtinio teismo, taip pat gali būti taikomos normos dėl teismo pagal ieškovo pasirinkimą ir išimtinis teismingumas.

25. Su skolos vertybiniais popieriais susijusių reikalavimų tenkinimo eilės tvarka

Bendrovė taps pagal šį prospektą išleidžiamų obligacijų savininkų skolininke ir prisiims išipareigojimus obligacijų savininkų naudai. Obligacijų savininkai turės tokias pačias teises, kaip ir kiti Bendrovės kreditoriai. Obligacijų savininkų reikalavimai Bendrovei gali būti užtikrinami pagal šio prospekto 21 skyriaus sąlygas.

Bendrovės likvidavimo arba bankroto atveju, kreditorių reikalavimai, susiję su emitento išipareigojimais obligacijų savininkams, tenkinami Danijos Karalystės įstatymų nustatyta tvarka ir eiliškumu, t.y. paskutine eile. Jei obligacijų emisija bus užtikrinta, tuomet išieškojimo iš įkeisto turto atžvilgiu bus taikomi tos valstybės, pagal kurios įstatymus hipoteka (įkeitimas) bus sudaryti, įstatymai.

26. Skolos vertybinių popierių siūlymo ir platinimo išlaidos

Manoma, kad tiesioginės obligacijų platinimo ir siūlymo išlaidos bei kitos sąnaudos, kurias iš dalies galima sieti su emisijos išleidimu, neturėtų būti daugiau nei 15 000 eurų, taigi sąnaudų ir numatomų pritraukti lėšų santykis turėtų būti apie 0,3 proc.

Visas tiesiogines išlaidas apmokės „Baltic Property Trust A/S“.

Visas su konsultacinėmis paslaugomis susijusias išlaidas apmokės „Baltic Property Trust Asset Management A/S“. Kadangi Bendrovė už teikiamas turto valdymo paslaugas „Baltic Property Trust Asset Management A/S“ moka mokestį (valdymo mokestį) pagal Valdymo paslaugų sutartį, šie kaštai įtraukiami į valdymo mokestį.

Daugiau informacijos apie „Baltic Property Trust Asset Management A/S“ ryšius su „Baltic Property Trust A/S“ galima rasti prospekto 35 skyriuje.

27. Sukaupų lėšų naudojimo kryptys

Sukauptos lėšos bus naudojamos Grupės finansavimo poreikiams, t.y. galimam dalies Grupės paskolų bankams grąžinimui, naujų investicinių projektų finansavimui pagal patvirtintą investavimo strategiją ir kitiems bendriems Grupės finansavimo poreikiams. Bendrovė planuoja šiais metais įsigyti naują pastatą Taline ir papildomai investuoti į vieną iš Bendrovei priklausančių pastatų (Goštauto g. 40, Vilnius).

Toliau pateikiama trumpa pinigų srautų prognozė, Grupė (tūkst. Danijos kronų):

	<u>2004 m.</u>	<u>2005 m.</u>	<u>2006 m.</u>

Pinigų srautai iš įprastinės veiklos:			
Grynasis laikotarpio pelnas (nuostolis)	10 954	11 067	11 288
Koregavimai, suderinantys grynąjį laikotarpio pelną (nuostolį) su pinigų srautais iš įprastinės veiklos	9 427	11 759	13 024
Apyvartinio kapitalo pasikeitimai	(2 322)	(2 322)	(2 322)
Palūkanų pajamos	0	0	0
Palūkanų sąnaudos	(4 849)	(6 964)	(8 229)
Pelno mokestis	(4 557)	(4 743)	(4 743)
Pinigai iš įprastinės įmonės veiklos grynąja verte	8 653	8 797	9 018
Pinigų srautai iš investicinės veiklos:			
Ilgalaikio investicinės paskirties materialaus turto įsigijimai	(24 855)	(11 550)	(23 450)
Kito materialaus turto įsigijimai	0	0	0
Pinigai iš investicinės veiklos grynąja verte	(24 855)	(11 550)	(23 450)
Pinigų srautai iš finansinės veiklos:			
Akcinio kapitalo įnašai	0	0	0
Paskirstyti dividendai	(8 800)	(10 500)	(11 000)
Ilgalaikės paskolos kreditinėms institucijoms gražinimas	(10 500)	0	0
Trumpalaikių įsipareigojimų kreditinėms institucijoms padidėjimas	0	0	0
Ilgalaikių įsipareigojimų kreditinėms institucijoms padidėjimas	14 535		19 465
Ilgalaikių įsipareigojimų kitiems kreditoriams padidėjimas	37 200		0
Pinigai iš finansinės veiklos grynąja verte	32 435	(10 500)	8 465
Pinigų ir jų ekvivalentų padidėjimas grynąja verte	16 233	(13 253)	(5 967)
Pinigai ir jų ekvivalentai laikotarpio pradžioje	7 230	23 463	10 210
Pinigai ir jų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje	23 463	10 210	4 243

Aktyvių investicijų laikotarpis bus baigtas 2004 metų pabaigoje ir plečiamos tik dabartinės investicijos, t.y. papildomai investuojama į Bendrovei priklausančius pastatus.

Prognozėje pavaizduotas planuojamas išankstinis ilgalaikių paskolų kreditinėms institucijoms gražinimas (10,5 milijonų Danijos kronų). Planuojama pilnai arba dalinai gražinti paskolas, nurodytas prospekto 54 skyriuje (finansinių ataskaitų komentarai). Kuri (-ios) paskola (-os) bus gražinama (-os), emitentas nustato savo nuožiūra, atsižvelgdamas banko nustatytą mokestį ir kitas

emitentui svarbias aplinkybes. Jei obligacijų emisija nebus pilnai išplatinta, emitentas gali nuspręsti anksčiau termino paskolų negražinti.

28. Rizikos veiksniai

Rinkos rizika - investuotojai, pirkdami obligacijas, prisiima rinkos kainos kitimo riziką; obligacijų kaina gali kilti ir kristi.

Likvidumo rizika - Bendrovė nenumato galimybės išpirkti obligacijų anksčiau termino. Dėl šios priežasties investuotojas susiduria su pirkėjo, kuriam galėtų parduoti obligacijas anksčiau išpirkimo termino, radimo rizika. Be to, prie likvidumo rizikos prisideda Lietuvos obligacijų ir akcijų rinkos dydis. Tačiau šiuos vertybinius popierius numatoma įtraukti į Vilniaus vertybinių popierių biržos Einamąjį prekybos sąrašą, tai mažina likvidumo riziką.

Išplatavimo rizika - rizika, jog emisija nebus išplatinta. Emisija bus laikoma neįvykusi, jeigu bus išplatinta obligacijų už mažiau nei 2 000 000 (du milijonus) eurų. Tuomet obligacijų pasirašymo sutartys bus anuliuotos, o investuotojų sumokėti pinigai gražinti investuotojams per 7 (septynias) kalendorines dienas po obligacijų platavimo pabaigos.

Infliacijos rizika - investuotojai, įsigydami obligacijas, prisiima riziką, kad esant infliacijai obligacijų kaina antrinėje rinkoje ir vertė gali sumažėti.

Specifinė investavimo rizika - investuodami į Bendrovės obligacijas, investuotojai prisiima Bendrovės kredito riziką, tai yra riziką, kad Bendrovė nustatytais terminais ir sąlygomis neatsiskaitys su investuotoju. Bendrovė priklauso tokiems akcininkams kaip: „Kiresko International ApS“, „10 Fonden“, Leif Hede Nielsen, „Dancasa ApS“, AB „Lietuvos draudimas“, investuotojams, kuriems atstovauja „AS Hansapank“, ir kt.

Be to, Bendrovė sieks užtikrinti savo išipareigojimus obligacijų savininkams pagal šio prospekto 21 skyriaus sąlygas. Bendrovės turtas jau yra įkeistas kredito įstaigoms už suteiktas paskolas.

Užtikrinimo rizika - rizika, kad Bendrovė neužtikrins savo išipareigojimų obligacijų savininkams pagal šio prospekto 21 skyriaus sąlygas. Iki tol, kol minėtas prievolių užtikrinimas bus sukurtas, obligacijų savininkai neturės pirmenybės teisės patenkinti savo reikalavimų iš emitento turto. Be to, net jei užtikrinimas ir bus sukurtas, pagal 21 skyriaus nuostatas, numatoma turtą įkeisti paskesne hipoteka (įkeitimu). Tik iki galo įvykdžius skolinius išipareigojimus, užtikrintus pirmos eilės hipoteka (įkeitimu), antros eilės hipoteka (įkeitimas), kuria užtikrintos pagal šio prospekto sąlygas išleistos obligacijos, pagal Lietuvos įstatymus tampa pirmos eilės hipoteka (įkeitimu).

Toliau apžvelgiami rizikos veiksniai, susiję su Bendrovės veikla:

Veiklos rizika - Bendrovė buvo įsteigta 2001 m. birželio 8 d., tad veiklą vykdo trejus metus.

Teisinė rizika - šis prospektas yra paruoštas, vadovaujantis Lietuvos Respublikos įstatymais. Obligacijų pasirašymo sutarčiai yra taikomi Danijos Karalystės įstatymai, tačiau tai nėra pagrindas atsisakyti taikyti Lietuvos Respublikos imperatyvias teisės normas.

Pinigų srautų rizika - rizika, kad, nuomininkams nutraukus nuomos sutartis arba joms pasibaigus, Grupei priklausančios įmonės praras nuomos pajamas. Kita vertus, tikimasi rinkos plėtimosi, be to, dauguma nuomos sutarčių yra ilgalaikės (3–5 metų), kai kurių jų nuomininkui

neleistina vienašališkai nutraukti, nebent Grupei priklausančios įmonės nevykdo išsipareigojimų pagal nuomos sutartį. Bet to, nuomojamų patalpų užimtumo rodiklis yra apie 99 proc. (2003 metų pabaigos duomenys). Prospekto 53 skyriuje pateikiamos Grupės pinigų srautų ataskaitos.

Rinkos rizika - Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinka gali justi Europos Sąjungoje stebimo nekilnojamojo turto rinkos sąstingio įtaką, ji galėtų pasireikšti mažėjančiomis nuomos kainomis. Vis dėlto sparčiai augant Lietuvos, Latvijos ir Estijos ekonomikai, tikimasi sulaukti nekilnojamojo turto rinkos plėtros.

Kredito rizika - rizika, kad partneriai neįvykdys išsipareigojimų, yra kontroliuojama nustatant rizikos kontrolės procedūras. Grupėje taikomos procedūros, užtikrinančios, kad nuomos paslaugos būtų teikiamos tik patikimiems klientams. Taip pat sudaromos papildomos garantijas suteikiančios sutartys.

Užsienio valiutų keitimo rizika - Grupė neprisiima esminės valiutos keitimo rizikos, kadangi pinigų srautai iš tikėtinių pardavimų ateityje derinami su pirkimais ir kitomis išlaidomis kiekviena užsienio valiuta. Esti hipotetinė rizika, kad prieš pereinant prie euro gali įvykti vietos valiutų (LTL, LVL, EEK) devalvacija.

Palūkanų normos rizika - Grupės paskolos 2003 m. gruodžio 31 d. yra su fiksuota (pastovia) palūkanų norma, dėl to Grupė nepatiria palūkanų normos rizikos. Kai kurios paskolos sutartys numato fiksuotas palūkanas laikotarpiui, trumpesniam nei paskolos laikotarpis; todėl yra tam tikra palūkanų normos rizika.

29. Informacija apie skolos vertybinių popierių įtraukimą į vertybinių popierių biržų prekybos sąrašus

Šiuos vertybinius popierius numatoma įtraukti į Vilniaus vertybinių popierių biržos Einamąjį prekybos sąrašą. Paraišką dėl įtraukimo į Vilniaus vertybinių popierių biržos Einamąjį prekybos sąrašą ketinama paduoti ne vėliau kaip per tris mėnesius nuo obligacijų išleidimo.

Vertybinių popierių pavadinimas, kiekis, nominalioji vertė, bendra nominalioji vertė, emisijos kaina ir išpirkimo sąlygos nurodyti šio prospekto 11 skyriuje.

30. Informacija apie prekybą emitento vertybiniais popieriais vertybinių popierių biržose ir kitose organizuotose rinkose

Biržose ir kitose organizuotose rinkose Bendrovės vertybiniais popieriais iki šiol neprekiuojama.

31. Oficialaus pasiūlymo paskelbimas

Oficialus pasiūlymas supirkti Bendrovės akcijas nebuvo skelbtas. Bendrovė pati neskelbė oficialaus pasiūlymo pirkti kitų bendrovių vertybinius popierius.



IV. DUOMENYS APIE EMITENTĄ IR JO KAPITALĄ

32. Emitentas

Emitento pavadinimas	„Baltic Property Trust A/S“
Išstatinis kapitalas	100 000 000 Danijos kronų
Būstinės adresas	Bredgade 23A, 2, DK-1260, Copenhagen K, Danija
Telefonas	+45 33 69 07 33
Faksas	+45 33 69 07 35
Elektroninis paštas	info@balticpropertytrust.com
Interneto svetainė	www.balticpropertytrust.com
Teisinė-organizacinė forma	akcinė bendrovė (daniškai - „Aktieselskab“), įsteigta ir veikianti pagal Danijos Karalystės įstatymus
Įregistravimo data ir vieta	2001 m. birželio 8 d., Danijos verslo ir įmonių tarnyboje (daniškai - „Erhvervs & Selskabsstyrelsen“), Kopenhaga, Danija
Įmonės kodas	26112869

33. Emitento veiklos teisiniai pagrindai

Bendrovė veikdama vadovaujasi Danijos įmonių įstatymu (daniškai - „Aktieselskabsloven“, įstatymo numeris 9, data 2002 m. sausio 9 d.), Bendrovės įstatais ir kitais teisės aktais, reglamentuojančiais akcinių bendrovių veiklą.

34. Emitento veiklos teisinė-organizacinė forma

„Baltic Property Trust A/S“ yra akcinė bendrovė (daniškai - „Aktieselskab“), įsteigta ir veikianti pagal Danijos Karalystės įstatymus.

Bendrovė yra juridinis asmuo, turintis atskirą turtą, galintis savo vardu įsigyti turtines ir asmenines neturtines teises, būti ieškovu ir atsakovu teisme, arbitraže arba trečiųjų asmenų teisme.

35. Priklausymas asocijuotoms struktūroms

„Baltic Property Trust A/S“ grupės turtą valdo „Baltic Property Trust Asset Management A/S“ ir jos antrinės įmonės UAB „BPT Asset Management“ Lietuvoje, „Baltic Property Trust Asset Management SIA“ Latvijoje ir „BPTAM Estonia OÜ“ Estijoje. Bendrovė „Baltic Property Trust Asset Management A/S“ grupės kapitale nedalyvauja. Bendrovės valdymo organų narių dalyvavimas „Baltic Property Trust Asset Management A/S“ grupės kapitale nurodytas šio prospekto 57 skyriuje.

36. Įstatuose numatytas veiklos laikotarpis

Veiklos laikotarpis neribojamas.

Bendrovė likviduojama ir reorganizuojama Danijos įmonių įstatymo (daniškai - „Aktieselskabsloven“), kitų Danijos įstatymų ir teisės aktų nustatyta tvarka.



37. Emitento veiklos pobūdis

Bendrovės vienintelė veikla - investavimas į komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą Baltijos šalyse - Lietuvoje, Latvijoje ir Estijoje.

Nekilnojamąjį turtą „Baltic Property Trust A/S“ yra įsigijusi ne tiesiogiai, o per jos kontroliuojamas antrines bendroves ar jų kontroliuojamas antrines bendroves. Todėl šio prospekto teiginiai, kad „Baltic Property Trust A/S“ yra investavusi į nekilnojamąjį turtą, ar panašūs turi būti suprantami kaip „Baltic Property Trust A/S“ kontroliuojamų antrinių bendrovių ar jų kontroliuojamų antrinių bendrovių įsigytas nekilnojamasis turtas.

Iki 2003 metų pabaigos Bendrovė taip pat užsiėmė turto valdymo veikla. 2003 metų pabaigoje direktorių taryba nusprendė turto valdymo veiklą atskirti nuo investavimo į nekilnojamąjį turtą veiklos. Šis sprendimas buvo patvirtintas 2004 m. kovo 30 d. per visuotinį metinį akcininkų susirinkimą Kopenhagoje. Nuo 2004 m. sausio 1 d. Bendrovės turtą valdo bendrovė „Baltic Property Trust Asset Management A/S“. Nei „Baltic Property Trust Asset Management A/S“, nei „Baltic Property Trust A/S“ viena kitos kapitale nedalyvauja.

38. Emitento įstatinis kapitalas ir jo struktūros pokyčiai

Danijos verslo ir įmonių tarnyboje (daniškai - „Erhvervs & Selskabsstyrelsen“) įregistruotas „Baltic Property Trust A/S“ įstatinis kapitalas yra 100 000 000 (vienas šimtas milijonų) Danijos kronų.

Akcijų rūšis	Akcijų skaičius	Nominalioji vertė (Danijos kronų)	Bendra nominalioji vertė (Danijos kronų)
Paprastosios vardinės akcijos	1 000 000	100	100 000 000
Iš viso:	1 000 000	100	100 000 000

Visos akcijos yra apmokėtos. Konvertuojamų obligacijų Bendrovė neišleido. Akcijomis viešai neprekiuojama.

Pastarųjų trejų metų įstatinio kapitalo pokyčiai nurodyti lentelėje:

Bendrovės įstatų pataisų įregistravimo registre* data	Įstatinio kapitalo padidėjimas (Danijos kronų)	Įstatinis kapitalas (Danijos kronų)
2001-07-24		1 000 000
2001-11-08	4 500 000	5 500 000
2002-01-23	11 230 000	16 730 000
2002-06-24	19 015 300	35 745 300
2002-09-29	2 620 400	38 365 700
2003-01-10	32 962 900	71 328 600
2003-04-12	5 480 300	76 808 900
2003-06-06	23 191 100	100 000 000

* Danijos verslo ir įmonių tarnyboje (daniškai - „Erhvervs & Selskabsstyrelsen“)

Išstatinio kapitalo struktūra pagal akcijų rūšis ir klases pastaruosius trejus metus nekito.

Apribojimai akcininkams parduoti savo akcijas nėra taikomi.

39. Informacija apie akcijų pagrindu išleistus depozitoriumo pakvitavimus

Depozitoriumo pakvitavimų dėl Bendrovės akcijų neišleista. Visos akcijos yra registruotos „Vardipapircentralen A/S“.

40. Vertybiniai popieriai, kurie nepažymi dalyvavimo įstatiniame kapitale

Bendrovė iki šiol nebuvo išleidusi vertybinių popierių, kurie nepažymi dalyvavimo įstatiniame kapitale.

41. Stambiausi akcininkai

Akcininkai ir asmenys, veikiantys savarankiškai ar kartu su kitais asmenimis, akcininkų susirinkimo dieną tiesiogiai ar netiesiogiai valdantys daugiau kaip 5 procentus emitento įstatinio kapitalo, yra šie:

Akcininkas	Būstinės adresas	Įmonės kodas	Įmonės rūšis	Akcininkams nuosavybės teise priklausančių akcijų skaičius	Turima įstatinio kapitalo ir balsų dalis, proc.
Investuotojai, kuriems atstovauja „Hansapank AS“	Liivalaia 8, EE-15040 Tallinn	10060701	akcinė bendrovė	298 499	29,8
„Kiresko International ApS“	Kampmannsgade 1,6, DK-1604 Copenhagen V	10632846	privati įmonė (daniškai - „Anpartsselskab“)	222 505	22,3
„10 Fonden“	Bremerholm 4, DK-1069 Copenhagen K	13903689	vyriausybinių organizacija	200 000	20,0
LeifHede Nielsen*	Skovvaenget 7, DK- 8700 Horsens	—	fizinis asmuo	55626	5,7
„Dancasa ApS“**	Sigridsvej 11, DK-2900 Hellerup	13963835	privati įmonė (daniškai - „Anpartsselskab“)	50627	5,1

* Leif Hede Nielsen ir jam priklausanči įmonė „LHN Ejendomme ApS“, įmonės kodas (daniškai - „CVR-nr.“) 25647572.

** „Dancasa ApS“ priklauso Bendrovės vykdančiajam direktoriui Lars Ohnemus (žr. prospekto 57 skyrių)

Akcininkai svarsto galimybę, suformavus bendrą akcijų paketą, jį parduoti apie 2007 metus.



42. Išmokėti dividendai

2001 m. (pirmųjų veiklos metų) dividendai nebuvo mokami.

2002 m. buvo išmokėta 4 374 000 Danijos kronų dividendų. Dauguma akcininkų gavo 8 proc. už akciją, kai kuriems pagal susitarimą buvo sumokėta po 2 proc. už akciją, atsižvelgiant į tai, jog į Bendrovę buvo investuota 2002 m. pabaigoje.

2003 m. buvo išmokėta 8 800 000 Danijos kronų, arba 8,8 proc. už akciją.



V. EMITENTO VEIKLA

43. Trumpa emitento istorija

2001 m.

- Bendrovė įkurta 2001 m. birželio 8 d., turėdama tikslą investuoti į aukščiausios kokybės komercinės paskirties nekilnojamąjį turtą, pagrindinėse Baltijos šalių, tai yra Estijos, Latvijos ir Lietuvos, vietose.
- Susitikimai su investuotojais vyko Kopenhagoje, Vilniuje, Ciuriche, Osle ir Taline.
- Investavimo galimybių visose trijose rinkose apžvalga ir įvertinimas.
- Su UAB „Hanner“, didžiausia ir svarbiausia plėtros įmone Lietuvoje, pasirašyta strateginė bendradarbiavimo sutartis.
- Įsigytos komercinės paskirties patalpos Dominikonų g. 5 (1 165 kv. m), Vilniuje.
- „PricewaterhouseCoopers“ centrinės būstinės Vilniuje (2 400 kv. m) įsigijimas iš „Pemco Oil“ 2001 m. gruodžio 20 d.
- AB „Baltic Property Trust“, Bendrovės antrinė įmonė Lietuvoje, įregistruojama LR Vertybinių popierių komisijoje.

2002 m.

- „SEB Asset Management“ pradeda platinti Bendrovės akcijas Danijoje.
- Pasirašoma bendradarbiavimo sutartis su didžiausiu banku Baltijos šalyse „AS Hansapank“.
- „Hanner“ pastato (4 000 kv. m) Goštauto g. 40, Vilniuje, įsigijimas.
- Vietos organizacijos kūrimas Danijoje, Lietuvoje ir Latvijoje.
- Su „Vereinsbank“ pasirašyta 4 milijonų eurų paskolos sutartis.

2003m.

- 2003 metų gegužės 7 dieną įsigytas „Valdemara“ prekybos centras Rygos centre (pagrindinis nuomininkais dešimties metų laikotarpiui - RIMI).
- Įsigyta pirmoji investicija Estijoje (Hobujaama 4, Talinas). Bendrą plotą sudaro 8 484 kv. m, objektas įsikūręs centriniame verslo rajone. Pagrindinis nuomininkas - „Nordea“, šiame pastate įkūręs savo centrinę būstinę Estijoje. Kiti nuomininkai - DHL, mobiliojo ryšio operatorius ir „Fieldforce“.
- Gruodį buvo įsigytas nedidelis, tačiau patrauklus verslo centras Taline; „L'Oreal“ yra pagrindinis pastato nuomininkas.
- Patalpų valdymo paslaugų koncepcija buvo parengta 2002 m. pabaigoje, kaip dalis paslaugų, teikiamų nuomininkams, ir kaštų valdymo strategijos. Pagrindinis tikslas yra nuomininkams ir klientams iš šalies teikti turto administravimo ir buhalterinės apskaitos paslaugas. Pirmą kartą Lietuvoje šios paslaugos pradėtos teikti 2003 m. pradžioje, jas teikė atskiras juridinis asmuo UAB „BPT Paslaugos“.
- 2003 metų pabaigoje strategijos apžvalgos metu direktorių taryba ir valdyba nusprendė, kad nuo 2004 metų būtų abipusiškai naudinga atskirti nekilnojamojo turto ir turto valdymo veiklas; sukurta speciali darbo grupė; išorės konsultantai, „KPMG“ ir „Vilfima“ parengė dvi nepriklausomas vertinimo ataskaitas. Gruodžio pradžioje direktorių taryba ir valdyba sutarė dėl išankstinės kainos (3,6 milijono Danijos kronų); šis sandoris ir veiklos atskyrimo klausimas 2004 metų kovo 30 dieną per visuotinį metinį akcininkų susirinkimą Kopenhagoje buvo pateiktas galutinai patvirtinti Bendrovės akcininkams.



44. Paslaugų apibūdinimas

Bendrovė investuoja į pirmosios klasės komercinės paskirties statinius Baltijos šalyse - Lietuvoje, Latvijoje ir Estijoje, išnuomoja nekilnojamąjį turtą pagal ilgalaikes sutartis užsienio bendrovėms arba pirmaujančioms vietos, t. y. Lietuvos, Latvijos ar Estijos, įmonėms. Dauguma nuomos sutarčių yra ilgalaikės (3-5 metų).

Aktyvių investicijų laikotarpis baigsis 2004 metų pabaigoje ir bus plečiamos tik dabartinės investicijos, t.y. papildomai investuojama į Bendrovei priklausančius pastatus.

Grupė

Bendra Grupės paslaugų apimtis (nuomos pajamos) per pastaruosius trejus finansinius metus buvo tokios: 2001 m. - 40 tūkst. Danijos kronų, 2002 m. - 7 740 tūkst. Danijos kronų, 2003 m. - 19 408 tūkst. Danijos kronų.

Bendrovė

Iki 2004 m. sausio 1 d. Bendrovė gaudavo pajamas iš dukterinių bendrovių Lietuvoje, Latvijoje, Estijoje ir „Baltic Property Trust Secura A/S“ už paslaugas, susijusias su nekilnojamojo turto valdymu.

2003 m. Bendrovės pajamų struktūra (tūkst. Danijos kronų):

Valdymo mokestis iš dukterinių bendrovių	2 216
Valdymo mokestis iš „Baltic Property Trust Secura A/S“ grupės bendrovių	431
Išsigijimo mokestis iš „Baltic Property Trust Secura A/S“ grupės bendrovių	1251
Komisinis mokestis iš „Baltic Property Trust Secura A/S“ grupės bendrovių	1 931
Komisinis mokestis iš kitų klientų	340
Viso	6 169

Nuo 2004 m. sausio 1 d. Bendrovė ir toliau gauna pajamas iš dukterinių bendrovių už turto valdymo paslaugas.

Bendrovei nekilnojamojo turto valdymo paslaugas teikia „Baltic Property Trust Asset Management A/S“ pagal sutartį. Išsamiau žr. prospekto 46 skyrių.

Pagrindiniai Grupės veikla apibūdinantys rodikliai

Pagrindiniai Grupės veiklą apibūdinantys rodikliai pateikiami lentelėje:

Rodiklis	2001-12-31	2002-12-31	2003-12-31
Investicijų grąža (proc.)	11,0	10,3	10,2
Savininkų nuosavybės grąža (proc.)	nėra duomenų	15,4	11,1
Visos investicijos (mln. Danijos kronų)	11,6	135,9	191,2
Vidutinė savininkų nuosavybė (mln. Danijos kronų)	<5,0	33,0	87,4
Portfelio dydis (kv. m)	1 165	15 727	23 137
Grynoji vertė (Danijos kronų / kv. m)	9 957	8 641	8 264

Vidutinis užimtumas (proc.)	90	100	99
Skolos koeficientas (proc.)	34,5	56,2	45,8
Skolos - nuosavybės koeficientas (proc.)	52,6	131,7	86,0
Turto apyvartumas (proc.)	0,3	7,6	10,2
Akcijos buhalterinė vertė (Danijos kronų)	99,2	106,1	108,9
Padengimo grynaisiais pinigais rodiklis (proc.)	139,2	50,7	171,5
Administracinės išlaidos (bendrovės valdymas) (proc.)	nėra duomenų	1,3	1,3

Rodiklių skaičiavimas:

Rodiklis	Skaičiavimas
Investicijų grąža (proc.)	(Nuomos pajamos - pardavimų savikaina) / Vidutinė nekilnojamojo turto įsigijimo vertė
Savininkų nuosavybės grąža (proc.)	Grynasis laikotarpio pelnas / Vidutinė savininkų nuosavybė
Visos investicijos (mln. Danijos kronų)	Ilgalaikis turtas
Vidutinė savininkų nuosavybė (mln. Danijos kronų)	Vidutinis apmokėtas akcinis kapitalas
Grynoji vertė (Danijos kronų / kv. m)	Visos investicijos / Portfelio dydis
Vidutinis užimtumas (proc.)	Vidutinis išnuomotas plotas / Vidutinis nuomotinas plotas
Skolos koeficientas (proc.)	(Ilgalaikiai įsipareigojimai + trumpalaikiai įsipareigojimai) / Įsipareigojimai ir akcininkų nuosavybė
Skolos - nuosavybės koeficientas (proc.)	(Ilgalaikiai įsipareigojimai + trumpalaikiai įsipareigojimai) / Akcininkų nuosavybė
Turto apyvartumas (proc.)	Nuomos pajamos / Vidutinis turtas
Akcijos buhalterinė vertė (Danijos kronų)	Akcininkų nuosavybė / Akcijų skaičius
Padengimo grynaisiais pinigais rodiklis (proc.)	Pinigai ir jų ekvivalentai / Trumpalaikiai įsipareigojimai

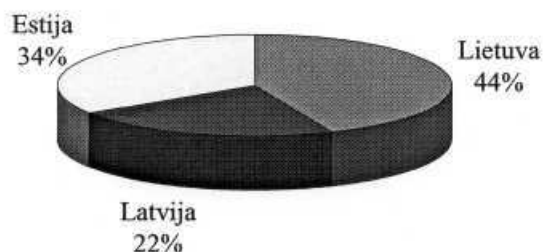
Dėl Grupės veiklos specifikos šie rodikliai nėra skaičiuojami: grynasis pelningumas, vidutinio turto grąža, bendrasis likvidumo koeficientas, grynasis pelnas, tenkantis vienai akcijai.

45. Realizavimo rinkos

Grupė investuoja į komercinės paskirties statinius Vilniuje (Lietuva), Rygoje (Latvija) ir Taline (Estija). Kitose šalyse ir kituose miestuose turto pirkti ir nuomoti nenumatoma.

Investicijų geografinis pasiskirstymas pateikiamas šioje diagramoje:





46. Tiekimas

Bendrovė yra sudariusi ilgalaikę sutartį su „Baltic Property Trust Asset Management A/S“ dėl turto valdymo paslaugų teikimo. „Baltic Property Trust Asset Management A/S“ yra vienintelis turto valdymo paslaugų teikėjas. „Baltic Property Trust Asset Management A/S“ valdo Bendrovės ir kitų įmonių, investuojančių į nekilnojamąjį turtą, turtą.

Bendrovės antrinės įmonės savo ruožtu yra sudariusios ilgalaikes buhalterinės apskaitos ir administravimo paslaugų sutartis su paslaugų teikėjais.

AB „Baltic Property Trust“ ir jos antrinė įmonė UAB „BPT 2“ yra sudariusios ilgalaikes sutartis dėl buhalterinės apskaitos ir administravimo paslaugų teikimo su UAB „BPT Paslaugos“, UAB „BPT Asset Management“ antrine įmone.

„A/s Baltic Property Trust Latvia“ yra sudariusi ilgalaikes sutartis dėl buhalterinės apskaitos ir administravimo paslaugų teikimo su „Kristensen Baltic SIA“ ir dėl buhalterinės apskaitos paslaugų teikimo su „Baltic Property Trust Asset Management SIA“.

„Baltic Property Trust Estonia AS“ ir jos antrinė įmonė „Hobujaama Kinnisvara AS“ yra sudariusios ilgalaikes sutartis dėl buhalterinės apskaitos ir administravimo paslaugų teikimo su „BPTAM Estonia OÜ“.

Bendrovės antrinės įmonės yra sudariusios nuomos sutartis su nuomininkais.

47. Nekilnojamasis turtas ir kitas ilgalaikis turtas

Pastatai, įsigyti iki 2004 m. liepos 31 d.:

Vieta	Dydis (kv. m)	Kaina (mln. Danijos kronų) ⁽¹⁾	Įmonė
Dominikonų g. 5, Vilnius	1 165	12,6	AB „Baltic Property Trust“
T. Ševčenkos g. 21, Vilnius	2 078	23,6	UAB „BPT 2“
Goštauto g. 40, Vilnius	4 000	44,1	AB „Baltic Property Trust“
Valdemara 112, Ryga	5 924	40,6	„A/s Baltic Property Trust Latvia“
Hobujaama 4, Tallinn	8 484	54,8	„Hobujaama Kinnisvara AS“
Tina 9, Tallinn	1 486	8,1	„Baltic Property Trust Estonia AS“



⁽¹⁾ 2003 m. tikroji vertė

Žemės sklypai 2004 m. liepos 31 d. ir naudojimosi jais teisinis pagrindas:

Vieta	Dydis (kv. m)	Įmonė	Naudojimosi sklypu teisinis pagrindas
Dominikonų g. 5, Vilnius	669	AB „Baltic Property Trust“	nuomos teisė*
T. Ševčenkos g. 21, Vilnius	1476	UAB „BPT 2“	nuomos teisė**
Goštauto g. 40, Vilnius	1300	AB „Baltic Property Trust“	nuosavybės teisė
Valdemarą 112, Ryga	13 150	„A/s Baltic Property Trust Latvia“	nuosavybės teisė
Hobujaama 4, Tallinn	1416	„Hobujaama Kinnisvara AS“	nuosavybės teisė
Tina 9, Tallinn	1357	„Baltic Property Trust Estonia AS“	nuosavybės teisė

* Žemės nuomos sutartis 99 metams pasirašyta 2002 m. gegužės 24 d.

** Žemės nuomos sutartis 99 metams pasirašyta 2002 m. rugpjūčio 1 d.

48. Patentai, licencijos, kontraktai

Bendrovės veikla iš esmės nepriklauso nuo turimų patentų ar licencijų.

Pagrindiniai Grupės komerciniai ir finansiniai kontraktai nurodyti prospekto 46 skyriuje.

49. Mokslo tiriamieji darbai

Bendrovė nevykdo mokslo tiriamųjų darbų.

50. Teisminiai (arbitražo) procesai

Jokių teisminių ar arbitražo procesų, kurių šalis yra Bendrovė ir kurie galėtų daryti įtaką Bendrovės veiklai, nei Danijoje, nei Baltijos šalyse nevyksta.

Jokiuose arbitražo procesuose Bendrovė nedalyvauja.

51. Darbuotojai

2002-2003 metais Bendrovės darbuotojų sparčiai daugėjo, kadangi ji plėtė veiklą ir įsteigė antrines bendroves Taline ir Rygoje.

Grupė:

	2003 m.	2002 m.	2001 m.
Vidutinis darbuotojų skaičius	11	2	1
Metinis darbo užmokestis, tūkst. Danijos kronų	2 700	777	84
Vidutinis metinis darbo užmokestis, tūkst. Danijos kronų	245	389	84



2003 m. iš metinio darbo užmokesčio, nurodyto lentelėje, buvo išskaičiuota ir „Baltic Property Trust Secura A/S“ priskirta 1 007 tūkst. Danijos kronų (už turto valdymą). Vidutinis metinis darbo užmokestis apskaičiuotas pagal metinį darbo užmokestį, nurodytą lentelėje.

Bendrovė:

	2003 m.	2002 m.	2001 m.
Vidutinis darbuotojų skaičius	3	2	1
Metinis darbo užmokestis, tūkst. Danijos kronų	2 087	777	84
Vidutinis metinis darbo užmokestis, tūkst. Danijos kronų	696	389	84

2002 m. iš metinio darbo užmokesčio, nurodyto lentelėje, buvo išskaičiuota ir antrinėms įmonėms priskirta 900 tūkst. Danijos kronų. 2003 m. iš metinio darbo užmokesčio, nurodyto lentelėje, buvo išskaičiuota ir „Baltic Property Trust Secura A/S“ priskirta 1 007 tūkst. Danijos kronų (už turto valdymą). Vidutinis metinis darbo užmokestis apskaičiuotas pagal metinį darbo užmokestį, nurodytą lentelėje.

2004 m. Bendrovė pardavė turto valdymo ir administravimo verslą naujai įsteigtai įmonei „Baltic Property Trust Asset Management A/S“. Todėl darbuotojų sumažėjo iki 1.

Bendrovės darbuotojų skaičius pagal pareigybių grupes 2004 m. liepos 31 d.:

	Iš viso darbuotojų	Darbuotojų sudėtis pagal išsimokslinimą			
		Turinčių aukštąjį išsil.	Turinčių profesinį (aukštesnįjį) išsil.	Turinčių vidurinį išsil.	Turinčių nebaigtą vidurinį išsil.
Vadovaujantis personalas	1	1	—	—	—
Specialistai	—	—	—	—	—
Darbininkai	—	—	—	—	—
Iš viso	1	1	—	—	—

2004 m. rugsėjo 14 d. Bendrovės finansų direktoriumi buvo paskirtas Algirdas Jonas Vaitiekūnas. Todėl Bendrovės darbuotojų skaičius išaugo iki 2.

52. Investicijų politika

52.1. Pavadinimai, buveinės adresai, veiklos pobūdis, įstatinio kapitalo dydis, grynasis pelnas (nuostolis), trumpalaikių įsipareigojimų ir trumpalaikio turto santykis

Įmonės, kurių Bendrovė valdo daugiau nei 30 proc. akcinio kapitalo:

<i>Įmonės pavadinimas</i>	<i>Adresas</i>	<i>Įstatinio kapitalo dydis</i>	<i>Grynasis pelnas (nuostolis) 2003 m.</i>	<i>Trumpalaikių įsipareigojimų ir trumpalaikio turto santykis, 2003 m.</i>
AB „Baltic Property Trust“	Dominikonų g. 5, LT-01131 Vilnius,	150 000 Lietuvos litų / 323 081	(3 214 903) Lietuvos litų / (6 924 492)	4,29

(konsoliduota)	Lietuva	Danijos kronų	Danijos kronų	
„A/s Baltic Property Trust Latvia“	Kalku 15, LV-1050 Ryga, Latvija	1 595 000 Latvijos latų/ 17 921 348 Danijos kronų	(152 044) Latvijos latų/ (1 708 360) Danijos kronų	2,08
„AS Baltic Property Trust Estonia“ (konsoliduota)	Hobujaama 4, 10151 Tallinn, Estija	400 000 Estijos kronų/ 190 101 Danijos kronų	10 593 776 Estijos kronų/ 5 034 706 Danijos kronų	1,77

AB „Baltic Property Trust“ 2004 m. birželio 30 d. pardavė visas UAB „BPT Paslaugos“ akcijas UAB „BPT Asset Management“. Turėta nuosavybės dalis - 100 proc.

2004 m. liepos 26 d. buvo užregistruota nauja „AS Baltic Property Trust Estonia“ antrinė įmonė „OÜ BPTE Torupilli“ (įmonės kodas 11057061, adresas Roosikrantsi 2, Tallinn 10119, Estija). 2004 metų birželį pasirašyta preliminarai vidutinio dydžio prekybos centro Taline pirkimo sutartis. Operaciją numatoma baigti iki 2004 metų rugsėjo pabaigos.

Bendrovė nė į vieną įmonę nėra investavusi daugiau kaip 30 proc. savo įstatinio kapitalo.

Visų lentelėje išvardytų įmonių veiklos pobūdis - nekilnojamojo turto nuoma. Bendrovės turimo įstatinio kapitalo dalis šiose įmonėse - 100 proc.

52.2. Emitentui priklausančių akcijų rūšis ir klasė, akcijų skaičius, nominalioji vertė, tokių įmonių visuotinių akcininkų susirinkimų metu atstovaujamų balsų dalis

Bendrovei priklausančios akcijos yra paprastosios vardinės. Kadangi Bendrovė yra vienintelė 52.1. punkte išvardytų įmonių akcininke, visuotiniuose akcininkų susirinkimuose ji turi 100 proc. balsų.

<i>Įmonės pavadinimas</i>	<i>Įstatinio kapitalo dydis</i>	<i>Akcijų skaičius</i>	<i>Nominalioji vertė</i>
AB „Baltic Property Trust“	150 000 Lietuvos litų / 323 081 Danijos kronų	1500	100 Lietuvos litų / 215 Danijos kronų
„A/s Baltic Property Trust Latvia“	1 595 000 Latvijos latų/ 17 921 348 Danijos kronų	15 950	100 Latvijos latų/ 1 124 Danijos kronų
„AS Baltic Property Trust Estonia“	400 000 Estijos kronų/ 190 101 Danijos kronų	400	1000 Estijos kronų/ 475 Danijos kronų

52.3. Per paskutinius finansinius metus emitentui išmokėti dividendai, emitento suteiktos paskolos įmonei ir iš įmonės pasiskolintos sumos

Emitentui išmokėti dividendai:
„Baltic Property Trust Estonia AS“:

- už 2003 finansinius metus paskirta 3 700 000 Estijos kronų (1 758 430 Danijos kronų) dividendų. 1 697 854 Estijos kronų (806 907 Danijos kronų) buvo išmokėta 2004 m. rugpjūčio 24 d.;
- už 2002 finansinius metus paskirta 1 275 000 Estijos kronų (605 945 Danijos kronų) dividendų. 782 330 Estijos kronų (371 803 Danijos kronų) buvo išmokėta 2004 m.

rugpjūčio 24 d. bei 492 670 Estijos kronų (234 142 Danijos kronų) buvo išmokėta 2004 m. rugpjūčio 25 d.

AB „Baltic Property Trust“:

- už 2003 finansinius metus Bendrovei dividendų nemokėjo;
- už 2002 finansinius metus paskirta 813 552 Lietuvos litų (1 752 287 Danijos kronų) dividendų; jie Bendrovei buvo išmokėti toliau pateikiama tvarka:

Data	Suma (Lt)	Suma (Danijos kronų)
2003-05-30	232 450	500 668
2003-06-23	232 480	500 732
2003-08-04	116 775	251 518
2003-08-29	117 125	252 272
2003-10-06	114 723	247 099

„A/S Baltic Property Trust Latvia“:

- už 2003 finansinius metus Bendrovei dividendų nemokėjo;
- už 2002 finansinius metus Bendrovei dividendų nemokėjo.

Emitento suteiktos antrinėms įmonėms paskolos:

2003 m. gruodžio 31 m. Bendrovės suteiktų paskolų AB „Baltic Property Trust“ likutis buvo 40 308 tūkst. Danijos kronų, „Baltic Property Trust Latvia A/S“ likutis - 1 836 tūkst. Danijos kronų, o „Baltic Property Trust Estonia A/S“ likutis - 31 930 tūkst. Danijos kronų.

Gautos iš antrinių įmonių paskolos:

Per pastaruosius finansinius metus Bendrovė iš antrinių įmonių paskolų neėmė.

52.4. Informacija apie būsimas investicijas

Bendrovė ketina įsigyti nekilnojamąjį turtą Rygoje, ir gali būti, jog tuo tikslu bus steigiama arba įsigyta nauja įmonė.



VI. FINANSINĖ BŪKLĖ

53. Pateikite finansines ataskaitas

Finansinėje ataskaitomybėje visos sumos nurodomos Danijos kronomis. Bendrovė visą svarbią finansinių požiūriu atskaitomybę rengia vadovaudamasi Tarptautiniais finansinės atskaitomybės standartais (TFAS) ir Danijos apskaitos principais. Toliau pateikiamos audituotos paskutinių trejų metų finansinės ataskaitos.

Finansinių ataskaitų parengimo datai naudojami šie Lietuvos banko nustatyti oficialūs valiutų santykiai:

2003 m. gruodžio 31 d.: 10 Danijos kronų - 4,6386 Lietuvos litų;

2002 m. gruodžio 31 d.: 10 Danijos kronų - 4,6486 Lietuvos litų;

2001 m. gruodžio 31 d.: 1 Danijos krona - 0,4743 Lietuvos litų.

Balansas (tūkst. Danijos kronų):

Grupė				Bendrovė		
2001 m.	2002 m.	2003 m.		2001 m.	2002 m.	2003 m.
			TURTAS			
			Ilgalaikis turtas			
11 517	135 608	190 627	Pastatai ir žemė	0	0	0
67	55	276	Kitas ilgalaikis turtas	0	0	52
0	264	308	Nebaigta statyba ir išankstiniai apmokėjimai	0	0	0
0	0	0	Investicijos į antrines įmones	353	6 117	23 448
11 584	135 927	191 211	Ilgalaikis turtas, iš viso	353	6 117	23 500
			Trumpalaikis turtas			
80	1 596	4 864	Pirkėjų išiskolinimas	0	0	3 839
0	0	0	Gautinos sumos iš antrinių įmonių	5 502	45 350	81 293
0	0	86	Indėliai	0	0	86
10 400	0	0	Gautinos sumos iš akcininkų	10 400	0	0
568	3 430	1 028	Kitos gautinos sumos	568	3 096	466
206	3	145	Išankstiniai apmokėjimai	0	0	0
2 482	36 512	7 230	Pinigai ir jų ekvivalentai	778	22 985	606
13 736	41 541	13 354	Trumpalaikis turtas, iš viso	17 248	71 431	86 290
25 320	177 468	204 564	TURTAS, IŠ VISO	17 601	77 548	109 790
			ĮSIPAREIGOJIMAI IR AKCININKŲ NUOSAVYBĖ			

			Akcininkų nuosavybė			
16730	71 329	100000	Apmokėtas akcinis kapitalas	16730	71 329	100000
567	0	0	Akcijų priedai	567	0	0
0	0	0	Grynasis perkainojimo rezervas pagal nuosavo kapitalo metodą	38	0	1
(702)	0	71	Nepaskirstytasis pelnas (nuostolis)	(740)	0	70
0	4 374	8 800	Paskelbti dividendai už metus	0	4 374	8 800
16 595	75 703	108 871	Akcininkų nuosavybė, iš viso	16 595	75 703	108 871
			Atidėjimai			
0	2 101	2 092	Atidėti mokesčiai	0	0	0
0	0	0	Kiti atidėjimai	0	0	0
0	2 101	2 092	Atidėjimai, iš viso	0	0	0
			Po vienerių metų mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai, išskyrus atidėjimus			
6 942	27 648	89 386	Finansinės skolos kreditinėms institucijoms	0	0	0
6 942	27 648	89 386	Po vienerių metų mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai, išskyrus atidėjimus, iš viso	0	0	0
			Per vienerius metus mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai			
0	0	21	Ilgalaikių skolų einamųjų metų dalis	0	0	0
631	67 460	0	Kitos finansinės skolos kreditinėms institucijoms	0	0	0
74	0	0	Avansu gautos sumos pagal pasirašytas sutartis	0	0	0
30	606	1 462	Prekybos skolos	0	0	0
8	487	403	Pelno mokestis	0	487	210
1 040	3 364	766	Kitos mokėtinos sumos	1 006	1 358	439
0	0	270	Mokėtini dividendai	0	0	270
0	0	368	Indėliai	0	0	0

0	99	927	Ateinančių laikotarpių pajamos	0	0	0
1 783	72 016	4 216	Per vienerius metus mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai, iš viso	1 066	1 845	920
25 320	177 468	204 564	ĮSIPAREIGOJIMAI IR AKCININKŲ NUOSAVYBĖ, IŠ VISO	17 601	77 548	109 790

Pelno (nuostolio) ataskaita (tūkst. Danijos kronų)

Grupė				Bendrovė		
2001 m.	2002 m.	2003 m.		2001 m.	2002 m.	2003 m.
40	7 740	19 408	NUOMOS PAJAMOS	0	0	0
0	(1 868)	(1 756)	Pardavimų savikaina	0	0	0
0	0	115	Vertinimo efektas	0	0	0
0	1 598	3 954	Kitos pajamos	0	1 598	6 169
40	7 470	21 722	BENDRASIS PELNAS	0	1 598	6 169
(765)	(868)	(5 068)	Veiklos sąnaudos	(742)	32	(2 231)
(725)	0	(82)	Nusidėvėjimas	0	0	(26)
	6 602	16 573	VEIKLOS PELNAS (NUOSTOLIS)	(742)	1 630	3 912
0	0	0	Rezultatas iš antrinių įmonių	38	2 386	2 326
80	217	469	Kitos finansinės pajamos	7	1 597	5 425
(54)	(1 235)	(5 457)	Kitos finansinės išlaidos	(10)	(29)	(79)
(699)	5 584	11 584	PELNAS (NUOSTOLIS) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ	(707)	5 584	11 584
(8)	(506)	(1 855)	Pelno mokestis	0	(506)	(1 855)
(707)	5 078	9 729	GRYNASIS LAIKOTARPIO PELNAS (NUOSTOLIS)	(707)	5 078	9 729
0	(702)	0	<i>Nepaskirstytasis rezultatas - pelnas (nuostolis) – laikotarpio pradžioje</i>	0	(740)	0
0	0	0	<i>Pervedimai iš rezervų (į rezervus)</i>	(38)	38	(1)

(707)	5 078	9 729	Grynasis laikotarpio pelnas (nuostolis)	(707)	5 078	9 729
(707)	4 376	9 729	Paskirstytinas rezultatas -pelnas (nuostolis) — laikotarpio pabaigoje	(745)	4 376	9 728
			Rekomenduojamas pelno paskirstymas:			
0	4 374	8 800	Dividendai	0	4 374	8 800
(5)	2	858	Pelnas (nuostolis), atsiradęs vykdančioms valiutines operacijas	(5)	2	(858)
(702)	0	71	Nepaskirstytasis rezultatas -pelnas (nuostolis) — laikotarpio pabaigoje	(740)	0	70

Konsoliduota pinigų srautų ataskaita, Grupė (tūkst. Danijos kronų)

	2001 m.	2002 m.	2003 m.
Pinigų srautai iš įprastinės veiklos:			
Grynasis laikotarpio pelnas (nuostolis)	(707)	5 078	9 729
Koregavimai, suderinantys grynąjį laikotarpio pelną (nuostolį) su pinigų srautais iš įprastinės veiklos	(18)	1 286	5 878
Apyvartinio kapitalo pasikeitimai	(215)	(1 816)	(1 641)
Palūkanų pajamos	80	0	0
Palūkanų sąnaudos	(54)	(1 018)	(4 988)
Pelno mokestis	0	(19)	(1 948)
Pinigai iš įprastinės įmonės veiklos grynąja verte	(914)	3 511	7 030
Pinigų srautai iš investicinės veiklos:			
Ilgalaikio investicinės paskirties materialaus turto įsigijimai	(11 517)	(122 014)	(54 904)
Kito materialaus turto įsigijimai	(67)	0	(348)
Pinigai iš investicinės veiklos grynąja verte	(11 584)	(122 014)	(55 252)
Pinigų srautai iš finansinės veiklos:			
Akcinio kapitalo įnašai	6 897	64 998	28 671
Paskirstyti dividendai	0	0	(4 030)
Ilgalaikės paskolos kreditinėms institucijoms gražinimas	0	0	(5 701)
Trumpalaikių įsipareigojimų kreditinėms institucijoms padidėjimas	510	67 460	0
Ilgalaikių įsipareigojimų kreditinėms institucijoms padidėjimas	7 573	20 075	0
Pinigai iš finansinės veiklos grynąja verte	14 980	152 533	18 940
Pinigų ir jų ekvivalentų padidėjimas	2 482	34 030	(29 282)

grynąja verte			
Pinigai ir jų ekvivalentai laikotarpio pradžioje	0	2 482	36 512
Pinigai ir jų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje	2 482	36 512	7 230

Neaudituotos finansinės ataskaitos (balansas ir pelno (nuostolio) ataskaita) 2004 m. birželio 30 d. pateikiamos 2 priede.

54. Finansinių ataskaitų komentarai

(Į konsoliduotą finansinę atskaitomybę įtraukta finansinė atskaitomybė bendrovių, išvardintų prospekto 55 skyriuje.)

2003 metų finansinės atskaitomybės aiškinamasis raštas

„Baltic Property Trust A/S“ finansinę atskaitomybę rengia vadovaudamasi Danijos finansinių ataskaitų įstatymu, kuris reglamentuoja įmonių, priskiriamų D kategorijai, finansinę apskaitą. Danijos apskaitos standartais bei Tarptautiniais finansinės atskaitomybės standartais (TFAS).

Finansinėje atskaitomybėje visos sumos nurodomos nacionaline valiuta - Danijos kronomis.

Konsolidavimas

Konsoliduota finansinė atskaitomybė apima pagrindinės įmonės „Baltic Property Trust A/S“ atskaitomybę bei įmonių, kuriose pagrindinė įmonė (tiesiogiai ar netiesiogiai) turi daugiau nei 50 proc. balsų arba kontrolinį akcijų paketą, atskaitomybę.

Antrinių įmonių finansinę atskaitomybę parengta vadovaujantis pagrindinės įmonės taikomais apskaitos principais. Konsoliduota finansinė atskaitomybė parengta pagal pagrindinės įmonės ir antrinių įmonių finansinę atskaitomybę susumuojant panašias pozicijas.

Pajamos, išlaidos, nuostoliai, pelnas ir likučiai tarp grupės įmonių yra eliminuojami.

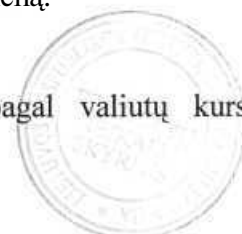
Pagrindinės įmonės ir antrinių įmonių investicijos į kitas antrines įmones yra eliminuojamos, proporcingai joms priklausančia antrinės įmonės nuosavybės teisės dalimi.

Neseniai įsigytos ar parduotos Grupės įmonės įtraukiamos į konsoliduotą pelno ataskaitą, atsižvelgiant į jų įsigijimo vertę pirkimo dieną. Palyginamumo principo šiuo atveju yra nesilaikoma.

Nuosavybės teisės koncepcija yra taikoma įsigyjant naujas įmones. Įsigijimo vertė apskaičiuojama prie sutartos įsigijimo kainos pinigine išraiška ir (arba) įmonės akcijų, įvertintų rinkos kaina, vertės pridėdant tiesiogiai su įsigijimu patirtas išlaidas. Sąlyginiai mokėjimai apskaitomi kaip suma, kurią tikimasi sumokėti. Įvertinti turto ir išpareigojimų straipsniai įgytose įmonėse turi būti perkainoti pagal jų pirkimo dienos vertę. Apskaičiuojant pridėtinę vertę, atidėjimai restruktūrizavimo kaštams, susijusiems su įsigyta įmone, apskaitomi, jei dėl restruktūrizavimo buvo nuspręsta ir apie jį viešai pranešta įmonės įsigijimo dieną.

Sandoriai užsienio valiutomis

Operacijos užsienio valiuta perskaičiuojamos į Danijos kronas pagal valiutų kursų, galiojančius operacijos atlikimo dieną.



Visas piniginis turtas ir piniginiai išsipareigojimai, išreikšti užsienio valiuta, yra perskaičiuojami į Danijos kronas pagal balanso sudarymo dieną galiojantį valiutos kursą. Pelnas ir nuostolis, atsiradę įvykdžius operacijas užsienio valiuta, apskaitomi pelno ataskaitoje kaip pajamos ir sąnaudos iš finansinės veiklos.

Užsienio antrinės įmonės:

Nepriklausomų užsienio įmonių ataskaitos yra perskaičiuojamos laikantis toliau nurodytų principų:

- Balanso pozicijos perskaičiuojamos pagal balanso sudarymo dieną galiojusį valiutos kursą.
- Pozicijos pelno ataskaitoje perskaičiuojamos pagal valiutos kursą, galiojusį operacijos atlikimo dieną.
- Užsienio valiutos kurso pasikeitimo įtaka, atsiradusi dėl akcininkų nuosavybės finansinių metų pradžioje metu perskaičiavimo pagal balanso sudarymo dieną galiojusį valiutos kursą ir pelno ataskaitos pozicijų koregavimas dėl valiutos kurso, galiojusio operacijos atlikimo dieną, keitimo į ataskaitos sudarymo dieną galiojusį valiutos kursą, tiesiogiai priskiriama akcininkų nuosavybei.
- Nepriklausomų užsienio įmonių neapmokėtų likučių valiutos kurso koregavimas, dėl kurio padidėja arba sumažėja grynosios investicijos, tiesiogiai priskiriama akcininkų nuosavybei.

Parduodant nepriklausomą užsienio antrinę įmonę, nerealizuotas užsienio valiutos kurso pasikeitimo koregavimas pelno ataskaitoje yra apskaitomas kaip pajamos ir sąnaudos iš finansinės veiklos.

Pelno ataskaita

Nuomos pajamos

Nuomos pajamas sudarė Grupei priklausančio pastatų ir kito turto, kuris yra nuomojamas tretiesiems asmenims, pajamas.

Kitos veiklos sąnaudos

Kitos veiklos sąnaudas sudarė per finansinius metus sumokėtos išlaidos, susijusios su veikla ir Grupės turto priežiūra.

Administracinės sąnaudos

Administracines sąnaudas sudarė per finansinius metus sumokėtos išlaidos, susijusios su Grupės valdymu ir administravimu, įskaitant išlaidas, susijusias su personalu, vadovais ir biuru.

Nusidėvėjimas (amortizacija) ir sukauptas vertės sumažėjimo nuostolis

Nusidėvėjimas (amortizacija) ir sukauptas vertės sumažėjimo nuostolis apima turto, įrangos ir įrenginių nusidėvėjimą ir sukaupą vertės sumažėjimo nuostolį. Nusidėvėjimas skaičiuojamas remiantis nusidėvėjimo metodu, turto naudingumo tarnavimo laiku ir likutine turto verte.

Turtui, įrangai ir įrenginiams nusidėvėjimas yra skaičiuojamas taikant tiesinį nusidėvėjimo metodą per turto naudingą tarnavimo laiką. Nusidėvėjimo normos, nustatomos atsižvelgiant į įsigijimo kaštus ir likutinę vertę, yra šios:

	Nusidėvėjimo laikotarpis	Likutinė vertė
Kiti įrenginiai, instaliacijos, įrankiai ir įrenginiai	3-7 metai	0



Įsigijimai, ne didesni nei 10 500 Danijos kronų, nurašomi į išlaidas tais metais, kai turtas buvo įsigytas.

Pajamos iš investicijų į antrines įmones

Tokios pajamos apima pagrindinės įmonės proporcingą dalį antrinių įmonių veiklos rezultatų, eliminavus grupės įmonių pelną / nuostolį ir atskaičius prestižo amortizacijos dalį konsoliduojant bei pelno mokesčio dalį.

Grynoji finansinių instrumentų vertė

Pajamos ir sąnaudos iš finansinės veiklos pelno ataskaitoje apskaitomos kaip sumos, susijusios su ataskaitiniu laikotarpiu. Grynąją finansinių instrumentų vertę sudaro palūkanų pajamos ir sąnaudos, dividendai, finansinės sąnaudos, susijusios su patalpomis, kapitalo ir užsienio valiutos kurso pasikeitimo įtaka, taip pat operacijos užsienio valiuta, būsto paskolų amortizacija bei priemokomis ir išmokomis, vykdomomis pagal išankstinio mokesčių sumokėjimo schemą, t. t. Dividendai už investicijas, išskyrus dividendus už investicijas į antrines ir susijusias įmones, apskaitomi kaip ataskaitinio laikotarpio, kuriame deklaruojami dividendai, pajamos.

Mokesčiai

Mokesčiai už ataskaitinius metus apima mokesčių sąnaudas, kai jos patiriamos uždirbant ataskaitinio laikotarpio pajamas, bei atidėtų mokesčių pasikeitimą neįtraukiant atidėtų mokesčių dalies, susijusios su akcininkų nuosavo kapitalo pokyčiais.

Esami ir atidėti mokesčiai, susiję su akcininkų nuosavo kapitalo pokyčiais, tiesiogiai apskaitomi akcininkų nuosavybės straipsniuose.

Balansas

Ilgalaikis materialus turtas

Ilgalaikis materialus turtas apima žemę ir pastatus, statinius ir mašinas, kitus įrenginius ir instaliacijas, kitus įrankius ir įrengimus bei kapitalizuotus pastatų rekonstrukcijos kaštus.

Investicinis turtas

Įmonės pastatai ir kitas turtas, kuris yra nuomojamas tretiesiems asmenims, yra apskaitomi tikrąja verte, o tikrosios vertės koregavimas apskaitomas pelno (nuostolio) ataskaitoje. Tikroji vertė nustatoma remiantis pelnu pagrįstu vertinimo modeliu, kurį taiko nepriklausomi turto vertintojai, pateikdami savo ataskaitas

Kita įranga, eksploatuojami įrenginiai, kiti įrenginiai ir instaliacijos

Kitas turtas, įranga ir įrenginiai apskaitomi įsigijimo verte, atėmus sukaupą nusidėvėjimą ir sukaupą vertės sumažėjimo nuostolį.

Pastebėjus vertės sumažėjimo požymių atliekamas kito turto, įmonės ir įrenginių įvertinimo testas. Įvertinimo testas atliekamas kiekvienam turtui ar kiekvienai turto grupei. Turtas yra nurašomas iki didesnės turto ar turto grupės naudojimo vertės ir grynosios pardavimo kainos (atgaunamos sumos), jeigu ši vertė mažesnė už pardavimo vertę.

Investicijos

Investicijos į antrines įmones apskaitomos taikant nuosavybės metodą proporcingai pagrindinės įmonės valdomai nuosavo kapitalo daliai, pridėdant prestižą dėl konsolidacijos ir atimant pelną tarp grupės įmonių ir neigiamą prestižą. Antrinės įmonės, kurių akcininkų nuosavybė yra neigiama, apskaitomos nuline verte, nes Įmonei proporcingai tenkanti neigiama dalis užskaitoma su

gautinomis sumomis, jeigu tokių yra, o suma, viršijanti gautinų sumų likutį, yra pripažįstama kaip „atidėjimai“.

Išankstiniai apmokėjimai

Išankstinius apmokėjimus, apskaitomus kaip „turtas“, sudaro iš anksto apmokėtos išlaidos.

Akcininkų nuosavybė

Dividendai, paskelbti už ataskaitinį laikotarpį, apskaitomi atskiru straipsniu „akcininkų nuosavybė“.

Pelno mokestis

Ataskaitinio laikotarpio mokesčiai apskaitomi balanse kaip numatomi mokesčiai, apskaičiuoti remiantis numatytu ataskaitinio laikotarpio apmokestinamu rezultatu, pakoreguoti atsižvelgiant į mokesčius už ankstesniųjų finansinių metų apmokestinamą rezultatą ir iš anksto sumokėtus mokesčius.

Atidėtas pelno mokestis pripažįstamas taikant 30 procentų pelno mokesčio tarifą visiems laikiniams skirtumams tarp Įmonės finansinės apskaitomybės ir apmokestinamojo pelno, išskyrus laikinus skirtumus, išigyjant turtą ar prisiimant įsipareigojimus, kurie nekeičia nei veiklos rezultatų, nei apmokestinamo rezultato, bei laikinus neamortizuojamo prestižo skirtumus.

Atidėto mokesčio turtas įvertinamas tokia verte, kuria laikini skirtumai tarp finansinės atskaitomybės ir mokesčių apyskaitos turėtų realizuotis, arba eliminuojant mokestį, taikomą ateityje gautinoms pajamoms, arba sudengiami balanse ta pačia apimtimi kaip ir atidėtas pelno mokesčio įsipareigojimas.

Atidėtas mokesčio turtas ir įsipareigojimas yra susiję su ta pačia mokesčių administravimo funkcija ir su tuo pačiu juridiniu asmeniu.

Atidėjimai

Atidėjimus sudaro atidėtieji mokesčiai. Atidėjimai pripažįstami tuo momentu, kai balanso sudarymo dieną įmonė turi teisinių arba neatšaukiamų įsipareigojimų ir tikėtina, kad įvykdyti įsipareigojimus bus naudojami įmonės finansiniai ištekliai.

Atidėjimai, kuriuos reikia apmokėti po daugiau nei vienerių metų nuo balanso sudarymo dienos, skaičiuojami grynąja dabartine numatytų apmokėjimų verte. Kiti atidėjimai skaičiuojami grynąja realizacine verte.

Finansiniai įsipareigojimai

Įsipareigojimai, susiję su turtu, apskaitomi jų verte balanso sudarymo dieną, o vertės koregavimas įtraukiamas į pelno ataskaitą. Kiti įsipareigojimai įvertinami amortizuota verte.

Ateinančių laikotarpių pajamos

Ateinančių laikotarpių pajamas, apskaitomas kaip įsipareigojimai, sudaro mokėjimai, susiję su pajamomis ateinančiais finansiniais metais.

Pinigų srautų ataskaita

Pinigų srautų ataskaitoje parodyti įmonės pinigų srautai, pinigų ir jų ekvivalentų pokyčiai per metus ir įmonės pinigai bei jų ekvivalentai metų pradžioje ir pabaigoje.



Pinigų srautai iš įprastinės įmonės veiklos skaičiuojami netiesioginiu būdu, juos sudaro grynas laikotarpio pelnas arba nuostolis, pakoreguotas eliminuojant nepiniginius sandorius iš įprastinės įmonės veiklos, apyvartinio kapitalo pasikeitimus, sumokėtas sumas, susijusias su finansine ir ypatinga įmonės veikla bei sumokėtą pelno mokestį.

Pinigų srautai iš investicinės veiklos apima pinigų srautus, susijusius su ilgalaikio turto įsigijimu bei perleidimo operacijomis, vertybinių popierių, susijusių su investicine veikla įsigijimu bei perleidimu, ir dividendais, gautais iš susijusių įmonių.

Pinigų srautai iš finansinės veiklos apima dividendus, sumokėtus akcininkams, akcinio kapitalo padidėjimą ir sumažėjimą, gautas paskolas ir paskolų, už kurias mokamos palūkanos, gražinimą. Pinigai ir jų ekvivalentai apima pinigams artimus vertybinius popierius, kurių vertės pokyčių rizika yra nežymi.

Segmentų informacija

Segmentų informacija atskleidžiama apie verslo segmentus. Segmentuojama pagal įmonės vidinę atskaitomybę ir atsakomybės sritis. Segmentų informacija parengta remiantis tais pačiais apskaitos standartais, kurie taikomi pagrindinės įmonės finansinei atskaitomybei, o segmentai, apie kuriuos pateikiamos ataskaitos, yra identiški pastarųjų metų segmentams. Minėti segmentai išdėstomi remiantis juridinių antrinių įmonių, veikiančių pirminiuose geografiniuose segmentuose, finansine atskaitomybe.

Finansinių ataskaitų komentarai

Ilgalaikis turtas

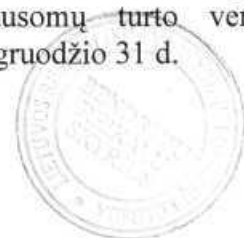
Pastatus ir žemę 2003 m. gruodžio 31 d. sudarė Bendrovei nuosavybės teise priklausantys ir tretiesiems asmenims nuomojami pastatai bei žemės sklypai:

Adresas		Kaina (mln. Danijos kronų) ⁽¹⁾	Įmonė
Dominikonų g. 5, Vilnius	Pastatas	12,6	AB „Baltic Property Trust“
T. Ševčenkos g. 21, Vilnius	Pastatas	23,6	UAB „BPT 2“
Goštauto g. 40, Vilnius	Pastatas ir žemė	44,1	AB „Baltic Property Trust“
Valdemarą 112, Ryga	Pastatas ir žemė	40,6	„A/s Baltic Property Trust Latvia“
Hobujaama 4, Talinas	Pastatas ir žemė	54,8	„Hobujaama Kinnisvara AS“
Tina 9, Talinas	Pastatas ir žemė	8,1	„Baltic Property Trust Estonia AS“

(1) 2003 m. tikroji vertė

2003 metais buvo įsigyti pastatai ir žemės sklypai, esantys adresu Valdemarą 112, Ryga ir Tina 9, Talinas.

Pastatai ir kitas turtas, kuris yra nuomojamas tretiesiems asmenims ir tiesiogiai uždirba Bendrovei pajamas, yra apskaitomas tikrąja verte, remiantis TAS 40 nuostatomis. Tikroji vertė buvo nustatyta, remiantis tarptautiniu mastu pripažintų nepriklausomų turto vertintojų UAB „Kofod-Jensen & Bach-Nielsen“ pateiktomis ataskaitomis 2003 m. gruodžio 31 d.



Vertinimas buvo atliktas remiantis Tarptautinių vertinimo standartų komiteto bei Vertintojų asociacijos Europos grupės metodika, kurioje sakoma, jog „rinkos vertė yra nustatyta kaina, už kurią gali būti apsieista turtu vertinimo dieną tarp suinteresuoto pirkėjo ir pardavėjo rinkos sąlygomis, jei abi sandorio šalys veikė noriai, protingai ir nepriverstinai“.

Kitą ilgalaikį turtą 2003 m. gruodžio 31 d. sudarė administraciniais tikslams naudojamas ilgalaikis materialusis turtas (daugiausia biuro technika). Kito ilgalaikio turto apskaitinė vertė 2003 m. gruodžio 31 d. sudarė 276 tūkst. Danijos kronų (2002 m. gruodžio 31 d. - 55 tūkst. Danijos kronų).

2003 m. gruodžio 31 d. išankstinius apmokėjimus už ilgalaikį turtą sudaro suma, sumokėta UAB „COWI Baltic“ už projektavimo darbus, kurie susiję su pastato, esančio adresu Goštauto g. 40, Vilnius, rekonstrukcija. Išankstinių apmokėjimų už ilgalaikį turtą suma sudarė 308 tūkst. Danijos kronų. 2003 m. gruodžio 31 d. (2002 m. gruodžio 31 d. išankstinius apmokėjimus sudarė 264 tūkst. Danijos kronų, sumokėtų avansu už žemės sklypą, esantį adresu Goštauto g. 40, Vilnius).

Investicijos į antrines įmones

Investicijos į antrines įmones (tūkst. Danijos kronų):

Vertė:

Balansas 2003 m. sausio 1 d.	816
Koregavimai iki 2003 m. sausio 1 d.	2 897
Pelnas, atsiradęs dėl konsolidavimo užsienio valiuta	(858)
Įmonių įsigijimai	0
Kiti koregavimai	216
Kapitalo padidėjimas	18 040
Kapitalo sumažėjimas	0
Vertė 2003 m. gruodžio 31 d.	21 110

Koregavimai:

Koregavimai 2003 m. sausio 1 d.	2 405
Grynojo laikotarpio pelno dalis	2 285
Paskirstyti dividendai	(2 351)
Koregavimai 2003 m. gruodžio 31 d.	2 338

Viso investicijų į antrines įmones 2003 m. gruodžio 31 d. 23 448

Grynojo laikotarpio pelnas:

Laikotarpio pelno (nuostolio) prieš apmokestinimą dalis	2 326
Pasikeitimai grupės įmonių pelne	0
Pelno mokesčio dalis	(41)
	2 285

Viso investicijų į antrines įmones 2003 m. gruodžio 31 d.:

Grynojo turto vertės dalis	23 448
Grupės įmonių pelnas	0
	23 448

Pirkėjų įsiskolinimas



2003 metais Grupės pirkėjų išskolinimą sudarė gautinos sumos už valdymo mokestį iš UAB „Baltic Property Trust Secura“ (321 tūkst. Danijos kronų), iš „MNB Nams SIA“ (166 tūkst. Danijos kronų), gautinos sumos už komisinių mokestį, kompensuojamos sąnaudos iš „Baltic Property Trust Secura A/S“ (3 352 tūkst. Danijos kronų) ir gautinos sumos už nuomą.

UAB „Baltic Property Trust Secura“ ir „MNB Nams SIA“ yra bendrovės „Baltic Property Trust Secura A/S“ dukterinės bendrovės.

Gautinos sumos iš antrinių įmonių

Gautinas sumas iš antrinių įmonių sudaro dividendai, palūkanos bei paskolos, suteiktos Bendrovės dukterinėms bendrovėms.

Informacija apie paskolas, suteiktas Bendrovės dukterinėms bendrovėms ir negrąžintas 2003 m. ir 2002 m. gruodžio 31 d., pateikiama šioje lentelėje:

Įmonė	Paskolos valiuta	Paskolos grąžinimo terminas	2003 m. gruodžio 31 d. likutis		2002 m. gruodžio 31 d. likutis	
			Paskolos valiuta	Danijos kronomis	Paskolos valiuta	Danijos kronomis
AB „Baltic Property Trust“	Danijos kronos	2012-12-31	40 308 259	40 308 259	26 658 387	26 658 387
„Baltic Property Trust Latvia A/s“	Eurai	2012-12-31	246 650	1 836 211	-	-
„Baltic Property Trust Estonia AS“	Eurai	2012-12-31	4 288 956	31 929 561	2 400 000	37 551 840

Apmokėtas akcinis kapitalas

2003 metais akcinis kapitalas buvo padidintas nuo 71 328,6 tūkst. Danijos kronų iki 100 000 tūkst. Danijos kronų.

Akcijų priedai

Akcijų priedai naudojami padengti Bendrovės įsteigimo sąnaudoms (lėšų pritraukimo, teisinėms ir kt. sąnaudoms).

Prekybos skolos, avansu gautos sumos ir kitos mokėtinos sumos

Prekybos skolas sudaro mokėtinos sumos už įsigytus pastatus ir mokėtinos sumos tiekėjams už suteiktas paslaugas bei įsigytą trumpalaikį turą.

Avansu gautos sumos sudaro iš dukterinių bendrovių gauti avansiniai mokėjimai, gauti išankstiniai apmokėjimai iš nuomininkų bei kiti avansai.

Kitos mokėtinos sumos apima mokėtinas sumas susijusioms šalims, mokėtinų mokesčių (nekilnojamojo turto, pridėtinės vertės, kelių ir kt.) sumas ir kt.

Finansinės skolos kreditinėms institucijoms

Informacija apie Grupės finansinius įsipareigojimus kreditinėms institucijoms pateikiama šioje lentelėje:



Įmonė	Paskolos valiuta	Paskolos grąžinimo terminas	2003 m. gruodžio 31 d. likutis		2002 m. gruodžio 31 d. likutis	
			Paskolos valiuta	Danijos kronomis	Paskolos valiuta	Danijos kronomis
AB „Baltic Property Trust“	Eurai	2011-11-15	758 342	5 646 324	758 342	5 630 009
AB „Baltic Property Trust“	Eurai	2003-02-28	-	-	4 006 673	29 750 017
AB „Baltic Property Trust“	Eurai	2008-02-15	4 006 673	29 832 157	-	-
„Baltic Property Trust Latvia A/s“	Eurai	2010-04-30	3 000 000	22 517 599	-	-
„Hobujaama Kinnisvara AS“	Estijos kronos	2008-03-31	56 000 000	26 644 800	-	-
„Hobujaama Kinnisvara AS“	Estijos kronos	2012	-	-	50 620 585	24 019 468
„Baltic Property Trust Estonia AS“	Estijos kronos	2003-05-03	-	-	46 939 800	22 272 935
„Baltic Property Trust Estonia AS“	Estijos kronos	2008-12-22	9 972 380	4 744 858	-	-

Grupei priklausančios įmonės 2003 m. gruodžio 31 d. paskolas buvo gavusios iš tokių kreditinių institucijų: „Vereins- und Westbank AG“ Vilniaus skyriaus, „Nordea“ banko Latvijos filialo, „Nordea“ banko Estijos filialo, „Eesti Ühispank“ (Estija).

Paskoloms iš kreditinių institucijų užtikrinti buvo įkeisti pastatai, bendrovei AB „Baltic Property Trust“ priklausantys nuosavybės teise ir esantys Goštauto g. 40 ir Dominikonų g. 5 bei žemės sklypas, esantis Goštauto g. 40. Bendra šių pastatų buhalterinė vertė 2003 m. gruodžio 31 d. sudarė 24 950 tūkst. litų, o žemės sklypo vertė – 200 tūkst. litų. Taip pat už minėtas paskolas iš kreditinių institucijų buvo įkeistas pastatas, priklausantis bendrovei UAB „BPT2“, esantis Vilniuje, T. Ševčenkos g. 21/Vytenio g. 12, kurio buhalterinė vertė 2003 m. gruodžio 31 d. buvo 7 400 tūkst. litų. Taip pat buvo įkeistas toks nekilnojamas turtas: pastatas bei žemės sklypas, priklausantys „Baltic Property Trust Latvia A/s“, esantys Rygoje, Valdemarą 112, kurių buhalterinė vertė 2003 m. gruodžio 31 d. buvo 4 590 tūkst. Latvijos latų; pastatas bei žemės sklypas, priklausantys „Hobujaama Kinnisvara AS“, esantis Taline, Hobujaama 4, kurių buhalterinė vertė 2003 m. gruodžio 31 d. buvo 125 000 tūkst. Estijos kronų, ir pastatas bei žemės sklypas, priklausantys „Baltic Property Trust Estonia AS“, esantis Taline, Tina 9, kurių buhalterinė vertė 2003 m. gruodžio 31 d. buvo 16 450 tūkst. Estijos kronų.

Pardavimai ir pardavimų savikaina

Pardavimai 2003 m. siekė 19 408 tūkst. Danijos kronų ir juos sudarė ilgalaikio turto nuomos pajamos (2002 metais – 7 740 tūkst. Danijos kronų).

Suteiktų paslaugų savikainą sudaro nekilnojamojo turto mokestis, nekilnojamojo turto draudimas, žemės nuomos mokestis ir kitos nekompensuojamos ilgalaikio turto administravimo sąnaudos.



2003 m. suteiktų paslaugų savikaina sumažėjo, nes Grupė efektyviai valdė nekompensuojamas sąnaudas bei investavo į pastatus, kurių nekompensuojamos ilgalaikio turto administravimo sąnaudos sudaro nedidelę visų sąnaudų dalį.

Kitos pajamos

2003 m. Grupės pajamų struktūra (tūkst. Danijos kronų):

Valdymo mokestis iš „Baltic Property Trust Secura A/S“ grupės bendrovių	431
Išigijimo mokestis iš „Baltic Property Trust Secura A/S“ grupės bendrovių	1251
Komisinis mokestis iš „Baltic Property Trust Secura A/S“ grupės bendrovių	1931
Komisinis mokestis iš kitų klientų	340
Viso	3 953

Veiklos sąnaudos

2003 m. ir 2002 m. veiklos sąnaudos (tūkst. Danijos kronų) yra pateikiamos šioje lentelėje:

	Grupė		Bendrovė	
	2003 m.	2002 m.	2003 m.	2002 m.
Darbo užmokesčio sąnaudos	2 700	777	2 087	777
Kitos socialinio draudimo	134	3	4	3
Kitos personalo sąnaudos	0	0	14	0
Kompensuotas darbo užmokestis	(1 007)	0	(1 007)	(900)
Kitos sąnaudos	3 241	88	1 132	88
Iš viso	5 068	868	2 231	(32)

2003 m. veiklos sąnaudos padidėjo, nes išaugo turto valdymo paslaugų apimtis. Todėl buvo nuspręsta, nuo 2004 m. sausio 1 d. turto valdymo veiklą atskirti nuo investavimo į nekilnojamąjį turtą veiklos.

Kitos finansinės pajamos

	Grupė		Bendrovė	
	2003 m.	2002 m.	2003 m.	2002 m.
Gautinos palūkanos iš antrinių įmonių	0	0	5 258	1 479
Kitos gautinos palūkanos, pelnas, atsiradęs iš operacijų užsienio valiuta, ar panašios pajamos	469	217	167	118
Iš viso	469	217	5 425	1 597



Kitos finansinės išlaidos

	2003	Grupė 2002 m.	Bendrovė 2003 m.	2002 m.
Mokėtinos palūkanos antrinems įmonėms	0	0	62	29
Kitos mokėtinos palūkanos, nuostolis, atsiradęs iš operacijų užsienio valiuta, ar panašios išlaidos	5 457	1 235	17	0
Iš viso	5 457	1 235	79	29

55. Emitento valdybos ar kitos jos funkcijas atliekančio valdymo organo ataskaita

Ataskaita pateikta 2003 m. ataskaitiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2004 m. kovo 30 d.

Bendrovės pristatymas

Bendrovė buvo įkurta 2001 m. birželį siekiant investuoti į aukščiausios kokybės komercinės paskirties patalpas pagrindinėse Baltijos šalių, t. y. Estijos, Latvijos ir Lietuvos, vietose.

Šiandien Bendrovė yra viena iš pirmaujančių investicijų į nekilnojamąjį turtą bendrovių Baltijos šalyse, investavusi daugiau kaip 90 proc. turimų lėšų. Grynasis pelnas 2003 m. siekė 9,7 mln. Danijos kronų, palyginti su 5,1 mln. Danijos kronų 2002 m. Šis rezultatas atitinka 11,1 proc. vidutinę metinę savininkų nuosavybės grąžą po mokesčių.

Planuojama, kad 2004 m. rinkos situacija pamažu gerės, palyginti su praėjusiais metais. Nors augimo sparta Baltijos šalyse liks didelė pagal tarptautinius standartus, vietos verslo bendruomenei įtakos vis dėlto turės Europos Sąjungos ekonominis nuosmukis. Be to, biurų sektoriams Taline ir Vilniuje rūpesčių kelia stiprėjanti konkurencija dėl nuomos kainų ir didėjantis neužimtumas.

2004 m. finansiniai Bendrovės tikslai - užtikrinti, kad investuotojai gautų ne mažesnę kaip 11,9 proc. investicijų grąžą ir 14 proc. metinę savininkų nuosavybės grąžą (be pelno, gauto pardavus ilgalaikį turtą, ar veiklos pelno). Planuojama įgyti dar vieną pastatą Taline arba Rygoje, paskui visą dėmesį skirti esamų investicijų grąžai didinti. Tai apims dviejų pastatų, į kuriuos yra investuota ir kurių esamas plotas nebetenkina esamų ir potencialių nuomininkų poreikių, plėtrą.

Verslo apžvalga

Bendrovės 2003 finansinių metų pelno ataskaitoje pateiktas grynasis 9,7 mln. Danijos kronų pelnas, 2003 m. gruodžio 31d. balanse nurodyta 108,9 mln. Danijos kronų akcininkų nuosavybė.

Finansinė veikla

2003 m. Bendrovės rezultatai atitiko lūkesčius. 2003 metais Bendrovė ir toliau plėtojo ir stiprino savo, pirmojo nepriklausomo juridinio asmens investuotojo į nekilnojamąjį turtą Baltijos šalyse, veiklą ir poziciją.

Daugiausia pastangų 2003 m. pareikalavo stiprios organizacijos kūrimas ir nepastovių akcinio kapitalo srautų suderinimas su Bendrovės veiklos tikslus atitinkančiomis investavimo galimybėmis. Vadovybei teko susidurti su toliau nurodytais akcinio kapitalo srautų svyravimais, dėl kurių metų pradžioje padidėjo grynujų pinigų likutis, ir tai turėjo neigiamos įtakos savininkų nuosavybės grąžai pirmoje metų dalyje.

Faktinė 11,1 proc. vidutinė metinė savininkų nuosavybės grąža po mokesčių nesiekė biudžete numatyto 13 proc. veiklos kriterijaus. Ši neigiamą nukrypimą lėmė neįprastai didelis grynujų pinigų likutis 2003 m. pradžioje. Kapitalo kaštai buvo mažesni, nei numatyta. Vidutiniai Grupės paskolų iš kreditinių institucijų kaštai dabar yra maždaug 5 proc. Direktorių taryba nusprendė išnaudoti labai mažas palūkanų normas ir ateinantiems penkeriems metams nustatyti fiksuotas palūkanų normas.

Faktinė investicijų grąža buvo 10,2 proc. ir atitiko paskelbtą 10,3 proc. tikslą. Skirtumą iš pradžių lėmė tai, kad biurų nuomos kainos Lietuvoje krito, tačiau tai iš dalies kompensavo 99 proc. faktinis užimtumas, palyginti su biudžete numatytais 95 proc.

Sunku lyginti Bendrovės pajamingumą su panašių bendrovių pajamingumu. Iš esmės Bendrovė yra vienintelė bendrovė, savo veiklą aiškiai sutelkusi Baltijos šalyse. Tradicinių nekilnojamojo turto bendrovių metinis pajamingumas Šiaurės Europos rinkose buvo 6-9 proc.

Nuomos pajamos - 17,7 mln. Danijos kronų - yra patenkinamos. Ši suma buvo gauta derinant aukštą užimtumo lygį ir griežtą kaštų kontrolę. Faktinės administravimo išlaidos siekė 2,5 mln. Danijos kronų, arba 1,3 proc. vidutinio akcinio kapitalo. Biudžetas rėmėsi prielaida, kad administravimo išlaidos sieks 1,3 proc. Vadovybė nesitiki, kad 2004 m. ir kitais metais išlaidos viršys 1,25 proc, kaip numatyta pirminiame investicijų prospekte. 2004 m. pradžioje su valdymu ir paslaugomis susijusią veiklą numatyta perkelti į naują ir nepriklausomą įmonę. Tai palengvins portfelio valdymą, ir, jeigu akcininkai patvirtins operaciją, leis ženkliai padidinti pelną mažiausiai 2,5 mln. Danijos kronų. Dėl pasiūlyto veiklos atskyrimo 1,25 proc valdymo mokestis nesikeis.

Įsigijimai / Segmentavimas

Pagal bendrąją investicijų strategiją investicijų veikla 2003 m. buvo nukreipta į Latviją ir Estiją. „Valdemara“ prekybos centras Rygoje (pagrindinis nuomininkas artimiausiu 10-ies metų laikotarpiu - RIMI) buvo įsigytas 2003 m. gegužės 7 d. ir iš pat pradžių pranoko lūkesčius. Dabar ieškoma būdų didinti šias sėkmingas investicijas. Gruodį Taline buvo įgytas nedidelis, tačiau patrauklus verslo centras. Šio pastato pagrindinis nuomininkas - firma „L'Oreal“. Pagrindinis dėmesys sutelktas į naujus ar atnaujintus pastatus, turinčius solidžią nuomininkų bazę. Pagrindiniai skaičiai pateikti lentelėje toliau.

Vieta	Dydis (kv. m)	Kaina (mln. Danijos kronų) ⁽¹⁾	Procentinė išraiška (proc.)	Užimtumo lygis (proc)	Pagrindiniai nuomininkai
Domininkonų g. 5, Vilnius	1 165	12,6	6,9	100	„Motorola“ „DDB“
T. Ševčenkos g. 21, Vilnius	2 078	23,6	12,9	100	„PriceWaterhouseCoopers“
Goštauto g. 40, Vilnius	4 000	44,1	23,9	100	„Sampo“ „Oracle“
Valdemara Rimi Hypermarket, Ryga	5 924	40,6	22,1	100	„RIMI“
Hobujaama 4, Talinas	8 484	54,8	29,8	99	„Nordea“
Tina 9, Talinas	1 486	8,1	4,4	100	„L'Oreal“

Iš viso	23 137	183,8	100	100	
---------	--------	-------	-----	-----	--

⁽¹⁾ 2003 m. tikroji vertė

Turto vertinimas

Bendrovės politika yra apskaityti kiekvieną pastatą tikrąja verte, remiantis TAS 40 nuostatomis. Visą Bendrovės portfelį įvertino „KOB” („Healey & Baker”).

Patalpų valdymas

Patalpų valdymo paslaugų koncepcija buvo parengta 2002 m. pabaigoje, kaip dalis paslaugų, teikiamų nuomininkams, ir kaštų valdymo strategijos. Pagrindinis tikslas yra nuomininkams ir klientams iš šalies teikti turto administravimo ir buhalterinės apskaitos paslaugas. Pirmą kartą Lietuvoje šios paslaugos pradėtos teikti 2003 m. pradžioje, jas teikė atskiras juridinis asmuo UAB „BPT Paslaugos”.

„Baltic Property Trust Secura A/S”

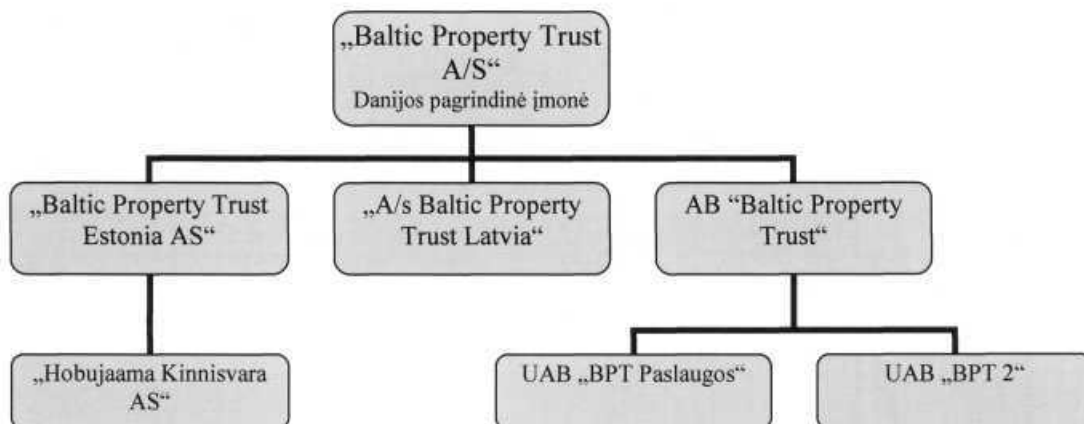
„Baltic Property Trust Secura A/S” („BPT Secura”) yra antroji investicijų bendrovė, valdoma Bendrovės vadovybės. Bendrovė buvo įregistruota 2003 m. rugsėjį. „BPT Secura” yra atskiras juridinis asmuo, turintis savo verslo strategiją. „BPT Secura” Bendrovei moka metinį 1,25 proc. valdymo mokestį. Be to, Bendrovei buvo sumokėtas vienkartinis 1 proc. komisinis mokestis. „BPT Secura” pradėjo veikti 2003 m., o tai lėmė išskirtines įsigijimo ir papildomas 1,3 mln. Danijos kronų išlaidas.

Organizacija

Verslui plečiantis, buvo įsteigta jauna ir atsidavusi darbui organizacija. 2003 m. pabaigoje Grupėje dirbo iš viso 11 darbuotojų. Dabar dėmesys sutelktas į verslo procesų plėtojimą ir stiprinimą. 2004 m., siekiant dar labiau pagerinti klientų aptarnavimą, bus įdiegta kompiuterinė santykių su klientais valdymo sistema.

Teisinė „Baltic Property Trust A/S” struktūra

Teisinė Grupės struktūra pavaizduota schemoje, pateikiamoje toliau. Apskritai buvo pageidaujama steigti vienos rūšies veiklą plėtojančias įmones. Ši struktūra užtikrina minimalias operacijų išlaidas ir mokesčius.



Ivykiai po balanso sudarymo datos

Po balanso datos jokių reikšmingų įvykių ar įsigijimų nebuvo.

Perspektyva

Bendra ekonominė 2004 m. perspektyva yra ta, kad Baltijos šalys liks globaliniu požiūriu spartaus augimo regionas. Tačiau Europos ekonomikos nuosmukis tebedaro neigiamą poveikį. Manoma, kad pajamingumo ir kainų mažėjimas ir padidėjusi konkurencija ateinančiais metais darys spaudimą veiklai. Tačiau tikimasi, kad didelė aukšto lygio biurų patalpų paklausa išliks. Kaip ir anksčiau, pagrindinis dėmesys bus sutelktas į turtą, esantį geroje vietoje ir atitinkantį portfelio struktūrą. 2004 m. nenumatyta jokio pelno, gauto pardavus ilgalaikį turtą, ar veiklos pelno. Kaštų kontrolė yra ir išliks griežta.

Laipsniškas naujų ir skandinaviško tipo nuomos sutarčių įgyvendinimas, įskaitant indeksavimą, turės teigiamos įtakos pajamingumui ateityje. Be to, numatyti keli projektai (pastatų reklamos sutartys, papildomo nuomos ploto sukūrimas ir t.t., kurie turėtų turėti teigiamos įtakos ateityje).

Numatytos investicijos, įskaitant pastatų išplėtimą, kurios sieks 30-50 mln. Danijos kronų. 2004 metais strateginis dėmesys bus sutelktas į Estiją ir Latviją, čia numatoma atlikti bent vieną investiciją. Planuojama lėšas iki galo investuoti 2004 m.viduryje arba pabaigoje.



VII. VALDYMO ORGANAI

56. Valdymo organų struktūros schema

Baltic Property Trust A/S valdymo organų struktūros schema:

- Visuotinis akcininkų susirinkimas;
- Direktorių taryba;
- Valdyba;
- Vykdantysis direktorius.

Bendrovės įstatuose numatyta, kad direktorių tarybos narius renka visuotinis akcininkų susirinkimas 1 (vienerių) metų laikotarpiui.

Direktorių taryba renka valdybą ir skiria vykdančiąjį direktorių.

VISUOTINIS SUSIRINKIMAS

- Visuotiniai akcininkų susirinkimai šaukiami Bendrovės buveinėje arba Kopenhagoje.
- Metinis visuotinis susirinkimas šaukiamas kiekvienais metais iki gegužės mėn. pabaigos.
- Neeiliniai visuotiniai susirinkimai šaukiami, kai direktorių taryba arba auditorius nusprendžia, kad juos būtina šaukti. Neeilinis visuotinis susirinkimas šaukiamas, kai to prieš keturiolika dienų pareikalauja akcininkai, turintys 1/10 dalį akcinio kapitalo. Minėti pasiūlymai pateikiami direktorių tarybai, juose nurodant neeiliniame visuotiniame susirinkime svarstytinus klausimus. Neeiliniai visuotiniai susirinkimai šaukiami ne vėliau, kaip praėjus 2 savaitėms po atitinkamo prašymo gavimo.
- Visuotinius susirinkimus direktorių taryba šaukia ne vėliau, kaip prieš keturiolika dienų ir ne anksčiau, kaip prieš keturias savaites pranešdama apie minėtus susirinkimus registruotu laišku, pridedant susirinkimo darbotvarkę. Jei visuotinio susirinkimo metu siūloma priimti sprendimą dėl įstatų pakeitimų ar papildymų, jų turinys turi būti nurodytas pranešime apie susirinkimą.
- Kad būtų svarstomi visuotiniame susirinkime, siūlomus sprendimų projektus būtina laiku pateikti direktorių tarybai, kad ši įtrauktų juos į visuotinio susirinkimo darbotvarkę bei pranešimą apie susirinkimo šaukimą.
- Darbotvarkė ir siūlomi išsamūs nutarimų projektai bei su metiniu visuotiniu susirinkimu susijusios metinės ataskaitos su auditorių ataskaitomis bei metinė ataskaita turi būti pristatyta į Bendrovės buveinę akcininkams susipažinti, ne vėliau, kaip likus 8 dienoms iki kiekvieno visuotinio susirinkimo. Tuo pačiu metu minėtieji dokumentai perduodami visiems registruotiesiems akcininkams, pateikusiems atitinkamą prašymą.
- Metinio visuotinio susirinkimo metu svarstomi toliau nurodyti klausimai:
 - o direktorių tarybos ataskaita apie įmonės veiką per pastaruosius metus.
 - o metinės finansinės atskaitomybės ir auditoriaus ataskaitos bei metinės ataskaitos pristatymas,
 - o sprendimas dėl pelno arba nuostolių paskirstymo pagal patvirtintą metinę finansinę atskaitomybę.
 - o direktorių tarybos narių rinkimai,
 - o auditoriaus paskyrimas,
 - o visi direktorių tarybos arba akcininkų pasiūlyti klausimai.
- Kiekviena 100 Danijos kronų vertės akcija suteikia vieną balsą. Akcininkai turi teisę dalyvauti visuotiniuose susirinkimuose asmeniškai arba perduodant įgaliojimus - pateikdami

raštišką dokumentą (kuriame nurodyta data) apie įgaliojimo suteikimą vienerių metų ar trumpesniam laikotarpiui.

- Visuotinio susirinkimo balsų dauguma išrinktas pirmininkas privalo pirmininkauti viso susirinkimo metu ir spręsti visus procedūrinius klausimus.
- Visuotinio susirinkimo sprendimai turi būti priimami balsų dauguma, nebent Danijos įmonių įstatyme būtų numatyta kitaip.
- Sprendimai pakeisti ar papildyti Bendrovės įstatus arba likviduoti Bendrovę priimami ne mažesne, kaip dviejų trečdalių balsų dauguma. Be to, tokiam visuotiniame susirinkime turi dalyvauti akcininkai turintys ne mažiau kaip du trečdalius akcinio kapitalo.
- Visuotiniame susirinkime priimant sprendimus pakeisti ar papildyti įstatus ar likviduoti Bendrovę, nesurinkus reikiamos balsų daugumos, direktorių taryba privalo sušaukti pakartotinį visuotinį susirinkimą, kurio metu siūlomą sprendimą galima priimti, nubalsavus dviem trečdaliams susirinkime dalyvaujančių balsų, nepriklausomai nuo susirinkime dalyvaujančių akcininkų atstovaujamo akcinio kapitalo dalies.
- Asmenų įgaliojimai dalyvauti eiliniame visuotiniame susirinkime galioja kitų visuotinių susirinkimų atžvilgiu, nebent būtų atšaukti prieš minėtus susirinkimus.
- Svarstyti klausimai ir priimti sprendimai privalo būti protokoluojami, o protokolų žurnalą privalo pasirašyti visuotinio susirinkimo pirmininkas bei susirinkime dalyvavę direktorių tarybos nariai.

DIREKTORIŲ TARYBA

- Įmonę valdo direktorių taryba ir Bendrovės valdyba.
- Įmonę privalo valdyti direktorių taryba, kurioje yra ne mažiau, kaip 3 ir ne daugiau, kaip 7 nariai, išrinkti 1 metų laikotarpiui.
- Direktorių taryba privalo skirti savo pirmininką.
- Kai reikia, pirmininkas privalo šaukti direktorių tarybos posėdžius bei užtikrinti, kad į juos bus sušaukti visi nariai.
- Direktorių taryba sudaro kvorumą, jei dalyvauja daugiau, kaip pusė jos narių.
- Direktorių tarybos sprendimai turi būti priimami balsų dauguma, nebent Bendrovės įstatuose būtų numatyta kitaip. Balsuojant susidarius lygiam balsų skaičiui, pirmininko balsas yra lemiamas.
- Visuotinių susirinkimų metu svarstyti klausimai ir priimti sprendimai turi būti protokoluojami, o protokolų žurnalą privalo pasirašyti visuotinio susirinkimo pirmininkas bei susirinkime dalyvaujantys direktorių tarybos nariai.
- Direktorių taryba nustato valdybos reglamentą.

VALDYBA

- Direktorių taryba skiria valdybą, atsakingą už kasdieninį Bendrovės valdymą pagal direktorių tarybos nustatytas gaires ir kryptis.

57. Valdymo organų nariai

Direktorių taryba

Finn Hasselriis – direktorių tarybos pirmininkas. Teisininkas, turintis teisę atstovauti Danijos Auščiausiam Teismui, pirmaujančios Danijos advokatų kontoros „Stampe, Haume & Hasselriis“, besispecializuojančios statybų ir investicijų į nekilnojamąjį turtą, mokesčių ir komercinės teisės srityse ir kartu su „Bang & Regnarsen“ įdarbinančios daugiau nei 65 darbuotojų, vyresnysis partneris.

Lars Christian Ohnemus - direktorių tarybos narys. Dirbo investicijų patarėju IKEA (IKANO). Dirbdamas „Philip Morris“, sėkmingai dalyvavo įsigijimuose Vidurio ir Rytų Europoje. 1998-2001 m. Lars Christian Ohnemus buvo „Philip Morris-Baltics“ vykduojantis direktorius. Vienas iš Bendrovės įkūrėjų. „Copenhagen Business School“ docentas. Jis turi investavimo į nekilnojamąjį turtą patirtį Danijoje („Dancasa ApS“). „Baltic Property Trust A/S“ vykduojantis direktorius nuo 2001 m. birželio.

Kristei Meos - direktorių tarybos narė.

Hans Peter Hansen - direktorių tarybos narys.

Peer Munkholt - direktorių tarybos narys.

Thomas Stolborg - direktorių tarybos narys.

2004 m. rugsėjo 13 d. iš direktorių tarybos atsistatydino Victor Gruodis.

Direktorių tarybos nariai renkami vienerių metų kadencijai.

Valdyba

Lars Christian Ohnemus - valdybos pirmininkas.

Valdybą skiria direktorių taryba.

Vykduojantis direktorius

Lars Christian Ohnemus -vykduojantis direktorius.

Vykduojantį direktorių skiria direktorių taryba.

Už finansinę apskaitą atsakingas asmuo

Už finansinę apskaitą atsakingas Algirdas Jonas Vaitiekūnas, Bendrovės finansų direktorius. Išsilavinimas - aukštasis, tikslųjų mokslų bakalauro laipsnis (chemijos), komercijos bakalauro laipsnis (apskaitos). Turi „Australian Chartered Accountant“ laipsnį. Dirbo vyresnioju mokesčių vadovu „PricewaterhouseCoopers“ Australijoje, Honkonge ir Lietuvoje. Lietuvoje vadovavo Mokesčių ir teisinių paslaugų skyriui. 2002 m. tapo AB „Baltic Property Trust“ generaliniu direktoriumi.

Valdymo organų narių dalyvavimas Bendrovės kapitale

Lars Christian Ohnemus Bendrovės kapitale dalyvauja netiesiogiai, t. y. per įmonę „Dancasa ApS“ (žr. prospekto 41 skyrių).

Finn Hasselriis Bendrovės kapitale dalyvauja netiesiogiai, t. y. per įmonę „Center Management ApS“, kuriai priklauso 5 000 Bendrovės akcijų.

Kiti valdymo organų nariai Bendrovės kapitale nedalyvauja.



Valdymo organų narių dalyvavimas kitų įmonių, istaigų ir organizacijų veikloje bei kapitale

Vardas, pavardė	Dalyvavimas kitų įmonių kapitale ir veikloje		
	Įmonės pavadinimas	Pareigos	Turima balsų dalis
Lars Christian Ohnemus	„Baltic Management Institute“, Lietuva	Direktorių tarybos narys	–
	„Facilicom A/S“, Danija	Direktorių tarybos narys	–
	„Baltic Property Trust Secura A/S“, Danija	Direktorių tarybos narys	2,3 proc.
	UAB „Baltic Property Trust Secura“, Lietuva	Valdybos narys	–
	UAB „Šeimyniškių verslo centras“, Lietuva	Valdybos narys	–
	„Baltic Property Trust Secura Latvia SIA“, Latvija	Valdybos pirmininkas	–
	„BPTS Reval OÜ“, Estija	Valdybos narys	–
	„Dancasa ApS“, Danija	–	100 proc.
	„BPI ApS“, Danija	–	90 proc.
	„Baltic Property Trust Asset Management A/S“, Danija	Direktorių tarybos narys	37,5 proc.
Finn Hasselriis	„Keops A/S“, Danija	Direktorių tarybos pirmininko pavaduotojas	–
	„Keops Ejendomsholding A/S“, Danija	Direktorių tarybos narys	–
	„Baltic Property Trust Secura A/S“, Danija	Direktorių tarybos narys	0,1 proc.
	„BPTS Estonia OÜ“, Estija	Valdybos narys	–
	UAB „Baltic Property Trust Secura“, Lietuva	Valdybos narys	–
	UAB „Šeimyniškių verslo centras“, Lietuva	Valdybos narys	–
	„Baltic Property Trust Asset Management A/S“, Danija	Direktorių tarybos pirmininkas	12,5 proc.
	„Data Recording Produktion A/S“, Danija	Direktorių tarybos pirmininkas	–
	„Data Scanning A/S“, Danija	Direktorių tarybos pirmininkas	–
	„Data Recording Administration A/S“, Danija	Direktorių tarybos pirmininkas	–
	„DR Scanning A/S“, Danija	Direktorių tarybos pirmininkas	–
	„H. Holman & Co. A/S“, Danija	Direktorių tarybos narys	–
	„Center Management ApS“, Danija	Direktorių tarybos narys	100 proc.
	„Aktieselskabet Coferro“, Danija	Direktorių tarybos narys	5 proc.

	„Adax Holding ApS“, Danija	Direktorių tarybos narys	—
	„Kopiservice A/S“, Danija	Direktorių tarybos pirmininkas	—
	„Weglokoks Scandinavia A/S“, Danija	Direktorių tarybos narys	—
	„HEFA A/S“, Danija	Direktorių tarybos pirmininkas	—
	„HEF Holding A/S“, Danija	Direktorių tarybos pirmininkas	25 proc.
	„FUTIFE A/S“, Danija	Direktorių tarybos pirmininkas	—
	„H. Drasberg Specialfabrik A/S“, Danija	Direktorių tarybos narys	—
	„C.C. Holding ApS“, Danija	Direktorių tarybos narys	—
	„Comflex A/S“, Danija	Direktorių tarybos pirmininkas	—
	„JF-DATA, Roskilde ApS“, Danija	Direktorių tarybos narys	—
	„K/S Løngangtræde 27, København“, Danija	Direktorių tarybos narys	—
Kristei Meos	„vBrostol“, Estija	Direktorių tarybos narė	—
	„Tartu Lennundusmuuseum“, Estija	Direktorių tarybos narė	—
Hans Peter Hansen	AB „Lietuvos draudimas“	Rizikos direktorius	—
Peer Munkholt	„AS Falck Baltics“, Estija	Direktorių tarybos narys	—
	„AS Hansa Graanul“, Estija	Direktorių tarybos narys	—
	„SIA Kaas Steel“, Latvija	Direktorių tarybos narys	—
	„OOO Rockwool North“, Rusija	Direktorių tarybos narys	—
	„OOO Sadolin Sestroretsk“, Rusija	Direktorių tarybos narys	—
	„ZAO Mineral Wool“, Rusija	Direktorių tarybos narys	—
Thomas Stolborg	„Kiresko International ApS“, Danija	Direktorių tarybos narys	—
	„Kiresko ApS“, Danija	Direktorių tarybos narys	—
	„Baltic Property Trust Secura A/S“, Danija	Direktorių tarybos narys	—
Algirdas Jonas Vaitiekūnas	UAB „Baltic Property Trust Secura“, Lietuva	Valdybos narys	0,21 proc.

	UAB „Šeimyniškių verslo centras“, Lietuva	Direktorių tarybos narys	
	„Baltic Property Trust Asset Management A/S“, Danija	Valdybos narys	20 proc.
	„MNB Nams SIA“, Latvija	Valdybos pirmininkas	

Bendrovė neturi informacijos apie valdymo organų narių neišnykusį teistumą už nusikaltimus nuosavybei, ūkininkavimo tvarkai, finansams.

58. Informacija apie išmokas ir paskolas valdymo organų nariams

Rodikliai	Išmokos 2003 metais (Danijos kronų), Grupė	Išmokos 2003 metais (Danijos kronų), Bendrovė
A. Direktorių tarybos ir valdybos narių atlyginimai	1 460 861	1 044 105
B. Įmonės vadovams suteiktos paskolos	—	—
C. Jiems neatlygintinai perduotas turtas ir dovanos	—	—
D. Jiems suteiktos įvairios garantijos įmonės vardu	—	—
E. Kitos esminės sumos, per metus apskaičiuotos vadovams (tantjemos)	—	—
F. Svarbūs vadovų išipareigojimai įmonei	—	—
Vadovų vidutinis skaičius per metus	9	7
Vadovų vidutinis metinis atlyginimas	162 318	149 158

2003 m. iš direktorių tarybai per metus apskaičiuotų atlyginimų (žr. lentelę) buvo išskaičiuota 405 325 Danijos kronų. Ši suma buvo priskirta „Baltic Property Trust Secura A/S“ už turto valdymą.

59. Steigėjai

„Baltic Property Trust A/S“ įsteigė „Center Management ApS“, kurios buveinės adresas: Store kongensgade 49, DK-1264 Copenhagen K., Danija ir „Dancasa ApS“ įsikūrusi adresu: Sigridsvej 11, 2900 Hellerup, Danija.

Įsteigimo metu turėtų akcijų skaičius: 10 000, kuris tarp steigėjų pasiskirstė taip:

- „Center Management ApS“ – 5 000
- „Dancasa ApS“ – 5 000

60. Sandoriai su suinteresuotais asmenimis

Per pastaruosius vienerius metus jokių emitento pagrindinei veiklai nebūdingų sandorių su įmonėmis, įstaigomis ir organizacijomis, kurių veikloje (kaip stebėtojų tarybos, valdybos ar administracijos nariai) ar kapitale (balsų dalis sudaro daugiau kaip 20 procentų) dalyvauja emitentas arba jo valdymo organų nariai, nebuvo sudaryta.

VIII. NAUJAUSI ĮVYKIAI EMITENTO VEIKLOJE IR PERSPEKTYVOS

61. Naujausi įvykiai emitento veikloje ir perspektyvos

Visuotinis metinis akcininkų susirinkimas

Trečiasis visuotinis metinis Bendrovės akcininkų susirinkimas vyko 2004 metų kovo 30 dieną Kopenhagoje. Daugiausia diskusijų sukėlęs klausimas - akcijų pardavimas 2007 metais, numatytas investicijų prospekte. Kai kurie akcininkai pareiškė nuomonę, kad būtų sunku rasti pelningesnę produktą, turint mintyje dabartinę obligacijų ir akcijų rinkų nestabilumą. Todėl 2004 metais bus kalbama su kiekvienu iš akcininkų, ar jie pageidauja parduoti savo akcijų dalį 2007 metais, kaip ir numatyta, ar ne.

Turto valdymo bendrovė

Turto valdymo veiklos pardavimą jau patvirtino ir akcininkai, ir direktorių taryba. Darbuotojų, veiklos ir kt. perdavimas naujai įsteigtai bendrovei „Baltic Property Trust Asset Management A/S“ buvo baigtas 2004 metų liepą.

Nauji projektai

Bendrovė dabar vykdo vidutinio dydžio prekybos centro Taline įsigijimą. Tai bus paskutinis įsigijimas, o paskui visas dėmesys bus skiriamas esamų investicijų gražai didinti.

Pastato Goštauto gatvėje, Vilniuje, išplėtimo planavimas vyksta gerai. Šiuo metu Bendrovė palaiko ryšį su vietos savivaldybe dėl projekto patvirtinimo. Iš esmės, siekiant sumažinti finansinę riziką, tai bus generalinės rangos projektas (t. y. su nustatytais kokybės standartais ir kaina). Bendrovė šį metodą sėkmingai pritaikė 2002 metų vasarį įsigydama „Valdemarą“ prekybos centrą Rygoje.

62. Veiklos strategija ir numatomi jos pokyčiai einamaisiais ir artimiausiais finansiniais metais

Bendrovė yra pirmaujanti investicijų į nekilnojamąjį turtą bendrovė Baltijos šalyse. Ateinančiais finansiniais metais Bendrovės tikslai ir vizija išlieka ta pati - būti pirmuoju partneriu nuomininkams ir investuotojams nekilnojamojo turto srityje Baltijos šalyse. Taip pat tikimasi pradėti pastatų, priklausančių Bendrovei nuosavybės teise, rekonstrukcijas.

Kadangi Bendrovė šiuo metu turi keletą investicinių projektų, kur dabartiniais arba būsimiems nuomininkams reikėtų papildomo ploto, skolos -nuosavybės koeficientas buvo pakeistas iš 50/50 į 60/40. Tai padidins Bendrovės grynąjį metinį pelną 2,0-2,5 milijono Danijos kronų. Dėl to taip pat padidės portfelio dydis, ir pats portfelis taps patrauklesnis, jei akcininkai nuspręstų savo dalį parduoti.

2004–2005 metais numatomos sudėtingesnės Grupės valdymo sąlygos, o Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinka gali justti Europos Sąjungoje esamo nekilnojamojo turto rinkos sastingio įtaką.



1 priedas

Auditoriaus 2003 m. išvada (pridedama)



2 priedas

Neaudituos finansinės ataskaitos (balansas ir pelno (nuostolio) ataskaita) 2004 m. birželio 30 d.

(2004 m. birželio 30 d. Lietuvos banko nustatytas oficialus valiutų santykis 10 Danijos kronų - 4,6458 Lietuvos litų.)

Balansas (tūkst. Danijos kronų):

<u>Grupė</u>		<u>Bendrovė</u>
	TURTAS	
	Ilgalaikis turtas	
572	Prestižas	0
191 018	Pastatai ir žemė	0
402	Kitas ilgalaikis turtas	0
0	Nebaigta statyba ir išankstiniai apmokėjimai	0
0	Gautinos sumos iš grupės įmonių	62 619
237	Po vienerių metų gautinos sumos	86
0	Investicijos į antrines įmones	28 730
192 230	Ilgalaikis turtas, iš viso	91 435
	Trumpalaikis turtas	
5 041	Pirkėjų išiskolinimas	2 576
0	Gautinos sumos iš antrinių įmonių	11 198
0	Indėliai	0
0	Akcinių kapitalo įmokos	0
6	Kitos gautinos sumos	0
648	Sukauptos (gautinos) pajamos ir ateinančių laikotarpių sąnaudos	135
0	Išankstiniai apmokėjimai	0
4 489	Pinigai ir jų ekvivalentai	409
10 185	Trumpalaikis turtas, iš viso	14 319
202 414	TURTAS, IŠ VISO	105 754
	ĮSIPAREIGOJIMAI IR AKCININKŲ NUOSAVYBĖ	
	Akcininkų nuosavybė	
100 000	Apmokėtas akcinis kapitalas	100 000
0	Akcijų priedai	0

(436)	Grynasis perkainojimo rezervas pagal nuosavo kapitalo metodą	(443)
6 337	Nepaskirstytasis pelnas (nuostolis) už einamuosius metus	3 542
929	Nepaskirstytasis pelnas (nuostolis) už praėjusius metus	929
0	Paskelbti dividendai už metus	0
106 830	Akcininkų nuosavybė, iš viso	104 028
	Atidėjimai	
2 103	Atidėti mokesčiai	0
0	Kiti atidėjimai	0
2 103	Atidėjimai, iš viso	0
	Ilgalaikiai įsipareigojimai, išskyrus atidėjimus	
89047	Finansinės skolos kreditinėms institucijoms	0
89047	Po vienerių metų mokėtinos sumos ir ilgalaikiai įsipareigojimai, iš viso	0
	Per vienerius metus mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai	
0	Ilgalaikių skolų einamųjų metų dalis	0
140	Kitos finansinės skolos kreditinėms institucijoms	0
0	Avansu gautos sumos pagal pasirašytas sutartis	0
798	Prekybos skolos	44
0	Mokėtinos sumos grupės įmonėms	131
1 492	Pelno mokestis	1 492
346	Kitos mokėtinos sumos	70
1 658	Sukauptos sąnaudos ir ateinančių laikotarpių pajamos	(11)
0	Mokėtini dividendai	0
0	Indėliai	0
4 434	Per vienerius metus mokėtinos sumos ir trumpalaikiai įsipareigojimai, iš viso	1 726
202 414	ĮSIPAREIGOJIMAI IR AKCININKŲ NUOSAVYBĖ, IŠ VISO	105 754

Pelno (nuostolio) ataskaita (tūkst. Danijos kronų)

Grupė		Bendrovė
10 714	NUOMOS PAJAMOS	0
(1 311)	Pardavimų savikaina	0
71	Vertinimo efektas	0
(1 161)	Valdymo mokestis	(1 161)
0	Valdymo mokestis iš antrinių įmonių	1 161
2 446	Kitos pajamos	2 469
10 759	BENDRASIS PELNAS	2 469
(462)	Veiklos sąnaudos	(353)
0	Nusidėvėjimas	0
10 298	VEIKLOS PELNAS (NUOSTOLIS)	2 115
0	Rezultatas iš antrinių įmonių	2 926
431	Kitos finansinės pajamos	144
(2 446)	Kitos finansinės išlaidos	(6)
8 283	PELNAS (NUOSTOLIS) PRIEŠ APMOKESTINIMA	5 179
(1 946)	Pelno mokestis	(1 637)
6 337	GRYNASIS LAIKOTARPIO PELNAS	3 542

