

MAJANDUSAASTA ARUANNE

aruandeaasta algus: 01.01.2011

aruandeaasta lõpp: 31.12.2011

ärinimi: Aktsiaselts EESTI OTIS

registrikood: 10055798

tänava/talu nimi, Paneeli 2

maja ja korteri number:

linn: Tallinn

maakond: Harju maakond

postsihtnumber: 11415

telefon: +372 6062095

faks: +372 6062099

e-posti aadress: Jaak.Nael@otis.com

Sisukord

Tegevusaruanne	3
Raamatupidamise aastaaruanne	4
Bilanss	4
Kasumiaruanne	5
Rahavoogude aruanne	6
Omakapitali muutuste aruanne	7
Raamatupidamise aastaaruande lisad	8
Lisa 1 Arvestuspõhimõtted	8
Lisa 2 Raha	11
Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed	11
Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad	11
Lisa 5 Varud	12
Lisa 6 Materiaalne põhivara	12
Lisa 7 Immateriaalne põhivara	13
Lisa 8 Kasutusrent	13
Lisa 9 Võlad ja ettemaksed	14
Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad	14
Lisa 11 Aktsiakapital	15
Lisa 12 Müügitulu	15
Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused	15
Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud	16
Lisa 15 Tööjõukulud	16
Lisa 16 Tulumaks	16
Lisa 17 Seotud osapooled	16
Lisa 18 Sündmused pärast bilansipäeva	17

Tegevusaruanne

Eesti Otis AS asutati 04. mail 1992. aastal. Emaettevõtte on Soome Vabariigis registreeritud ning Tampere tegutsev ettevõtte OTIS OY. AS-i Eesti Otis tegevusaladeks on liftide, eskalaatorite, liikurteede ja tõstukite müük, paigaldus, moderniseerimine, hooldus ning remont. Lisaks põhitegevusega seotud konsultatsioon ning ekspertiis.

Möödunud majandusaastal oli ettevõtte keskmine töötajate arv 45 (2010: 44), kellele aasta jooksul arvestati töötasu kokku 458 154 eurot (2010: 432 181 eurot). Nõukogu liikmetele tasusid ei arvestatud. Äriühingul puuduvad ka juhtkonna ning nõukogu liikmetega seotud potentsiaalsed kohutused. 2011. aastal tõusis käive võrreldes 2010. aastaga 5,54%. Puhasrentaablus (puhaskasum/netokäive) oli aruandeaastal 6% (2010: 11%). Koguvara rentaablus ROA (puhaskasum/varade keskmine maksumus) langes 23,5%-lt 2010. aastal 13,19%-ni 2011. aastal ning omakapitali rentaablus ROE (puhaskasum/keskmine omakapital) 37%-lt 22,82%-le. Maksevõime kordaja ((käibevara-varud)/lühiajalised kohustused) oli 2011 aastal 1,73 (2010: 2,3) ning lühiajalise võlgnevuse kattekordaja (käibevara/lühiajalised kohutused) 2,13 (2010: 2,7).

2012. aasta tegevuse põhirõhk on suunatud liftide remondi- ning moderniseerimise käibe tõstmisele ja liftide hooldusteenuse veelgi paremale tasemele tõstmisele.

Raamatupidamise aastaaruanne

Bilanss

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010	Lisa nr
Varad			
Käibevara			
Raha	331 053	479 935	2
Nõuded ja ettemaksed	334 678	211 723	3
Varud	153 411	139 157	5
Kokku käibevara	819 142	830 815	
Põhivara			
Materiaalne põhivara	9 731	20 834	6
Immateriaalne põhivara	1 611	2 255	7
Kokku põhivara	11 342	23 089	
Kokku varad	830 484	853 904	
Kohustused ja omakapital			
Kohustused			
Lühiajalised kohustused			
Võlad ja ettemaksed	379 292	319 037	9,17,4
Eraldised	4 570	7 369	
Kokku lühiajalised kohustused	383 862	326 406	
Kokku kohustused	383 862	326 406	
Omakapital			
Aksiakapital nimiväärtuses	40 903	40 903	11
Kohustuslik reservkapital	4 090	4 090	
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	290 505	292 606	
Aruandeaasta kasum (kahjum)	111 124	189 899	
Kokku omakapital	446 622	527 498	
Kokku kohustused ja omakapital	830 484	853 904	

Kasumiaruanne

(eurodes)

	2011	2010	Lisa nr
Müügitulu	1 775 817	1 682 556	12
Muud äritulud	5 425	858	
Kaubad, toore, materjal ja teenused	-675 514	-553 020	13
Mitmesugused tegevuskulud	-318 439	-301 442	14
Tööjõukulud	-614 173	-579 169	15
Põhivara kulum ja väärtuse langus	-12 977	-16 809	6,7
Ärikasum (kahjum)	160 139	232 974	
Finantstulud ja -kulud	2 023	2 184	
Kasum (kahjum) enne tulumaksustamist	162 162	235 158	
Tulumaks	-51 038	-45 259	16
Aruandeaasta kasum (kahjum)	111 124	189 899	

Rahavoogude aruanne

(eurodes)

	2011	2010
Rahavood äritegevusest		
Ärikasum (kahjum)	160 139	232 974
Korrigeerimised		
Põhivara kulum ja väärtuse langus	12 977	16 809
Kasum (kahjum) põhivara müügist	-2 167	-272
Kokku korrigeerimised	10 810	16 537
Äritegevusega seotud nõuete ja ettemaksete muutus	-63 258	-67 159
Varude muutus	-14 255	-45 400
Äritegevusega seotud kohustuste ja ettemaksete muutus	57 457	76 688
Makstud ettevõtte tulumaks	-51 038	-45 259
Kokku rahavood äritegevusest	99 855	168 381
Rahavood investeerimistegevusest		
Tasutud materiaalse ja immateriaalse põhivara soetamisel	-1 229	-5 056
Laekunud materiaalse ja immateriaalse põhivara müügist	2 167	271
Antud laenud	-250 000	0
Laekunud intressid	775	1 634
Kokku rahavood investeerimistegevusest	-248 287	-3 151
Rahavood finantseerimistegevusest		
Makstud dividendid	-450	-399
Kokku rahavood finantseerimistegevusest	-450	-399
Kokku rahavood	-148 882	164 831
Raha ja raha ekvivalendid perioodi alguses	479 935	315 104
Raha ja raha ekvivalentide muutus	-148 882	164 831
Raha ja raha ekvivalendid perioodi lõpus	331 053	479 935

Omakapitali muutuste aruanne

(eurodes)

				Kokku
	Aksiakapital nimiväärtuses	Kohustuslik reservkapital	Jaotamata kasum (kahjum)	
31.12.2009	40 903	4 090	462 866	507 859
Aruandeaasta kasum (kahjum)			189 899	189 899
Makstud dividendid			-170 260	-170 260
31.12.2010	40 903	4 090	482 505	527 498
Aruandeaasta kasum (kahjum)			111 124	111 124
Makstud dividendid			-192 000	-192 000
31.12.2011	40 903	4 090	401 629	446 622

Täpsem informatsioon aksiakapitali ja selle muutuste kohta on toodud lisas 11.

Raamatupidamise aastaaruande lisad

Lisa 1 Arvestuspõhimõtted

Üldine informatsioon

AS-i Eesti Otis 2011.aasta raamatupidamise aastaaruanne on koostatud kooskõlas Eesti Vabariigi hea raamatupidamistavaga. Hea raamatupidamistava põhinõuded on kehtestatud Eesti Vabariigi raamatupidamise seaduses, mida täiendavad Raamatupidamise Toimkonna poolt välja antud juhendid. Raamatupidamise aastaaruanne on koostatud eurodes. Raamatupidamise aastaaruande koostamisel on lähtutud soetusmaksumuse printsiibist, v.a. juhtudel, mida on kirjeldatud alljärgnevatel arvestuspõhimõtetel.

Arvestuspõhimõtete või informatsiooni esitusviisi muutused

1. jaanuaril 2011 ühines Eesti Vabariik euroalaga ja võttis rahvusvaluutana kasutusele euro, mis asendas Eesti krooni. Sellest tulenevalt on Eesti Otis AS arvestusvaluutaks alates 1. jaanuarist 2011 euro. Muutus arvestusvaluutas on kajastatud edasiulatuvalt. Seisuga 1. jaanuar 2011 on ettevõtte teostanud raamatupidamiskontode saldode ümberarvestuse, lähtudes valuutakursist 15,6466 krooni/euro. 2011. aasta raamatupidamise aastaaruanne on esitatud eurodes. Aruandes esitatud võrdlusandmed on Eesti kroonidest eurodesse ümber arvestatud üleminekukursiga 15,6466 krooni/euro. Kuna nimetatud kurss on ühtlasi ka varasematel perioodidel kehtinud fikseeritud vahetuskurss, ei tekkinud ümberarvestusest kursierinevusi.

Raha

Raha ja selle ekvivalentidena kajastatakse rahavoogude aruandes kassas olevat sularaha, arvelduskontode jääke (v.a. arvelduskrediit) ning kuni 3-kuulisi tähtajalisi deposiite.

Välisvaluutas toimunud tehingud ning välisvaluutas fikseeritud finantsvarad ja -kohustused

Välisvaluutadeks on loetud kõik teised valuutad peale arvestusvaluuta euro (ettevõtte arvestusvaluuta on euro (kuni 31.detsembrini 2010 Eesti kroon). Välisvaluutas toimunud tehingute kajastamisel on aluseks võetud tehingu toimumise päeval ametlikult kehtinud Euroopa keskpanga valuutakursid (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga valuutakursid). Välisvaluutas fikseeritud monetaarsed varad ja -kohustused (rahas tasutavad nõuded ja laenud), hinnatakse bilansipäeval ümber arvestusvaluutasse bilansipäeval kehtivate Euroopa keskpanga (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga) valuutakursside alusel. Ümberhindamise tulemusena tekkinud kursikasumid ja -kahjumid esitatakse aruandeperioodi kasumiaruandes. Mitterahalised välisvaluutas fikseeritud varad ja kohustused, mida mõõdetakse õiglase väärtuse (õiglase väärtuse meetodil kajastatavad kinnisvarainvesteeringud; bioloogilised varad; lühi- ja pikaajalised finantsinvesteeringud aktsiatesse ja teistesse omakapitaliinstrumentidesse, mille õiglane väärtus on usaldusväärselt hinnatav), hinnatakse ümber arvestusvaluutasse, võttes aluseks Euroopa Keskpanga (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga) valuutakursid, mis kehtivad õiglase väärtuse määramise päeval. Mitterahalisi välisvaluutas fikseeritud varasid ja kohustusi, mida ei kajastata õiglase väärtuse meetodil (nt ettemaksed, soetusmaksumuse meetodil kajastatavad varud, materiaalne ja immateriaalne põhivara), bilansipäeval ümber ei hinnata, vaid kajastatakse jätkuvalt tehingupäeval kehtinud Euroopa Keskpanga (kuni 31. detsembrini 2010 Eesti Panga) valuutakursi alusel.

Nõuded ja ettemaksed

Nõuetena ostjate vastu kajastatakse ettevõtte tavapärase äritegevuse käigus tekkinud lühiajalisi nõudeid. Nõudeid ostjate vastu kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses (s.o nominaalväärtus miinus tagasimaksed ja vajadusel tehtavad allahindlused). Nõuete allahindlust kajastatakse, kui esineb objektiivseid tõendeid selle kohta, et kõik nõuete summad ei laeku vastavalt nõuete esialgsetele lepingutingimustele. Asjaoludeks, mis viitavad võimalikule nõuete väärtuse langusele, on võlgniku pankrot või olulised finantsraskused ning maksetähtaegadest mittekinnipidamine. Individuaalselt oluliste nõuete väärtuse langust (st. vajadust allahindluseks) hinnatakse iga ostja kohta eraldi, lähtudes eeldatavasti tulevikus laekuvate summade nüüdsväärtusest. Selliste nõuete puhul, mis ei ole individuaalselt olulised ja mille suhtes ei ole otseselt teada, et nende väärtus oleks langenud, hinnatakse väärtuse langust kogumina, arvestades eelmiste aastate kogemust laekumata jäänud nõuete osas. Ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa on vahe nende nõuete bilansilise väärtuse ja tulevaste rahavoogude nüüdsväärtuse vahel, kasutades sisemise intressimäära meetodit. Nõuete bilansilist väärtust vähendatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete summa võrra ning kahjum allahindlusest kajastatakse kasumiaruandes mitmesuguste tegevuskuludena. Kui nõue loetakse lootusetuks, kantakse nõue ja tema allahindlus bilansist välja. Varem alla hinnatud ebatõenäoliste nõuete laekumist kajastatakse ebatõenäoliselt laekuvate nõuete kulu vähendamisenä. Kõiki muid nõudeid (viitlaekumised, antud laenud ning muud lühi- ja pikaajalised nõuded), välja arvatud edasimüügi eesmärgil omandatud nõudeid, kajastatakse korrigeeritud soetusmaksumuses. Lühiajalistenõuete korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega (miinus tagasimaksed ning võimalikud allahindlused), mistõttu lühiajalisi nõudeid kajastatakse

bilansis tõenäoliselt laekuvas summas. Pikaajaliste nõuete korrigeeritud soetusmaksumuse arvestamiseks võetakse nad algselt arvele saadaoleva tasu õiglasel väärtusel, arvestades järgnevatel perioodidel nõudelt intressitulu, sisemise intressimäära meetodit kasutades.

Varud

Varud võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis koosneb ostukulutustest, tootmiskulutustest ja muudest kulutustest, mis on vajalikud varude viimiseks nende olemasolevasse asukohta ja seisundisse. Varude ostukulutused sisaldavad lisaks ostuhinnale varude ostuga seotud kaasnevat tollimaksu, muid mittetagastatavaid makse ja varude soetamisega otseselt seotud transpordikulutusi, millest on maha arvatud hinnaalandid ja dotatsioonid. Varude tootmiskulutused sisaldavad nii otseseid toodetega seotud kulutusi (tooraine ja materjalide ning pakkematerjali maksumus, lõpetamata toodangu ladustamisega seotud vältimatud kulutused, tööliste palgad) kui ka proportsionaalset osa tootmise üldkuludest (tootmishoonete ja -seadmete amortisatsioon, remondikulu, tootmisega seotud juhtkonna palgad). Varude kuluks kandmisel kasutatakse kaalutud keskmise soetusmaksumuse meetodit. Varud hinnatakse bilansis lähtudes sellest, mis on madalam, kas soetusmaksumus või neto realiseerimisväärtus.

Materiaalne ja immateriaalne põhivara

Materiaalseks põhivaraks loetakse ettevõtte enda majandustegevuses kasutatavaid varasid kasuliku tööeaga üle ühe aasta ja maksumusega alates 640 euro. Materiaalne põhivara võetakse algselt arvele tema soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast (k.a tollimaks ja muud mittetagastatavad maksud) ja otseselt soetamisega seotud kulutustest, mis on vajalikud vara viimiseks tema tööseisundisse ja -asukohta. Materiaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Amortisatsiooni arvestatakse lineaarselt lähtudes eeldatavatest kasulikest eluigadest. Maad ei amortiseerita.

Juhul kui põhivara kaetav väärtus (s.o. kõrgem kahest järgnevast näitajast: vara neto müügihind või vara kasutusväärtus) on väiksem tema bilansilisest jääkmaksumusest, on materiaalse põhivara objektid alla hinnatud nende kaetavale väärtusele.

Immateriaalne põhivara (majandusarvestuse tarkvara SAF litsents) on võetud arvele soetusmaksumuses, mis koosneb ostuhinnast ja otseselt soetamisega seotud kulutustest. Immateriaalset põhivara kajastatakse bilansis tema soetusmaksumuses, millest on maha arvatud akumulieeritud kulum ja võimalikud väärtuse langusest tulenevad allahindlused. Immateriaalset põhivara amortiseeritakse lineaarselt 5 aasta jooksul.

Tarkvara

Immateriaalse varana kajastatakse ostetud arvutitarkvara, mis ei ole seonduva riistvara lahutamatu osa. Arvutitarkvara arenduskulud kajastatakse immateriaalse varana, kui need on otseselt seotud selliste tarkvaraobjektide arendamisega, mis on eristatavad, ettevõtte poolt kontrollitavad ning mille kasutamisest saadakse tulevast majanduslikku kasu pikema aja kui ühe aasta jooksul. Kapitaliseeritavad arvutitarkvara arenduskulud hõlmavad tööjõukulusi ning muid arendamisega otseselt seotud kulutusi. Arvutitarkvara jooksva hooldusega seotud kulud kajastatakse kasumiaruandes kuludena. Arvutitarkvara kulud amortiseeritakse hinnangulise kasuliku eluea jooksul.

Põhivara arvelevõtmise alampiir 640

Kasulik eluiga põhivara gruppide lõikes (aastates)

Põhivara grupi nimi	Kasulik eluiga
Ehitised ja rajatised	12
Masinad ja seadmed	3-5
Muu materiaalne põhivara	5
IT seadmed	3-5
Immateriaalne põhivara (sh. tarkvara)	5

Piiramata kasutuseaga materiaalse põhivara (maa) ning amortiseeritavate varade puhul hinnatakse vara väärtuse võimalikule langusele viitavate asjaolude esinemist. Selliste asjaolude esinemise korral hinnatakse vara kaetavat väärtust ning võrreldakse seda bilansilise maksumusega. Väärtuse langusest tekkinud kahjum kajastatakse summas, mille võrra vara bilansiline maksumus ületab selle kaetava väärtuse. Vara kaetav väärtus on vara õiglane väärtus, millest on maha lahutatud müügikulutused, või selle kasutusväärtus, vastavalt sellele, kumb on kõrgem. Vara väärtuse languse hindamise eesmärgil hinnatakse kaetavat väärtust kas üksiku varaobjekti või väikseima võimaliku varade grupi kohta, mille jaoks on võimalik rahavoogusid eristada (cash generating unit). Varade allahindlusi kajastatakse aruandeperioodi kuluna.

Kord alla hinnatud varade puhul hinnatakse igal järgmisel bilansikuupäeval, kas võib olla tõenäoline, et vara kaetav väärtus on vahepeal tõusnud (v.a firmaväärtus, mille allahindlusi ei tühistata). Kui väärtuse testi tulemusena selgub, et vara või varade grupi (raha genereeriva üksuse) kaetav väärtus on tõusnud üle bilansilise jääkmaksumuse, tühistatakse varasem allahindlus ja suurendatakse

vara bilansilist jääkmaksumust kuni summani, mis oleks kujunenud, arvestades vahepealsetel aastatel normaalset amortisatsiooni. Allahindluse tühistamist kajastatakse aruandeaasta kasumiaruandes põhivara allahindluse kulu vähendamisena.

Rendid

Kapitalirendina käsitletakse rendilepingut, mille puhul kõik olulised vara omandiga seonduvad riskid ja hüved kanduvad üle rentnikule.

Muud rendilepingud kajastatakse kasutusrendina.

Ettevõtte kui rentnik

Kasutusrendimaksed kajastatakse rendiperioodi jooksul lineaarselt kasumiaruandes kuluna.

Finantskohustused

Kõik finantskohustused (võlad hankijatele, viitvõlad) võetakse algselt arvele nende soetusmaksumuses, mis sisaldab ka kõiki soetamisega otseselt kaasnevaid kulutusi. Edasine kajastamine toimub korrigeeritud soetusmaksumuse meetodil. Lühiajaliste finantskohustuste korrigeeritud soetusmaksumus on üldjuhul võrdne nende nominaalväärtusega, mistõttu lühiajalisi finantskohustusi kajastatakse bilansis maksmisele kuuluvas summas. Finantskohustus liigitatakse lühiajaliseks, kui selle tasumise tähtaeg on kaheteist kuu jooksul alates bilansikuupäevast; või ettevõtte pole tingimusteta õigust kohustise tasumist edasi lükata rohkem kui 12 kuud pärast bilansikuupäeva. Laenukohustusi, mille tagasimakse tähtaeg on 12 kuu jooksul bilansipäevast, kuid mis refinantseeritakse pikaajaliseks pärast bilansipäeva, kuid enne aastaaruande kinnitamist, kajastatakse lühiajalistena. Samuti kajastatakse lühiajalistena laenukohustusi, mida laenuandjal oli õigus bilansipäeval tagasi kutsuda laenulepingus sätestatud tingimuste rikkumise tõttu.

Eraldised ja tingimuslikud kohustused

Eraldistena kajastatakse bilansis tõenäolisi kohustusi, mis on avaldunud enne bilansikuupäeva toimunud sündmuste tagajärjel ning mille realiseerumise aeg või summa pole kindlad. Eraldiste kajastamisel bilansis on lähtutud juhtkonna hinnangust eraldise täitmiseks tõenäoliselt vajamineva summa ning eraldise realiseerumise aja kohta. Eraldis kajastatakse bilansis summas, mis on juhtkonna hinnangu kohaselt bilansipäeva seisuga vajalik eraldisega seotud kohustuse rahuldamiseks või üleandmiseks kolmandale osapoolale. Juhul kui eraldis realiseerub tõenäoliselt hiljem kui 12 kuu jooksul pärast bilansipäeva, kajastatakse seda diskonteeritud väärtuses (eraldisega seotud väljamaksete nüüdsväärtuse summas), välja arvatud juhul, kui diskonteerimise mõju on ebaoluline.

Maksustamine

Eestis kehtiva tulumaksuseaduse kohaselt ei maksustata Eestis ettevõtte aruandeaasta kasumit. Tulumaksu makstakse dividendidelt, erisoodustustelt, kingitustelt, annetustelt, vastuvõtukuludelt, ettevõtlusega mitteseotud väljamaksetelt ning siirdehinna korrigeerimistelt. Dividendidena jaotatud kasumi maksumääraks on 21/79 väljamakstavalt netosummalt. Dividendide väljamaksmisega kaasnevad ettevõtte tulumaksu kajastatakse kohustusena ja kasumiaruandes tulumaksukuluna samal perioodil kui dividendid välja kuulutatakse, sõltumata sellest, millise perioodi eest need on välja kuulutatud või millal need tegelikult välja makstakse. Tulumaksu tasumise kohustus tekib dividendide väljamaksele järgneva kuu 10. kuupäeval. Maksustamissüsteemi omapärasest lähtuvalt ei teki Eestis registreeritud ettevõtetele erinevusi vara maksuarvestuslike ja bilansiliste jääkväärtuste vahel ning sellest tulenevalt ka edasilükkunud tulumaksunõudeid ega -kohustusi. Bilansis ei kajastata tingimuslikku tulumaksukohustust, mis tekiks jaotamata kasumist dividendide väljamaksmisel. Maksimaalne tulumaksukohustus, mis kaasneks jaotamata kasumi dividendidena väljamaksmisel, on esitatud aastaaruande lisas 10.

Tulud

Tulu kaupade müügist kajastatakse saadud või saadaoleva tasu õiglases väärtuses, võttes arvesse kõiki tehtud allahindlusi ja soodustusi. Tulu kaupade müügist kajastatakse siis, kui kõik olulised omandiga seotud riskid on läinud üle müüjalt ostjale, müügitulu ja tehinguga seotud kulu on usaldusväärselt määratav ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Tulu teenuse müügist kajastatakse teenuse osutamise järel, või juhul kui teenus osutatakse pikema ajaperioodi jooksul, siis lähtudes valmidusastme meetodist.

Tulu pikema perioodi jooksul osutatavate teenuste müügist kajastatakse lähtuvalt osutatava teenuse valmidusastmest bilansipäeval, eeldusel, et teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust (s.o. tehinguga seotud tulusid ja kulusid) on võimalik usaldusväärselt prognoosida ning tehingust saadava tasu laekumine on tõenäoline. Teenuse osutamisest saadavad tulud ja kasum kajastatakse proportsionaalselt samades perioodides nagu teenuse osutamisega kaasnevad kulud. Osutatava teenuse valmidusaste määratakse kasutades teenuse osutamisega seotud tegelike kulude suhet võrreldes eelarveliste kogukuludega. Kui teenuse osutamist hõlmava tehingu lõpptulemust ei ole võimalik usaldusväärselt prognoosida, kuid on tõenäoline, et ettevõtte suudab katta vähemalt teenusega seotud kulud, on tulu kajastatud ainult tegelike lepingu täitmisega seotud kulude ulatuses. Kui on tõenäoline, et teenuse osutamisega kaasnevad kogukulud ületavad teenuse osutamisest saadava tulu, siis kajastatakse oodatav kahjum täies ulatuses kohe. Juhul kui bilansipäeval ületab ostjale esitatud vahearvete summa projektile tehtud kulutused ja sellele vastava tuluosa, kajastatakse vahe bilansis lühiajalise kohustuse real "Ettenähtud pikaajaliste teenustööde tulud". Juhul kui ostjale esitatud vahearvete summa on väiksem kui projektile tehtud kulutused ja sellele vastav tuluosa, kajastatakse vahe bilansis nõuete real, alamkontol "Pikaajalistest teenustöödest saadaolevad tulud".

Intressitulu kajastatakse siis, kui tulu laekumine on tõenäoline ja tulu suurus on võimalik usaldusväärselt hinnata. Intressitulu kajastatakse kasutades vara sisemist intressimäära, välja arvatud juhtudel, kui intressi laekumine on ebakindel.

Kohustuslik reservkapital

Vastavalt äriseadustikule on moodustatud kohustuslik reservkapital, mis moodustab 1/10 aktsiakapitalist. Reservkapitali võib kasutada kahjumi katmiseks, samuti aktsiakapitali suurendamiseks. Reservkapitalist ei või teha väljamakseid aktsionäridele.

Lisa 2 Raha

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Sularaha kassas	30	38
Arvelduskontod	331 023	479 897
Kokku raha	331 053	479 935

Lisa 3 Nõuded ja ettemaksed

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Nõuded ostjate vastu	132 370	128 354
Ostjatelt laekumata arved	145 763	128 911
Ebatõenäoliselt laekuvad arved	-13 393	-557
Muud nõuded	115 835	59 424
Laenunõuded	114 030	54 330
Viitlaekumised	0	51
Nõue konsolideerimisgrupi ettevõtte vastu	1 805	5 043
Ettemaksed	2 519	2 253
Pikaajalistest teenustöödest saadaolevad summad	83 954	21 679
Muud debitoorsed võlgnevused	0	13
Kokku nõuded ja ettemaksed	334 678	211 723

Laenunõuete all on kajastatud lühiajaline laen emaettevõttele. Täiendav informatsioon laenunõude osas on toodud lisa 17. 2011. on nõuete allahindlusena kajastatud kulu summas 13 906 eurot (2010: 3 259 eurot) (lisa 14).

Lisa 4 Maksude ettemaksed ja maksuvõlad

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
	Maksuvõlg	Maksuvõlg
Ettevõtte tulumaks	44	30
Käibemaks	32 919	40 748
Üksikisiku tulumaks	7 084	6 368
Sotsiaalmaks	13 762	12 349
Kohustuslik kogumispension	411	251
Töötuskindlustusmaksed	1 663	1 489
Kokku maksude ettemaksed ja maksuvõlad	55 883	61 235

Lisa 5 Varud

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tooraine ja materjal	109 385	90 747
Lõpetamata toodang	35 976	41 217
Ettemaksed varude eest	8 050	7 193
Kokku varud	153 411	139 157

Perioodi jooksul vähenes tooraine ja materjali allahindlus summas 6 060 eurot (2010: tooraine ja materjali allahindlus kokku 44 534 eurot).

Lõpetamata toodangu all on kajastatud liftide paigalduse ja moderniseerimise projektidele tehtud kulutused, kuid milliste osas seisuga 31.12.2011 töid ei olnud veel alustatud

Lisa 6 Materiaalne põhivara

(eurodes)

					Kokku
	Maa	Ehitised	Masinad ja seadmed	Muu materiaalne põhivara	
31.12.2009					
Soetusmaksumus	782	2 237	114 754	143 361	261 134
Akumuleeritud kulum		-2 237	-114 257	-112 780	-229 274
Jääkmaksumus	782	0	497	30 581	31 860
Ostud ja parendused				5 056	5 056
Muud ostud ja parendused				5 056	5 056
Amortisatsioonikulu			-305	-15 777	-16 082
Müügid				0	
31.12.2010					
Soetusmaksumus	782	2 237	114 754	120 898	238 671
Akumuleeritud kulum		-2 237	-114 562	-101 038	-217 837
Jääkmaksumus	782	0	192	19 860	20 834
Ostud ja parendused				1 229	1 229
Muud ostud ja parendused				1 229	1 229
Amortisatsioonikulu			-154	-12 178	-12 332
Müügid			0		
31.12.2011					
Jääkmaksumus	782	0	38	8 911	9 731

Müüdud materiaalne põhivara müügihinnas

	2011	2010
Masinad ja seadmed	2 167	
Muud masinad ja seadmed	2 167	
Muu materiaalne põhivara		272
Kokku	2 167	272

2011 aastal likvideeriti (müüdi või kanti maha) vananenud materiaalsed põhivara soetusmaksumusega 10 472 eurot. Selle vara raamatupidamislik jääkväärtus oli 0.

Lisa 7 Immateriaalne põhivara

(eurodes)

		Kokku
	Arvutitarkvara	
31.12.2009		
Soetusmaksumus	7 706	7 706
Akumuleeritud kulum	-4 723	-4 723
Jääkmaksumus	2 983	2 983
Amortisatsioonikulu	-728	-728
31.12.2010		
Soetusmaksumus	7 706	7 706
Akumuleeritud kulum	-5 451	-5 451
Jääkmaksumus	2 255	2 255
Amortisatsioonikulu	-644	-644
31.12.2011		
Jääkmaksumus	1 611	1 611

Lisa 8 Kasutusrent

(eurodes)

Aruandekohustuslane kui rentnik

	2011	2010
Kasutusrendikulu	44 304	37 930
Järgmiste perioodide kasutusrendikulu mittekatkestatavatest lepingutest		
	31.12.2011	31.12.2010
12 kuu jooksul	35 817	31 690

1-5 aasta jooksul	59 546	11 626
-------------------	--------	--------

Kasutusrendilepingute alusvaluuta on eur. Lepinguid ei sea piiranguid ettevõtte dividendidega – finantspoliitikale. Ettevõtte ei plaani renditud varade väljaostu rendilepingu lõppedes.

Jaauanuaris 2012 vahetati välja 5 autot. Uute autode kasutusrendi periood on 48 kuud.

Uute autode rendikulud suurenevad 12 kuu rendikohustusi 17809 € võrra ja 1-5 aasta kohustusi 51920 € võrra. Nimetatud numbrid ei sisaldu eeltoodud tabelis.

Lisa 9 Võlad ja ettemaksed (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Võlad tarnijatele	49 415	40 695
Võlad töövõtjatele	53 845	56 969
Maksuvõlad	55 883	61 235
Saadud ettemaksed	48 952	79 853
Võlad emaettevõttele ja teistele grupi ettevõtetele	141 293	52 335
Muud viitvõlad	25 794	19 118
Ettenähtud pikaajaliste teenustööde tulud	4 109	8 831
Kokku võlad ja ettemaksed	379 291	319 036

Täiendav informatsioon maksuvõlgade kohta on toodud lisa 4.

Täiendav informatsioon emaettevõttele ning teistele grupi ettevõtetele võlgnevuste osas on toodud lisa 17.

Aastalõpu saldo „Võlad tarnijatele“ sisaldab 45 543 eurot võlgnevust, mille maksetähtaeg pole veel saabunud, mitte Otis liftide paigalduse ja moderniseerimise materjalide eest (2010: 38 608 eurot)

Lisa 10 Tingimuslikud kohustused ja varad (eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Tingimuslikud kohustused		
Võimalikud dividendid	317 287	381 179
Tulumaksukohustus võimalikelt dividendidelt	84 342	101 326
Välja antud garantiikohustused	17 764	79 604
Kokku tingimuslikud kohustused	419 393	562 109

Juhtkonna hinnangul ei ole välja antud garantiikohustused realiseeruvad.

Võimalikust maksurevisjonist tulenevad kohustused:

Maksuhalduril on õigus kontrollida ettevõtte maksuarvestust kuni 6 aasta jooksul maksudeklaratsiooni esitamise tähtajast ning vigade tuvastamisel määratakse täiendav maksusumma, intressid ja trahv.

Ettevõtte juhtkonna hinnangul ei esine asjaolusid, mille tulemusena võiks maksuhaldur määrata ettevõttele olulise täiendava maksusumma.

Lisa 11 Aktsiakapital

(eurodes)

	31.12.2011	31.12.2010
Aktsiakapital	40 903	40 903
Aktsiate arv (tk)	6 400	6 400
Aktsiate nimiväärtus	100	100

2011. aastal on aktsionäridele välja kuulutatud ja välja makstud dividendide summas 192 000 eurot (2010: 168 983 eurot). Dividendide maksmisega kaasnes tulumaksukulu summas 51 038 eurot (2010: 45 259 eurot).

Lisa 12 Müügitulu

(eurodes)

	2011	2010
Müügitulu geograafiliste piirkondade lõikes		
Müük Euroopa Liidu riikidele		
Eesti	1 775 817	1 676 254
Rootsi	0	6 302
Müük Euroopa Liidu riikidele, kokku	1 775 817	1 682 556
Kokku müügitulu	1 775 817	1 682 556
Müügitulu tegevusalade lõikes		
Paigaldus	481 117	328 497
Moderniseerimine	130 207	162 426
Tehnohooldus	983 978	1 013 357
Remont	180 515	178 236
Muu müük	0	40
Kokku müügitulu	1 775 817	1 682 556

Lisa 13 Kaubad, toore, materjal ja teenused

(eurodes)

	2011	2010
Tooraine ja materjal	570 338	458 265
Varude allahindlus ja mahakandmine	-6 060	-8 141
Transpordikulud	58 956	52 541
Tööriistad ja inventar	31 854	22 800
Muud teenused	20 426	27 555
Kokku kaubad, toore, materjal ja teenused	675 514	553 020

Lisa 14 Mitmesugused tegevuskulud

(eurodes)

	2011	2010
Mitmesugused bürookulud	26 360	18 857
Lähetuskulud	10 256	9 829
Koolituskulud	8 455	2 302
Kulu ebatõenäoliselt laekuvatest nõuetest	13 906	3 259
Juhtimiskulud	109 051	113 023
Rent ja kommunaalkulud	45 523	53 901
Side ja postikulud	37 956	32 790
Transpordikulud	51 799	44 726
Muud kulud	15 133	22 755
Kokku mitmesugused tegevuskulud	318 439	301 442

Lisa 15 Tööjõukulud

(eurodes)

	2011	2010
Palgakulu	458 154	432 181
Sotsiaalmaksud	150 236	141 703
Ettevõtte töötuskindlustusmaks	5 783	5 286
Kokku tööjõukulud	614 173	579 170
Töötajate keskmine arv taandatud täistööajale	45	44

Lisa 16 Tulumaks

(eurodes)

	2011		2010	
	Maksustatav summa	Tulumaks	Maksustatav summa	Tulumaks
Väljakuulutatud dividendid	192 000	51 038	168 982	45 259
Kokku	192 000	51 038	168 982	45 259

Lisa 17 Seotud osapooled

(eurodes)

Aruandekohustuslase emaettevõtja nimetus	Otis OY
Riik, kus aruandekohustuslase emaettevõtja on registreeritud	Soome
Kontserni nimetus, millesse kuulub emaettevõtja	UTC
Riik, kus kontserni emaettevõtja on registreeritud	USA

Saldod seotud osapooltega rühmade lõikes

	31.12.2011		31.12.2010	
	Nõuded	Kohustused	Nõuded	Kohustused
Emaettevõtja	0	0	54 330	261
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	1 805	141 293	5 043	52 034

	2011		2010	
	Ostud	Müügid	Ostud	Müügid
Emaettevõtja	1 350		820	
Teised samasse konsolideerimisgruppi kuuluvad ettevõtjad	545 297	0	413 742	6 302

Tegev- ja kõrgemale juhtkonnale arvestatud tasud ja muud olulised soodustused		
	2011	2010
Arvestatud tasu	48 010	45 307

Aruandeperioodil anti emaettevõttele Otis OY laenu 250 000 eurot (2010 laenu ei antud).

2011 aasta lõpus oli laenujääk 114 030 eurot (2010: 54 330 eurot)

2011. aastal maksis emaettevõtte laenult intresse 1 249 eurot (2010: 550 eurot)

Aastane laenuintressi määr oli 1,01% (2010: 0,86%)

Laenuintress jäi laenusaaaja kasutusse liitudes välja antud laenu summale.

Emaettevõttele antud lühiajalisel laenul pole määratud tagasimaksmise tähtaega, kuid tagastatakse koheselt meiepoolse nõudmise esitamisel.

Aruandeperioodil makstud dividendide summa 191 550 eurot tasaarveldati laenuga (dividendide tasaarveldus laenuga aastal 2010: 169 862 eurot)

Aruandeperioodil ega võrdlusperioodil nõukogu liikmetele tasusid ei makstud ega soodustusi ei antud. Juhatuse ja nõukogu liikmetega teenistuslepingu ennetähtaegsel lõpetamisel äriühingule maksmise kohustust ei kaasne (sõltuvalt bilansipäeval kehtinud lepingutele ei ole juhatuse ja nõukogu liikmetele hüvitist ette nähtud).

Seotud osapoolte nõuetele ei ole 2011 ega ka 2010 moodustatud allahindluseid.

Lisa 18 Sündmused pärast bilansipäeva

2011 aasta majandustulemust mõjutavad bilansipäevajärgsed sündmused puuduvad.

Aruande digitaalallkirjad

Aktsiaselts EESTI OTIS (registrikood: 10055798) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruande andmete õigsust on elektrooniliselt kinnitanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
JAAK NAEL	Juhatuse liige	13.03.2012
AVO KAASIK	Juhatuse liige	15.03.2012

SÕLTUMATU VANDEAUDIITORI ARUANNE

AS Eesti Otis aktsionäridele

Oleme auditeerinud kaasnevat AS Eesti Otis (ettevõtte) raamatupidamise aastaaruannet, mis sisaldab bilanssi seisuga 31. detsember 2011, kasumiaruannet, omakapitali muutuste aruannet ja rahavoogude aruannet eeltoodud kuupäeval lõppenud majandusaasta kohta, aastaaruande koostamisel kasutatud oluliste arvestuspõhimõtete kokkuvõtet ning muud selgitavat informatsiooni.

Juhtkonna kohustus raamatupidamisaruannete osas

Juhatus vastutab raamatupidamise aastaaruande koostamise ning õige ja õiglase esitamise eest kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga ja sellise sisekontrolli eest, nagu juhatus peab vajalikuks, et võimaldada kas pettusest või veast tulenevate oluliste väärkajastamisteta raamatupidamise aastaaruande koostamist.

Vandeaudiitori kohustus

Meie kohustuseks on avaldada auditi põhjal arvamus raamatupidamise aastaaruande kohta. Viisime auditi läbi kooskõlas rahvusvaheliste auditeerimisstandarditega. Need standardid nõuavad, et me oleme vastavuses eetikanõuetega ning et me planeerime ja viime auditi läbi omandamaks põhjendatud kindlustunnet, et raamatupidamise aastaaruanne ei sisalda olulisi väärkajastamisi.

Audit hõlmab raamatupidamise aastaaruandes esitatud arv näitajate ja avalikustatud informatsiooni kohta auditi tõendusmaterjali kogumiseks vajalike protseduuride läbiviimist. Nende protseduuride hulk ja sisu sõltuvad audiitori otsustustest, sealhulgas hinnangust riskidele, et raamatupidamise aastaaruanne võib sisaldada pettustest või vigadest tulenevaid olulisi väärkajastamisi. Asjakohaste auditi protseduuride kavandamiseks võtab audiitor nende riskihinnangute tegemisel arvesse raamatupidamise aastaaruande koostamiseks ning õigeks ja õiglaseks esitamiseks juurutatud sisekontrollisüsteemi, kuid mitte selleks, et avaldada arvamust sisekontrolli tulemuslikkuse kohta. Audit hõlmab ka kasutatud arvestuspõhimõtete asjakohasuse, juhatuse poolt tehtud raamatupidamislike hinnangute põhjendatuse ja raamatupidamise aastaaruande üldise esituslaadi hindamist.

Usume, et kogutud auditi tõendusmaterjal on piisav ja asjakohane meie arvamuse avaldamiseks.

Arvamus

Meie arvates kajastab raamatupidamise aastaaruanne olulises osas õigesti ja õiglaselt ettevõtte finantsseisundit seisuga 31. detsember 2011 ning sellel kuupäeval lõppenud majandusaasta finantstulemust ja rahavoogusid kooskõlas Eesti hea raamatupidamistavaga.

Stan Nahkor

Vandeaudiitor, litsents nr 508

Lauri Past

Vandeaudiitor, litsents nr 567

AS PricewaterhouseCoopers

Tegevusluba nr 6

Pärnu mnt 15, 10141 Tallinn

15. märts 2012

Audiitorite digitaalallkirjad

Aktsiaselts EESTI OTIS (registrikood: 10055798) 01.01.2011 - 31.12.2011 majandusaasta aruandele lisatud audiitori aruande on digitaalselt allkirjastanud:

Allkirjastaja nimi	Allkirjastaja roll	Allkirja andmise aeg
STAN NAHKOR	Vandeaudiitor	15.03.2012
LAURI PAST	Vandeaudiitor	15.03.2012

Kasumi jaotamise ettepanek

(eurodes)

	31.12.2011
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum)	290 505
Aruandeaasta kasum (kahjum)	111 124
Kokku	401 629
Jaotamine	
Aktsiakapitali suurendamine (vähendamine)	57
Eelmiste perioodide jaotamata kasum (kahjum) peale jaotamist (katmist)	111 067
Kokku	111 124

Aktsiakapitali suurendatakse fondi emissiooni teel 56,54 euro võrra seoses aktsiakapitali eurodesse konverteerimisega.

Müügitulu jaotus tegevusalade lõikes

Tegevusala	EMTAK kood	Müügitulu (EUR)	Müügitulu %	Põhitegevusala
Mujal liigitamata ehituspaigaldustööd	43299	1775817	100.00%	Jah

Sidevahendid

Liik	Sisu
Telefon	+372 6062095
Faks	+372 6062099
E-posti aadress	Jaak.Nael@otis.com