



„Baltic Property Trust A/S“

2006 m. prospektas-ataskaita

Vilnius
2007 m. gegužė

TURINYS

I. Bendrosios nuostatos	5
1. Ataskaitinis laikotarpis, už kurį parengtas metų prospektas – ataskaita	5
2. Pagrindiniai duomenys apie emitentą	5
3. Emitento pagrindinės veiklos pobūdis	5
4. Informacija apie tai, kur ir kada galima susipažinti su ataskaita bei kitais dokumentais, kuriais remiantis ji buvo parengta (finansinėmis ataskaitomis, auditorių išvadomis ir pan.), ir visuomenės informavimo priemonės pavadinimas	6
5. Asmenys, atsakingi už ataskaitoje pateiktą informaciją	6
5.1. Už ataskaitą atsakingi emitento vadovai ir darbuotojai	6
5.2. Konsultantai, padėję rengti ataskaitą.....	6
6. Už ataskaitos parengimą atsakingų emitento valdymo organų narių, darbuotojų ir administracijos vadovo bei emitento konsultantų patvirtinimas, kad ataskaitoje pateikta informacija atitinka tikrovę ir nėra nutylėtų faktų, galinčių turėti įtakos investuotojų sprendimams pirkti ar parduoti emitento vertybinius popierius, tų vertybinių popierių rinkos kainai ir jų vertinimui.	6
II. Informacija apie emitento įstatinį kapitalą ir išleistus vertybinius popierius	8
7. Emitento įstatinis kapitalas	8
7.1. Įmonių rejestre įregistruotas įstatinis kapitalas	8
7.2. Informacija apie numatomą įstatinio kapitalo didinimą konvertuojant ar keičiant į akcijas išleistus skolas ar išvestinius vertybinius popierius	8
8. Akcininkai	8
9. Akcijų, išleistų į viešąją vertybinių popierių apyvartą, pagrindinės charakteristikos.....	9
10. Duomenys apie neviešai išplatintas akcijas.....	9
11. Informacija apie akcijų pagrindu išleistus depozitoriumo pakvitavimus	9
12. Skolos vertybinių popierių, išleistų į viešąją vertybinių popierių apyvartą, pagrindinės charakteristikos	9
13. Duomenys apie neviešai išplatintus skolos vertybinius popierius.....	9
14. Vertybiniai popieriai, nepažymintys dalyvavimo įstatiniame kapitale, bet kurių apyvartą reglamentuoja Vertybinių popierių rinkos įstatymas, išskyrus skolos vertybinius popierius	9
III. Duomenys apie emitento išleistų vertybinių popierių antrinę apyvartą	10
15. Vertybiniai popieriai, įtraukti į biržų prekybos sąrašus	10
16. Prekyba emitento vertybiniais popieriais biržose ir kitose organizuotose rinkose	10
17. Vertybinių popierių kapitalizacija	10
18. Prekyba emitento vertybiniais popieriais už biržos ribų.....	10
19. Duomenys apie emitento savų akcijų supirkimą	10
20. Oficialaus pasiūlymo paskelbimas.....	10
21. Emitento mokėjimo agentas.....	10
22. Sutartys su vertybinių popierių viešosios apyvartos tarpininkais	11
IV. Duomenys apie emitento veiklą	12
23. Emitento veiklos teisiniai pagrindai	12
24. Priklausymas asocijuotoms struktūroms	12
25. Trumpa emitento istorija	12
26. Paslaugų charakteristika	14
27. Realizavimo rinkos	16
28. Tiekimas.....	17
29. Nekilnojamas turtas ir kitos pagrindinės priemonės	17
30. Rizikos veiksniai, susiję su emitento veikla.....	18
31. Gamybos nutraukimas ar sumažinimas, darantis ar padaręs esminę įtaką emitento veiklos rezultatams per 2 pastaruosius finansinius (ūkinius) metus.....	19
32. Patentai, licenzijos, kontraktai	19
33. Teismo ir trečiųjų teismo (arbitražo) procesai	19
34. Darbuotojai.....	19
35. Investicijų politika	20
35.1. Pavadinimai, buveinės adresai, veiklos pobūdis, įstatinio kapitalo dydis, grynasis pelnas (nuostoliai), trumpalaikių įsipareigojimų ir trumpalaikio turto santykis, visų įsipareigojimų ir viso turto santykis	20

35.2. Emitentui priklausančių akcijų rūšis ir klasė, akcijų skaičius, nominalioji vertė, tokių įmonių visuotinių akcininkų susirinkimų metu atstovaujama balsų dalis	20
35.3. Emitentui išmokėtų dividendų dydis, emitento per ataskaitinį laikotarpį suteiktų įmonei ir gautų iš įmonės paskolų dydis, emitento įsigytų įmonės skolos vertybinių popierių charakteristika ir jų bendra nominalioji vertė	21
35.4. Stambūs, sudarantys daugiau kaip 10 proc. emitento įstatinio kapitalo, investicijų projektai, įgyvendinti per paskutinius 3 finansinius (ūkinius) metus	22
35.5. Informacija apie numatomas investicijas	22
36. Konkurentai	22
37. Išmokėti dividendai	22
V. Finansinė padėtis	23
38. Finansinės ataskaitos	23
39. Finansinių ataskaitų komentarai	29
40. Emitento valdybos ar kito jos funkcijas atliekančio valdymo organo parengta ataskaita	40
41. Informacija apie auditą	42
VI. Informacija apie emitento valdymo organus.....	44
42. Valdymo organų nariai.....	44
43. Informacija apie išmokas bei paskolas valdymo organų nariams	46
44. Sandoriai su suinteresuotais asmenimis.....	46
VII. Naujausi ir esminiai įvykiai emitento veikloje, jos perspektyvos.....	47
45. Naujausi įvykiai emitento veikloje.....	47
46. Esminiai įvykiai emitento veikloje.....	47
47. Veiklos strategija ir numatomi jos pokyčiai per artimiausius finansinius (ūkinius) metus	47

Priedai

- 1 priedas. Auditoriaus 2006 m. išvada (pridedama)
- 2 priedas. Auditoriaus 2006 m. ataskaita (pridedama)

I. Bendrosios nuostatos

1. Ataskaitinis laikotarpis, už kurį parengtas metų prospektas – ataskaita

2006 metai.

2. Pagrindiniai duomenys apie emitentą

Emitento pavadinimas	„Baltic Property Trust A/S“
Įstatinis kapitalas	100 000 000 Danijos kronų
Būstinės adresas	Bredgade 23A, 2, DK-1260, Kopenhaga 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“ šioje ataskaitoje dar vadinama „Bendrove“ arba „emitentu“. „Baltic Property Trust A/S“ grupės įmonės šiame prospekte-ataskaitoje bendrai vadinamos „Grupe“. „Baltic Property Trust A/S“ grupės apibūdinimas pateikiamas šios ataskaitos 39 skyriuje.

Bendrovės veikla nėra prižiūrima jokios valstybinės priežiūros institucijos.

Šioje ataskaitoje naudojamas 2007 m. gegužės 1 d.:

Lietuvos banko nustatytas oficialus valiutų kursas 10 Danijos kronų - 4,6337 Lietuvos litų,

Latvijos banko nustatytas oficialus valiutų kursas 1 Danijos krona – 0,0943 Latvijos latų,

Estijos banko nustatytas oficialus valiutų kursas 1 Danijos krona – 2,09997 Estijos kronų.

Finansinių ataskaitų parengimo datai naudojami valiutų kursai apibrėžti šios ataskaitos 39 skyriuje.

3. 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 įmones ar jų kontroliuojamas antrines įmones. 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 įmonių ar jų kontroliuojamų antrinių įmonių įsigytas nekilnojamasis turtas.

4. Informacija apie tai, kur ir kada galima susipažinti su ataskaita bei kitais dokumentais, kuriais remiantis ji buvo parengta (finansinėmis ataskaitomis, auditorių išvadomis ir pan.), ir visuomenės informavimo priemonės pavadinimas

Su šia ataskaita ir kitais susijusiais dokumentais susipažinti galima adresu: Verslo centras „Vertas“, Gynėjų g. 16, Vilniuje, Lietuvos Respublikoje, darbo dienomis nuo 9.00 iki 17.00 val.

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

5. Asmenys, atsakingi už ataskaitoje pateiktą informaciją

5.1. Už ataskaitą atsakingi emitento vadovai ir darbuotojai

Andris Kraujiūš, „Baltic Property Trust A/S“ vykduantysis direktorius. Telefonas +371 7 35 73 95, faksas +371 735 73 99. 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.

5.2. Konsultantai, padėję rengti ataskaitą

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.

6. Už ataskaitos parengimą atsakingų emitento valdymo organų narių, darbuotojų ir administracijos vadovo bei emitento konsultantų patvirtinimas, kad ataskaitoje pateikta informacija atitinka tikrovę ir nėra nutylėtų faktų, galinčių turėti įtakos investuotojų sprendimams pirkti ar parduoti emitento vertybinius popierius, tų vertybinių popierių rinkos kainai ir jų vertinimui.

Toliau pasirašę atsakingi asmenys Andris Kraujiūš, „Baltic Property Trust A/S“ vykduantysis 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 investuotojų sprendimams pirkti ar parduoti Bendrovės vertybinius popierius, tų vertybinių popierių rinkos kainai ir jų vertinimui.

UAB „BPT Asset Management“, atstovaujama išdininkės 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“ vykdančysis direktorius

Andris Kraujiņš

.....
(parašas)

„Baltic Property Trust A/S“ finansų direktorius

Algirdas Jonas Vaitiekūnas

.....
(parašas)

UAB „BPT Asset Management“ išdininkė
(pagal įgaliojimą)

Lina Mališauskaitė

.....
(parašas)

A.V.

2007 m. gegužės ____ d.

Ataskaita parengta Vilniuje, 2007 m. gegužės mėn.

II. Informacija apie emitento įstatinį kapitalą ir išleistus vertybinius popierius

7. Emitento įstatinis kapitalas

7.1. Įmonių rejestre įregistruotas įstatinis kapitalas

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.

7.2. Informacija apie numatomą įstatinio kapitalo didinimą konvertuojant ar keičiant į akcijas išleistus skolos ar išvestinius vertybinius popierius

Įstatinio kapitalo didinimas konvertuojant ar keičiant į akcijas išleistus skolos ar išvestinius vertybinius popierius nenumatomas.

8. Akcininkai

Akcininkai ir asmenys, veikiantys savarankiškai ar kartu su kitais asmenimis, akcininkų eilinio 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 dalis, proc.	Turima balsų dalis, proc.
Investuotojai, kuriems atstovauja „Hansapank AS“	Liivalaia 8, EE-15040 Tallinn	10060701	akcinė bendrovė	298 499	29,8	29,8
Anders Skov*	Stobo Hill, 2 Clumps Rd, Lower Bourne Farnham, Surrey GU10 3HF, UK	–	fizinis asmuo	250 627	25,1	25,1
„Kiresko International ApS“	Kampmannsgade 1,6, DK-1604 Copenhagen V	10632846	privati įmonė (daniškai – „Anpartsselskab“)	222 505	22,3	22,3
Leif Hede Nielsen**	Skovvænget 7, DK- 8700 Horsens	–	fizinis asmuo	50 000	5,0	5,0

* Anders Skov, asmens kodas 121173-2187.

** Leif Hede Nielsen, asmens kodas 130840-1339, ir jam priklausanti įmonė „LHN Ejendomme ApS“, įmonės kodas (daniškai – „CVR-nr.“) 25647572.

2006 m. kovo 7 d. Anders Skov įsigijo visas 50 627 „Dancasa ApS“ akcijas bei 2006 m. kovo 20 d. visas 200 000 akcijų iš „IØ Fonden“.

Bendras registruotų akcininkų skaičius 2007 m. gegužės 1 d.: 18.

9. Akcijų, išleistų į viešąją vertybinių popierių apyvartą, pagrindinės charakteristikos

Bendrovė nėra išleidusi akcijų į viešąją vertybinių popierių apyvartą.

10. Duomenys apie neviešai išplatintas akcijas

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

11. Informacija apie akcijų pagrindu išleistus depozitoriumo pakvitavimus

Bendrovė nėra išleidusi depozitoriumo pakvitavimų akcijų pagrindu. Visos akcijos yra registruotos „Vardipapircentralen A/S“.

12. Skolos vertybinių popierių, išleistų į viešąją vertybinių popierių apyvartą, pagrindinės charakteristikos

Bendrovė į viešąją vertybinių popierių apyvartą yra išleidusi 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 emisijos kaina – 99,73 eurai už vieną obligaciją. Obligacijų galiojimo pradžia – 2004 m. spalio 24 d., obligacijų galiojimo pabaiga – 2007 m. spalio 23 d.

Palūkanų dydis nuo obligacijų nominaliosios vertės – 4,5 proc. metinių palūkanų. Palūkanų mokėjimo dienos: 2005 m. spalio 24 d., 2006 m. spalio 24 d., 2007 m. spalio 24 d.

Obligacijų išpirkimo kaina – 100 eurų. Obligacijų išpirkimo diena – 2007 m. spalio 24 d. Obligacijų išpirkimą organizuoja Bendrovės mokėjimų agentas.

Emitentas nenustato obligacijų perleidimo apribojimų.

Obligacijos nekonvertuojamos į akcijas.

13. Duomenys apie neviešai išplatintus skolos vertybinius popierius

Bendrovė nėra neviešajai apyvartai įregistravusi ir išplatinsi skolos vertybinių popierių.

14. Vertybiniai popieriai, nepažymintys dalyvavimo įstatiniame kapitale, bet kurių apyvartą reglamentuoja Vertybinių popierių rinkos įstatymas, išskyrus skolos vertybinius popierius

Vertybinių popierių, nepažymintys dalyvavimo įstatiniame kapitale, bet kurių apyvartą reglamentuoja Vertybinių popierių rinkos įstatymas, išskyrus skolos vertybinius popierius, nėra.

III. Duomenys apie emitento išleistų vertybinių popierių antrinę apyvartą

15. Vertybiniai popieriai, įtraukti į biržų prekybos sąrašus

“Baltic Property Trust A/S“ obligacijos (ISIN kodas LT1000403121) yra įtrauktos į Vilniaus vertybinių popierių biržos Skolos vertybinių popierių sąrašą.

Bendrovė yra išleidusi 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.

16. Prekyba emitento vertybiniais popieriais biržose ir kitose organizuotose rinkose

“Baltic Property Trust A/S“ obligacijomis (ISIN kodas LT1000403121) yra prekiaujama Vilniaus vertybinių popierių biržoje. Jos yra įtrauktos į Vilniaus vertybinių popierių biržos Skolos vertybinių popierių sąrašą.

Iki 2007 m. gegužės 1 d. Vilniaus vertybinių popierių biržoje “Baltic Property Trust A/S“ obligacijomis prekiauta nebuvo.

17. Vertybinių popierių kapitalizacija

Kadangi iki 2007 m. gegužės 1 d. Vilniaus vertybinių popierių biržoje “Baltic Property Trust A/S“ skolos vertybiniais popieriais prekiauta nebuvo, jų rinkos kaina yra nenustatyta, ir kapitalizacija jiems neskaiciuojama.

18. Prekyba emitento vertybiniais popieriais už biržos ribų

2006 m. prekyba obligacijomis už biržos ribų nebuvo vykdoma.

19. Duomenys apie emitento savų akcijų supirkimą

Emitentas per ataskaitinį laikotarpį savų akcijų nėra supirkęs.

20. Oficialaus pasiūlymo paskelbimas

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

21. Emitento mokėjimo agentas

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

Bendrovė ir AB „SEB Vilniaus bankas“ yra pasirašę sutartį, pagal kurią AB „SEB Vilniaus bankas“ įsipareigoja lešas, 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 obligacijų emisijos prospekte nurodyta tvarka.

22. Sutartys su vertybinių popierių viešosios apyvartos tarpininkais

2004 m. rugsėjo 28 d. buvo pasirašyta emitento aptarnavimo sutartis su AB „SEB Vilniaus bankas“ (adresas Gedimino pr. 12, LT-01103 Vilnius, Lietuvos Respublika, telefonas +370 5 268 2687, faksas +370 5 268 2683), atstovaujama Verslo operacijų ir VP apskaitos departamento.

2004 m. rugsėjo 28 d. Bendrovė ir AB „SEB Vilniaus bankas“ (adresas Gedimino pr. 12, LT-01103 Vilnius, Lietuvos Respublika, telefonas +370 5 268 28 00, faksas +370 5 268 23 33) pasirašė sutartį dėl obligacijų savininkų interesų gynimo ir hipotekinio kreditoriaus teisių įgyvendinimo obligacijų savininkų naudai. AB „SEB Vilniaus bankas“ įsipareigoja ginti obligacijų savininkų interesus santykiuose su Bendrove. Sutarties nutraukimo atvejais ir patikėtinių organizacijos teisės ir pareigos nustatomos pagal taikytinus Lietuvos Respublikos įstatymus (Lietuvos Respublikos akcinių bendrovių įstatymas).

IV. Duomenys apie emitento veiklą

23. 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.

24. 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.

25. 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 adresu T. Ševčenkos g. 21, 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 „Hansapank AS“.
- „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.

2003 m.

- 2003 m. gegužės 7 d. įsigytas „Valdemara“ prekybos centras Rygos centre (pagrindinis nuomininkas dešimties metų laikotarpiui – RIMI).
- Įsigyta pirmoji investicija Estijoje (Hobujaama 4, Talinas). Bendrą plotą sudaro 8 484 kv. m, objektas įsikūręs centriniam 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 kaštų valdymo strategijos ir paslaugų, teikiamų nuomininkams, dalis. Pagrindinis tikslas yra teikti turto administravimo ir buhalterinės apskaitos paslaugas nuomininkams ir klientams iš šalies. Pirmą kartą Lietuvoje šios paslaugos pradėtos teikti 2003 m. pradžioje, jas teikė atskiras juridinis asmuo UAB „BPT Paslaugos“.

- 2003 m. pabaigoje strategijos apžvalgos metu direktorių taryba ir valdyba nusprendė, kad nuo 2004 m. 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 sprendimas 2004 m. kovo 30 d. per visuotinį metinį akcininkų susirinkimą Kopenhagoje buvo pateiktas galutinai patvirtinti Bendrovės akcininkams.

2004 m.

- Parduota turto valdymo veikla. Darbuotojų, veiklos ir kt. perdavimas naujai įsteigtai bendrovei „Baltic Property Trust Asset Management A/S“ buvo baigtas 2004 m. liepą.
- Įsigytas vidutinio dydžio prekybos centras Taline, kurio pagrindinis nuomininkas yra Selver, mažmeninės prekybos tinklo operatorius.
- Spalio mėn. Bendrovė pirmąsyk išleido ir viešai išplatino 5 mln. eurų emisiją Lietuvoje.
- Užtikrinant emitento prievoles, kylančias iš 2004 m. rugsėjo 30 d. LR Vertybinių popierių komisijoje įregistruotų obligacijų emisijos (registravimo akto Nr. AB-5263), 2004 m. gruodžio 9 d. buvo įregistruota žemės sklypo ir administracinio pastato, esančių Goštauto g. 40, Vilniuje, antrosios eilės hipoteka.

2005 m.

- Užtikrinant emitento prievoles, kylančias iš 2004 m. rugsėjo 30 d. LR Vertybinių popierių komisijoje įregistruotų obligacijų emisijos (registravimo akto Nr. AB-5263), 2005 m. kovo 8 d. buvo įregistruota administracinio pastato, esančio Ševčenkos g. 21/ Vytenio g. 12, Vilniuje (Lietuva), antrosios eilės hipoteka ir žemės sklypo, esančio tuo pačiu adresu, nuomos teisės antrosios eilės įkeitimas.
- 2005 m. gegužės mėn. Bendrovės antrinė įmonė „BPTE Torupilli OÜ“ gražino paskolą „Hansapank AS“ (Estija).
- 2005 m. gruodžio mėn. Bendrovės antrinė įmonė „Baltic Property Trust Estonia AS“ pasirašė preliminarą nekilnojamojo turto, esančio adresu Tina 9, Taline (Estija), pirkimo ir pardavimo sutartį.
- 2005 m. gruodžio mėn. Bendrovės antrinė įmonė AB „Baltic Property Trust“ pardavė pastatą, esantį Dominikonų g. 5, Vilniuje (Lietuva), įmonei UAB „Asset Management Solutions“.
- 2005 m. gruodžio 29 d. Bendrovės antrinė įmonė „Baltic Property Trust Estonia AS“ pardavė Bendrovei visas „BPTE Torupilli OÜ“ akcijas.

2006 m.

- 2006 m. sausio mėn. Bendrovės antrinė įmonė „Baltic Property Trust Estonia AS“ pasirašė galutinę pirkimo ir pardavimo sutartį, tuo pabaigdama nekilnojamojo turto, esančio adresu Tina 9, Talinas, Estija, pardavimą.
- 2006 m. birželio 28 d. Bendrovės antrinė įmonė „Hobujaama Kinnisvara AS“ įsigijo savo pirminę įmonę „Baltic Property Trust Estonia AS“.
- 2006 m. gruodžio 29 d. Bendrovės antrinė įmonė UAB „Baltic Property Trust“ pardavė savo antrinę įmonę UAB „BPT 2“.
- 2006 m. gruodžio mėn. Bendrovės antrinė įmonė „Baltic Property Trust Latvia As“ įsigijo žemės sklypą, esantį Ierednu g., Ryga, Latvija, kuris bus panaudotas su Rygos savivaldybe suderintam vystymo arba parkavimo vietų praplėtimo projektui įgyvendinti.
- 2006 m. gruodžio mėn. Bendrovės antrinė įmonė „Hospitalu 39 SIA“ pardavė žemės sklypą, esantį adresu Hospitalu 39, Ryga, Latvija.

26. Paslaugų charakteristika

Bendrovė investuoja į pirmosios klasės komercinės paskirties statinius Baltijos šalyse – Lietuvoje, Latvijoje ir Estijoje, ir išnuomoja nekilnojamąjį turtą pagal ilgalaikes sutartis užsienio bendrovėms arba pirmaujančioms vietos, t. y. Lietuvos, Latvijos ar Estijos, įmonėms.

Nekilnojamojo turto nuomos kainų tendencijos skiriasi atskirose Baltijos šalyse bei priklauso nuo nuomojamojo nekilnojamojo turto tipo bei kokybės. Bendrovės antrinės įmonės nuomoja biuro patalpas Vilniuje (Lietuva) bei Taline (Estija), taip pat prekybinės paskirties patalpas Rygoje (Latvija) bei Taline (Estija).

2006 m. naujų biurų nuomos kaina Vilniuje išaugo 15%, o patalpų užimtumas siekė 98%.¹ „A“ klasės biuro patalpų su parkavimo galimybe nuomos kaina per pastaruosius metus išaugo iki 20%.² Metų pabaigoje „A“ klasės biuro patalpų nuomos kaina siekė nuo 14.5 eurų iki 19.0 eurų už kv. m.³

Talino biuro patalpų nuomos kaina per 2006 m. išaugo 15%, o nuomos kaina svyravo apie 15.0-18.5 eurų už kv. m.⁴ Prognozuojama, kad 2007 m. nuomos kaina ir toliau augs apie 10-15%, nes Taline biurų patalpų pasiūlos augimo tempai vis dar smarkiai atsilieka nuo paklausos⁵. Remiantis „Colliers International“ pateikiamais duomenimis akivaizdu, kad lyginant trijų Baltijos valstybių sostines, didžiausias atotrūkis tarp „A“ ir „B“ klasės biurų nuomos kainų yra Taline, kur taip pat yra didžiausios „A“ klasės biurų nuomos kainos, svyruojančios apie 16.0-32.0 eurus už kv. m. (palyginimui, Rygoje – apie 18 eurų, Vilniuje apie 15-19 eurų už kv. m.)⁶.

Talino prekybinės paskirties patalpų pasiūlos spartus augimas 2004 m. sąlygojo tam tikrą laikiną pasiūlos perviršį bei 2005-2006 metais sumažėjusias investicijas į šią sritį. Nepaisant to, augant perkamajai galiai, 2006 m. prekybinių plotų paklausa vėl ėmė sparčiai didėti. Tai sąlygojo naujų prekybinių patalpų nuomos kainų bendrą augimą apie 14%, o modernių prekybinių plotų užimtumas pasiekė 100%.⁷ Augant paklausai, per 2006 m. Latvijos naujų prekybinių patalpų nuomos kainos kilo 9%.⁸ Prekybinių patalpų nuomos kaina pagrindiniams nuomininkams metų pabaigoje Taline svyravo apie 8-10 eurų, o Rygoje 7-11 eurus už kv. m.⁹

Baltic Property Trust A/S aktyvių investicijų laikotarpis buvo baigtas 2004 metais. 2005 m., įgyvendinant Grupės strategiją, buvo priimtas sprendimas esant palankioms rinkos sąlygoms atsisakyti investicijų į mažiausios investicinės vertės objektus ir sukonsoliduoti investicijas į stambesnius objektus. Todėl 2005 m. Bendrovės antrinė įmonė AB „Baltic Property Trust“ pardavė pastatą, esantį Dominikonų g. 5, Vilniuje (Lietuva), ir 2006 m. pradžioje Bendrovės antrinė įmonė „Baltic Property Trust Estonia AS“ pardavė pastatą, esantį adresu Tina 9, Taline (Estija). 2006 m. buvo pradėtos svarstyti įvairios Baltic Property Trust A/S fondo uždarymo galimybės, todėl naujų investicijų nebebuvo.

¹ „Ober-Haus“. Real Estate Market Report 2007 – Baltic States Capitals

² „Ober-Haus“. Real Estate Market Report 2007 – Baltic States Capitals

³ „Colliers International“. Real estate market overview, 2007 Baltic states and Belarus

⁴ „Ober-Haus“. Real Estate Market Report 2007 – Baltic States Capitals

⁵ „Ober-Haus“. Real Estate Market Report 2007 – Baltic States Capitals

⁶ „Colliers International“. Real estate market overview, 2007 Baltic states and Belarus

⁷ „Ober-Haus“. Real Estate Market Report 2007 – Baltic States Capitals

⁸ „Ober-Haus“. Real Estate Market Report 2007 – Baltic States Capitals

⁹ „Colliers International“. Real estate market overview, 2007 Baltic states and Belarus

Grupė

Bendra Grupės paslaugų apimtis (nuomos pajamos) per pastaruosius trejus finansinius metus buvo tokia: 2004 m. – 27 471 tūkst. Danijos kronų, 2005 m. – 27 873 tūkst. Danijos kronų, 2006 m. – 25 724 tūkst. Danijos kronų.

Bendrovė

2004 m. Bendrovės pajamas (1 942 tūkst. Danijos kronų) sudarė pajamos, gautos pardavus turto valdymo ir administravimo verslą bendrovei „Baltic Property Trust Asset Management A/S“.

2005 m. bei 2006 m. Bendrovė pajamų negavo.

Bendrovei nekilnojamojo turto valdymo paslaugas pagal sutartį teikia „Baltic Property Trust Asset Management A/S“.

Pagrindiniai Grupės veiklą apibūdinantys rodikliai

Pagrindiniai Grupės veiklą apibūdinantys rodikliai pateikiami lentelėje:

Rodiklis	2004-12-31	2005-12-31	2006-12-31
Grynasis pelningumas (proc.)	41,9	148,3	192,5
Vidutinė turto grąža (proc.)	5,0	15,4	16,7
Investicijų grąža (proc.)	10,6	9,6	9,8
Savininkų nuosavybės grąža (proc.)	11,5	41,3	49,5
Visos investicijos (mln. Danijos kronų)	221,4	247,0	283,6
Vidutinė savininkų nuosavybė (mln. Danijos kronų)	100,0	100,0	100,0
Portfelio dydis (kv. m)	27 434	25 056	23 666
Grynoji vertė (Danijos kronų / kv. m)	8 070	9 858	11 983
Vidutinis užimtumas (proc.)	98	94	95
Skolos koeficientas (proc.)	55,3	47,1	42,7
Skolos - nuosavybės koeficientas (proc.)	127,9	93,1	74,6
Turto apyvartumas (proc.)	12,0	10,4	8,7
Akcijos buhalterinė vertė (Danijos kronų)	110,2	142,0	178,6
Grynasis pelnas, tenkantis vienai akcijai (Danijos kronų)	11,5	41,3	49,5

Rodiklių skaičiavimas:

Rodiklis	Skaičiavimas
Grynasis pelningumas (proc.)	Grynasis pelnas / Nuomos pajamos
Vidutinė turto grąža (proc.)	Grynasis pelnas / Vidutinis turtas
Investicijų grąža (proc.)	(Nuomos pajamos – paslaugų 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

(Tęsinys kt. pusl.)

(Atkelta iš 15 pusl.)

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
Grynasis pelnas, tenkantis vienai akcijai (Danijos kronų)	Grynasis pelnas / Akcijų skaičius

Dėl Grupės veiklos specifikos bendrasis likvidumo koeficientas nėra skaičiuojamas.

27. 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 į pastatus ir žemę geografinis pasiskirstymas, remiantis tikrąja verte:

	2004 m.	2005 m.	2006 m.
Estija	42,2 proc.	45,3 proc.	46,0 proc.
Latvija	25,4 proc.	30,7 proc.	29,0 proc.
Lietuva	32,4 proc.	24,0 proc.	25,0 proc.

2005 m. ir 2004 m. gruodžio 31 d. tikroji vertė buvo nustatyta, remiantis tarptautiniu mastu pripažintų nepriklausomų turto vertintojų UAB „KOBА“ pateiktomis ataskaitomis.

2006 m. gruodžio 31 d. tikroji vertė buvo nustatyta, remiantis tarptautiniu mastu pripažintų nepriklausomų turto vertintojų KOBА bei Re&Solution pateiktomis ataskaitomis. Investicinio turto vertė 2006 m. gruodžio 31 d. įvertinta mažesne iš nustatytų tikrųjų verčių.

Bendrovės antrinės įmonės išnuomoja nekilnojamąjį turtą užsienio bendrovėms arba pirmaujančioms vietos, t. y. Lietuvos, Latvijos ar Estijos, įmonėms. Dauguma nuomos sutarčių yra ilgalaikės.

Pagrindiniai patalpų nuomininkai Lietuvoje, Latvijoje bei Estijoje 2006 m. pabaigoje buvo AB Bankas Hansabankas, UAB Alna Software, UAB Ūkio Banko Lizingas, A-Selver AS, Nordea Bank Finland Plc Estijos skyrius, Rimi Latvia SIA.

Nuomos pajamų pasiskirstymas pagal šalis per pastaruosius 3 metus, tūkst. Danijos kronų:

Metai	2004 m.*	2005 m.	2006 m.
Estija	7 698	11 268	10 752
Latvija	5 128	7 958	8 606
Lietuva	6 994	8 647	6 366

* Iki 2005 m. nuomos pajamos buvo sudengiamos su susijusiomis nuomos sąnaudomis, todėl 2004 m. duomenų pateikimas skiriasi nuo 2005 m. ir 2006 m. duomenų pateikimo.

28. 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.

2006 m. sausio mėn. UAB „Baltic Property Trust“ bei jos antrinė įmonė UAB „BPT 2“ sudarė ilgalaikę turto valdymo paslaugų teikimo sutartį su UAB „BPT Asset Management“.

„Baltic Property Trust Latvia A/s“ 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 Latvia A/s“ antrinė įmonė „Hospitalu 39 SIA“ yra sudariusi ilgalaikę sutartį dėl buhalterinės apskaitos paslaugų teikimo su „Baltic Property Trust Asset Management SIA“.

„Hobujaama Kinnisvara AS“ ir „BPTe Torupilli OÜ“ yra sudariusios ilgalaikes sutartis dėl buhalterinės apskaitos ir administravimo paslaugų teikimo su „BPTAM Estonia OÜ“.

Bendrovės antrinės įmonės yra sudariusios nuomos sutartis su nuomininkais.

29. Nekilnojamas turtas ir kitos pagrindinės priemonės

Pastatai, įsigyti iki 2006 m. gruodžio 31 d.:

Vieta	Dydis (kv. m)	Apskaitinė vertė (mln. Danijos kronų)	Įmonė
T. Ševčenkos g. 21, Vilnius	2 058	21 767	UAB „Baltic Property Trust“
Goštauto g. 40, Vilnius	4 052	48 802	UAB „Baltic Property Trust“
Valdemara 112, Ryga	5 901	81 276	„Baltic Property Trust Latvia A/s“
Hobujaama 4, Talinas	7 043	96 015	„Hobujaama Kinnisvara AS“
Vesivārava 37, Talinas	4 612	35 690	„BPTe Torupilli OÜ“

Vieta	Būklė	Funcinė paskirtis
T. Ševčenkos g. 21, Vilnius	Gera	Biurai
Goštauto g. 40, Vilnius	Gera	Biurai
Valdemara 112, Ryga	Gera	Prekybos centras
Hobujaama 4, Talinas	Gera	Biurai
Vesivārava 37, Talinas	Gera	Prekybos centras

Žemės sklypai 2006 m. gruodžio 31 d. ir naudojami jais teisinis pagrindas:

Vieta	Dydis (kv. m)	Įmonė	Naudojimosi sklypu teisinis pagrindas
T. Ševčenkos g. 21, Vilnius	1 476	UAB „Baltic Property Trust“	nuomos teisė*
Goštauto g. 40, Vilnius	1 300	UAB „Baltic Property Trust“	nuosavybės teisė
Valdemara 112, Ryga	13 150	„Baltic Property Trust Latvia A/s“	nuosavybės teisė
Hobujaama 4, Talinas	1 416	„Hobujaama Kinnisvara AS“	nuosavybės teisė
Vesivārava 37, Talinas	4 569	„BPTTE Torupilli OÜ“	nuosavybės teisė
Vesivārava 37, Talinas	5 761	„BPTTE Torupilli OÜ“	nuomos teisė**

* Žemės nuomos sutartis 96 metams pasirašyta 2005 m. vasario 9 d.

** Žemės nuomos sutartis 99 metams pasirašyta 2004 m. lapkričio 17 d.

30. Rizikos veiksniai, susiję su emitento veikla

Veiklos rizika – Bendrovė buvo įsteigta 2001 m. birželio 8 d., tad veiklą vykdo nepilnus šešerius metus.

Pinigų srautų rizika – rizika, kad, nuomininkams nutraukus nuomos sutartis arba joms pasibaigus, Grupei priklausiančios įmonės praras nuomos pajamas. Kita vertus, tikimasi rinkos plėtimosi, be to, dauguma nuomos sutarčių yra ilgalaikės, kai kurių jų nuomininkui neleistina vienašališkai nutraukti, nebent Grupei priklausiančios įmonės nevykdo įsipareigojimų pagal nuomos sutartį. Be to, nuomojamų patalpų užimtumo rodiklis yra apie 95 proc. (2006 metų pabaigos duomenys).

Rinkos rizika – Baltijos šalių nekilnojamojo turto rinka gali paveikti Europos Sąjungoje pastebimas nekilnojamojo turto rinkos sąstingis. Tai galėtų pasireikšti mažėjančiomis nuomos kainomis. Vis dėlto sparčiai augant Lietuvos, Latvijos ir Estijos ekonomikai, tikimasi sulaukti nekilnojamojo turto rinkos plėtos.

Kredito rizika – rizika, kad partneriai neįvykdys įsipareigojimų, yra valdoma nustatant rizikos kontrolės procedūras. Grupėje taikomos procedūros, užtikrinančios, kad nuomos paslaugos būtų teikiamos tik patikimiems klientams. Taip pat sudaromos papildomas garantijas suteikiančios sutartys.

Bendrovė ir Grupė nesuteikia garantijų už kitų šalių prievoles. Didžiausią kredito riziką sudaro kiekvieno finansinio turto vieneto balansinė vertė, įskaitant išvestines priemones balanse, jeigu tokių yra. Todėl Bendrovės ir Grupės vadovybė mano, jog maksimali rizika yra lygi iš pirkėjų gautinų sumų sumai, atėmus pripažintus vertės sumažėjimo nuostolius balanso sudarymo dieną.

Užsienio valiutų keitimo rizika – Grupė ir Bendrovė laikosi politikos derinti pinigų srautus iš tikėtinų pardavimų ateityje su pirkimais bei kitomis išlaidomis kiekviena užsienio valiuta. Grupė ir Bendrovė nenaudoja finansinių priemonių užsienio valiutų keitimo rizikai apdrausti, išskyrus skolinimąsi eurai, kurio kursas yra fiksuotas Lietuvos lito, Latvijos lato ir Estijos kronos atžvilgiu.

Visas Grupės turtas yra denominuotas vietine valiuta arba eurai, kurių kursas yra fiksuotas vietinių valiutų atžvilgiu, todėl Grupė nepatiria piniginio turto ir įsipareigojimų užsienio valiutų keitimo rizikos.

Palūkanų normos rizika – Grupės ir Bendrovės politika yra turėti fiksuotų palūkanų ilgalaikes paskolas. Grupės paskolos 2006 m. gruodžio 31 d. yra su fiksuota pastovia palūkanų norma, dėl to Grupė nepatiria palūkanų normos rizikos.

Likvidumo rizika – Grupė laikosi politikos nuolat turėti pakankamą pinigų ir jų ekvivalentų kiekį bei užsitikrinti reikiamą finansavimą iš akcininko ir finansinių institucijų.

Informacija apie paskolas, suteiktas Bendrovės kontroliuojamoms antrinėms įmonėms ar jų kontroliuojamoms antrinėms įmonėms, ir negražintas 2006 m. gruodžio 31 d., pateikiama šios ataskaitos 39 skyriuje.

31. Gamybos nutraukimas ar sumažinimas, darantis ar padaręs esminę įtaką emitento veiklos rezultatams per 2 pastaruosius finansinius (ūkinius) metus

Bendrovė nepatyrė paslaugų teikimo sumažėjimo, turėjusio ar turinčio esminės įtakos emitento veiklos rezultatams per 2 pastaruosius finansinius (ūkinius) metus.

32. Patentai, licenzijos, kontraktai

Bendrovės veikla iš esmės nepriklauso nuo turimų patentų ar licencijų.

Pagrindiniai Grupės komerciniai ir finansiniai kontraktai nurodyti ataskaitos 28 skyriuje.

33. Teismo ir trečiųjų teismo (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.

34. Darbuotojai

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

Grupė:

	2006 m.	2005 m.	2004 m.*
Vidutinis darbuotojų skaičius	2	2	5
Metinis darbo užmokestis, tūkst. Danijos kronų	11 214	1 227	359

* Iki 2005 m. buvo pateikiamas tik direktorių tarybos ir valdybos narių atlyginimas, todėl 2004 m. duomenų pateikimas skiriasi nuo 2005 m. ir 2006 m. duomenų pateikimo.

Bendrovė:

	2006 m.	2005 m.	2004 m.*
Vidutinis darbuotojų skaičius	0	0	0
Metinis darbo užmokestis, tūkst. Danijos kronų	11 170	1 185	290

* Iki 2005 m. buvo pateikiamas tik direktorių tarybos ir valdybos narių atlyginimas, todėl 2004 m. duomenų pateikimas skiriasi nuo 2005 m. ir 2006 m. duomenų pateikimo.

Į metinį darbo užmokestį taip pat yra įskaičiuoti direktorių tarybos ir valdybos narių atlyginimai.

35. Investicijų politika

35.1. Pavadinimai, buveinės adresai, veiklos pobūdis, įstatinio kapitalo dydis, grynasis pelnas (nuostoliai), trumpalaikių įsipareigojimų ir trumpalaikio turto santykis, visų įsipareigojimų ir viso turto santykis

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

<i>Įmonės pavadinimas</i>	<i>Adresas</i>	<i>Įstatinio kapitalo dydis*, tūkst. Danijos kronų</i>	<i>Grynasis pelnas 2006 m., tūkst. Danijos kronų</i>	<i>Trumpalaikių įsipareigojimų ir trumpalaikio turto santykis, 2006 m.</i>	<i>Visų įsipareigojimų ir viso turto santykis, 2006 m.</i>
UAB „Baltic Property Trust“ (konsoliduota)	Dominikonų g. 5, LT-01131 Vilnius, Lietuva	34 227	10 206	2,98	0,38
„Baltic Property Trust Latvia A/s“ (konsoliduota)	Kalku 15, LV-1050 Ryga, Latvija	17 057	14 360	0,51	0,36
„Hobujaama Kinnisvara AS“	Hobujaama 4, 10151 Talinas, Estija	16 147	26 069	9,24	0,59
„BPTE Torupilli OÜ“	Rävala 5, 10143 Talinas, Estija	19	5 870	1,32	0,75

* Įstatinis kapitalas su akcijų priedais.

2006 m. kovo 31 d. buvo pakeistas antrinės įmonės AB „Baltic Property Trust“ teisinis statusas į uždarąją akcinę bendrovę, todėl šioje ataskaitoje ši įmonė minima ir kaip akcinė (AB), ir kaip uždaroji akcinė bendrovė (UAB).

2006 m. birželio 28 d. „Hobujaama Kinnisvara AS“ susijungimo metu įsigijo visas savo pirminės įmonės „Baltic Property Trust Estonia AS“ akcijas.

Bendrovė nėra 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.

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

Bendrovei priklausančios akcijos yra paprastosios vardinės. Kadangi Bendrovė yra vienintelė 35.1. punkte išvardytų įmonių akcininkė, visuotiniuose akcininkų susirinkimuose ji turi 100 proc. balsų.

<i>Įmonės pavadinimas</i>	<i>Akcijų skaičius</i>	<i>Nominalioji vienos akcijos vertė, Danijos kronų</i>
UAB „Baltic Property Trust“	140 000	244,48
„Baltic Property Trust Latvia A/s“	15 950	1 069,40
„Hobujaama Kinnisvara AS“	6 514 445	2,48
„BPTTE Torupilli OÜ“	1	19 060,00

2005 m. UAB „Baltic Property Trust“ įstatinis kapitalas buvo padidintas nuo 1 500 iki 140 000 akcijų, papildomai išleidžiant 138 500 akcijų, kurių nominalioji vertė 216,09 Danijos kronų. „Baltic Property Trust A/S“ įsigijo visas naujai išleistas akcijas.

2006 m. birželio 28 d. „Hobujaama Kinnisvara AS“ įsigijo visas savo pirminės įmonės „Baltic Property Trust Estonia AS“ akcijas. Bendrovė šio susijungimo metu 400 Bendrovės antrinės įmonės „Baltic Property Trust Estonia AS“ akcijų iškeitė į 6 514 445 „Hobujaama Kinnisvara AS“ akcijas. Po susijungimo Bendrovė tapo vieninteliu „Hobujaama Kinnisvara AS“ akcininku, o įmonė „Baltic Property Trust Estonia AS“ išnyko.

35.3. Emitentui išmokėtų dividendų dydis, emitento per ataskaitinį laikotarpį suteiktų įmonei ir gautų iš įmonės paskolų dydis, emitento įsigytų įmonės skolos vertybinių popierių charakteristika ir jų bendra nominalioji vertė

Emitentui išmokėti dividendai:

„Baltic Property Trust Estonia AS“ („Hobujaama Kinnisvara AS“ po įmonių susijungimo):

- už 2006 finansinius metus dividendai nebuvo paskirti;
- už 2005 finansinius metus paskirta 4 589 015 Danijos kronų dividendų; per 2006 m. buvo sumokėta 2 048 989 Danijos kronų dividendų;
- už 2004 finansinius metus paskirta 3 766 523 Danijos kronų dividendų; jie buvo išmokėti Bendrovei per 2005 m.

UAB „Baltic Property Trust“:

- už 2006 finansinius metus paskirta 4 534 952 Danijos kronų dividendų; iki 2007 m. gegužės 1 d. jie mokėti nebuvo;
- už 2005 finansinius metus paskirta 4 281 348 Danijos kronų dividendų; per 2006 m. buvo sumokėta 4 275 620 Danijos kronų dividendų;
- už 2004 finansinius metus paskirta 842 002 Danijos kronų dividendų; jie buvo išmokėti Bendrovei per 2005 m.

„Baltic Property Trust Latvia A/s“:

- už 2006 finansinius metus paskirta 6 515 885 Danijos kronų dividendų; iki 2007 m. gegužės 1 d. buvo sumokėta 6 515 885 Danijos kronų dividendų;
- už 2005 finansinius metus paskirta 2 813 301 Danijos kronų dividendų; jie buvo išmokėti Bendrovei per 2006 m.;
- už 2004 finansinius metus paskirta 2 154 437 Danijos kronų dividendų; jie buvo išmokėti Bendrovei per 2005 m.

„BPTTE Torupilli OÜ“ už 2005 bei 2006 finansinius metus Bendrovei dividendų nemokėjo.

Informacija apie paskolas, suteiktas Bendrovės antrinėms įmonėms ar jų kontroliuojamoms antrinėms įmonėms ir negrąžintas 2006 m. gruodžio 31 d., pateikiama šios ataskaitos 39 skyriuje.

Gautos iš antrinių įmonių paskolos:
2006 m. lapkričio 17 d. Bendrovės antrinė įmonė „Baltic Property Trust Latvia A/s“ suteikė 70 000 eurų trumpalaikę paskolą Bendrovei.

Įsigyti įmonių skolos vertybiniai popieriai:
Per pastaruosius finansinius metus Bendrovė iš antrinių įmonių skolos vertybinių popierių įsigijusi nebuvo.

35.4. Stambūs, sudarantys daugiau kaip 10 proc. emitento įstatinio kapitalo, investicijų projektai, įgyvendinti per paskutinius 3 finansinius (ūkinius) metus

Bendrovė yra investavusi į nekilnojamąjį turtą (pastatus bei žemę), išvardintą šios ataskaitos 39 skyriuje, ne tiesiogiai, o per jos kontroliuojamas antrines įmones ar jų kontroliuojamas antrines įmones.

Finansavimo šaltiniai: vidiniai (įstatinis kapitalas) bei išoriniai (bankų paskolos).

Investicijų geografinis pasiskirstymas nurodytas šios ataskaitos 27 skyriuje.

35.5. Informacija apie numatomas investicijas

2006 m. Bendrovės direktorių taryba įsteigė specialų nepriklausomą fondo uždarymo komitetą, kurio nariai turėtų pateikti savo galutines rekomendacijas iki 2007 m. pirmojo pusmečio pabaigos. Šiuo metu svarstomi 2 galimi fondo uždarymo variantai – investicijų portfelio pardavimas arba atskirų pastatų/ antrinių įmonių pardavimas.

36. Konkurentai

Pagrindinę konkurenciją sudaro kitos komercinės paskirties statinių turėtojos ir nuomotojos Lietuvoje, Latvijoje ir Estijoje.

37. 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 dividendų, arba 8,8 proc. už akciją.

Už 2004 m. buvo išmokėta 9 000 000 Danijos kronų dividendų, arba 9 proc. už akciją.

Už 2005 m. buvo išmokėta 14 000 000 Danijos kronų dividendų, arba 14 proc. už akciją.

Už 2006 m. dividendai nebuvo paskelbti.

Akcininkų, atsisakiusių dividendų, nebuvo.

V. Finansinė padėtis

38. Finansinės ataskaitos

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

Balansas (tūkst. Danijos kronų):

Grupė				Bendrovė		
2004 m.	2005 m.	2006 m.		2004 m.	2005 m.	2006 m.
			TURTAS			
			Ilgalaikis turtas			
221 397	246 996	283 550	Investicinis turtas	0	0	0
29	24	19	Kitas ilgalaikis turtas	0	0	0
606	978	402	Nebaigta statyba ir išankstiniai apmokėjimai	0	0	0
0	0	0	Investicijos į antrines įmones	30 021	67 025	66 108
0	0	0	Gautinos sumos iš antrinių įmonių	84 034	58 255	49 153
0	84	452	Išvestinės finansinės priemonės	0	0	0
0	0	3 074	Atidėtų mokesčių turtas	0	0	3 074
222 032	248 082	287 497	Ilgalaikis turtas, iš viso	114 055	125 280	118 335
			Trumpalaikis turtas			
2 800	373	1 313	Pirkėjų įsiskolinimas	1 652	22	0
3 454	19 134	9 999	Išankstiniai apmokėjimai ir kitos gautinos sumos	296	707	499
0	0	0	Gautinos sumos iš antrinių įmonių	9 336	12 373	11 900
0	3	32	Išvestinės finansinės priemonės			
26 750	12 848	13 025	Pinigai ir jų ekvivalentai	19 130	6 888	11 496
33 004	32 358	24 369	Trumpalaikis turtas, iš viso	30 414	19 990	23 895
255 036	280 440	311 866	TURTAS, IŠ VISO	144 469	145 270	142 230

Grupė				Bendrovė		
2004 m.	2005 m.	2006 m.		2004 m.	2005 m.	2006 m.
			ĮSIPAREIGOJIMAI IR AKCININKŲ NUOSAVYBĖ			
			Akcininkų nuosavybė			
100 000	100 000	100 000	Apmokėtas akcinis kapitalas	100 000	100 000	100 000
(2 265)	(2 821)	(1 786)	Kiti rezervai	0	0	0
3 449	44 862	80 372	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	(5 291)	2 411	(7 788)
9 000	0	0	Paskelbti dividendai už metus	9 000	0	0
110 184	142 041	178 586	Akcininkų nuosavybė, iš viso	103 709	102 411	92 212
			Ilgalaikiai įsipareigojimai			
135 951	116 394	65 792	Finansinės skolos kreditinėms institucijoms	37 096	37 207	0
3 928	6 174	9 380	Atidėtų mokesčių įsipareigojimai	0	0	0
0	847	22	Išvestinės finansinės priemonės	0	0	0
0	0	230	Gauti išankstiniai apmokėjimai	0	0	0
139 879	123 415	75 424	Ilgalaikiai įsipareigojimai, iš viso	37 096	37 207	0
			Trumpalaikiai įsipareigojimai			
2 110	1 141	856	Prekybos skolos	196	590	202
231	5 431	39 925	Finansinės skolos kreditinėms institucijoms	0	0	37 251
29	627	1 827	Pelno mokestis	0	454	0
2 603	7 785	4 348	Kitos mokėtinos sumos	1 114	1 536	1 139
0	0	0	Skolos antrinėms įmonėms	2 354	3 072	526
0	0	10 900	Tantjemos	0	0	10 900
4 973	14 984	57 856	Trumpalaikiai įsipareigojimai, iš viso	3 664	5 652	50 018
255 036	280 440	311 866	ĮSIPAREIGOJIMAI IR AKCININKŲ NUOSAVYBĖ, IŠ VISO	144 469	145 270	142 230

Pelno (nuostolių) ataskaita (tūkst. Danijos kronų)

Grupė				Bendrovė		
2004 m.	2005 m.	2006 m.		2004 m.	2005 m.	2006 m.
27 471	27 873	25 724	Nuomos pajamos	0	0	0
(7 651)	(7 725)	(7 240)	Paslaugų savikaina	0	0	0
19 820	20 148	18 484	GRYNOSIOS NUOMOS PAJAMOS	0	0	0
2 483	34 146	58 329	Vertinimo efektas	0	0	0
0	3 886	(2 026)	(Nuostolis) pelnas iš investicinio turto pardavimo	0	0	0
1 886	(1)	(176)	Kitos grynosios sąnaudos	1 942	(10)	(72)
(4 919)	(5 663)	(17 114)	Veiklos sąnaudos	(4 286)	(4 441)	(13 010)
19 270	52 516	57 497	BENDRASIS PELNAS	(2 344)	(4 451)	(13 082)
0	0	0	Gauti dividendai	1 760	6 793	10 796
1 471	758	513	Kitos finansinės pajamos	6 241	7 990	4 995
(5 431)	(7 084)	(5 707)	Kitos finansinės išlaidos	(470)	(1 967)	(1 786)
15 310	46 190	52 303	PELNAS (NUOSTOLIAI) PRIEŠ APMOKESTINIMĄ	5 187	8 365	923
(3 790)	(4 847)	(2 793)	Pelno mokestis	(987)	(733)	2 878
11 520	41 343	49 510	GRYNASIS LAIKOTARPIO PELNAS (NUOSTOLIAI)	4 200	7 632	3 801

Grupės nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita (tūkst. Danijos kronų)

Grupė	Akcinis kapitalas	Kiti rezervai	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Paskelbti dividendai	Iš viso
Likutis 2003 m. gruodžio 31 d.	100 000	(858)	929	8 800	108 871
Grynasis laikotarpio pelnas (nuostoliai)	0	0	11 520	0	11 520
Perkainojimo rezervas	0	(1 407)	0	0	(1 407)
Paskirstyti dividendai	0	0	0	(8 800)	(8 800)
Paskelbti dividendai	0	0	(9 000)	9 000	0
Likutis 2004 m. gruodžio 31 d.	100 000	(2 265)	3 449	9 000	110 184
Grynasis laikotarpio pelnas (nuostoliai)	0	0	41 343	0	41 343
Perkainojimo rezervas	0	207	0	0	207
Išvestinių finansinių priemonių tikrosios vertės rezervas	0	(763)	0	0	(763)
Paskirstyti dividendai	0	0	70	(9 000)	(8 930)
Likutis 2005 m. gruodžio 31 d.	100 000	(2 821)	44 862	0	142 041
Grynasis laikotarpio pelnas (nuostoliai)	0	0	49 510	0	49 510
Perkainojimo rezervas	0	(157)	0	0	(157)
Išvestinių finansinių priemonių tikrosios vertės rezervas	0	1 192	0	0	1 192
Paskirstyti tarpiniai dividendai	0	0	(14 000)	0	(14 000)
Likutis 2006 m. gruodžio 31 d.	100 000	(1 786)	80 372	0	178 586

Bendrovės nuosavo kapitalo pokyčių ataskaita (tūkst. Danijos kronų)

Bendrovė	Akcinis kapitalas	Nepaskirstytasis pelnas (nuostoliai)	Paskelbti dividendai	Iš viso
Likutis 2003 m. gruodžio 31 d.	100 000	70	8 800	108 870
Apskaitos politikos pasikeitimo įtaka	0	(561)	0	(561)
Grynasis laikotarpio pelnas (nuostoliai)	0	(4 800)	9 000	4 200
Paskirstyti dividendai	0	0	(8 800)	(8 800)
Likutis 2004 m. gruodžio 31 d.	100 000	(5 291)	9 000	103 709
Grynasis laikotarpio pelnas (nuostoliai)	0	7 632	0	7 632
Paskirstyti dividendai	0	0	(9 000)	(9 000)
Nepaskirstytų dividendų perkėlimas	0	70	0	70
Likutis 2005 m. gruodžio 31 d.	100 000	2 411	0	102 411
Grynasis laikotarpio pelnas (nuostoliai)	0	3 801	0	3 801
Paskirstyti tarpiniai dividendai	0	(14 000)	0	(14 000)
Likutis 2006 m. gruodžio 31 d.	100 000	(7 788)	0	(92 212)

Konsoliduota pinigų srautų ataskaita (tūkst. Danijos kronų)

Grupė				Bendrovė		
2004 m.	2005 m.	2006 m.		2004 m.	2005 m.	2006 m.
			Pinigų srautai iš įprastinės veiklos:			
15 310	46 190	52 303	Pelnas prieš apmokestinimą	5 187	8 365	923
5 313	(31 695)	(53 393)	Koregavimai, suderinantys (nuostolius) pelną prieš apmokestinimą su pinigų srautais iš įprastinės veiklos	(4 784)	(6 023)	(2 292)
791	(9 044)	15 345	Apyvartinio kapitalo pasikeitimai	(6 679)	(285)	8 272
(3 960)	(6 326)	(5 194)	Palūkanų pajamos (sąnaudos)	5 824	6 204	3 209
(6 118)	(2 003)	(1 461)	Pelno mokestis	(2 184)	(279)	(606)
11 336	(2 878)	10 600	Pinigai iš įprastinės veiklos grynąja verte	(2 636)	7 982	9 506
			Pinigų srautai iš investicinės veiklos:			
(28 385)	(3 152)	(1 383)	Ilgalaikio investicinės paskirties materialaus turto ir kito materialaus turto įsigijimai	0	0	0
0	15 208	20 690	Ilgalaikio investicinės paskirties materialaus turto ir kito materialaus turto pardavimai	0	0	0
0	0	0	Investicijos į antrines įmones	(7 136)	(11 224)	9 102
(28 385)	12 056	19 307	Pinigai iš investicinės veiklos grynąja verte	(7 136)	(11 224)	9 102
			Pinigų srautai iš finansinės veiklos:			
0	0	230	Gauti išankstiniai apmokėjimai	0	0	0
(8 800)	(8 930)	(14 000)	Sumokėti dividendai	(8 800)	(9 000)	(14 000)
(9 780)	(14 357)	(16 108)	Paskolų kreditinėms institucijoms gražinimas	0	0	0
56 555	0	0	Įsipareigojimų kreditinėms institucijoms padidėjimas	37 096	0	0
37 975	(23 287)	(29 878)	Pinigai iš finansinės veiklos grynąja verte	28 296	(9 000)	(14 000)
(1 406)	207	148	Pelnas (nuostoliai), atsiradęs vykdant valiutines operacijas	0	0	0
19 520	(13 902)	177	Pinigų ir jų ekvivalentų padidėjimas grynąja verte	18 524	(12 242)	4 608
7 230	26 750	12 848	Pinigai ir jų ekvivalentai laikotarpio pradžioje	606	19 130	6 888
26 750	12 848	13 025	Pinigai ir jų ekvivalentai laikotarpio pabaigoje	19 130	6 888	11 496

39. Finansinių ataskaitų komentarai

2006 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). Finansinė atskaitomybė parengta, vadovaujantis patvirtintais standartais, galiojusiais 2006 m. gruodžio 31 d., taip pat ir TFAS. 2005 m. Bendrovė pradėjo taikyti Tarptautinio apskaitos standarto (TAS) 39 nuostatas dėl turto apskaitos tikrąja verte, kurios įsigaliojo 2006 m. sausio 1 d. TFAS 7 nuostatos (taip pat TAS 32 ir TAS 30) dėl apskaitos tikrąja verte bei TAS 1 pakeitimai nebuvo pritaikyti. Šių standartų taikymas neturi įtakos finansinės atskaitomybės prielaidoms ir įvertinimams.

Finansinėje atskaitomybėje visos sumos nurodomos Bendrovės nacionaline valiuta – Danijos kronomis. Konsoliduota finansinė atskaitomybė buvo parengta naudojant šiuos 2006 m. gruodžio 31 d. valiutų kursus:

Valiuta (Danijos kronos/ vietinė valiuta)	Vidutinis valiutų kursas per metus	Valiutų kursas 2006 m. gruodžio 31 d.
Danijos kronos/ Lietuvos litai	2,1603	2,1594
Danijos kronos / Latvijos latai	10,7134	10,6942
Danijos kronos / Estijos kronos	0,4767	0,4765

Pripažinimas ir įvertinimai

Turtas įtraukiamas į balansą, kai tikėtina, kad ateities ekonominė nauda atiteks Grupei ir Bendrovei, ir jei turto vertė gali būti patikimai įvertinta.

Įsipareigojimai įtraukiami į balansą, jei jų dydis gali būti patikimai įvertintas. Pirminio pripažinimo metu ir turtas, ir įsipareigojimai apskaitomi įsigijimo verte. Toliau turtas ir įsipareigojimai įvertinami kaip apibrėžta žemiau.

Pelnas, nuostoliai ir rizika, atsiradę prieš finansinės atskaitomybės pristatymą ir patvirtinantys ar pakeičiantys balanso sudarymo metu egzistavusias veiklos sąlygas bei aplinkybes, yra įvertinami ir pripažįstami.

Pajamos į pelno (nuostolių) ataskaitą įtraukiamos tada, kai yra uždirbamos, atsizvelgiant į finansinio turto bei įsipareigojimų, kurių dydis įvertinamas tikrąja arba amortizuota įsigijimo verte, vertės pokyčius. Sąnaudos, kurios buvo patirtos uždirbant laikotarpio pajamas, taip pat įtraukiamos į pelno (nuostolių) ataskaitą, kartu su nusidėvėjimu, vertės sumažėjimo nuostoliais bei atidėjimais, taip pat šių įrašų koregavimais dėl pasikeitusių įvertinimų.

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. Į konsoliduotą finansinę atskaitomybę įtrauktos šių antrinių įmonių finansinės atskaitomybės:

Pavadinimas	Adresas	Šalis
UAB „Baltic Property Trust“	Dominikonų g. 5, LT-101131 Vilnius	Lietuva
UAB „BPT 2“	Dominikonų g. 5, LT-101131 Vilnius	Lietuva
„Hobujaama Kinnisvara AS“	Hobujaama 4, EE-10151 Talinas	Estija
„BPTTE Torupilli OÜ“	Rävala 5, EE-10143 Talinas	Estija
„Baltic Property Trust Latvia A/s“	Kāļku 15, LV-1050 Ryga	Latvija
„Hospitalu 39 SIA“	Kāļku 15, LV-1050 Ryga	Latvija

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

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

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

Per laikotarpį įsigytos ar parduotos antrinės įmonės įtraukiamos į finansinę atskaitomybę nuo įsigijimo dienos iki pardavimo dienos, t.y. nuo dienos, kai Bendrovė įgyja kontrolę, iki dienos, kai kontrolę praranda. Palyginamumo principo šiuo atveju yra nesilaikoma.

Jei investuojant įsigyjama investicinį turtą valdanti įmonė, įsigyjamo objekto vertė įvertinama pagal TFAS 3 „Verslo jungimai“ arba TAS 40 „Investicinis turtas“. Grupės investicinis turtas laikomas įsigytu turtu pagal TAS 40 „Investicinis turtas“.

Sandoriai užsienio valiutomis

Kiekvienai antrinei įmonei nustatyta funkcinė valiuta, kurią jos naudoja vietinėje finansinėje aplinkoje. Operacijos ne funkcinė valiuta yra laikomos operacijomis užsienio valiuta.

Operacijos užsienio valiutomis apskaitomos funkcinė valiuta pagal operacijos dieną galiojusį valiutos kursą. Gautinos bei mokėtinos sumos ir kiti piniginiai vienetai, nominuoti užsienio valiuta, balanso sudarymo datai perskaičiuojami į funkcinę valiutą pagal valiutos kursą, galiojusį balanso sudarymo dieną. Operacijos dienos ir mokėjimo ar balanso sudarymo dienos valiutų kursų skirtumai apskaitomi kaip finansinės pajamos ar sąnaudos pelno (nuostolių) ataskaitoje. Pastatai, žemė, įranga nematerialusis ir nepiniginis turtas, įsigyti užsienio valiuta, yra apskaitomi istorine verte ir perskaičiuojami pagal operacijos metu galiojusį valiutos kursą. Nustatant nepiniginių vienetų tikrąją vertę, naudojamas vertinimo metu galiojęs valiutos kursas.

Antrinių įmonių finansinės atskaitos, pateiktos ne Danijos kronomis, yra perskaičiuojamos: pelno (nuostolių) ataskaita – naudojant vidutinį metinį valiutų kursą; balansas – naudojant balanso sudarymo dieną galiojusį valiutų kursą.

Valiutų skirtumai, atsiradę perskaičiuojant antrinių įmonių balanso pozicijas laikotarpio pradžiai pagal balanso sudarymo dieną galiojusį valiutų kursą, taip pat skirtumai, atsiradę dėl pelno (nuostolių) atskaitos pozicijų, įvertintų pagal vidutinį metinį valiutų kursą, perskaičiavimo balanso sudarymo dieną galiojusiū valiutų kursu, apskaitomi tiesiogiai akcininkų nuosavybėje. Valiutų skirtumai, susidarę dėl pokyčių užsienio antrinių įmonių akcininkų nuosavybėje, taip pat apskaitomi kaip akcininkų nuosavybė.

Pelno (nuostolių) ataskaita

Nuomos pajamos

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

Pajamos iš perparduotų išlaidų apskaitomos bendraja verte pelno (nuostolių) ataskaitoje, jei įmonė neatlieka tarpininko tarp trečiųjų šalių funkcijos ir neuždirba komisinių už pajamų surinkimą. Kitais atvejais pajamos yra komisiniai.

Kitos veiklos sąnaudos

Sąnaudos apskaitoje pripažįstamos vadovaujantis kaupimo principu. Sąnaudos pripažįstamos pelno (nuostolių) ataskaitoje, išskyrus atvejus, kai jos patiriamos investicijų įsigijimo metu ir yra

kapitalizuojamos kaip investicijų įsigijimo vertės dalis. Veiklos sąnaudas sudaro išlaidos, patirtos uždirbant ataskaitinio laikotarpio nuomos pajamas, padengiant kitas veiklos ir su turto priežiūra susijusias išlaidas.

Investicinio turto vertės koregavimai

Investicinio turto tikrosios vertės pokyčiais laikomi ataskaitiniu laikotarpiu įvykę rinkos vertės pokyčiai. Bet koks su investicinio turto tikrosios vertės pokyčiais susijęs pelnas ar nuostolis apskaitomas ataskaitinio laikotarpio pelno (nuostolių) ataskaitoje, „Investicinio turto vertės koregavimo“ eilutėje.

Administracinės sąnaudos

Administracines sąnaudas sudarė per finansinius metus sumokėtos sumos, susijusios su Grupės valdymu ir administravimu.

Pajamos iš investicijų į antrines įmones

Pelnas iš investicijų į antrines įmones apskaitomas kaip per laikotarpį gauti dividendai. Dividendai pripažįstami, kai akcininkų teisė gauti dividendus yra patvirtinama visuotiniame metiniame akcininkų susirinkime.

Jei paskirstytų dividendų suma yra didesnė nei po įsigijimo sukauptas pelnas, dividendai mažina investicijos vertę.

Finansinės pajamos ir sąnaudos

Finansines pajamas ir sąnaudas 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 iš investicijų apskaitomi tais metais, kai yra paskelbiami.

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.

Atidėtas pelno mokestis pripažįstamas taikant atitinkamų šalių galiojančiais mokesčių įstatymų reikalavimais nustatytą pelno mokesčio tarifą visiems laikiniams skirtumams tarp įmonės finansinės atskaitomybės ir apmokestinamojo pelno, išskyrus laikinus skirtumus, įsigyjant 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 mokesstinės apskaitos turėtų realizuotis, arba eliminuojant mokestį, taikomą ateityje gautinoms pajamoms, arba sudengiami balanse ta pačia apimtimi kaip ir atidėtas pelno mokesčio įsipareigojimas.

Balansas

Ilgalaikis materialus turtas

Ilgalaikį materialų turtą sudaro investicinis turtas, kita įranga, instaliacijos, įrankiai ir įrenginiai bei nebaigta statyba ir išankstiniai apmokėjimai už ilgalaikį turtą.

Investicinis turtas

Investicinį turtą sudaro investicijos į pastatus ir žemę, kurie yra laikomi uždirbti nuomos pajamas arba kapitalo vertei padidinti, o ne gamybos, prekių ir paslaugų tiekimo ir administraciniais tikslams, ar įprastoje verslo veikloje.

Investicinis turtas pradinio pripažinimo momentu yra apskaitomas tikrąja verte, įskaitant sandorio išlaidas. Vėliau visas investicinis turtas yra apskaitomas tikrąja verte, kurią nustato nepriklausomi turto vertintojai. Tikroji vertė buvo nustatyta, remiantis tarptautiniu mastu pripažintų nepriklausomų turto vertintojų KOBA bei Re&Solution pateiktomis ataskaitomis. Investicinio turto vertė 2006 m. gruodžio 31 d. įvertinta mažesne iš nustatytų tikrųjų verčių.

Rinkos vertė yra nustatoma kaip suma, kurią pirkėjas ir pardavėjas laisva valia ir atstovaudami savo geriausiems interesams po tinkamo pristatymo, kurio metu abi šalys dalyvavo sąmoningai, apdairiai ir savanoriškai, vertinimo dieną iškeistų į vertinamą nuosavybę.

Investiciniam turtui nusidėvėjimas neskaičiuojamas.

Kita įranga, instaliacijos, įrankiai ir įrenginiai

Kita įranga, instaliacijos, įrankiai ir įrenginiai apskaitomi įsigijimo verte, atėmus sukauptą nusidėvėjimą ir sukauptus vertės sumažėjimo nuostolius.

Pastebėjus vertės sumažėjimo požymių atliekamas kitos įrangos, instaliacijos, įrankių ir įrenginių įvertinimo testas. Įvertinimo testas atliekamas kiekvienam turto vienetui 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 likutinę apskaitinę vertę.

Nusidėvėjimas yra skaičiuojamas taikant tiesiogiai proporcingą nusidėvėjimo metodą per turto naudingo tarnavimo laiką:

	Nusidėvėjimo laikotarpis
Kiti įranga, instaliacijos, įrankiai ir įrenginiai	3–7 metai

Turto vertės sumažėjimas

Finansinis turtas

Finansinio turto vertės sumažėjimas vertinamas kiekvieną balanso datą.

Kai paaiškėja, kad Grupė ar Bendrovė neatgaus visų suteiktų paskolų ir gautinų sumų pagal sutartus apmokėjimo terminus, finansinio turto, apskaityto amortizuota verte, vertės sumažėjimo ar blogų gautinų sumų nuostolis yra pripažįstamas pelno (nuostolių) ataskaitoje. Ankstesniais laikotarpiais pripažinto vertės sumažėjimo nuostolio atstatymas apskaitomas, kai šio nuostolio sumažėjimas gali būti objektyviai pagrįstas po vertės sumažėjimo apskaitymo atsitikusiais įvykiais. Toks atstatymas apskaitomas pelno (nuostolių) ataskaitoje. Tačiau padidėjusi apskaitinė vertė yra padidinama tik tiek, kad neviršytų amortizuotos vertės, kuri būtų buvusi, jei vertės sumažėjimas nebūtų buvęs apskaitytas.

Kitas turtas

Kito turto vertės sumažėjimas yra įvertinamas tuomet, kai įvykiai ar aplinkybės parodo, kad turto vertė gali neatsipirkti. Kai apskaitinė vertė viršija turto atsipirkimo vertę, vertės sumažėjimas apskaitomas pelno (nuostolių) ataskaitoje. Vertės sumažėjimo, apskaityto ankstesniais laikotarpiais, atstatymas apskaitomas, kai yra požymių, kad pripažintas nuostolis dėl turto vertės sumažėjimo

nebeegzistuoja ar reikšmingai sumažėjo. Atstatymas yra apskaitomas pelno (nuostolių) ataskaitoje tame pačiame straipsnyje, kuriame buvo apskaitytas vertės sumažėjimo nuostolis.

Investicijos į antrines įmones

Investicijos į antrines įmones apskaitomos įsigijimo verte arba mažesne atstatomąja verte. Jeigu iš antrinių įmonių gauti dividendai viršija jų po įsigijimo sukauptą pelną, įsigijimo išlaidos yra nurašomos.

Gautinos sumos

Gautinos sumos apskaitomos amortizuota verte. Abejotinoms gautinoms sumoms sudaromi atidėjimai.

Išankstiniai apmokėjimai

Išankstiniai apmokėjimai yra pripažįstami atsiskaitymo data. Išankstinius apmokėjimus, apskaitomus turto straipsniuose, sudaro ateinančių laikotarpių sąnaudos.

Pinigai ir pinigų ekvivalentai

Pinigus sudaro pinigai kasoje ir banko sąskaitose. Pinigų ekvivalentai yra trumpalaikės, labai likvidžios investicijos, lengvai konvertuojamos į žinomą pinigų sumą. Tokių investicijų terminas neviršija trijų mėnesių, o vertės pokyčių rizika yra labai nežymi.

Dividendai

Dividendai, paskelbti už ataskaitinį laikotarpį, apskaitomi atskirame akcininkų nuosavybės straipsnyje.

Atidėjimai

Atidėjimai pripažįstami tuo momentu, kai balanso sudarymo dieną Bendrovė turi teisinių arba neatšaukiamų įsipareigojimų ir tikėtina, kad įvykdyti įsipareigojimus bus naudojami Bendrovės 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.

Išvestinės finansinės priemonės

Grupė sudaro išankstinius, apsikeitimo ir kitokius sandorius, siekdama valdyti valiutos ir palūkanų normų riziką. Išvestinės finansinės priemonės iš pradžių apskaitomos įsigijimo verte. Po pradinio pripažinimo ir įvertinimo išankstiniai, apsikeitimo sandoriai ir kitos finansinės priemonės yra apskaitomos balanse tikrąja verte. Tikroji vertė yra apskaičiuojama pagal kotiruojamas rinkos kainas arba naudojant diskontuotų pinigų srautų modelius, taikant efektyvią palūkanų normą. Įvertintos šių sandorių teigiamos tikrosios vertės balanse yra apskaitomos kaip finansinis turtas, o neigiamos vertės balanse apskaitomos kaip finansiniai įsipareigojimai. Sandoriai, kurie yra įvykdyti su ta pačia sandorio šalimi pagal teisiškai galiojančius salduojamus sandorius, yra pateikiami grynąja verte.

Pelnas ar nuostolis iš išankstinių, apsikeitimo sandorių ir kitų finansinių instrumentų, kurie nėra traktuojami kaip apsidraudimo nuo rizikos instrumentai, tikrosios vertės pasikeitimų yra apskaitomi pelno (nuostolių) ataskaitoje tada, kai jie atsiranda.

Apsidraudimo apskaita

Apsidraudimo apskaitos tikslais išskiriamos dvi apsidraudimo kategorijos: (a) tikrosios vertės apsidraudimas, kuriuo apdraudžiama nuo apskaityto turto ar įsipareigojimo tikrosios vertės pokyčių, ir (b) pinigų srautų apsidraudimas, kuriuo apsidraudžiama nuo pinigų srautų svyravimų, kurie

priskiriami prie tam tikros rizikos, susijusios su apskaitytu turtu ar įsipareigojimu, arba su prognozuojamu sandoriu.

Tikrosios vertės apsidraudimo atveju, atitinkančiu apsidraudimo apskaitos sąlygas, bet koks pelnas ar nuostolis, susidarantis dėl apsidraudimo instrumento įvertinimo tikrąja verte, yra iš karto apskaitomas pelno (nuostolių) ataskaitoje.

Pinigų srautų apsidraudimo atveju, kuris atitinka apsidraudimo apskaitos sąlygas, pelno ar nuostolio dalis, susidariusi dėl apsidraudimo instrumento, pripažįstama efektyviu, perkainojimo, pirmiausiai apskaitoma akcininkų nuosavybėje, o neefektyvi dalis – pelno (nuostolių) ataskaitoje. Efektyvaus pinigų srautų apsidraudimo pelnas ar nuostolis, iš pradžių apskaitytas akcininkų nuosavybėje, yra perkeliamas į pelno (nuostolių) ataskaitą tą laikotarpį, per kurį apdraustasis sandoris įtakoja pelno (nuostolių) ataskaitą, arba įtraukiamas į pradinį atitinkamo turto ar nuosavybės kaštų įvertinimą.

Apsidraudimo sandorių, kurie neatitinka apsidraudimo sandorių apskaitai keliamų reikalavimų, atveju bet koks pelnas ar nuostolis, susidarantis dėl apdraustojo instrumento tikrosios vertės pokyčių, yra įtraukiamas į to laikotarpio pelno (nuostolių) ataskaitą.

Finansiniai įsipareigojimai

Finansiniai įsipareigojimai pripažįstami tuo momentu, kai suteikiama paskola. Įsipareigojimai už kuriuos mokamos palūkanos, yra įvertinami amortizuota verte, atitinkančia nominalią neapmokėtų įsiskolinimų vertę.

Gauti išankstiniai apmokėjimai

Gauti išankstiniai apmokėjimai apskaitomi nominalia verte.

Kitos mokėtinos sumos

Kitas mokėtinas sumas sudaro visi kiti įsipareigojimai, išskyrus prekybos skolas. Ateinančių laikotarpių pajamos yra apskaitomos kaip kitos mokėtinos sumos.

Įvertinimų naudojimas rengiant finansinę atskaitomybę

Rengiant finansinę atskaitomybę pagal TFAS, vadovybei reikia padaryti tam tikras prielaidas ir įvertinimus, kurie turi įtakos pateiktoms turto, įsipareigojimų, pajamų bei sąnaudų sumoms bei neapibrėžtumų atskleidimui. Šios finansinės atskaitomybės reikšmingos sritys, kuriose naudojami įvertinimai, apima nusidėvėjimą mokesčių tikslais ir vertės sumažėjimo įvertinimus. Būsimi įvykiai gali pakeisti prielaidas, naudotas atliekant įvertinimus. Tokių įvertinimų pasikeitimų rezultatas bus apskaitomas finansinėje atskaitomybėje, kai bus nustatytas.

Neapibrėžtumai

Neapibrėžti įsipareigojimai nėra pripažįstami finansinėje atskaitomybėje. Jie yra visada aprašomi finansinėje atskaitomybėje, išskyrus tuos atvejus, kai tikimybė, jog ekonominę naudą duodantys ištekliai bus prarasti, yra labai maža.

Neapibrėžtas turtas finansinėje atskaitomybėje nėra pripažįstamas, tačiau jis yra aprašomas finansinėje atskaitomybėje tuomet, kai yra tikėtina, kad bus gautos pajamos arba ekonominė nauda.

Tarpusavio užskaitos ir palyginamieji skaičiai

Sudarant finansinę atskaitomybę turtas ir įsipareigojimai bei pajamos ir sąnaudos nėra užskaitomos tarpusavyje, išskyrus atvejus, kai atskiras TFAS reikalauja būtent tokio užskaitymo. Esant poreikiui, palyginamieji skaičiai buvo pergrupuoti tam, kad atitiktų atskaitinio laikotarpio pateikimą.

Pinigų srautų ataskaita

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

Pinigų srautai iš įprastinės veiklos skaičiuojami netiesioginiu būdu, juos sudaro laikotarpio pelnas arba nuostoliai prieš apmokestinimą, pakoreguotas eliminuojant nepiniginis sandorius iš įprastinės įmonės veiklos, apyvartinio kapitalo pasikeitimus, sumokėtas sumas, susijusias su finansine ir ypatinga įmonės veikla.

Pinigų srautai iš investicinės veiklos apima pinigų srautus, susijusius su ilgalaikio turto įsigijimo 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

Grupė veiklą vykdo tik viename verslo segmente, todėl finansinėse ataskaitose pateikiama tik informacija pagal geografinius segmentus. 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

Investicinių turtą (pastatus ir žemę) 2006 m. gruodžio 31 d. sudarė Bendrovei nuosavybės teise priklausantys ir tretiesiems asmenims nuomojami pastatai bei žemės sklypai:

Adresas		Apskaitinė vertė (mln. Danijos kronų)	Įmonė
T. Ševčenkos g. 21, Vilnius	Pastatas	21 767	UAB „Baltic Property Trust“
Goštauto g. 40, Vilnius	Pastatas ir žemė	48 802	UAB „Baltic Property Trust“
Valdemara 112, Ryga	Pastatas ir žemė	81 276	„Baltic Property Trust Latvia A/s“
Hobujaama 4, Talinas	Pastatas ir žemė	96 015	„Hobujaama Kinnisvara AS“
Vesivārava 37, Talinas	Pastatas ir žemė	35 690	„BPTTE Torupilli OÜ“

2005 m. buvo parduoti pastatas ir žemė, esantys adresu Dominikonų g. 5, Vilniuje.

2006 m. buvo parduoti pastatas ir žemė, esantys adresu Tina 9, Taline bei žemė, esanti adresu Hospitalu 39, Rygoje. Pelnas iš pardavimo yra parodytas pelno (nuostolių) ataskaitoje kaip pelnas iš ilgalaikio turto pardavimo.

2006 m. Bendrovės antrinė įmonė „Baltic Property Trust Latvia As“ įsigijo žemės sklypą, esantį Ierednu g., Rygoje.

Kitą ilgalaikį turtą 2006 m. gruodžio 31 d. sudarė administraciniais tikslams naudojamas ilgalaikis materialusis turtas (daugiausia biuro technika ir baldai). Kito ilgalaikio turto apskaitinė vertė 2006 m. gruodžio 31 d. sudarė 19 tūkst. Danijos kronų (2005 m. gruodžio 31 d. – 24 tūkst. Danijos kronų).

2005 m. gruodžio 31 d. išankstinius apmokėjimus už ilgalaikį turtą sudarė 704 tūkst. Danijos kronų, sumokėtų UAB „COWI Baltic“ ir Danijos bendrovei „Rambol A/S“ už toliau vykdomus projektavimo ir dizaino darbus, kurie buvo susiję su pastato, esančio adresu Goštauto g. 40, Vilnius, rekonstrukcija (2004 m. gruodžio 31 d. 607 tūkst. Danijos kronų). 2006 m. gruodžio 31 dienai vadovybės sprendimu šie išankstiniai apmokėjimai buvo nurašyti.

Investicijos į antrines įmones

2005 m., pritaikius 2005 m. sausio 1 d. įsigaliojusį TAS 27 pakeitimą, buvo pakeista investicijų į antrines įmones apskaitos politika. Investicijos į antrines įmones, ankstesnėse finansinėse ataskaitose apskaitytos grynąja verte, ateityje bus apskaitomos įsigijimo arba mažesne atstatomąja verte. Pasikeitus apskaitos politikai, 2004 m. Bendrovės palyginamieji skaičiai buvo pakoreguoti, kad atitiktų einamųjų metų pateikimo pokyčius.

Investicijos į antrines įmones (tūkst. Danijos kronų):

Vertė:

Balansas 2006 m. sausio 1 d.	67 025
Įmonių pardavimai	(572)
Nurašymai	(345)
Vertė 2006 m. gruodžio 31 d.	66 108

2005 m. gruodžio 29 d. Bendrovės antrinė įmonė “Baltic Property Trust Estonia AS” pardavė Bendrovei visas „BPTe Torupilli OÜ“ akcijas.

2006 m. birželio 28 d. Bendrovės antrinė įmonė „Hobujaama Kinnisvara AS“ įsigijo savo pirminę įmonę „Baltic Property Trust Estonia AS“.

2006 m. gruodžio 29 d. Bendrovės antrinė įmonė UAB „Baltic Property Trust“ pardavė savo antrinę įmonę UAB „BPT 2“.

Gautinos sumos iš antrinių įmonių

Gautinas sumas iš antrinių įmonių sudaro dividendai, palūkanos bei paskolos, suteiktos Bendrovės antrinėms įmonėms.

Informacija apie paskolas, suteiktas Bendrovės kontroliuojamoms antrinėms įmonėms ar jų kontroliuojamoms antrinėms įmonėms ir negrąžintas 2006 m. ir 2005 m. gruodžio 31 d., pateikiama šioje lentelėje:

Įmonė	Paskolos valiuta	Paskolos grąžinimo terminas	2006 m. gruodžio 31 d. likutis		2005 m. gruodžio 31 d. likutis	
			Paskolos valiuta (tūkst.)	Danijos kronų (tūkst.)	Paskolos valiuta (tūkst.)	Danijos kronų (tūkst.)
„Hobujaama Kinnisvara AS“	Eurai	2013-12-31	2 665	19 871	4 231	31 567
„BPTe Torupilli OÜ“	Eurai	2012-12-31	3 577	26 672	3 577	26 688
UAB „Baltic Property Trust“	Danijos kronos	2013-12-31	2 610	2 610	0	0

Išankstiniai apmokėjimai ir kitos gautinos sumos

2005 m. Grupės kitų gautinų sumų dalį sudarė gautinos sumos už investicinio turto, esančio Dominikonų g. 5, Vilniuje, pardavimą (17 758 tūkst. Danijos kronų).

2006 m. Grupės kitų gautinų sumų dalį sudarė gautinos sumos už investicinio turto, esančio Hospitalu 39, Rygoje, pardavimą (9 118 tūkst. Danijos kronų).

Apmokėtas akcinis kapitalas

2005 m. ir 2006 m. akcinis kapitalas nebuvo keičiamas.

Kiti rezervai

Kitus rezervus sudaro perkainojimo rezervas ir išvestinių finansinių priemonių tikrosios vertės rezervas.

Perkainojimo rezervą sudaro finansinės atskaitomybės datai konsoliduojamų antrinių įmonių valiutų kursų perskaičiavimo skirtumai.

Išvestinių priemonių tikrosios vertės rezervas atspindi išvestinių finansinių priemonių (palūkanų apskaitos sandorių), Bendrovės naudojamų pinigų srautų apsidraudimui nuo palūkanų normos rizikos, efektyvios dalies tikrąją vertę balanso sudarymo dienai. Rezervas apskaitomas remiantis TAS 39 reikalavimais, nustatančiais apsidraudimo sandorių apskaitą.

Finansinės skolos kreditinėms institucijoms

Informacija apie Grupės finansinius įsipareigojimus kreditinėms institucijoms pateikiama šioje lentelėje:

Įmonė	Paskolos valiuta	Paskolos grąžinimo terminas	2006 m. gruodžio 31 d. likutis		2005 m. gruodžio 31 d. likutis	
			Paskolos valiuta (tūkst.)	Danijos kronų (tūkst.)	Paskolos valiuta (tūkst.)	Danijos kronų (tūkst.)
UAB „Baltic Property Trust“	Eurai	2006-01-03	0	0	728	5 431
UAB „Baltic Property Trust“	Eurai	2008-02-15	4 007	19 234	4 007	29 892
„Baltic Property Trust Latvia A/s“	Eurai	2010-04-30	3 000	22 548	3 000	22 594
„Hobujaama Kinnisvara AS“	Eurai	2008-03-31	3 579	26 684	3 579	26 701

Grupei priklausančios įmonės 2005 m. gruodžio 31 d. paskolas buvo gavusios iš tokių kreditinių institucijų: „Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG“ Vilniaus skyriaus, „Nordea“ banko Latvijos filialo, „Nordea“ banko Estijos filialo.

2006 m. kovo 28 d. Bendrovės antrinės įmonės „Hobujaama Kinnisvara AS“ 56 000 000 Estijos kronų paskolos valiuta buvo pakeista iš Estijos kronų į eurus.

Paskoloms iš kreditinių institucijų užtikrinti buvo įkeistas pastatas, bendrovei UAB „Baltic Property Trust“ priklausantis nuosavybės teise ir esantis Vilniuje, Goštauto g. 40 bei žemės sklypas, esantis Goštauto g. 40. Taip pat buvo įkeisti pastatas bei žemės sklypas, priklausantys „Baltic Property Trust Latvia A/s“, esantys Rygoje, Valdemara 112; pastatas bei žemės sklypas, priklausantys „Hobujaama Kinnisvara AS“, esantys Taline, Hobujaama 4.

Taip pat Bendrovė užtikrina savo prievoles, kylančias iš 2004 m. rugsėjo 30 d. LR Vertybinių popierių komisijoje įregistruotų obligacijų emisijos (registravimo akto Nr. AB-5263), nekilnojamojo turto, esančio Ševčenkos g. 21/Vytenio 12, Vilniuje, pirmine bei esančio Goštauto g. 40, paskesne hipoteka ir su juo susijusių žemės nuomos teisių įkeitimu.

Išvestinės finansinės priemonės

2006 m. gruodžio 31 d. Grupė buvo pasirašiusi dvi palūkanų apskaitos sandorių sutartis su Nordea Bank Finland Plc. Latvijos bei Estijos skyriais. Šių išvestinių finansinių priemonių tikslas yra drausti palūkanų normos riziką, kylančią iš Grupės ilgalaikių ir trumpalaikių skolų kreditinėms institucijoms su kintamomis palūkanų normomis, svyravimų. Grupės politika yra turėti fiksuotas palūkanų sąnaudas. Pagal palūkanų apskaitos sandorio sutartis Grupė išsipareigoja atlikti fiksuotus palūkanų normos mokėjimus bankui ir gauti kintamos palūkanų normos mokėjimus iš banko. Šie palūkanų apskaitos sandoriai 2006 m. gruodžio 31 d. yra apskaityti tikrąja verte, kurią apskaičiavo Nordea Bank Finland Plc.

Informacija apie Grupės finansines išvestines priemones pateikiama šioje lentelėje:

Įmonė	Instrumentas	Grąžinimo terminas	Nominalioji vertė tūkst. eurų	2006 m. gruodžio 31 d	2005 m. gruodžio 31 d
				Tikroji vertė, tūkst. Danijos kronų	Tikroji vertė, tūkst. Danijos kronų
„Hobujaama Kinnisvara AS“	Palūkanų apskaitos sandoris	2008-03-31	3 579	452	84
Išvestinių finansinių priemonių turtas				452	84
„Baltic Property Trust Latvia A/s“	Palūkanų apskaitos sandoris	2010-04-30	3 000	22	847
Išvestinių finansinių priemonių įsipareigojimai				22	847

Kadangi Grupės turimų paskolų mokėjimai tiksliai atitinka kintamos palūkanų normos dalies mokėjimus pagal atitinkamas palūkanų apskaitos sandorių sutartis, dėl to Grupė šiuos sandorius apskaitė kaip efektyvų pinigų srautų apsidraudimą, parodydama visą šių išvestinių finansinių priemonių tikrosios vertės pasikeitimą atitinkamame rezerve, kaip to reikalauja TAS 39.

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 turtą.

Avansu gautas sumas sudaro iš antrinių įmonių 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.

Atidėjimai

2006 m. gruodžio 31 d. atidėjimus sudarė atidėjimai tantjemoms (10 900 tūkst. Danijos kronų) išmokėti.

Pardavimai ir paslaugų savikaina

Pardavimai 2006 m. siekė 25 724 tūkst. Danijos kronų ir juos sudarė ilgalaikio turto nuomos pajamos (2004 m. – 27 873 tūkst. Danijos kronų).

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

Veiklos sąnaudos

2006 m. ir 2005 m. veiklos sąnaudos (tūkst. Danijos kronų) yra pateikiamos šioje lentelėje:

	Grupė		Bendrovė	
	2006 m.	2005 m.	2006 m.	2005 m.
Darbo užmokesčio ir susijusios sąnaudos	11 214	1 227	11 170	1 185
Valdymo mokestis	3 346	3 285	1 217	2 788
Kapitalizuoto vystymo projekto nusidėvėjimas	704	-	-	-
Konsultacijos ir auditas	596	402	353	160
Teisinių konsultacijų sąnaudos	392	142	152	39
Turto vertinimo sąnaudos	248	71	-	-
PVM sąnaudos	238	142	-	-
Biuro ir ryšio sąnaudos	64	82	62	73
Banko mokesčiai	54	31	38	14
Apskaitos sąnaudos	27	31	-	-
Administraciniai mokesčiai	4	200	-	200
Kitos administracinės sąnaudos	227	50	18	(18)
Iš viso	<u>17 114</u>	<u>5 663</u>	<u>13 010</u>	<u>4 441</u>

Finansinės pajamos ir gauti dividendai

2006 m. ir 2005 m. finansinės pajamos bei gauti dividendai (tūkst. Danijos kronų) yra pateikiami šioje lentelėje:

	Grupė		Bendrovė	
	2006 m.	2005 m.	2006 m.	2005 m.
Gauti dividendai	0	0	10 796	6 793
Palūkanų pajamos	370	290	312	257
Gautinos palūkanos iš antrinių įmonių	0	0	4 643	7 443
Pelnas dėl valiutų kurso pasikeitimo	126	458	40	290
Kitos finansinės pajamos	17	10	0	0
Iš viso	<u>513</u>	<u>758</u>	<u>15 791</u>	<u>14 783</u>

Finansinės išlaidos

2006 m. ir 2005 m. finansinės išlaidos (tūkst. Danijos kronų) yra pateikiamos šioje lentelėje:

	Grupė		Bendrovė	
	2006 m.	2005 m.	2006 m.	2005 m.
Palūkanų sąnaudos	(5 278)	(6 607)	(1 679)	(1 688)
Mokėtinos palūkanos antrinėms įmonėms	0	0	(4)	0
Nuostoliai dėl valiutų kurso pasikeitimo	(203)	(412)	(90)	(218)
Kitos finansinės sąnaudos	(226)	(65)	(13)	(61)
Iš viso	<u>(5 707)</u>	<u>(7 084)</u>	<u>(1 786)</u>	<u>(1 967)</u>

40. Emitento valdybos ar kito jos funkcijas atliekančio valdymo organo parengta ataskaita

Ataskaita pateikta 2006 m. ataskaitiniame visuotiniame akcininkų susirinkime, įvykusiame 2006 m. balandžio 30 d.

2006 m. Grupė uždirbo 49,5 mln. Danijos kronų grynojo pelno. Investicijų grąža, skaičiuojant nuo vidutinio 100 mln. Danijos kronų kapitalo, atskaičius išlaidas ir mokesčius, sudarė beveik 50 proc. Šie metai yra šeštieji Grupės aktyvių investicijų į Baltijos šalių aukščiausios klasės komercinės paskirties investicinį turtą metai. Pagal investicijų prospektą fondo (sąvokos „Grupė“ ir „fondas“ tekste turi vienodą reikšmę) uždarymas planuotas iki 2007 metų vidurio.

Per pastaruosius 12 mėnesių naujų investicijų į komercinės paskirties nekilnojamą turtą fonde nebuvo, tačiau įvyko keletas smulkių restruktūrizacijos procesų, tame tarpe Tina komplekso pardavimas Estijoje ir žemės sklypo pardavimas Rygoje, Latvijoje. Šie pertvarkymai buvo atlikti siekiant maksimizuoti kapitalo prieaugį investicinio periodo pabaigoje.

Grupės veikla 2006 metais buvo stabili. Užimtumo (išskyrus Lietuvą) ir nuomos pajamų rodikliai pagerėjo, nors vidutinė investicijų grąža rinkoje nukrito iki 6-7 proc. lygio. Vadovybės nuomone, toks lygis būtų per žemas tokioms šalims kaip Latvija ir Estija.

Atsižvelgiant į planuojamą fondo uždarymą 2007 metais, fonde naujų investicijų, galinčių kompensuoti Tina komplekso Estijoje ar Dominikonų biurų pastato Lietuvoje pardavimus, nebuvo. Abu pastatai buvo parduoti 2005 metų pabaigoje/ 2006 metų pradžioje. Šie du sandoriai lėmė aukštą grynujų pinigų likutį per visą metų laikotarpį.

2006 metais rinkos sąlygos Latvijoje ir Estijoje liko patenkinamos, tuo tarpu kai Lietuvoje rinkos sąlygų pagerėjimo laukiama artimoje ateityje.

Estijoje vidutinė fondo investicijų grąža buvo 11 proc., tuo metu Latvijoje grąža buvo aukščiausia per visus veiklos metus ir siekė 13,5 proc. Lietuvoje vidutinė investicijų grąža buvo 6,3 proc.

Verslo apžvalga

Fondo nuomos pajamos 2006 metais sudarė 25,7 mln. Danijos kronų. Palyginus su 2005 metais, sumažėjus turto portfeliui, pajamos sumažėjo 2,2 mln. Danijos kronų. Žemės sklypo pardavimas Rygoje atnešė 6,2 mln. Danijos kronų vienkartinį pajamų. Kaip ir praėjusiais metais, visas turtas buvo vertinamas remiantis TAS 40 nuostatomis; tai lėmė 58,3 mln. Danijos kronų kapitalo prieaugį. 2006 m. gruodžio 31 dieną apskaityta akcininkų nuosavybė sudarė 178,6 mln. Danijos kronų ir, palyginti su 142 mln. Danijos kronų praėjusiais metais, per 2006 m. išaugo 26 proc.

Pagrindinė rizika ir neapibrėžtumai dėl turto ir įsipareigojimų pripažinimo ir įvertinimo sietini su investiciniu turtu, kurio vertė 2006 m. gruodžio 31 d. sudarė 283,6 mln. Danijos kronų (2005: 247 mln. Danijos kronų). Investicinio turto tikrąją vertę nustatė nepriklausomi vertintojai.

Vidutinis užimtumo rodiklis buvo 95 proc., o vidutinė tiesioginė portfelio investicijų grąža sudarė 9,8 proc., lyginant su 9,6 proc. 2005 metais. Nors bendri veiklos rezultatai buvo patenkinami, investicijų grąža Lietuvoje toliau mažėjo, o tai turėjo neigiamą įtaką užimtumo rodikliui.

Estija

2006 metų pradžioje už 25 mln. Estijos kronų, t. y. 51 proc. daugiau nei įsigijimo kaina, buvo parduotas nedidelis biurų pastatas. Antrąjį pusmetį buvo pertvarkytas ir išnuomotas Nordea pirmasis Hobujaama biurų pastato aukštas. Tai lėmė šio pastato nuomos grąžos padidėjimą iki 11,7 proc.

Bendros šio pastato uždirbamos pajamos 2007 metais toliau augs, kadangi pastatas toliau bus pertvarkomas. Prekybinės paskirties turto segmente nuomos sutartis su pirmaujančiu prekybos tinklų operatoriumi Estijoje, Selver, garantuoja stabilius Torupili prekybos centro rezultatus. Reali investicijų grąža sudarė beveik 10 proc.

Latvija

2006 m. gruodžio 31 d. Valdemara Rimi prekybos centras buvo vienintelė fondo investicija Latvijoje. 2006 metais šio pastato rezultatai buvo puikūs. Rimi yra vienas iš dviejų pirmaujančių prekybos tinklų Latvijoje. Apie 300 kv. metrų žemės sklypas Ierednu gatvės ribose buvo įsigytas iš Rygos savivaldybės su leidimu plėsti stovėjimo aikštelę arba vystyti statybos projektą, kurį 2006 m. gruodį patvirtino Rygos savivaldybė. Hospitalu žemės sklypas, esantis šalia, 2006 metų pabaigoje buvo parduotas statybos kompanijai, kuri buvo pasirinkta kaip potenciali partnerė vykdant statybos vystymo projektą.

Lietuva

2006 m. biurų segmentas Lietuvoje stabilizavosi, ir tai lėmė pagerėjusius Ševčenkos ir Goštauto 40 biurų pastatų rezultatus. Goštauto 40 pastato užimtumas metų pabaigoje buvo 100 proc. Buvo įdėta daug pastangų tobulinant ir esamas nuomos sutartis. To pasekoje vidutinė metinė investicijų grąža pasiekė 6,3 proc. Visas Ševčenkos biurų pastatas 2006 m. liepą buvo išnuomotas Hansabankui. Dėl itin žemo užimtumo pirmoje 2006 metų pusėje, vidutinis užimtumo rodiklis 2006 metais tesiekė 83 proc. Suinteresuotiems asmenims buvo pateikta informacija apie pardavimą; tikimasi, kad Ševčenkos biurų pastatas bus parduotas per antrąjį 2007 metų ketvirtį.

2007 m. perspektyva

2007 m. toliau tikimasi teigiamų poslinkių. Planuojamas 2007 m. rezultatas – 11,4 mln. Danijos kronų. Tikimasi, kad 6-7 proc. ekonomikos augimas ir toliau viršys ES augimo lygį. Kaip ir 2006 m., toks stiprus augimas lems nedarbo lygio sumažėjimą ir disponuojamų pajamų padidėjimą. Vienintelė rūpesčių kelianti problema – tai besitęsiantis prekybos balanso deficitas visose trijose Baltijos šalyse. Tęsiantis ekonominiam augimui, prekybinių patalpų sektoriaus perspektyvos išlieka teigiamos. Be to, pagerėjo biuro patalpų segmento perspektyvos. Po trejų metų kritimo Lietuvos biuro patalpų sektorius stabilizavosi. Į 2007 metų biudžetą neįtraukti pelnas iš ilgalaikio turto pardavimo ir kapitalo prieaugis, išskyrus laukiamas Ševčenkos biurų pastato pardavimo pajamas. Biudžetas pagrįstas prielaida, kad vidutinė metinė portfelio investicijų grąža bus 10,5 proc. Tikimasi, kad 2007 m. investicijų grąža ir užimtumo rodikliai liks tokio pat lygio kaip 2006 metais, arba dar pagerės. Dėl šios priežasties taip pat tikimasi, kad nuomos pajamos ir nuomos paslaugų savikaina išliks tokio paties lygio kaip 2006 metais.

Rizika

Kaip jau minėta anksčiau, vadovybė kritiškai vertina rinkos sąlygas Estijoje ir Latvijoje. Žemų statybos standartų ir investicijų grąžos kombinacija nėra perspektyvi, todėl laukiama palankesnių rinkos sąlygų. Praėjusių metų biudžete buvo planuotas palūkanų normų kilimas 100-125 procentiniais punktais. Europos Centrinis Bankas pakėlė palūkanų normas daugiau nei 100 procentinių punktų; šiemet tikimasi palūkanų normų kilimo dar 50 procentinių punktų. Didesnės palūkanų normos pamažu iš rinkos išstums spekuliacinius fondus ir sukurs tinkamesnę investicinę aplinką 2007 metų pabaigoje ar 2008 metų pradžioje.

Makroekonominiame lygmenyje Estijoje ir Latvijoje pastebimas augimas, kuris, mūsų nuomone, negali būti ilgai išlaikytas. Prekybos balanso ir užsienio prekybos deficitai pasiekė lygį, kuris gali lemti valiutos devalvaciją, jei nebus imtasi priemonių politiniame lygmenyje. Euro įvedimas Estijoje ir Lietuvoje atidėtas iki 2009/2010 metų.

Fondo uždarymas

Direktorių taryba suformavo specialų nepriklausomą fondo uždarymo komitetą, kurio nariai turėjo pateikti galutinius pasiūlymus iki 2007 m. antrojo ketvirčio pabaigos. Šiuo metu svarstomi du uždarymo variantai:

1. Investicijų portfelio pardavimas
2. Atskirų pastatų ar antrinių įmonių pardavimas

Fondo uždarymo komiteto pasiūlymai buvo pristatyti ir aptarti kasmetiniame visuotiniame akcininkų susirinkime Kopenhagoje 2007 m. balandžio 30 d.

Valdymo mokestis ir tantjema

Valdymo mokestis Baltic Property Trust Asset Management Grupei skaičiuojamas kaip 1,25 proc. nuo investicinio turto vertės metų pabaigoje.

20 proc. tantjema mokama, jei vidutinė svertinė trejų metų fondo kapitalo grąža viršija 11 proc. atskaičius pelno mokestį ir fondo valdymo sąnaudas. Jei fondas ar jo turtas būtų parduotas už grynąją turto vertę, t. y. 186 mln. Danijos kronų, išmokama tantjema sudarytų apytiksliai 10,9 mln. Danijos kronų, nes vidutinė akcininkų nuosavybės grąža per paskutinius penkerius metus viršijo 11 proc.

Santrauka

Atsižvelgiant į sudėtingas verslo sąlygas, 2006 metų Grupės rezultatai buvo patenkinami. Veikla ir jos modelis pateisino rinkos vidurkį viršijančius rezultatus, kurie darė teigiamą įtaką veiklos grąžai ir dividendams. 2007 metų pradžioje beveik visi pastatai buvo visiškai išnuomoti. Fondas paruoštas uždarymui, o planuojami veiklos rezultatai turėtų atitikti arba viršyti 2006 m. rezultatus.

41. Informacija apie auditą

„Ernst & Young Statsautoriseret Revisionsaktieselskab“ atliko „Baltic Property Trust A/S“ 2006 m. gruodžio 31 d. balanso ir susijusių pelno (nuostolių) 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.

2006 m. auditą atliko ir išvadą pasirašė auditoriai Peter Hertz ir Henrik Reedtz.

Auditoriaus išvada:

„Baltic Property Trust A/S“ akcininkams

Mes atlikome „Baltic Property Trust A/S“ 2006 m. gruodžio 31 d. finansinės atskaitomybės, kurią sudaro vadovybės patvirtinimas, vadovybės ataskaita, apskaitos politikos santrauka, pelno nuostolių ataskaita, balansas, nuosavybės pokyčių ataskaita, pinigų srautų ataskaita bei aiškinamojo rašto pastabos apie Grupę ir Bendrovę. Finansinė atskaitomybė parengta vadovaujantis Tarptautiniais finansinės atskaitomybės standartais (TFAS), patvirtintais Europos Sąjungoje, bei Danijos finansines atskaitas reglamentuojančių įstatymų reikalavimais.

Direktorių tarybos bei Vykdančiosios tarybos atsakomybė už finansinę atskaitomybę

Direktorių taryba bei Vykdančioji taryba yra atsakinga už finansinės atskaitomybės parengimą bei teisingą pateikimą, vadovaujantis Tarptautiniais finansinės atskaitomybės standartais patvirtintais Europos Sąjungoje, bei Danijos finansines atskaitas reglamentuojančių įstatymų reikalavimais. Ši atsakomybė apima: finansinės atskaitos rengimo bei teisingo pateikimo vidinės kontrolės aprašymą,

įgyvendinimą bei priežiūrą, vengiant materialių netikslumų dėl klaidų ar apgaulės; tinkamos apskaitos politikos pasirinkimą ir taikymą; aplinkybes atitinkančių apskaitos įvertinimų naudojimą.

Auditorių atsakomybė ir išvados pagrindas

Mūsų atsakomybė yra remiantis atliktu auditu pareikšti nuomonę apie finansinę atskaitomybę. Mes atlikome auditą vadovaudamiesi Danijos audito standartais. Šie standartai reikalauja, kad mes laikytumės etinių reikalavimų, planuotume ir atliktume auditą taip, kad galėtume deramai įsitikinti, jog finansinėje atskaitomybėje nėra reikšmingų netikslumų.

Audito metu tikrinami įrodymai, pagrindžiantys finansinėje atskaitomybėje pateiktus skaičius ir paaiškinimus. Metodų pasirinkimas priklauso nuo auditorių sprendimo, ir apima reikšmingų netikslumų, atsiradusių dėl klaidos ar apgaulės, buvimo rizikos įvertinimą. Atliekant rizikos įvertinimą atsižvelgiama į finansinės atskaitos rengimo bei teisingo pateikimo vidinę kontrolę. Remiantis tuo modeliuojamos aplinkybes atitinkančios audito procedūros, tačiau nesiekama išreikšti nuomonę apie vidinės kontrolės efektyvumą. Audito metu taip pat įvertinami taikyti apskaitos principai, Direktorių tarybos bei Vykdančiosios tarybos padaryti apskaitos įvertinimai bei bendras finansinės atskaitos pateikimas.

Manome, kad mūsų atliktas auditas sudaro deramą pagrindą pareikšti savo nuomonę.

Auditoriai jokių išlygų nepareiškia.

Išvados pagrindas

Mes atlikome auditą vadovaudamiesi Danijos audito standartais. Šie standartai reikalauja, kad mes planuotume ir atliktume auditą taip, kad galėtume deramai įsitikinti, jog finansinėje atskaitomybėje nėra reikšmingų netikslumų. Audito metu atrankos būdu tikrinami įrodymai, pagrindžiantys finansinėse atskaitose pateiktus skaičius ir paaiškinimus. Audito metu taip pat įvertinami taikyti apskaitos principai, vadovybės padarytos reikšmingos prielaidos bei bendras finansinės atskaitomybės pateikimas. Manome, kad mūsų atliktas auditas sudaro deramą pagrindą pareikšti savo nuomonę. Remiantis mūsų auditu, pareiškiamo besąlyginę nuomonę.

Išvada

Mūsų nuomone, finansinė atskaitomybė visais reikšmingais atžvilgiais teisingai atspindi Bendrovės ir Grupės 2006 m. gruodžio 31 d. finansinę būklę bei 2006 metų veiklos rezultatus ir pinigų srautus, pagal Tarptautinius finansinės atskaitomybės standartus, patvirtintus Europos Sąjungoje, ir Danijos finansines atskaitas reglamentuojančius įstatymus.

Kopenhaga, 2007 m. balandžio 17 d.

„Ernst & Young“
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Peter Hertz
Valstybės paskirtas nepriklausomas auditorius

Henrik Reedt
Valstybės paskirtas nepriklausomas auditorius

Auditoriaus 2006 m. išvada pateikiama 1 priede.

VI. Informacija apie emitento valdymo organus

42. Valdymo organų nariai

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 vienų metų laikotarpiui.

Direktorių taryba renka valdybą ir skiria vykdančiąjį direktorių.

Direktorių taryba

2006 m. balandžio 18 d. visuotiniame akcininkų susirinkime Hans Peter Hansen atsistatydino iš direktorių tarybos. Kiti direktorių tarybos nariai buvo perrinkti dar vienų metų kadencijai.

Jon Dyhre Hansen – direktorių tarybos pirmininkas. Išsilavinimas – aukštasis, teisės bakalauro laipsnis, įgijo magistro laipsnį Kopenhagos verslo mokykloje. Nuo 1984 m. dirbo advokato padėjėju kontoroje „Bech-Bruun“ bei kontoroje „Brown & Wood“. 1989 m. tapo advokatu kontoroje „Brown & Wood“. 1991 m. tapo kontoros „Bech-Bruun“ partneriu. Nuo 2005 m. – teisininkų kontoros „Accura“ partneris.

Kristel Meos – direktorių tarybos narė.

Thomas Stolborg – direktorių tarybos narys.

Peer Munkholt – direktorių tarybos narys.

Direktorių tarybos nariai renkami vienų metų kadencijai.

Valdyba

Lars Christian Ohnemus – buvęs direktorių tarybos narys, valdybos pirmininkas iki 2006 m. gegužės 3 d. 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“ vykdančiasis direktorius. Vienas iš Bendrovės įkūrėjų. „Kopenhagos verslo mokyklos“ docentas. Jis turi investavimo į nekilnojamąjį turtą patirtį Danijoje („Dancasa ApS“). Nuo 2001 m. birželio mėn. iki 2006 m. gegužės mėn. ėjo „Baltic Property Trust A/S“ vykdančiojo direktoriaus pareigas. Nuo 2004 m. kovo mėn. eina „Baltic Property Trust Asset Management A/S“ vykdančiojo direktoriaus pareigas.

Andris Kraujiņš – valdybos pirmininkas nuo 2006 m. gegužės 3 d. 1987 m. baigęs Rygos Techninį Universitētą bei 1991 m. – Latvijos Universitētą, nuo 1992 m. iki 1994 m. dirbo vadybos konsultantu SIAR Bossard. Nuo 1994 m. iki 2001 m. buvo Philip Morris Latvia vadovu bei Philip Morris Baltic vadovybės nariu. Nuo 2002 m. gruodžio mėn. eina „Baltic Property Trust Latvia A/s“ vykdančiojo direktoriaus pareigas.

Valdybą skiria direktorių taryba.

Vykdantysis direktorius

Lars Christian Ohnemus – vykdančysis direktorius iki 2006 m. gegužės 3 d.

Andris Kraujinis – vykdančysis direktorius nuo 2006 m. gegužės 3 d.

Vykdančiųjų 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 vyresniuoju 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

Iki 2007 m. kovo 7 d. buvęs valdymo organų narys Lars Christian Ohnemus Bendrovės kapitale dalyvavo netiesiogiai, t. y. per įmonę „Dancasa ApS“.

Kiti valdymo organų nariai Bendrovės kapitale nedalyvauja.

Valdymo organų narių dalyvavimas kitų įmonių, įstaigų ir organizacijų veikloje:

Vardas, pavardė	Įmonės pavadinimas	Pareigos
Lars Christian Ohnemus (narys iki 2006 m. gegužės mėn.)	„Baltic Management Institute“, Lietuva	Direktorių tarybos narys
	UAB „Baltic Property Trust Secura“, Lietuva	Valdybos narys
	UAB „BPTS Europa“, Lietuva	Valdybos narys
	UAB „Šeimyniškių verslo centras“, Lietuva	Valdybos narys
	UAB „BPT Optima“, Lietuva	Valdybos narys
	UAB „BPT Optima Retail“, Lietuva	Valdybos narys
	UAB „BPT Asset Management“, Lietuva	Valdybos narys
Algirdas Jonas Vaitiekūnas	UAB „Baltic Property Trust Secura“, Lietuva	Valdybos narys
	UAB „Šeimyniškių verslo centras“, Lietuva	Valdybos pirmininkas
	UAB „BPT Optima“, Lietuva	Valdybos pirmininkas
	UAB „BPT Optima Retail“, Lietuva	Valdybos pirmininkas
	UAB „BPTS Europa“, Lietuva	Valdybos narys
	UAB „BPT Asset Management“, Lietuva	Valdybos narys

Valdymo organų nariai kitų Lietuvos įmonių veikloje nedalyvauja.

Valdymo organų narių turima didesnė kaip 5 proc. kitų įmonių kapitalo ir balsų dalis:

Valdymo organų nariai Lietuvos įmonių kapitale nedalyvauja.

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

43. Informacija apie išmokas bei paskolas valdymo organų nariams

Rodikliai	Išmokos 2006 metais (tūkst. Danijos kronų), Grupė	Išmokos 2006 metais (tūkst. Danijos kronų), Bendrovė
Direktorių tarybos ir valdybos narių atlyginimai	320	320
Įmonės vadovams suteiktos paskolos	–	–
Jiems neatlygintinai perduotas turtas ir dovanos	–	–
Jiems suteiktos įvairios garantijos įmonės vardu	–	–
Kitos esminės sumos, per metus apskaičiuotos vadovams (tantjemos)	–	–
Svarbūs vadovų įsipareigojimai įmonei	–	–
Vadovų vidutinis skaičius per metus	2	2
Vadovų vidutinis metinis atlyginimas	160	160

44. 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.

VII. Naujausi ir esminiai įvykiai emitento veikloje, jos perspektyvos

45. Naujausi įvykiai emitento veikloje

2007 m. sausio 12 d. „Baltic Property Trust Latvia As“ antrinė įmonė „Hospitalu 39“ gavo lėšas už parduotą žemę.

2007 m. balandžio 13 d. atsistatydino direktorių tarybos narys Peer Munkholt.

Kitų svarbių įvykių po finansinės atskaitomybės sudarymo datos nebuvo.

46. Esminiai įvykiai emitento veikloje

2007 m. kovo 7 d. pranešta, kad Baltic Property Trust A/S antrinė įmonė UAB „Baltic Property Trust“ derasi dėl administracinio pastato, esančio adresu Ševčenkos g. 21/ Vytenio g. 12, Vilnius, Lietuva, pardavimo. Planuojama, kad minėto turto hipoteka ir įkeitimas AB SEB Vilniaus bankui būtų pakeista nekilnojamojo turto, esančio Valdemara 112, Riga, Latvija, antrosios eilės hipoteka (įkeitimu).

2007 m. balandžio 30 d. Kopenhagoje įvyko Bendrovės visuotinis akcininkų susirinkimas. Jame priimti nutarimai:

- Atsižvelgiant į Andris Kraujins atsistatydinimą, naujuoju fondo valdytoju paskirtas Algirdas Jonas Vaitiekūnas.
- Patvirtinta 2006 m. Bendrovės veiklos ataskaita.
- Patvirtinta 2006 m. Bendrovės finansinė atskaitomybė ir auditorių išvada.
- Aptarta tantjema lygi 10 903 000 Danijos kronų. Kadangi 800 000 Danijos kronų jau yra išmokėta, patvirtinta likusi mokėtina suma lygi 10 103 000 Danijos kronų.
- Patvirtinta, kad dividendai už 2006 m. nebus skelbiami.
- Patvirtintos Bendrovės įstatų 4B punkto pataisos.
- Direktorių tarybos rinkimai:
Direktorių tarybos nariais laikotarpiui nuo 2007 m. balandžio mėn. iki 2008 m. balandžio mėn. buvo perrinkti Jon Dyhre Hansen, Thomas Stolborg ir Kristel Meos.
- „Ernst & Young Statsautoriseret Revisionsaktieselskab“ buvo perrinkta auditoriumi 2007 metams.
- Patvirtinta, kad už 2006 metus Direktorių tarybos pirmininkas turėtų gauti 200 000 Danijos kronų metinį atlyginimą, kiti Direktorių tarybos nariai – po 40 000 Danijos kronų.

Kitų svarbių įvykių per pirmus keturis 2007 m. mėnesius nebuvo.

47. Veiklos strategija ir numatomi jos pokyčiai per artimiausius finansinius (ūkinius) metus

2006 m. Bendrovės direktorių taryba įsteigė specialų nepriklausomą fondo uždarymo komitetą, kurio nariai turėtų pateikti savo galutines rekomendacijas iki 2007 m. pirmojo pusmečio pabaigos. Šiuo metu svarstomi 2 galimi fondo uždarymo variantai – investicijų portfelio pardavimas arba atskirų pastatų/ antrinių įmonių pardavimas.