



Sisukord

Tegevusaruanne.....	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Juhatuse deklaratsioon	4
Bilanss (kroonides)	5
Kasumiaruanne (kroonides).....	6
Rahavoogude aruanne (kroonides)	7
Omakapitali muutuste aruanne	8
Raamatupidamise aastaaruande lisad.....	9
Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused.....	9
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksud.....	11
Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud	11
Lisa 6 Tütar- ja sidusettevõtjad	11
Lisa 7 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded.....	12
Lisa 8 Materiaalne põhivara.....	12
Lisa 9 Laenukohustused.....	12
Lisa 10 Omakapital	13
Lisa 11 Müügitulu.....	13
Lisa 12 Potentsiaalsed kohustused.....	13
Juhatuse allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele.....	14
Kasumi jaotamise ettepanek	15
Üle 10 % osasid omavate osanike nimekiri	16
OÜ Chiron Invest osanike üldkoosoleku protokoll	17



Tegevusaruanne

Aastal 2008 jätkasime tööd Tallinnas asuva kinnisvaraobjekti haldamiseks loodud tütarettevõtte edasiarendusega. Samuti tehti tööd veel tulevikku suunatud erinevate ideede analüüsimisega ning loodame jätkata edasiste projektidega juba järgmisel 2009 majandusaastal

Juhataja _____



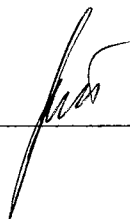
Raamatupidamise aastaaruanne

Juhatuse deklaratsioon

OÜ Chiron Invest juhataja deklareerib oma vastutust raamatupidamise aastaaruande koostamise eest ja kinnitab, et:

- ☐ raamatupidamise aastaaruande koostamisel rakendatud arvestuspõhimõtted on vastavuses Eesti hea raamatupidamistavaga;
- ☐ raamatupidamise aastaaruanne kajastab õigesti ja õiglaselt OÜ Chiron Invest finantsseisundit, majandustulemust ja rahavoogusid;
- ☐ kõik teadaolevad olulised asjaolud, mis on selgunud aruande valmimise kuupäevani, on raamatupidamise aastaaruandes nõuetekohaselt arvesse võetud ja esitatud;
- ☐ OÜ Chiron Invest on jätkuvalt tegutsev.

Juhataja _____



Bilanss (kroonides)

	Lisa nr	31.12.2008	31.12.2007
AKTIVA			
Raha	2	19 607	22 294
Nõuded ja ettemaksed		1 583 000	1 023 594
Käibevara kokku		1 602 607	1 045 888
Pikaajalised finantsinvesteeringud	5,6	1 249 496	1 522 355
Materiaalne põhivara	8	2 330 175	2 374 483
Põhivara kokku		3 579 671	3 896 838
KOKKU AKTIVA		5 182 278	4 942 726
PASSIVA			
Laenukohustused	9	1 846 487	1 694 274
Võlad ja ettemaksed		106 993	29 019
Lühiajalised kohustused kokku		1 953 480	1 723 293
Pikaajalised laenukohustused	9	977 148	1 405 613
Pikaajalised kohustused kokku		977 148	1 405 613
Osakapital	10	40 000	40 000
Kohustuslik reservkapital		4 000	4 000
Eelmiste perioodide jaotamata kasum		1 769 820	968 571
Aruandeaasta kasum		437 830	801 249
Omakapital kokku		2 251 650	1 813 820
PASSIVA KOKKU		5 182 278	4 942 726

Juhataja



Kasumiaruanne (kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Äritulud			
Müügitulu	11	950 000	450 000
Muud äritulud		0	0
Äritulud kokku		950 000	450 000
Ärikulud			
Mitmesugused tegevuskulud		20 424	18 538
Põhivara kulum ja väärtuse langus	8	44 308	60 300
Muud ärikulud		30 052	13 483
Ärikulud kokku		94 784	92 321
Ärikasum		855 216	357 679
Finantstulud ja -kulud			
finantstulud, -kulud tütarettevõtjate aktsiatelt ja osadelt		-312 859	568 279
intressikulud		-104 298	-122 723
kasum (-kahjum) valuutakursi muutustest		-270	-1 986
muud finantstulud		41	0
Finantstulud ja -kulud kokku		-417 386	443 570
Kasum enne maksustamist		437 830	801 249

Juhataja



Rahavoogude aruanne (kroonides)

	Lisa nr	2008	2007
Rahavood äritegevusest			
Ärikasum (+)		855 216	357 679
Materiaalse põhivara amortisatsioon (+)	8	44 308	60 300
Finantstulud		41	
Käibekapitali muutus			
Nõuete muutus		-289 406	-4 594
Lühiajaliste kohustuste muutus		77 974	3 648
Rahavood äritegevusest kokku		688 133	417 033
Rahavood investeerimistegevusest			
Tütarettevõtte soetamine		-40 000	0
Antud laenud		-270 000	0
Tagasisaadud laenud		0	20 000
Rahavood investeerimistegevusest kokku		-310 000	20 000
Rahavood finantseerimistegevusest			
Saadud laenud		49 000	0
Tagasimakstud laenud		-325 252	-297 723
Laenu intressid		-104 298	-122 723
Rahavood finantseerimistegevusest kokku		-380 550	-420 446
Rahavood kokku		-2 417	16 587
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	2	22 294	7 693
Raha ja raha ekvivalentide muutus		-2 417	16 587
Valuutakursside muutuste mõju		-270	-1 986
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	2	19 607	22 294



Omakapitali muutuste aruanne

	Osakapital (kroonides)	Reservid	Jaotamata kasum	Kokku
Saldo 31.12.2006	40 000	4 000	968 571	1 012 571
Aruandeperioodi puhaskasum			801 249	801 249
Saldo 31.12.2007	40 000	4 000	1 769 820	1 813 820
Aruandeperioodi puhaskasum			437 830	446 719
Saldo 31.12.2008	40 000	4 000	2 207 650	2 251 650

Juhataja



Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Raamatupidamise aastaaruande koostamisel kasutatud arvestusmeetodid ja hindamiselused

OÜ Chiron Invest raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava tugineb rahvusvaheliselt tunnustatud arvestuspõhimõtetele (IAS ja Euroopa Ühenduse direktiivid) ning selle põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses ning Vabariigi Valitsuse ja rahandusministri vastavasisulistes määrustes, mida täiendavad Eesti Vabariigi Raamatupidamise Toimkonna poolt väljaantud juhendid.

OÜ Chiron Invest kasutab kasumiaruande koostamisel Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduse lisas 2 toodud kasumiaruande skeemi nr.1.

Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud Eesti kroonides.

Raha ja raha ekvivalentid

Raha ning raha ekvivalentidena kajastatakse raha kassas ja pangas, nõudmiseni hoiuseid ja lühiajalisi pangadeposiite. Rahavoogude aruandes kajastatakse rahavoogusid äritegevusest kaudsel meetodil. Investeermis- ja finantseerimistegevusest tulenevaid rahavoogusid kajastatakse otsemeetodil.

Lühiajalised finantsinvesteeringud

Lühiajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja võlakirjadesse on bilansis hinnatud lähtudes nende õiglasest väärtusest. Õiglase väärtuse hindamisel on aluseks finantsinvesteeringu turuväärtus bilansipäeval. Juhtudel kui õiglast väärtust ei ole võimalik usaldusväärselt hinnata, on lühiajalised finantsinvesteeringud hinnatud bilansis korregeeritud soetusmaksumuses.

Nõuded ostjate vastu

Ostjatelt laekumata arved hinnatakse bilansis lähtuvalt laekumise tõenäosusest. Seejuures hinnatakse iga konkreetse kliendi laekumata arvet eraldi, arvestades teadaolevat informatsiooni kliendi maksevõime kohta. Ebatõenäoliselt laekuvad arved on kajastatud bilansis miinusega eraldi real "Ebatõenäoliselt laekuvad arved". Lootusetud nõuded kantakse bilansist välja.

Materiaalne põhivara

Põhivaraks loetakse varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega üle 3000 krooni. Varad, mille kasulik tööiga on üle ühe aasta, kuid mille soetusmaksumus on kuni 3000 krooni, kantakse 100%-liselt kuludesse nende soetamisel. Kuludesse kantud väheväärtusliku põhivara üle peetakse arvestust bilansiväliselt.

Amortisatsiooninormid määratakse igale põhivarale eraldi sõltuvalt selle kasulikust tööeast.

Põhivara amortisatsiooni arvestamisel kasutatakse lineaarset meetodit.

Põhivara gruppide amortisatsioonimäärad aastas:

- | | |
|-------------------|-----|
| • Maa ja ehitised | 8% |
| • Muu põhivara | 20% |

Tulude arvestus

Teenuste müügist tulenev tulu kajastatakse teenuse osutamisel.

Intrissitulu kajastatakse tekkepõhiselt.

Dividenditulu arvestatakse hetkest, kui ettevõttel tekib dividendi nõudeõigus.



Varud

Varud võetakse arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukuludest, tootmiskuludest ja muudest otsestest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse.

Varude kuludes kajastamisel ja varude bilansilise väärtuse arvutamisel kasutatakse FIFO meetodit. Lõpetamata- ja valmistoodangu puhul on tootmise üldkulusid varudele jagatud lähtudes ettevõtte normaalsetest tootmismahutustest.

Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, kumb on madalam, kas nende soetusmaksumus või neto realiseerimismaksumus. Materjale ja lõpetamata toodangut hinnatakse alla juhul, kui nendest valmistatavate valmistoodete hinnanguline soetusmaksumus ületab samade valmistoodete neto realiseerimismaksumuse.

Varude hindamisel neto realiseerimismaksumusse kajastatakse allahindlusest tulenevad kulud allahindluse perioodil kasumiaruande kirjel *Realiseeritud toodete kulu*.

Ettevõtte tulumaks

Kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis alates 1. jaanuarist 2000 mitte ettevõtte kasumit, vaid dividende määraga 21/79 netodividendina väljamakstud summast. Tulenevalt maksustamise kontseptsiooni eripärast ei oma mõiste *varade ja kohustuste maksubaas* majanduslikku sisu ning edasilükkunud tulumaksukohustust ega –vara ei saa tekkida.

1. jaanuaril 2003 jõustunud Raamatupidamise Toimkonna juhendite kohaselt kajastatakse järgnevatel perioodidel dividendidelt arvestatavat ettevõtte tulumaksu tulumaksukuluna dividendide väljakuulutamise perioodi kasumiaruandes.

Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võiks kaasneda dividendide väljamaksmisega on ära toodud lisas 12.

Tulude arvestus

Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui olulised omandiga seonduvad riskid ja hüved on läinud üle ostjale ning müügitulu ja tehinguga seotud kulutusi on võimalik usaldusväärselt mõõta. Tulu teenuste müügist kajastatakse lähtudes valmidusastme meetodist, teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamise kaasnemine kulutused.

Intressitulu kajastatakse lähtudes vara sisemisest intressimäärast. Dividenditulu kajastatakse vastava nõudeõiguse tekkimisel.

Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamine

Välisvaluutas fikseeritud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval kehtinud Eesti Panga valuutakursid. Välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused seisuga 31. detsember 2008 on ümber hinnatud Eesti kroonidesse bilansipäeval kehtinud Eesti Panga valuutakursside alusel. Välisvaluutatehingutest saadud kasumid ja kahjumid on kasumiaruandes kajastatud perioodi tulu ja kuluna.

Rahavoogude aruanne

Rahavoogude aruanne on koostatud kaudsel meetodil - äritegevuse rahavoogude leidmisel on korrigeeritud ärikasumit elimineerides mitterahaliste tehingute mõju ja äritegevusega seotud käibevarade ning lühiajaliste kohustuse saldode muutused.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Raamatupidamise aastaaruandes kajastuvad olulised varade ja kohustuste hindamist mõjutavad asjaolud, mis ilmnesid bilansi kuupäeva 31. detsember 2008 ja aruande koostamise kuupäeva 27.06.09 vahemikul, kuid on seotud aruandeperioodil või varasematel perioodidel toimunud tehingutega.

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



Lisa 2 Raha

	31.12.2008	31.12.2007
Sularaha kassas	754	754
Pangakontod	18 853	21 540
Raha ja pangakontod kokku	19 607	22 294

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

	31.12.2008	31.12.2007
Ostjatelt laekumata arved	333 000	41 000
Maksude ettemaksed ja tagasinõuded (lisa 4)	0	2 594
Muud lühiajalised nõuded	1 250 000	980 000
Nõuded ja ettemaksed kokku	1 583 000	1 023 594

Lisa 4 Maksud

	31.12.2008		31.12.2007	
	Ettemaks	Maksuvõlg	Ettemaks	Maksuvõlg
Käibemaks	0	90 008	0	26 964
Maamaks	0	12 963	2 594	0
Kokku	0	102 971	2 594	26 964

Lisa 5 Pikaajalised finantsinvesteeringud

	31.12.2008	31.12.2007
Tütarettevõtjate aktsiad ja osad (lisa 6)	1 249 496	1 522 355
Pikaajalised finantsinvesteeringud kokku	1 249 496	1 522 355

Lisa 6 Tütar- ja sidusettevõtjad

	Prema Estate OÜ	Aeg24 OÜ
Asukoht	Eesti	Eesti
Põhitegevusala	Kinnisvara haldus	Finantsnõustamine
Osaluse % aasta alguses	100	0
Osaluse bilansiline väärtus aasta algul	1 522 355	0
Omandatud osalused		
Soetatud osalus		40 000
Kapitaliosaluse meetodil arvestatud kasum, -kahjum	-312 970	111
Osaluse % aasta lõpus	100	100
Osalus investeerimisobjekti omakapitalis aasta lõpus	-312 970	40 111
Osaluse bilansiline väärtus aasta lõpus	1 209 385	40 111

Juhataja



Lisa 7 Muud lühi- ja pikaajalised nõuded

	Tagastamise tähtaeg		
	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	Intressi- määr
Muud nõuded	1 250 000	1 250 000	0,00%
Kokku	1 250 000	1 250 000	

	Tagastamise tähtaeg		
	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	Intressi- määr
Muud nõuded	980 000	980 000	0,00%
Kokku	980 000	980 000	

Lisa 8 Materiaalne põhivara

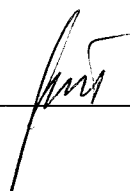
Põhivara liik	Muu materiaalne põhivara	Maa ja ehitised	Kokku
Saldo seisuga 31.12.2006			
Soetusmaksumus	40 000	2 500 000	2 540 000
Akumuleeritud kulum	-24 000	-81 217	-105 217
Jääkmaksumus	16 000	2 418 783	2 434 783
2007.a. toimunud muutused			
Amortisatsioonikulu	-15 996	-44 304	-60 300
Saldo seisuga 31.12.2007			
Soetusmaksumus	40 000	2 500 000	2 540 000
Akumuleeritud kulum	-39 996	-125 521	-165 517
Jääkmaksumus	4	2 374 479	2 374 483
2008.a. toimunud muutused			
Amortisatsioonikulu	-4	-44 304	-44 308
Saldo seisuga 31.12.2008			
Soetusmaksumus	40 000	2 500 000	2 540 000
Akumuleeritud kulum	-40 000	-169 825	-209 825
Jääkmaksumus	0	2 330 175	2 330 175

Lisa 9 Laenukohustused

	Tagasimakse tähtaeg			
	Saldo 31.12.2008	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Intressimäär
Pangalaen	1 325 135	347 987	977 148	6kuu Euribor+2,15%
Kokku	1 325 135	347 987	977 148	

	Tagasimakse tähtaeg			
	Saldo 31.12.2007	12 kuu jooksul	1-5 aasta jooksul	Intressimäär
Pangalaen	1 650 387	244 774	1 405 613	6kuu Euribor+2,15%
Kokku	1 650 387	244 774	1 405 613	

Juhataja



Lisa 10 Omakapital

	31.12.2008	31.12.2007
Osakapital (kroonides)	40 000	40 000
Osade arv (tk)	1	1
Osa nimiväärtus (kroonides)	40 000	40 000

Lisa 11 Müügitulu

Muu kinnisvara haldus või
haldusega seotud tegevused

(68329) Eesti Vabariigis

Kokku

	2008	2007
	950 000	450 000

Lisa 12 Potentsiaalsed kohustused**Tulumaks**

Ettevõtte kasum seisuga 31.12.2008 moodustas 2207650 krooni. Maksimaalne võimalik tulumaksukohustuse summa, mis võib kaasneda kogu jaotamata kasumi väljamaksmisel dividendidena, on 463607 krooni, seega netodividendidena oleks võimalik välja maksta 1744043 krooni.

Maksimaalse võimaliku tulumaksukohustuse arvestamisel on lähtutud eeldusest, et jaotatavate netodividendide ja 2009. aasta kasumiaruandes kajastatava dividendide tulumaksu kulu summa ei või ületada jaotuskõlblikku kasumit seisuga 31.12.2008.

Juhataja _____



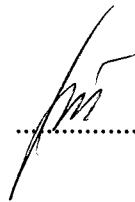
Juhatuse allkirjad 2008. aasta majandusaasta aruandele

OÜ Chiron Invest juhataja on koostanud 2008. aasta tegevusaruande ja raamatupidamise aastaaruande.

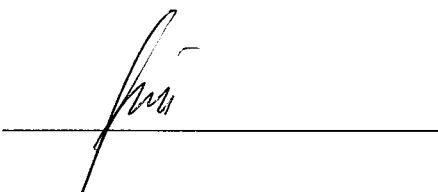
Juhataja:

Tõnis Porgand

juhataja

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'T' and 'P' followed by a horizontal line.

Juhataja

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'T' and 'P' followed by a horizontal line.

Kasumi jaotamise ettepanek

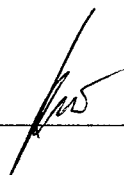
Jätta OÜ Chiron Invest 2008 majandusaasta kasum summas 437830 krooni jaotamata.

Tõnis Porgand

OÜ Chiron Invest
juhataja



Juhataja



Üle 10 % osasid omavate osanike nimekiri

Seisuga 31.12.2008 on OÜ Chiron Invest osanike nimekiri alljärgnev :

Osanik	Osaluse protsent
Tõnis Porgand	100 %



OÜ Chiron Invest osanike üldkoosoleku protokoll

27.06.2009

Kohal viibis OÜ Chiron Invest ainuosanik Tõnis Porgand.

Päevakord :

1. 2008 majandusaasta kasumi jaotamise ettepaneku kinnitamine
2. 2008 majandusaasta aruande kinnitamine.

Otsustati :

- 1.Kinnitada kasumi jaotamise ettepanek muutmatul kujul.
- 2.Kinnitada 2008 majandusaasta aruanne.

OÜ Chiron Invest
ainuosanik

Tõnis Porgand



Juhataja

