

01-12-2004

L-15
Madli Juhamägi

KONTROLLITUD

LEVALEX INVEST OÜ

2003 MAJANDUSAASTA ARUANNE

Ärinimi:	Levalex Invest OÜ
Äriregistri kood:	10844319
Aadress:	Tallinn Jõe 3, 10151
Telefon:	6814400
Faks:	6814401
Audiitor:	Ksenia Lukkanen
Majandusaasta algus	01. 01. 2003
Majandusaasta lõpp	31. 12. 2003
Põhitegevusala:	Investeeringute haldamine
Dokumentide loetelu, mis saadetakse majandusaasta aruandest eraldi:	osanike nimekiri

01-12-2004

Sisukord

TEGEVUSARUANNE	3
RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss	5
Kasumiaruanne	6
Rahavoogude aruanne	7
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted	8
Lisa 1 Pikaajalised finantsinvesteeringud	10
Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud	10
Lisa 3 Maksuvõlad ja maksude ettemaksed	10
Lisa 4 Pikaajalised kohustused	11
Lisa 5 Omakapital	11
Lisa 6 Seotud osapooled	11
Lisa 7 Müügtulu	11
Lisa 8 Muud finantstulud ja -kulud	11
KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK	12
Audiitori järeldusotsus	13
Majandusaasta aruande allkirjad	14



01-12-2004

TEGEVUSARUANNE

Levalex Invest OÜ on asutatud 2001. aastal, aktiivset tegevust alustati alles 2002. aastal. Peamiseks tegevusalaks on kinnisvara- ja finantsinvesteeringute haldamine. Levalex Invest OÜ-le kuuluvad osalused tütarettevõttes K-Tööstusgrupi AS (100%) ja Julianus Inkasso Agentuuri AS-s (40%) ja kinnistu aadressil Mustamäe tee 55, mille haldamisega tegeles tütarettevõtte.

2003. aastal oli Levalex Invest OÜ käive 1 440 000 krooni, mille moodustas tütarettevõtetelt saadud renditulu.

Levalex Invest OÜ osakapitali suurendati mitterahaliste sissemaksetega 6 615 000 krooni

2004. aastast hakkab Levalex Invest OÜ iseseisvalt tegelema kinnistu Mustamäe tee 55 haldamisega, üle võetakse kõik tütarettevõtte töötajad ja muud lepingud, tütarettevõttega sõlmitud haldusleping lõpetati 2003. a. lõpust.

2003. aastal töötajaid ei olnud

Juhatus koosneb ühest liikmest. Juhatajale pole tasu makstud.

Juhataja
Silver Eensaar



01-12-2004

RAAMATUPIDAMISE AASTAARUANNE

Juhatuse deklaratsioon

Käesolevaga deklareerib juhatus järgmist:

1. Levalex Invest OÜ juhatus on äriseadustikust lähtuvalt koostanud raamatupidamise aastaaruande, mis õigesti ja õiglaselt kajastab äriühingu vara, kohustusi ja omakapitali ning majandustegevuse tulemust. Levalex Invest OÜ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestusmeetodid on vastavuses raamatupidamise hea tavaga.
2. Raamatupidamise aastaaruanne kajastab Levalex Invest OÜ finantsseisundit õigesti ja õiglaselt.
3. Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised vara ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmsid bilansi kuupäeva 31.12.2003 ja aruande koostamispäeva vahemikul.
4. Levalex Invest OÜ on jätkuvalt tegutsev ettevõte.

Juhataja
Silver Eensaar



16.09.2004

RAAMATUPIDAMISBILANSS

	kroonides 31.12.2003	kroonides 31.12.2002	Lisad
VARAD			
Käibevara			
Raha ja pangakontod	332	3 830	
Mitmesugused nõuded	34 516	295 496	
Nõuded emaettevõtjate ja teiste konsolideerimisgrupi ettevõtjate vastu	0	114 016	
Muud lühiajalised nõuded	34 516	181 480	
Ettemaksed	11 964	0	
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded	11 964	0	lisa 3
Käibevara kokku:	46 812	299 326	
Põhivara			
Pikaajalised finantsinvesteeringud	2 452 745	1 577 093	lisa 1
Tütarettevõtete aktsiad või osad	1 228 453	783 382	
Sidusettevõtjate aktsiad või osad	1 224 292	793 711	
Kinnisvarainvesteeringud	16 500 000	14 657 649	lisa 2
Põhivara kokku:	18 952 745	16 234 742	
VARAD KOKKU	18 999 557	16 534 069	

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL

Lühiajalised kohustused			
Võlakohustused	939 645	3 268 204	
Lühiajalised laenud ja võlakirjad	320 742	2 873 182	
Pikaajaliste võlakohustuste tagasimaksed järgmisel perioodil	618 903	395 022	lisa 4
Ostjate ettemaksed toodete ja kaupade eest	35 448	0	
Võlad tarnijatele	30 331	79 242	
Mitmesugused võlad	50 745	0	
Võlad emaettevõtjale ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtjatele	50 745	0	
Maksuvõlad	0	36 713	
Lühiajalised kohustused kokku:	1 056 169	3 384 158	
Pikaajalised kohustused			
Pikaajalised võlakohustused	5 956 110	8 169 367	lisa 4
Laenud, võlakirjad ja kapitalirendi kohustused	5 956 110	8 169 367	
Muud pikaajalised võlad	0	4 000 000	
Võlad emaettevõtjale ja teistele konsolideerimisgrupi ettevõtjatele	0	4 000 000	
Pikaajalised kohustused kokku	5 956 110	12 169 367	
Kohustused kokku	7 012 279	15 553 525	
Omakapital			
Osakapital nimiväärtuses	390 000	40 000	
Ülekurs	6 265 000	0	lisa 5
Kohustuslik reservkapital	4 000	0	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum	936 544	0	
Aruandeaasta kasum	4 391 734	940 544	
Omakapital kokku:	11 987 278	980 544	

KOHUSTUSED JA OMAKAPITAL KOKKU **18 999 557** **16 534 069**

01-12-2004

KASUMIARUANNE

	kroonides 2003	kroonides 2002	Lisad
ÄRITULUD			
Müügitulu	1 440 000	1 014 410	lisa 7
Kasum kinnisvarainvesteeringute ümberhindlusest	1 842 351	0	lisa 2
Äritulud kokku:	3 282 351	1 014 410	
ÄRIKULUD			
Kaubad, toore, materjal ja teenused	27 490	69 410	
Mitmesugused tegevuskulud	75 695	25 031	
Muud ärikulud	800 000	0	
Ärikulud kokku:	903 185	94 441	
Ärikasum (-kahjum)	2 379 166	919 969	
Finantstulud/kulud			
Finantstulud ja -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	445 071	383 382	lisa 1
Finantstulud ja -kulud sidusettevõtjate aktsiatelt ja osadelt	430 581	-31 289	lisa 1
Intressikulud	520 114	331 521	
Kahjum valuutakursi muutustest	5 551	0	
Muud finantstulud ja -kulud	1 662 580	3	lisa 8
Finantstulud/kulud kokku	2 012 568	20 575	
Puhaskasum	4 391 734	940 544	



Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/Date: 30.09.2004
Altkiri/Signature: [Signature]
OÜ KL Partners

Levalex Invest OÜ
2003. a. majandusaasta aruanne

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

RAHAVOOGUDE ARUANNE

01-12-2004

	kroonides 2 003	kroonides 2 002
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum	2 379 166	919 969
Kinnisvarainvesteeringu ümberhindamise kasum	-1 842 351	0
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	249 016	-295 496
Varude muutus	0	40 000
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	570	115 955
Makstud intressid ja muud finantskulud	-525 665	-331 521
Kokku rahavood äritegevusest	260 736	448 907
Rahavood investeerimistegevusest		
Materiaalse ja immateriaalse põhivara soetus	0	-7 592 991
Tütarettevõtete soetus		-400 000
Sidusettevõtete soetus		-825 000
Antud laenud	1 922 950	-335
Antud laenude tagasimaksed	-1 922 950	335
Saadud intressid ja muud finantstulud	1 405 000	3
Kokku rahavood investeerimistegevusest	1 405 000	-8 817 988
Rahavood finantseerimistegevusest		
Saadud laenud	1 566 585	8 624 148
Laenude tagasimaksed	-3 235 819	-251 236
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-1 669 235	8 372 912
Rahavood kokku	-3 498	3 830
Raha perioodi alguses	3 830	0
Raha muutus	-3 498	3 830
Raha perioodi lõpus	332	3 830

OMAKAPITALI MUUTUSTE ARUANNE

	Osakapital	Ülekurs	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum	Kokku omakapital
Saldo 31.12.2001	40 000			0	40 000
Aruandeaasta puhaskasum				940 544	940 544
Saldo 31.12.2002	40 000	0	0	940 544	980 544
Aruandeaasta puhaskasum				4 391 734	4 391 734
Reservkapitali suurendamine			4 000	-4 000	0
Emiteeritud osakapital	350 000	6 265 000			6 615 000
Saldo 31.12.2003	390 000	6 265 000	4 000	5 328 278	11 987 278



Altkirjastatud ainult identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev / Date 30.09.2004
Allkiri / Signature J. K. Partners

01-12-2004

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestuspõhimõtted

OÜ Levallex Invest 2003. a. raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuse ja aruandluse põhimõtetele ning selle põhinõuded on kehtestatud raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise toimkonna juhendid. Kasumiaruande koostamisel on kasutatud kasumiaruande skeemi nr. 1.

Nõuded ostjate vastu

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid, v.a. nõudeid teiste kontserni ettevõtete ja sidusettevõtete vastu. Nõuded ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Ostjatele laekumata arved on bilansis hinnatud lähtuvalt tõenäoliselt laekuvatest summadest. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on bilansis alla hinnatud tõenäoliselt laekuva summani, lootusetud nõuded on kantud bilansist välja.

Muud nõuded

Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded) kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses.

Tütarettevõtjad

Tütarettevõtjaks loetakse ettevõtet, mille üle emaettevõtjal on kontroll. Tütarettevõtjat loetakse emaettevõtte kontrolli all olevaks, kui emaettevõtja kontroll on üle 50% tütarettevõtja hääleõiguslikest aktsiatest või osadest, kui emaettevõtja on võimeline kontrollima tütarettevõtja tegevus- ja finantspoliitikat või kui emaettevõtjal on õigus nimetada või tagasi kutsuda enamikku nõukogu liikmetest.

Investeeringud tütarettevõtjatesse on kajastatud kapitaliosaluse meetodil.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega üle 10 000 krooni. Varad mille kasulik tööiga on üle 1 aasta, kuid mille soetusmaksumus on alla 10 000 krooni (väheväärtuslik inventar), kantakse kasutusele võtmise hetkest 100 %- lt kulusse. Arvestust nende üle peetakse bilansiväliselt.

Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kuludest. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum.

Amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Rekonstrueeritud põhivara soetusmaksumust suurendatakse rekonstrueerimisväljaminekute võrra. Amortisatsioonimäärad aastas on põhivara gruppidele järgmised:

Hooned	1,5-10%
Inventar	20-40%

Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteering on hoone või osa hoonest, mida hoitakse turuväärtuse tõusu eesmärgil ja mida ei kasutata majandustegevuses. Kinnisvarainvesteering võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis sisaldab ka soetamisega otseselt seonduvaid tehingukulusid. Edaspidi kajastatakse kinnisvarainvesteeringut tema õiglasest väärtusest (turuhinnas).

Kinnisvarainvesteeringu ümberklassifitseerimisel põhivaraks loetakse uueks soetamismaksumuseks tema õiglast väärtust ümberklassifitseerimise päeval.

Rahavood

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil.

Levalex Invest OÜ
2003. a. majandusaasta aruanne

01-12-2004

Finantskohustused

Pikaajaliste kohustustena on bilansis kajastatud võlakohustused, mille maksetähtaeg on hiljem kui üks aasta pärast bilansikuupäeva. Ülejäänud kohustused on kajastatud lühiajalistena. Finantskohustused on kajastatud korrigeeritud soetusmaksumuses.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on osaühing moodustanud reservkapitali, mis moodustab 1/10 osakapitalist

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle ostjale ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuste müügist kajastatakse teenuse osutamise järel.

Bilansipäevajärgsed sündmused, mida ei ole varade ja kohustuste hindamisel arvesse võetud, kuid mis oluliselt mõjutavad järgmise majandusaasta tulemust, avalikustatakse raamatupidamise aastaaruande lisades.



Altkirjastatud ainult identitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kuupäev/Date: 30.03.2004
Altkiri/Signature: J. J. J.
OÜ KL Partners

Lisa 1 Pikaajalised finantsinvesteeringud

01-12-2004

	K-Tööstusgrupi AS	Julianus Inkasso Agentuur AS
	kinnisvara haldamine	inkassoteenused
Põhitegevusala		
Osaluse % aasta algul	100	40
Soetusmaksumus aasta algul	400 000	825 000
Osaluse bilansiline väärtus aasta alguses	783 382	793 711
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum	445 071	430 581
Osaluse % aasta lõpus	100	40
Soetusmaksumus aasta lõpul	400 000	825 000
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	1 228 453	1 224 292

Tütar- ja sidusettevõtjate omakapital seisuga 31.12.2003

	K-Tööstusgrupi AS	Julianus Inkasso Agentuur AS
Aktiikapital	400 000	400 000
Reservkapital	5 814	40 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	91 594	1 328 508
Aruandeaasta kasum (kahjum)	511 065	1 371 118
Omakapital kokku	1 008 473	3 139 626
<i>Investeeriija osa %-s</i>	<i>100,0%</i>	<i>40,0%</i>
Investeeriija osa omakapitalist	1 008 473	1 255 850

K-Tööstusgrupi AS aktsiate omandamisel 2002. a. tekkis firmaväärtus 329 970 krooni. Julianuse Inkasso Agentuuri AS aktsiate omandamisel 2002. a. tekkis firmaväärtus 589 329 krooni. Tütar- ja sidusettevõtja omandamisel tekkinud firmaväärtused kantakse kuludesse viie aasta jooksul.

Lisa 2 Kinnisvarainvesteeringud

Kinnisvarainvesteeringuna käsitleti kinnistut Mustamäe tee 55, mis oli antud rendile tütarettvõtjale. Renditulu teeniti kinnisvarainvesteeringult 1 440 000 krooni, otsesed hoolduskulud olid rentniku kanda.

Kinnistu turuväärtus kinnisvarabüroo hindamisakti alusel on 16,5 miljonit krooni.

Kinnistule on seatud hüpoteek Hansapank kasuks.

Kuna 2004. aastast hakkab Levalix Invest OÜ ise tegelema hoone haldamisega, siis käsitletakse kinnisvarainvesteeringut edaspidi põhivarana.

Kinnisvarainvesteeringud	31.12.2002	Kasum ümberhindlusest	31.12.2003
Mustamäe tee 55, Tallinn	14 657 649	1 842 351	16 500 000

Lisa 3 Maksuvõlad ja maksude ettemaksed

Maksuvõlad koosnevad käibemaksu ettemaksust summas 11 964 krooni.

Lisa 4 Pikaajalised kohustused

01-12-2004

Võlausaldaja	Laenuvõlgnevus		Pikaajaline osa		Intress	Tähtaeg
	31.12.2003	lühiajaline osa kuni 1 aasta	1-10 aastat			
Hansapank	6 575 012	618 903	5 956 109	6 kuu Euribor +3,25%		30.04.2012

Hansapanga laenu tagatiseks on hüpoteek kinnistule Mustamäe tee 55.
2003. a. tagastati laenu 377 392 krooni ja saadi täiendavalt laenu 1 504 585 krooni. Täiendava laenuga tasuti kohustus Eesti Vabariigi ees.

Lisa 5 Omakapital

Osaühingu osakapitali suurendati 350 000 krooni võrra. Emiteeritud osade eest tasusid osanikud mitterahaliste sissemaksetega, milleks olid uute osanike rahalised nõuded osaühingu vastu kogusummas 6 615 000 krooni. Osad väljastati ülekursiga 6 265 000 krooni.

Lisa 6 Seotud osapooled

OÜ Levallex Invest aastaaruande koostamisel on loetud seotud osapoolteks:

1. omanikke
2. teisi samasse konsolideerimisgruppi kuuluvaid ettevõtteid

Tütarettevõtja K-Tööstusgrupi AS –le müüdi 2003. a. renditeenust 1 440 000 krooni eest. Tütarettevõtja K-Tööstusgrupile tagastati 2003. a. laenu 385 000 krooni, kohustused osaniku ees vähenesid 115 200 krooni.

Lepingu ennetähtaegse lõpetamise eest on Levallex Invest OÜ tasunud tütarettevõtja K-Tööstusgrupi AS –le kompensatsiooni 800 000 krooni, millest on maksmata 50 745 krooni. Kohustuse tütarettevõtja ees summas 3 615 000 omandas OÜ Privaatvara Grupp, millega teostas mitterahalise sissemakse. Kohustusega omaniku ees summas 3 000 000 sooritati samuti mitterahaline sissemakse

Lisa 7 Müügitulu

Müügitulu oli 1 440 000 krooni, mis tulenes tütarettevõtjale osutatud renditeenusest.

Lisa 8 Muud finantstulud ja –kulud

Muude finantstulude all on kajastatud lühiajalise finantsinvesteeringu müügist saadud kasum 1 404 950 ning intressi ja muud tulud 257 630 krooni.



Alkijastatud annuk identifitseerimiseks
Initialed for identification purposes only
Kaupade Date .. 30. 09. 2004 ..
Alkibi Signature .. JJA ..
OC KL Partners

Levalex Invest OÜ
2003. a. majandusaasta aruanne

Tallinna Linnakohus
Registriesakond
SISSE TULNUD

01-12-2004

KASUMI JAOTAMISE ETTEPANEK

Levalex Invest OÜ juhataja teeb osanikele ettepaneku jaotada 2003. a. kasum alljärgnevalt:

- | | | | |
|---|---|-----------|--------|
| 1) Eraldised kohustuslikku reservkapitali | - | 19 500 | krooni |
| 2) Jaotamata kasum | - | 4 372 234 | krooni |





Osühing KL Partners
Jõe 3, Tallinn 10151

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

Levalex Invest OÜ osanikule

01-12-2004

Audiitori järeldusotsus

Oleme auditeerinud osühingu Levalex Invest 31.detsembril 2003.a. lõppenud majandusaasta kohta koostatud raamatupidamise aastaaruannet, mis on toodud lehekülgedel 4 kuni 11. Nimetatud raamatupidamise aastaaruande õigsuse eest vastutab ettevõtte juhatus. Meie ülesanne on anda auditi tulemustele tuginedes omapoolne hinnang raamatupidamise aastaaruande kohta.

Auditi viisime läbi vastavuses Eesti Vabariigi audiitortegevuse eeskirjadega. Nimetatud eeskirjad nõuavad, et audit oleks sooritatud viisil, mis võimaldaks piisava kindlustundega väita, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi vigu. Audit hõlmas väljavõttelist algdokumentide kontrolli ja tõestusmaterjalide kogumit, millel põhinevad raamatupidamise aastaaruandes esitatud näitajad. Auditi käigus on jälgitud raamatupidamise arvestuse korralduse vastavust Eestis kehtivatele seadustele ja normatiividele ning rahvusvaheliselt tunnustatud hea raamatupidamistava põhimõtetele. Arvame, et meie audit annab piisava aluse arvamuse avaldamiseks raamatupidamise aastaaruande kohta.

Peame vajalikuks märkida, et me ei ole saanud piisavat kindlustunnet, kas tütarettevõtja bilansis kajastatud finantsvara kaetava väärtuse hindamisel on arvesse võetud kõik teadaolevad asjaolud. Eelnimetatud põhjusel võib olla üle hinnatud ka kapitaliosalusmeetodil kajastatud investeeringud tütarettevõtte aktsiatesse OÜ Levalex bilansis, mistõttu me ei saa anda hinnangut bilansikirjele "Tütarettevõtjate aktsiad ja osad".

Oleme seisukohal, et välja arvatud eelmises lõigus toodud märkusest tulenev võimalik mõju aruandeperioodi majandustulemustele, kajastab ülalmainitud raamatupidamise aastaaruanne kooskõlas Eesti Vabariigi raamatupidamise seadusega olulises osas õigesti ja õiglaselt osühingu Levalex finantsseisundit seisuga 31.12.2003 ning siis lõppenud aruandeperioodi majandustulemust ja rahavoogusid.

Tallinnas, 30.septembril 2004.a.

Ksenia Lukkanen
Vannutatud audiitor
Tunnistus nr.373

Levalex Invest OÜ
2003. a. majandusaasta aruanne

Tallinna Linnakohus
Registriosakond
SISSE TULNUD

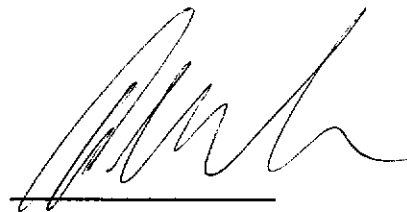
01-12-2004

Juhatuse allkirjad 2003. a. majandusaasta aruandele.

OÜ Levalex Invest juhatus on koostanud 2003. a. majandusaasta aruande, mis on kinnitatud osanike üldkoosoleku poolt 30.09.2004 otsusega.

Juhataja

Silver Eensaar



16.09.2004

01-12-2004

Levalex Invest OÜ osanike nimekiri

nimi	reg. nr.	aadress	osaluse %
Andres Lõhmus	37110242711	Tallinn, Rahukohtu 1	51%
Privaatvara Grupp OÜ	10939592	Tallinn, Jõe 3	49%

Silver Eensaar
juhataja

