

VÝROČNÍ ZPRÁVA | ANNUAL REPORT

2003



2003

ve zkráceném rozsahu | in short scope



člen Asociace leasingových společností ČR
member of the Association of leasing companies of the Czech Republic

obchodní firma | commercial name:

UNILEASING a.s.

sídlo společnosti | headquarters:

Randova 214/1
339 01 Klatovy

datum založení společnosti | company establishing date:

1.11.1991

IČ | identification number:

25205552

DIČ | tax identification number:

133-25205552

představenstvo | board of directors:

Ing. Pavel Ovsík
Ing. Pavel Nový
Ing. Juraj Eöllös

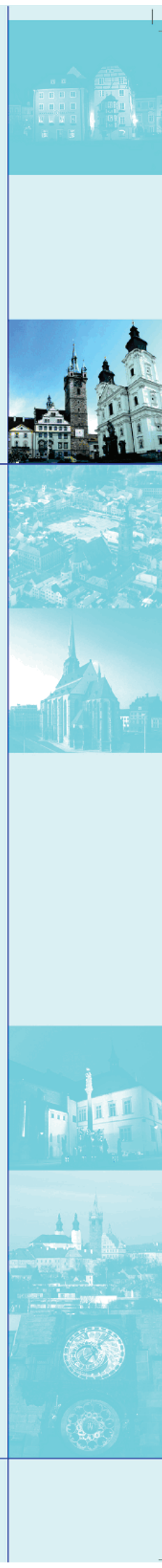
dozorčí rada | supervisory board:

JUDr. Petr Kubeš, Ph.D.
Ing. Milena Ovsíková
MUDr. Eva Nová

Česká verze: str. 2 - 11
kontakty: str. 20

English version: page No. 10 - 19
contacts: page No. 20

Klatovy



ÚVODNÍ SLOVO PŘEDSTAVENSTVA

Po vysokém růstu objemu obchodů o 33 % v roce 2002 se společnosti UNILEASING podařilo i v roce 2003 tento vysoký objem zopakovat a dokonce mírně překonat. Největším úspěchem však je další zlepšení kvalitativních ekonomických ukazatelů - hospodářský výsledek před zdaněním vzrostl o více než 20 % a pohledávky po splatnosti dokonce poklesly. Tento fakt svědčí o tom, že celý proces zpracování obchodních případů a zejména řízení rizika je velice propracovaný a kvalitní. Pokles pohledávek po splatnosti je pochopitelně též výsledkem nepřetržité a úspěšné činnosti pracovníků správy pohledávek. Rok 2003 je pro společnost UNILEASING v dlouhodobé řadě růstu objemu obchodů i jejich kvality pokračováním úspěšných let předchozích.

Podrobnější hodnocení vývoje v roce 2003:

- Hodnota nakoupeného majetku stoupla meziročně z 891 na 915 mil. Kč, včetně odkupu pohledávek a splátkového prodeje pak objem vzrostl z 913 na 955 mil Kč, což představuje nárůst téměř 5%.
- Hospodářský výsledek před zdaněním dosáhl 84 mil Kč, s meziročním růstem o 16%. Čistý zisk v roce 2003 vzrostl o 22% oproti roku předchozímu a dosáhl 62 mil Kč.
- Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů poklesly z 13 na 8 mil. Kč, pohledávky po splatnosti činí 6 mil. Kč, což je pouze 0,6% tržeb roku 2003.
- V průběhu roku 2003 byly na základě dlouhodobých výsledků společnosti sjednány s většinou bankovních ústavů nové zvýšené úvěrové rámce. To umožňuje společnosti vybírat z nabídky úvěrů optimální finanční zdroje podle doby čerpání, průběhu splácení a zejména pak úrokových sazeb.
- Vynikající výsledek roku 2003 je oceněním kvalitní práce všech zaměstnanců společnosti, jejich vysokého nasazení a týmové spolupráce.

Na základě výsledků roku 2003 stanovilo představenstvo společnosti následující cíle pro rok 2004:

- Hlavním cílem společnosti zůstává důraz na kvalitu leasingových obchodů a následně i nízký objem pohledávek po splatnosti.
- Dále zvyšovat kvalitu a odborné schopnosti všech zaměstnanců společnosti, posilovat týmovou spolupráci a firemní soudržnost, pokračovat v nasazování moderních informačních technologií.
- V průběhu roku 2004 otevřít alespoň jednu další pobočku.
- Upevnit spolupráci se současnými dodavateli předmětů leasingu a cíleně vyhledávat nové dodavatele zejména v oblasti dopravní techniky, přepravních a manipulačních strojů a zdravotnických přístrojů.
- Pokračovat v úspěšné spolupráci s bankovními ústavů, dále optimalizovat strukturu a cenu zdrojů refinancování.

Ing. Pavel Ovsík

předseda představenstva

Ing. Pavel Nový

místopředseda představenstva

Ing. Juraj Eöllös

člen představenstva

CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI

Společnost UNILEASING byla založena již roku 1991 a od počátku působí pouze v oblasti finančního leasingu a souvisejících finančních produktů a služeb. Sídlo společnosti a její administrativní zázemí se nachází v Klatovech, obchodní působení po celé republice zajišťuje jedenáct poboček. Od roku 1993 je UNILEASING aktivním členem Asociace leasingových společností České republiky.

UNILEASING je univerzální leasingová společnost působící v oblasti leasingu movitých věcí. Ve svém portfoliu má zastoupeny všechny druhy dopravních a přepravních zařízení s výjimkou letadel, dále pak široké spektrum zdravotnických, sportovních, kancelářských, strojírenských, energetických a dalších zařízení a technologických celků.

UNILEASING se profiluje jako zákaznický orientovaná společnost, díky vlastnické a manažerské struktuře je společnost schopna rychle reagovat na požadavky zákazníků a měnit se potřeby trhu. Objemem ročně uzavíraných obchodů se UNILEASING a.s. řadí mezi dvacet největších leasingových společností s univerzálním komoditním zaměřením v České republice. Refinancování společnosti je zajišťováno ve spolupráci s nejvýznamnějšími bankovními ústavami.

OBCHODNÍ ČINNOST

Obchodní aktivity je možno charakterizovat v následujících oblastech:

LEASING PODLE KOMODIT

Leasing osobních a dodávkových automobilů

zahrnuje leasing nových a ojetých osobních a dodávkových automobilů. Tyto komplexní leasingové služby jsou určeny občanům ČR, státním institucím, podnikatelským i jiným subjektům.

Leasing autobusů a nákladních automobilů

pomáhá drobným živnostníkům i velkým firmám při financování nových a ojetých autobusů, nákladních a speciálních automobilů všech značek a typů, návěsů, přívěsů a nástavb.

Leasing zdravotnické techniky

podporuje investice do sektoru zdravotnictví, umožňuje financovat zdravotnické přístroje, zubařská křesla, vybavení ordinací, nemocnic, operačních sálů, rehabilitačních zařízení, sanitní vozidla a další zdravotnickou techniku. Tento leasing využívají jak soukromá zdravotnická zařízení, tak zdravotnická zařízení zřizovaná městy, kraji či jinými státními orgány.

Leasing stavební a dopravní techniky

zahrnuje leasing všech druhů mobilní stavební, manipulační a dopravní techniky, například stavebních strojů, vysokozdvíhových vozíků, komunální techniky, lokomotiv, lodí a zemědělských a lesnických strojů.

Leasing strojů a technologií

slouží k financování investic do strojního zařízení, a to strojů univerzálních i speciálních, jednoduchých strojních zařízení i náročných a složitých technologických celků pro nejrůznější průmyslové obory. Nájemci jsou jak drobní podnikatelé, malé i větší společnosti s ručením omezeným, tak i velké akciové společnosti, společnosti se zahraniční majetkovou účastí i společnosti mezinárodního významu.

Leasing sportovní techniky a zařízení

umožňuje financovat předměty a zařízení sportovního charakteru, například stroje pro úpravu lyžařských sjezdových i běžeckých tratí, lanovek, vleků, zasněžovacích systémů, přepravníků koní, zařízení pro úpravu golfových hřišť, zařízení pro bowling, squashová centra a podobně.

SPECIÁLNÍ MOŽNOSTI LEASINGU

Leasing komunální

Prostřednictvím tohoto produktu nabízí UNILEASING městům, obcím, komunálním společnostem, společnostem řízeným městy či obcemi a ostatním municipálním organizacím pořízení veškerého technického



Nové Město nad Metují

vybavení pro zajištění jejich činnosti. Jedná se zejména o dopravní techniku, mechanismy pro údržbu a úklid komunikací, technologie výroby tepla včetně kogeneračních jednotek, technologie zimních a plaveckých stadionů, krematorií, strojů a technologií pro výstavbu a údržbu vodovodních a kanalizačních řadů, čističek odpadních vod apod.

Alternativní formy financování

Vybraným klientům je nabízena možnost alternativních forem financování, kam patří splátkový prodej, odkup pohledávek nebo přistoupení k závazku. Tyto varianty pořízení investice využívají zejména rozpočtové a příspěvkové organizace v případech, kdy nelze financování realizovat tradičním finančním leasingem.

Souběžně se standardním leasingovým financováním nabízí UNILEASING svým klientům další modifikace a produkty a poskytuje celou řadu doplňkových služeb.

Splátkový prodej

Splátkový prodej je jednou z forem financování bonitních klientů, která umožňuje financovat i nákup předmětů podporovaných dotací ze státního rozpočtu. Splátkový prodej je nezastupitelný při financování klientů naší společnosti z oblasti zdravotnictví a osobní dopravy.

Leasing zpětný

je pro podnikatelské subjekty alternativní možností jak získat velmi rychlým způsobem finanční prostředky, které mohou využít pro podporu či rozvoj nových aktivit. Jde o případ, kdy klient prodává leasingové společnosti svůj majetek a současně s ním uzavírá leasingovou smlouvu na jeho zpětný pronájem.

Podpora prodejců předmětů leasingu

Existuje široký program podpory prodejců předmětů leasingu zahrnující především oblast předfinancování nákupu předmětů leasingu. Dalším podstatným prvkem programu je možnost odkupu pohledávky dodavatele, umožňující dodavateli rozložení úhrady kupní ceny odběratelem v čase.

Pojištění předmětu leasingu

UNILEASING svým klientům umožňuje pojiřit leasované předměty dvěma základními způsoby. Předmět leasingu je pojištěn v rámci pojistných smluv naší společnosti a pojistné je pak součástí leasingových splátek, nebo si pojištění předmětu leasingu sjedná klient samostatně u jím zvolené pojišťovny.

Zajišťujeme sjednání pojištění odpovědnosti způsobené provozem vozidla (tzv. "povinné ručení"). Klienti si mohou vybrat z několika pojišťoven, se kterými UNILEASING smluvně spolupracuje.

V rámci akčních nabídek u vybraných komodit nabízí UNILEASING pojištění předmětů leasingu zdarma.

Zkrácený průběh splácení

dává nájemci možnost uhradit převážnou část nájemného v režimu měsíčních nebo čtvrtletních splátek během doby kratší, než je minimální délka trvání nájemního vztahu stanovená zákonnou úpravou pro předmět leasingu v příslušné odpisové skupině. Toto zkrácení aktivní délky splácení umožňuje klientům snížením úrokových nákladů leasingu dosáhnout výhodnější celkové ceny pronájmu.

Individuální průběh splácení

Dle požadavku klienta umožňujeme sestavení individuálního splátkového kalendáře, který bude plně respektovat platební možnosti klienta, např. nerovnoměrnou výši tržeb v průběhu kalendářního roku, či uvažovaný tok finančních prostředků.

Klientský servis

UNILEASING svým klientům v rámci obchodních případů mimo jiné nabízí:

- kvalifikovanou analýzu a vyhodnocování efektivnosti různých způsobů financování investičního záměru,
- poradenství a konzultace daňově účetních aspektů leasingových smluv,
- jednání s dodavateli při sestavování obchodních smluv,
- vyřízení celních formalit při importu předmětu leasingu ze zahraničí,
- prověření automobilu v zahraničních i tuzemských databázích,
- přípravu automobilu pro řádný provoz (přihlášení do evidence, „zelená karta“, apod.).

OBCHODNÍ VÝSLEDKY SPOLEČNOSTI V ROCE 2003

OBJEM A STRUKTURA NOVĚ NAKOUPENÉHO PORTFOLIA

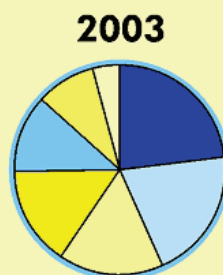
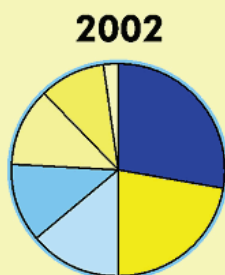
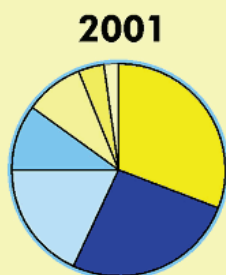
Objem nakoupeného portfolia stoupl v průběhu dvou let z 682 na 955 mil. Kč, z hlediska objemu hodnotíme pozitivně fakt, že po výrazném nárůstu v roce 2002 se podařilo tento objem zopakovat a dokonce o 5% překonat. Objemově nejvýznamější zůstává v novém portfoliu skupina dopravní techniky, její podíl v pořizovacích cenách činil v novém portfoliu roku 2003 64%.

Následující tabulka zobrazuje strukturu nově nakoupeného portfolia v pořizovacích cenách v roce 2003 a vývoj od roku 2001.

STRUKTURA NAKOUPENÉHO PORTFOLIA V LETECH 2001 - 2003

v tisících Kč

	2001		2002		2003	
osobní a dodávkové automobily	212 540	31 %	202 841	22 %	141 816	15 %
autobusy	68 817	10 %	107 868	12 %	114 841	12 %
nákladní automobily	121 170	18 %	124 282	14 %	192 834	20 %
tahače	61 715	9 %	110 989	12 %	157 717	17 %
mobilní stroje	30 651	4 %	88 815	10 %	89 185	9 %
stroje	174 735	26 %	256 275	28 %	218 869	23 %
pohledávky a splátkový prodej	12 524	2 %	22 259	2 %	40 134	4 %
celkem	682 152	100 %	913 329	100 %	955 396	100 %
z toho dopravní technika	464 242	68 %	545 980	60 %	607 208	64 %



Skupina „osobní a dodávkové automobily“ zahrnuje osobní automobily, dodávkové automobily do 3,5 t celkové hmotnosti, sanitní vozy a další vozidla zařazená v odpisové skupině 1.

Skupina „autobusy“ zahrnuje vozidla určená pro přepravu osob, která mají více jak 9 míst k sezení. Jedná se o minibusy i autobusy městské, meziměstské (linkové) i dálkové (zájezdové).

Skupina „nákladní automobily“ zahrnuje vozidla pro přepravu nákladů s největší povolenou hmotností převyšující 3,5 tuny (valníkové, skříňové, sklápěcí, speciální), přívěsy, traktory, pojízdne zemědělské stroje a ostatní dopravní techniku v odpisové skupině 2.

Skupina „tahače“ zahrnuje vozidla určená k tažení návěsů a návěsy všech druhů.

Skupina „mobilní stroje“ zahrnuje manipulační techniku, bagry, rypadla, lokomotivy a ostatní železniční vozidla a lodě.

Skupina „stroje a technologie“ zahrnuje druhově velmi rozmanitý hmotný investiční majetek, například strojní vybavení lehkého a těžkého strojírenství, teplárenské technologie včetně generátorů elektřiny, telekomunikační, stavební techniku, potravinářské technologie, technologie zpracování druhotných surovin, zdravotnickou a kancelářskou techniku. Vzhledem k velké rozmanitosti této položky neuvádíme další podrobnější členění.

Skupina „pohledávky a splátkový prodej“ zahrnuje případy alternativního financování, a to hodnotu odkoupených pohledávek dodavatelů zdravotnické techniky v pořizovacích cenách a objem smluv na splátkový prodej.

EKONOMICKÉ VÝSLEDKY SPOLEČNOSTI V ROCE 2003

ÚVOD

Rok 2003 byl dalším rokem koncepční a cílevědomé práce s cílem dosahovat co nejlepších výsledků v naší hlavní činnosti - financování nákupu hmotného majetku firmám i jednotlivcům prostřednictvím finančního leasingu. V roce 2003 stejně jako v letech předchozích pokračoval stabilní růst společnosti, zvýšila se brutto i netto hodnota stálých aktiv, vzrostly výnosy společnosti, hrubý i čistý zisk, trvale roste také vlastní kapitál společnosti.

Za nejvýznamnější ukazatel úspěšnosti hospodaření považujeme od počátku existence společnosti fakt, že přes neustálý růst objemu obchodů zůstává velice nízký objem krátkodobých pohledávek z obchodních vztahů, v roce 2003 je dokonce jejich podíl na tržbách nižší než 1 %.

KOMENTÁŘ K VÝZNAMNÝM EKONOMICKÝM HODNOTÁM A UKAZATELŮM

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY

Výnosy

Celkové výnosy společnosti přesáhly v roce 2003 jednu miliardu korun, s meziročním nárůstem o 14 % dosáhly 1001 mil. Kč. Tržby z leasingu činily 911 mil. Kč, jejich podíl na celkových výnosech představoval 91 %. Další významnou část výnosů ve výši 43 mil. Kč tvoří tržby z prodeje předmětů leasingu po řádném a předčasném ukončení leasingových smluv.

Odpisy

Největší část nákladů tvoří odpisy dlouhodobého hmotného majetku ve výši 725 mil. Kč. Jejich meziroční nárůst o 12 % odpovídá 14 % zvýšení brutto hodnoty tohoto majetku z 2 373 mil. Kč na 2 716 mil. Kč.

Nákladové úroky

Další výraznou nákladovou položkou jsou úroky. Nákladové úroky klesly z 33 mil. Kč v roce 2002 na 29 mil. Kč v roce 2003 i přes to, že objem úvěrů vzrostl ve stejném období z 552 na 684 mil. Kč. Důvodem je zejména pokles úrokových sazeb, pozitivně se projevuje i dosažená pozice firmy a její hodnocení ze strany bankovních ústavů.

Zisk

Výsledek hospodaření za účetní období 2003 vzrostl o 22 % a dosáhl výše 62 mil. Kč. Hospodářský výsledek společnosti před zdaněním činil 84 mil. Kč. Přes silící konkurenci na leasingovém trhu se daří udržet podíl čistého zisku na tržbách okolo 6 %, a to zejména díky nízkému objemu nekvalitních a ztrátových obchodů. V nákladech společnosti jsou v roce 2003 stejně jako v letech předchozích zohledněny veškeré změny stavů opravných položek k aktivům společnosti. Tato oblast je pod přísným dohledem jak vedení společnosti, tak auditorské firmy.

ROZVAHA

AKTIVA (druhy majetku)

Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek společnosti v zůstatkových cenách (netto hodnota) vzrostl v roce 2003 na 1 471 mil. Kč, tj. 12 % nárůst oproti roku 2002. Tento majetek v pořizovacích cenách (brutto hodnota) dosáhl 2 716 mil. Kč, tj. meziroční nárůst 14 %. Na brutto i netto hodnotě dlouhodobého hmotného majetku se podílí majetek pronajímaný naší společností prostřednictvím leasingu plnými 98 %. V roce 2003 byl nakoupen majetek pro leasing v objemu 915 mil. Kč (891 mil. Kč v roce 2002).

Dlouhodobé pohledávky

UNILEASING a.s. financuje vybrané investice vybraným bonitním klientům formou postoupení pohledávek. Jedná se zejména o pohledávky od dodavatelů zdravotnické techniky za institucemi, kterým vyhlášky nedovolují uzavírat leasingové smlouvy. Tyto pohledávky jsou postupně spláceny dle splátkových kalendářů. V roce 2003



byly nakoupeny dlouhodobé pohledávky s postupnou splatností v celkové pořizovací hodnotě 35 mil. Kč. Zároveň byl financován prostřednictvím splátkového prodeje ve výši 5 mil. Kč majetek podporovaný státními dotacemi, kde jiná forma financování opět nepřipadá v úvahu. V souvislosti s těmito produkty vykazuje naše společnost k 31. 12. 2003 dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů ve výši 37 mil. Kč. K výběru klientů pro tento způsob financování přistupujeme velice pečlivě a obezřetně, proto žádná z těchto pohledávek není po splatnosti.

Krátkodobé pohledávky (vše v netto hodnotách)

Krátkodobé pohledávky k 31. 12. 2003 činily 22 mil. Kč, z toho pohledávky z obchodních vztahů činily 8 mil. Kč a oproti roku 2002 poklesly o 5 mil. Kč. Pohledávky z obchodních vztahů zahrnují pohledávky z leasingu ve výši 4 mil. Kč a pohledávky z vyfakturovaných úroků z prodlení a smluvních pokut též ve výši 4 mil. Kč. Podíl krátkodobých pohledávek z obchodních vztahů (8 mil. Kč) na tržbách z leasingu (911 mil. Kč) činil 0,9 %.

Stabilně nízkou výši pohledávek po splatnosti a jejich poměr k tržbám považujeme za jeden z nejdůležitějších ukazatelů kvality naší leasingové společnosti. Ve společnosti UNILEASING a.s. netto hodnota pohledávek z obchodních vztahů po splatnosti delší než 30 dnů činila 4 mil. Kč, což představuje podíl na tržbách z leasingu pouze 0,4 %.

PASIVA (zdroje krytí majetku)

Vlastní kapitál

Díky pravidelné tvorbě významných částek kladného hospodářského výsledku, včetně 62 mil. Kč zisku za rok 2003, dosáhl k 31. 12. 2003 vlastní kapitál hodnoty 249 mil. Kč, tedy prakticky čtvrt miliardy Kč. Vlastní kapitál se tak významným způsobem podílí na krytí aktiv společnosti.

Základní kapitál je od roku 2001 navýšen na 56 mil. Kč, rezervní fond je naplněn na současných 11 mil. Kč.

Dlouhodobé závazky

Dlouhodobé závazky ve výši 230 mil. Kč. Z toho 195 mil. Kč představují přijaté zálohy na budoucí leasingové splátky, které budou postupně zúčtovány v průběhu několikaletého trvání leasingových smluv. Zbývající část dlouhodobých závazků tvoří odložený daňový závazek 35 mil. Kč, který vznikl zejména vlivem odlišnosti účetních odpisů od uplatňovaných zrychlených daňových odpisů.

Krátkodobé závazky

Krátkodobé závazky činily 86 mil. Kč. Nejvýznamněji se na nich podílí přijaté zálohy na nájemné ve výši 63 mil. Kč. V těchto krátkodobých zálohách je obsaženo také dopředu uhrazené nájemné našimi klienty ve výši 42 mil. Kč. Závazky z obchodních vztahů v hodnotě 17 mil. Kč, stejně jako ostatní krátkodobé závazky, jsou všechny do lhůty splatnosti. Společnost k 31. 12. 2003 nevykazuje, ani nikdy v minulosti nevykazovala, žádné závazky po splatnosti. Své závazky vůči bankovním ústavům, státu, institucím zdravotního a sociálního pojištění i všem svým obchodním partnerům plní společnost UNILEASING a.s. vždy řádně a včas.

Úvěry

Vedle vlastního kapitálu společnosti jsou hlavním zdrojem refinancování leasingových obchodů bankovní úvěry, jejichž zůstatek na konci roku 2003 činil 684 mil. Kč. Nárůst oproti předchozímu roku vyplývá z nárůstu objemu pronajímaného majetku. Všechny úvěry jsou čerpány jako střednědobé se splatností 3 až 4 roky, což kopíruje splatnost financovaných leasingových smluv. Jako krátkodobé úvěry v hodnotě 34 mil. Kč jsou vykazovány pouze zůstatky těch dlouhodobých úvěrů, jejichž poslední část bude splacena v průběhu roku 2004. Z relevantních poměrových ukazatelů k úvěrům je možno zmínit poměr netto hodnoty dlouhodobého hmot. majetku k úvěrům ve výši 215 % a poměr vlastního kapitálu k úvěrům, který dosahuje 37 %. Hlavním zdrojem pro splacení úvěrů jsou budoucí příjmy společnosti z leasingových a ostatních finančních smluv. Tyto budoucí příjmy měly k 31. 12. 2003 celkovou hodnotu 1 585 mil. Kč. Po očištění o budoucí úhrady DPH 288 mil. Kč, pojistného 98 mil. Kč a úroků 32 mil. Kč zůstávají budoucí čisté příjmy společnosti 1 167 mil. Kč, což představuje 171 % hodnoty úvěrů ke stejnému datu.

Ostatní pasiva

Nejvýraznější složkou ostatních pasiv jsou výnosy příštích období ve výši 301 mil. Kč. Jsou tvořeny první mimořádnou splátkou nájemného, eventuálně vlivem rychlejšího splácení oproti době trvání leasingové smlouvy. Tento zůstatek výnosů příštích období k 31. 12. 2003 bude v průběhu jednotlivých leasingových smluv postupně rozpouštěn do výnosů.

ZÁVĚR

Finanční situace a dosavadní ekonomické i obchodní výsledky společnosti jsou dostatečnou zárukou stability společnosti pro všechny její obchodní partnery a představují i dobré výchozí podmínky pro další úspěšný rozvoj UNILEASING a.s. v následujících letech.

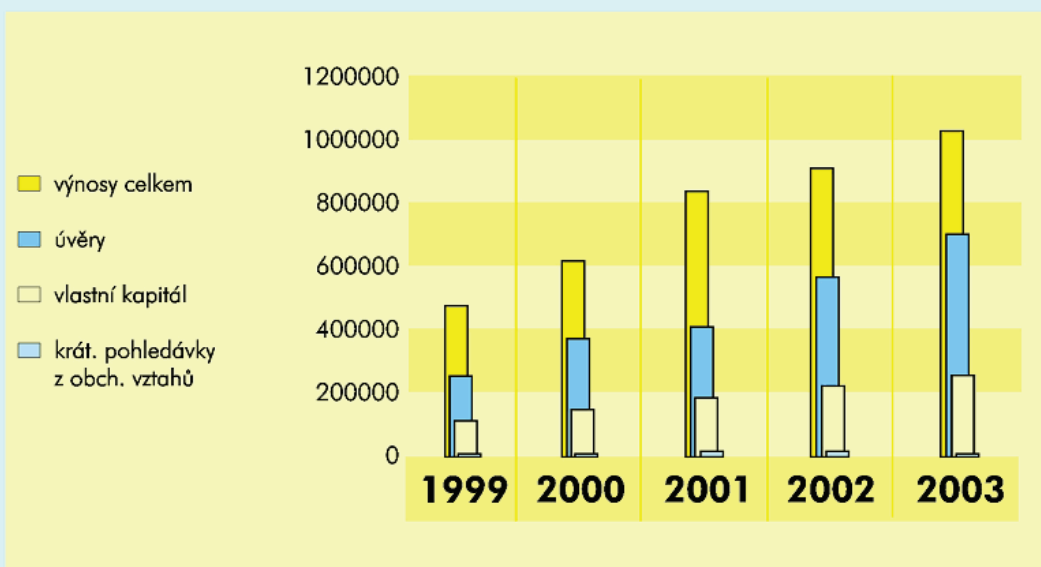
Vývoj vybraných ekonomických ukazatelů za posledních pět let je pro přehlednost uveden v následující tabulce a grafu, podrobné údaje za poslední dva roky jsou pak obsaženy v základních účetních výkazech na straně 10 a 11.

VYBRANÉ EKONOMICKÉ UKAZATELE V LETECH 1999 - 2003

v tisících Kč

	1999	2000	2001	2002	2003
výnosy celkem	463 625	601 997	816 054	885 767	1 001 214
z toho tržby z leasingu	448 911	562 388	724 660	813 283	911 452
provozní hospodářský výsledek	75 907	87 199	91 326	99 635	107 378
hosp. výsledek z finančních operací	-25 812	-24 226	-24 283	-27 217	-23 432
z toho nákladové úroky	25 962	25 802	28 522	33 038	29 859
hrubý zisk	51 012	66 989	72 003	72 418	83 946
čistý zisk	32 420	44 242	48 606	51 034	62 402
objem nových leasingových smluv	584 334	839 769	859 887	1 120 204	1 131 434
nakoupený DHM* pro leasing	477 261	677 948	669 628	891 070	915 262
odkoupené pohledávky, splátkový prodej	0	1 127	12 524	22 259	40 134
aktiva celkem netto	857 728	1 102 610	1 140 646	1 363 469	1 551 780
DHM* BRUTTO (pořizovací ceny)	1 468 252	1 836 535	2 096 665	2 372 697	2 715 560
DHM* NETTO (zůstatkové ceny)	837 467	1 055 284	1 099 685	1 314 706	1 470 711
krátkodobé pohledávky netto	15 188	24 362	23 416	16 749	21 657
z toho krát. pohl. z obch. vztahů	1 208	5 626	11 648	12 606	8 260
vlastní kapitál	110 596	145 206	180 597	217 446	249 227
zůstatek záloh a čas. rozliš. výnosů	482 636	541 639	489 083	535 385	558 826
úvěry	247 886	363 057	398 958	551 847	683 527

*DHM = dlouhodobý hmotný majetek



Zpráva auditora

Auditor PKM audit s.r.o., se sídlem U Tvrze 38, Praha 10 108 00, oprávněný k auditorské činnosti podle Zákona ČNR 254/2000Sb. o auditorech a Komorě auditorů České republiky, číslo licence 210, zastoupený odpovědným auditorem Ing. Václavou Pekařovou, číslo licence 520, ověřil účetní závěrku společnosti:

UNILEASING a.s.
společnost je zapsána v obchodním rejstříku,
vedeného Krajským soudem v Plzni
oddíl B, vložka 561
Randova 214, 339 01 Klatovy I
IČO: 25205552

za období od 1. 1. 2003 do 31. 12. 2003

Provedla jsem audit přiložené roční účetní závěrky společnosti UNILEASING a.s. Odpovědnost za sestavení účetní závěrky se řídí §192 obchodního zákoníku. Naší úlohou je vyjádřit na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce.

Audit jsem provedla v souladu se Zákonem č. 254/2000 Sb. o auditorech a Komorě auditorů České republiky, auditorskými směrnicemi vydanými Komorou auditorů a auditorskými standardy. Tyto směrnice a standardy vyžadují, abych plánovala a provedla audit s cílem získat přiměřenou míru jistoty, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti. Audit zahrnuje ověření provedené výběrovým způsobem účetních záznamů a dalších informací prokazujících údaje účetní závěrky. Na základě výsledků použitých auditorských postupů jsem nezjistila žádné skutečnosti, které by naznačovaly, že účetní záznamy výše uvedené obchodní společnosti nebyly ve všech podstatných aspektech v souladu s platnými zákony a předpisy. Domnívám se, že provedený audit dává přiměřený základ pro vyslovení výroku k účetní závěrce.

Podle mého názoru účetní závěrka ve všech podstatných aspektech věrně zobrazuje majetek, závazky, vlastní kapitál a finanční situaci ověřované společnosti k 31. prosinci 2003 a výsledky jejího hospodaření za období 1. 1. – 31. 12. 2003 v souladu se zákonem o účetnictví č. 563/91 Sb. a příslušnými předpisy.

Ověřila jsem soulad informací o auditované společnosti za uplynulé období, uvedených ve výroční zprávě, s ověřovanou účetní závěrkou. Podle mého názoru jsou tyto informace ve všech významných ohledech v souladu s touto účetní závěrkou, z níž byly převzaty.

Za úplnost a správnost zprávy o vztazích mezi propojenými osobami odpovídá statutární orgán společnosti. Ověřila jsem věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě, a nezjistila jsem významné nesprávnosti.

Výrok zní: **BEZ VÝHRAD**

odpovědný auditor : Ing. Václava Pekařová, auditorský dekret č. 520
za PKM audit s.r.o., licence č. 210
U Tvrze 38, Praha 10 108 00

Praha 12.3.2004

PKM audit s.r.o.
U Tvrze 38, 108 00 Praha 10
DIČ: 010-65412630
tel.: 274 779 973, 274 784 816
e-mail: pkm@iol.cz



Pekařová

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY | INCOME STATEMENT

v tisících Kč | in thousands CZK

		2003	2002
I.	tržby za prodej zboží sales revenue on merchandise	11 498	1 616
A.	náklady vynaložené na prodané zboží spent costs on sold commodities	10 414	1 430
+	OBCHODNÍ MARŽE SALE MARGIN	1 084	186
II.	výkony production	911 452	813 283
B.	výkonová spotřeba production consumption	18 711	20 334
+	PŘIDANÁ HODNOTA ADDED VALUE	893 825	793 135
C.	osobní náklady personal expenses	19 565	17 744
D.	daně a poplatky taxes and fees	449	241
E.	odpisy dlouhodob. nehm. a hm. majetku deprec. of long-term intang. and tang. fixed assets	724 669	646 345
III.	tržby z prodeje dlouhod. majetku a materiálu sales rev. on long-term ass. and mat.	42 518	33 183
F.	zůstatková cena prod. dlouhodob. maj. a mat. net book value of long-term asset and mat.	37 966	25 644
G.	změna stavu rezerv a opr. položek v prov. oblasti state mod. of reserves and adj. in oper. area	13 211	5 891
IV.	ostatní provozní výnosy other operating revenues	27 485	23 567
H.	ostatní provozní náklady other operating expenses	60 590	54 385
*	PROVOZNÍ HOSPODÁŘSKÝ VÝSLEDEK OPERATION PROFIT (LOSS)	107 378	99 635
M.	změna stavu rezerv a opr. položek ve fin. oblasti state mod. of reserves and adj. in fin. area	352	5
X.	výnosové úroky interest received	2 266	1 012
N.	nákladové úroky interest expense	29 859	33 038
XI.	ostatní finanční výnosy other financial revenues	5 996	6 549
O.	ostatní finanční náklady other financial expenses	1 483	1 735
*	FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ PROFIT (LOSS) FROM FIN. OPERATIONS	-23 432	-27 217
Q.	daň z příjmu za běžnou činnost income tax on ordinary income	21 544	21 384
	- splatná due	19 480	15 725
	- odložená deferred	2 064	5 659
**	VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA BĚŽNOU ČINNOST ORDINARY INCOME	62 402	51 034
***	VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ PROFIT (LOSS) OF CURR. ACC. PERIOD	62 402	51 034
	výsledek hospodaření před zdaněním profit (loss) before tax	83 946	72 418

Brno

AKTIVA | ASSETS

v tisících Kč | in thousands CZK

	2003	2002
AKTIVA CELKEM TOTAL ASSETS	1 551 780	1 363 469
A. POHLEDÁVKY ZA UPSANÝ VLASTNÍ KAPITÁL RECEIVABLES FOR SUBSCRIPTION	0	0
B. DLOUHODOBÝ MAJETEK FIXED ASSETS	1 478 634	1 323 107
I. dlouhodobý nehmotný majetek intangible fixed assets	0	121
II. dlouhodobý hmotný majetek tangible fixed assets	1 470 711	1 314 706
- pozemky landed properties	2 770	2 770
- stavby buildings	10 088	10 619
- samostatné movité věci separate movable objects	1 433 958	1 285 970
- nedokončený dlouho. hmot. majetek incomplete tangible fixed assets in progress	1 985	950
- poskytnuté zálohy na dlouhod. hmot. majetek advances on long-term tangible asset	21 910	14 397
III. dlouhodobý finanční majetek long-term financial assets	7 923	8 280
- podíly v ovládaných a řízených osobách hold. in comp. with controlling infl.	80	80
- podíly v účet. jed. s podstatným vlivem hold. in comp. with substantial infl.	7 843	8 200
C. OBĚŽNÁ AKTIVA CURRENT ASSETS	71 247	38 734
I. zásoby inventory	0	0
II. dlouhodobé pohledávky long-term receivables	37 326	13 483
III. krátkodobé pohledávky short-term receivables	21 657	16 750
IV. krátkodobý finanční majetek short-term assets	12 264	8 501
D. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ ACCRUALS	1 899	1 628

PASIVA | LIABILITIES

v tisících Kč | in thousands CZK

	2003	2002
PASIVA CELKEM TOTAL LIABILITIES	1 551 780	1 363 469
A. VLASTNÍ KAPITÁL EQUITY	249 227	217 446
I. základní kapitál registered capital	56 000	56 000
II. kapitálové fondy capital funds	0	0
III. rezervní fondy reserve funds	11 200	11 200
IV. výsledek hosp. minulých let profit (loss) of prev. years	119 625	99 212
V. výsledek hosp. běžného účetního období profit (loss) of curr. acc. period (+/-)	62 402	51 034
B. CIZÍ ZDROJE NOT-OWN CAPITAL	1 001 014	864 836
I. rezervy reserves	2 042	2 653
II. dlouhodobé závazky long-term payables	229 752	235 147
- dlouhodobé přijaté zálohy long-term advances	194 662	202 121
- odložený daňový závazek deferred tax obligations	35 090	33 026
III. krátkodobé závazky short-term payables	85 693	75 189
- závazky z obchodních vztahů trade obligations	17 201	18 322
- závazky k zaměstnancům obligations to employees	950	807
- závazky ze soc. zab. a zdrav. pojištění obligations from social security and health insurance	441	459
- státní daňové závazky state tax obligations	2 910	2 022
- krátkodobé přijaté zálohy short-term received advances	63 119	52 737
IV. Bankovní úvěry a výpomoci bank loans	683 527	551 847
- dlouhodobé bankovní úvěry long-term bank loans	649 875	510 690
- krátkodobé bankovní úvěry short-term bank loans	33 652	41 157
C. ČASOVÉ ROZLIŠENÍ ACCRUALS	301 539	281 187

Jihlava

FOREWORD

After the big increase of the volume of the contracts by 33 % in the year 2002, the company UNILEASING succeeded in repeating and even softly exceeding this big volume in the year 2003. Another improvement of the qualitative ratios is the biggest success – profit before tax increased by more than 20 % and the overdue receivables has even declined. This fact shows that the whole process of the business contracts processing and especially of the risk management is very sophisticated and high-quality. The decline of the overdue receivables is the result of the continuous and successful activity of the receivables control employees. For the company UNILEASING, the year 2003 is the continuation of the success in the long-term line of the increase in the volume and the quality of the business in the previous years.

Detailed evaluation of the development in the year 2003:

- The value of the bought assets increased from 891 to 915 mil. CZK according to the year 2002, the volume including the receivables surrender and the installment trade increased from 913 to 955 mil. CZK, which means the growth by almost 5 %.
- The profit before tax reached 84 mil. CZK, with the growth of 16 % according to the last year. The net profit increased by 22 % and reached 62 mil. CZK in the year 2003.
- The short-term trade receivables declined from 13 to 8 mil. CZK, the overdue receivables amount to 6 mil. CZK that form only 0,6 % of the revenues in the year 2003.
- Thanks to the company's long-term results, we managed to negotiate new increased credit limits with most of the banks during the year 2003. It enables the company to choose the optimal financial sources according to the draw terms, service history and especially the interest rates.
- The excellent result of the year 2003 is the appreciation of the high-quality work of all employees of the company, their big exertion and team cooperation.

According to the results of the year 2003 the company's board of directors set the following aims for the year 2004:

- The main aim of the company remains the stress of the leasing contracts' quality and consecutively the low volume of the overdue receivables.
- To continue in increasing the quality and professional ability of all company's employees, to strengthen the team cooperation and the firm solidarity, to continue in implementing the modern information technologies.
- To open one new subsidiary in the year 2004 at least.
- To secure the cooperation with contemporary suppliers of the leasing objects and to look for new suppliers especially in the area of automobiles, transportation and manipulative machines and medical instruments.
- To continue successful cooperation with banks, further optimization of the structure and price of the refinancing sources.

Ing. Pavel Ovsík

Chairman of the Board

Ing. Pavel Nový

Deputy Chairman of the Board

Ing. Juraj Eöllös

Member of the Board

COMPANY PROFILE

We can find the company UNILEASING on the Czech leasing market since the year 1991. Since it was founded the company has been providing financial leasing and the related services exclusively. The headquarter of the company and its administrative background is situated in Klatovy. The company is represented by eleven branch offices in the Czech Republic. The company has been the active member of the Association of leasing companies of the Czech Republic.

UNILEASING is universal leasing company existing in the area of personal estate leasing. There are all kinds of transport and shipping technologies except for planes, wide range of medical, sport, office, engineering, energetic and other technologies and technological units in its portfolio.

UNILEASING profiles itself as client-oriented company. Thanks to proprietary and managerial structure the company is able to react quickly to customers' requirements and to the changing demands of the market. By the volume of annually enclosed contracts, UNILEASING is in the top twenty of the leasing companies in the Czech Republic that are involved in the universal commodities leasing. Refinancing of the company is provided by the cooperation with the most significant banks.

TRADE ACTIVITY

We can characterize the trade activities in following areas:

LEASING ACCORDING TO COMMODITIES

Cars and vans leasing

covers the leasing of new and used cars and vans. These complex leasing services are appointed for the citizens of the Czech Republic, state institutions, business and other subjects.

Buses and lorries leasing

helps the small tradesmen and also big companies with financing of new and used buses, lorries and special automobiles of all brand names and kinds, trailers and extensions.

Medical technology leasing

supports the investments in the medical sector. It enables the financing of the medical instruments, dentists' chairs, equipment of the consulting rooms, hospitals, operating rooms, remedial equipment, ambulances and other medical technology. This leasing is used by both private medical institutions and medical institutions established by towns, regions or other state authorities.

Building and transport technology leasing

covers the leasing of all kind of mobile building, manipulative and transport technology (e.g. building machines, fork lift trucks, communal technology, locomotives, ships and agricultural and forestry machines).

Machines and technique leasing

is being used for financing of the investments into machines, covering the range of universal and special machines, simple machine equipment and demanding and complicated technological systems for the various industry areas. The lessees are both private entrepreneurs, small and bigger limited liability companies and big joint stock companies, companies with foreign capital interests and the companies with international importance.

Sporting technology and instrumentality leasing

enables the financing of the items and instrumentality of sporting character, e.g. machines for adjusting the downhill and cross-country tracks, cableways, ski lifts, snow systems, horse containers, golf courts' adjustment machines, instrumentality for bowling, squash centers, etc.

SPECIAL LEASING'S POSSIBILITIES

Communal leasing

By means of this product UNILEASING offers the acquisition of all equipment to towns, municipalities,



Nové Město nad Metují



communal companies, companies administrated by towns or municipalities and to other municipal organizations in order to ensure their activities. This is mainly the question of traffic technology, mechanisms for maintenance and clean up of the roadways, the heat production technology including the co-generation units, technology of winter and swimming stadiums, crematoriums, machines and technologies for building and maintenance of water mains and sewerages, sewage works, etc.

Alternative forms of financing

To chosen clients we offer the possibility of alternative forms of financing that includes installment sale or receivables surrender. These kinds of investment acquisition are especially used by budgetary and allowance organizations in case that the financing can not be realized by standard financial leasing operation.

Together with standard leasing financing, UNILEASING offers to its clients other modifications of products and provides the whole range of supplementary services.

Installment trade

Installment trade is one form of financing for solvent clients that enables financing of purchase of the subjects that are supported by the donations from the state budget. The installment trade can not stand in for financing our company's clients from the area of health care and personal transportation.

Lease back operations

These operations are alternative way how to get the financial funds very quickly. They can be used for support or progress in new activities. It is a kind of procedure in which the clients sells its property to the leasing company and at the same time concludes a contract about its lease back.

Support of leasing subjects' sellers

There is a wide program of the support of leasing subjects' vendors that covers especially the area of pre-financing of the leasing subject's purchase. Another important component of the program is the possibility of the purchase of the supplier's receivables that enables the supplier to spread the subscriber's remittance of the purchase price out in time.

Leasing subjects' insurance

UNILEASING enables its clients to insure the leasing subject in two ways. The leasing subject is insured within our company's insurance contracts and premium are a part of leasing installments or it can be concluded individually with a client at his insurance company.

We ensure the conclusion of the responsibility insurance for the damage caused by the vehicle's operation (liability prescribed by law). Our clients can choose from several insurance companies that UNILEASING cooperates with.

In the framework of action offers UNILEASING provides free leasing subject's insurance for certain commodities.

Shortening course of repayment

gives the lessee the possibility to pay larger part of rent in the regime of monthly or quarterly installments in a shorter time than a minimal length of leasing relationship lasting prescribed by law for the leasing subject in a corresponding depreciation category. This shortage of the active length of repayment enables our clients to reach more efficient entire price of the leasing by lowering interest costs of the leasing.

Individual course of repayment

We meet the client's demand in arranging the plan of installments respecting his possibilities for paying, e.g. uneven revenues during the year or considered cash flow.

Client's service

In framework of business cases UNILEASING offers its clients:

- Qualified analysis and evaluation of efficiency of different kinds of the investment aim financing
- Consultancy about accounting and tax aspects of individual leasing contracts
- Negotiation with the suppliers by the framing of business contracts
- Customs procedures while the subjects of leasing is being imported from abroad
- Car verification in domestic and foreign databases
- Car preparation for standard operating (registering in cars and vehicles evidence, "green card", etc.)

BUSINESS RESULTS OF THE YEARS 2003

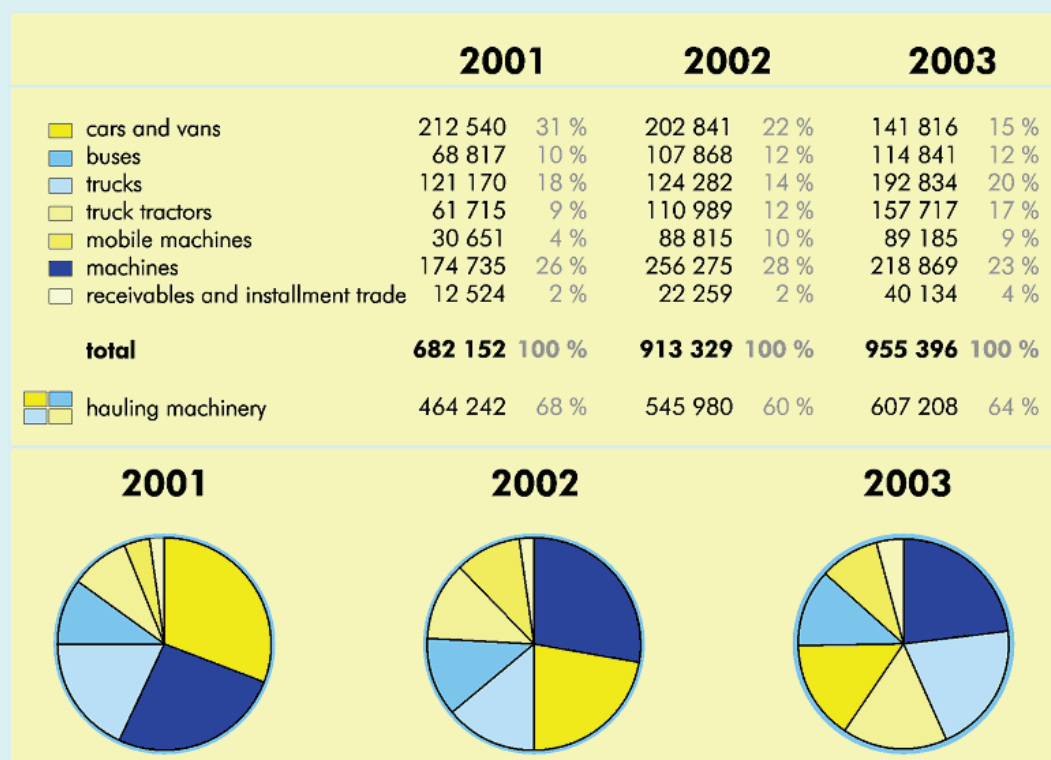
THE VOLUME AND THE STRUCTURE OF NEWLY BOUGHT PORTFOLIO

The volume of bought portfolio rose from 682 to 955 mil. CZK during the last two years. From the stand of volume we positively judge the fact that after the significant increase in the year 2002, we managed to repeat this volume and even exceed it by 5 %. The most important commodity according to the volume remains the group of transport technology, its share in the purchase price forms 64 % in the new portfolio of the year 2003.

The following table shows the structure of newly bought portfolio in the purchase prices in the year 2003 and its development since the year 2001.

STRUCTURE OF NEWLY BOUGHT PORTFOLIO IN YEARS 2001 - 2003

in thousands CZK



The group "cars and vans" covers cars, vans up to 3,5 tons of the total weight, ambulances and other vehicles belonging to the depreciation category 1.

The group "buses" includes vehicles appointed for the transportation that have more than 9 seats. It means minibuses and buses urban, inter-city (line) and long-distance (touring).

The group "trucks" covers vehicles appointed for the transportation of loads, with the biggest possible weight exceeding 3, 5 tons (dray, box, folding, special), trailers, tractors, agricultural vehicles and other transport technology in the depreciation category 2.

The group "truck tractors" includes vehicles appointed for drawing trailers and the trailers of all kinds.

The group "mobile machines" covers manipulative technology, excavators, diggers, locomotives and other rail vehicles and ships.

The group "machines and technologies" includes various types of investment property such as light and heavy machinery, heat technology including the electricity generators, telecommunication, building machines, food technology, technology of processing secondary raw materials, medical and office equipment technology. According to huge range of this commodity we are not showing more detailed report.

The group "receivables and installment trade" includes the cases of alternative financing such as the value of surrendered receivables of the medical technology vendors in the purchase prices and the volume of the installment trade contracts.

Liberec

ECONOMIC RESULTS OF THE COMPANY IN THE YEAR 2003

FOREWORD

The year 2003 was another year of conception and unbendable work with the aim to achieve the best results in our main activity – to finance the purchase of tangible asset for companies and individuals by financial leasing.

In the year 2003, as same as in the previous years, the stable growth of the company went on, the gross and net value of fixed assets rose, the revenues of our company increased as same as the gross and net profit, the company's equity is also permanently rising.

The most important indicator of the economic successfulness is the fact, that since the company's existence and despite the permanent growth of the trades' volume, the amount of short-term trade receivables remains low. In the year 2003 its share on sales is even below 1%.

THE IMPORTANT ECONOMIC VALUES AND INDICATORS COMMENTARY

LOST AND PROFIT SHEET

Revenues

The total revenues of the company exceeded 1 billion CZK in the year 2003, with the annual growth of 14 % they reached 1 001 mil. CZK. Sales revenues from leasing accounted to 911 mil. CZK, its share on total revenues formed 91%. Another important part of revenues, in the amount of 43 mil. CZK, is formed by sales of leasing subjects after regular or premature ending of leasing contracts.

Depreciations

The biggest part of costs is formed by depreciations on long-term tangible asset in the amount of 725 mil. CZK. Its 12% increase according to the previous year corresponds to the 14 % rise of this assets' gross value (from 2 373 mil. CZK to 2 716 mil. CZK).

Cost interests

Interests are another important part of costs. Cost interests declined from 33 mil. CZK in the year 2002 to 29 mil. CZK in the year 2003, in spite of the fact that the credits' volume increased from 552 to 684 mil. CZK in the same period. The main reason is especially the decline of interest rates, reached company's position and its evaluation by bank institutions is also indicated positively.

Profit

The economic result in the accounting period of the year 2003 increased by 22% and amounted to 62 mil. CZK. The pretax profit was 84 mil. CZK. In spite of the fact that the competition on leasing market is getting stronger we are able to keep the share of net profit on sales revenues around 6 %, especially thanks to low volume of inferior and unprofitable trades. All changes of the adjustments to company's assets are taken into consideration as same as in the previous years. This area is under strict control of the company's management and the auditor as well.

BALANCESHEET

ASSET (types of assets)

Long-term tangible fixed assets

The tangible fixed assets of the company in net book value (net value) increased to 1 471 mil. CZK in the year 2003, that means 12 % accrual over the year 2002. This asset in purchase price (gross value) reached 2 716 mil. CZK, 14 % over the previous year. Leased assets form full 98% of the gross and net value of the tangible fixed assets. In the year 2003 the leasing asset in the amount of 915 mil. CZK was bought.

Long-term receivables

UNILEASING a.s. is financing chosen investments to selected solvent clients in the form of receivables advancement. This is assigned especially for the receivables of medical technology vendors for institutions that are not allowed to close leasing contracts by notice. These receivables are paid according to the installment

calendars step by step. In the year 2003 the long-term receivables with gradual maturity in the total purchase price of 35 mil. CZK were bought. Along with this, we financed the asset supported by state donations in the amount of 5 mil. CZK by means of installment trade, because no other form of financing is possible. In connection with these products our company has long-term trade receivables in the amount of 37 mil. CZK related to 31.12. 2003. We are very conscientious and cautious in choosing clients for this form of financing, that's why none of these receivables is overdue.

Short-term receivables

Short-term receivables (all in net value) were 22 mil. CZK related to 31.12. 2003. Trade receivables represented 8 mil. CZK and declined by 5 mil. CZK counter to the year 2002. Trade receivables cover leasing receivables in the amount of 4 mil. and receivables from billed interests from delay and contractual penalty also in the amount of 4 mil. CZK. The share of short-term trade receivables (8 mil. CZK) on leasing sales revenues (911 mil. CZK) represents 0,9 %.

Stable low level of overdue receivables and its share on sales is concerned to be one of the most important quality indicators of our leasing company. Net value of overdue trade receivables longer than 30 days formed 4 mil. CZK, which means only 0,4 % of leasing sales.

LIABILITIES (source of asset coverage)

Equity

Thanks to regular creation of important sum of positive profit, including 62 mil. CZK of profit in the year 2003, the equity reached 249 mil. CZK, almost quarter of billion CZK, related to 31.12.2003. The equity is thus participating on company's assets coverage in important way.

The registered capital has been increased to 56 mil. CZK since the year 2001, reserve fund is filled up to 11 mil. CZK nowadays.

Long-term payables

Long-term payables form 230 mil. CZK. 195 mil. CZK represent received advanced on future leasing installments that will be gradually accounted in continuance of several years of the leasing contracts duration. The rest part of long-term payables forms postponed tax payables in the amount of 35 mil. CZK that originate especially in the influence of difference between accounting depreciation and exercised accelerated tax depreciation.

Short-term payables

Short-term payables formed 86 mil. CZK. The most important part is represented by received advanced for rent in the amount of 63 mil. CZK. These short-term advanced include rent defrayed in advance amounting to 42 mil. CZK. None of the trade payables in the value of 17 mil. CZK, as same as other short-term payables, are overdue. Related to 31.12.2003 the company is not showing, and has never showed, any overdue payables. UNILEASING a.s. is paying all payables to banks, state, institution of health and social security and to all its business partners always properly and on time.

Loans

The main source of refinancing of the leasing trades, beside the company's equity, is represented by bank loans that amounted to 684 mil. CZK at the end of the year 2003. The increase over the last year is coming from the growth of leased assets' volume. All loans are gained as medium-term with the maturity of 3 to 4 years that copy the maturity of leasing contracts. Only the residue of those long-term loans that are mature in the year 2004 are showed as short-term loans in the amount of 34 mil. CZK. From relevant ratio indicators of loans we can come up with the ratio of long-term tangible asset net value to loans with the value of 215 % and the ratio of equity to loans reaching 37%. The main source for paying loans is the future revenues of the company coming from leasing and other financial contracts. These future revenues' total value was 1 585 mil. CZK related to 31.12.2003. After the adjustment for future AVT (288 mil. CZK), premium (98 mil. CZK) and interests (32 mil. CZK) there is 1 167 mil. CZK of the future company's revenues left that form 171% of the loans value related to the same date.

Other liabilities

The most significant item of other liabilities is represented by deferred incomes in the amount of 301 mil. CZK. They are formed by first irregular rent installment, possibly by the influence of faster paying against the lasting period of the leasing contracts. This residual of deferred incomes related to 31.12.2003 is going to be dissolved into revenues during individual leasing contacts.



CONCLUSION

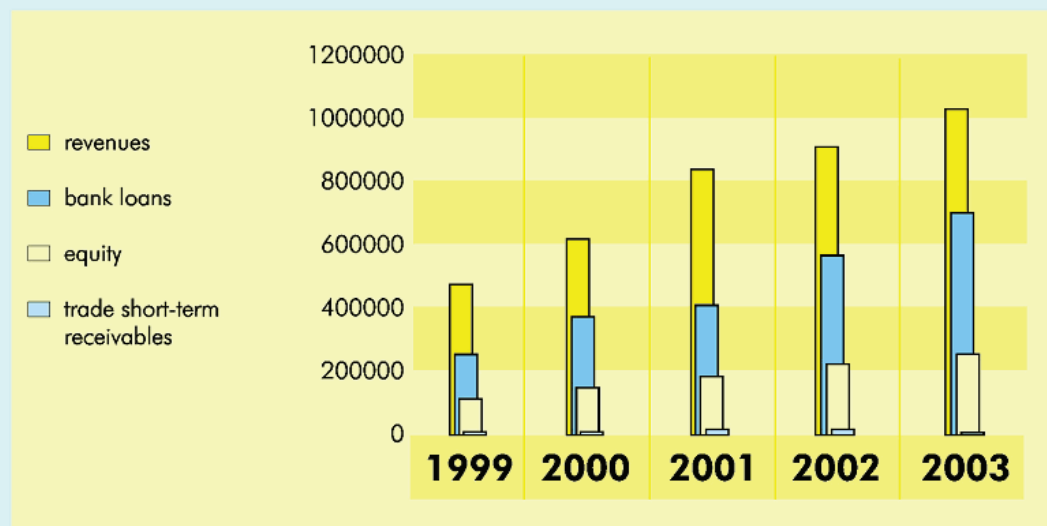
The financial situation and existing economic and business results of our company are satisfactory guarantee of the company's stability for all of its business partners and they represent good departure conditions for further successful development of UNILEASING a.s. in following years.

The development of chosen economic indicators for last five years is shown in following table and graph; detailed data for last two years are included in basic accounting statements on pages 10-11.

ECONOMIC RESULTS OF THE COMPANY IN THE YEAR 1999- 2003

in thousands CZK

	1999	2000	2001	2002	2003
revenues	463 625	601 997	816 054	885 767	1 001 214
sales from leasing	448 911	562 388	724 660	813 283	911 452
operating profit	75 907	87 199	91 326	99 635	107 378
profit (loss) from financial operations	-25 812	-24 226	-24 283	-27 217	-23 432
interest paid of it	25 962	25 802	28 522	33 038	29 859
gross profit	51 012	66 989	72 003	72 418	83 946
net profit	32 420	44 242	48 606	51 034	62 402
volume of new leasing contracts	584 334	839 769	859 887	1 120 204	1 131 434
tangible fixed assets bought for leasing	477 261	677 948	669 628	891 070	915 262
purchased receivables, installment trade	0	1 127	12 524	22 259	40 134
net total assets	857 728	1 102 610	1 140 646	1 363 469	1 551 780
gross tangible fixed assets	1 468 252	1 836 535	2 096 665	2 372 697	2 715 560
net tangible fixed assets	837 467	1 055 284	1 099 685	1 314 706	1 470 711
net short-term receivables	15 188	24 362	23 416	16 749	21 657
trade short-term receivables of it	1 208	5 626	11 648	12 606	8 260
equity	110 596	145 206	180 597	217 446	249 227
balance of advances and accruals	482 636	541 639	489 083	535 385	558 826
bank loans	247 886	363 057	398 958	551 847	683 527



České Budějovice

Auditor's Report

The auditor, PKM audit s.r.o., with registered office at U Tvrze 38, Praha 10 108 00, authorised to carry on the business of an auditor pursuant to the Act of CNR No. 254/2000 Coll. on auditors and the Chamber of Auditors of the Czech Republic, licence number 210, audited the financial statements of the company:

UNILEASING a.s.
the company is registered in the Companies' Register,
kept by the Municipal Court in Pilsen,
Section B, Insert 561

Randova 214, 229 01 Klatovy
id. no.: 25205552

for the period from 1.1.2003 to 31.12.2003

I audited the enclosed financial statements of the company UNILEASING a.s. The responsibility for preparing the financial statements is governed by Section 192 of the Commercial Code. Our responsibility is to make a statement on these financial statements on the basis of the audit carried out.

I have carried out the audit in accordance with the Act No. 254/2000 Coll. on auditors and the Chamber of Auditors of the Czech Republic, the auditing directives issued by the Chamber of Auditors and the auditing standards. These directives and standards require that I plan and carry out the audit with the aim of obtaining a reasonable degree of certainty that the financial statements do not contain any significant incorrect data. The audit includes verification of the accounting records and other information proving the data in the financial statements carried out on a selective basis. With regard to the results of the auditing methods used, I did not find any facts indicating disproof of the statement that the accounting records of the above mentioned business company were in accordance with the valid Acts and regulations in all significant aspects. I believe that the audit carried out provides an adequate basis for making a statement on the financial statements.

In my opinion, the financial statements faithfully reflect the assets, liabilities, equity and financial situation of the audited company as of December 31st 2003 and its economic result for the period 1.1. – 31.12.2003 in all significant aspects in accordance with the Accounting Act No. 563/91 Coll. and the applicable regulations.

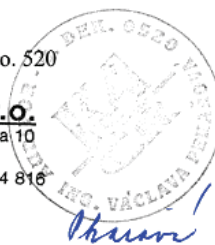
I audited the accordance of the information on the audited company for the previous period, stated in the annual report, with the audited financial statements. In my opinion, this information is in accordance with the financial statements, from which the information was taken, in all significant aspects.

The statutory body of the company is responsible for completeness and correctness of the report on the relations among the interrelated entities. I audited the factual correctness of the data stated in the report and I did not find any significant incorrect data.

The statement is: **WITHOUT QUALIFICATION**

Responsible auditor: Ing. Václava Pekařová, auditor's letter of appointment no. 520
for PKM audit s.r.o., licence no. 210
U Tvrze 38, Praha 10 108 00

PKM audit s.r.o.
U Tvrze 38, 108 00 Praha 10
DIČ: 010-65412630
tel.: 274 779 973, 274 784 816
e-mail: pkm@iol.cz





... na dosah ruky

www.unileasing.cz

KLATOVY

Randova 214, 339 01 Klatovy 1
tel.: 376 357 111, fax: 376 357 129
unileasing@unileasing.cz

KARLOVY VARY

Jasmínová 13, 360 04 Karlovy Vary
tel./fax: 353 230 917
unileasing@unileasing.cz

BRNO

Kounicova 13, 602 00 Brno
tel./fax: 549 253 331
brno@unileasing.cz

LIBEREC

Kostelní 10/5, 460 01 Liberec
tel./fax: 482 422 239
liberec@unileasing.cz

ČESKÉ BUDĚJOVICE

Žižkova 12, 370 01 České Budějovice
tel./fax: 386 357 120
cbudejovice@unileasing.cz

NOVÉ MĚSTO nad METUJÍ

Náchodská 2105, 549 01 Nové Město n./ M.
tel./fax: 491 474 004
novemesto@unileasing.cz

CHEB

Tř. Svobody 49, 350 02 Cheb
tel./fax: 354 439 796
cheb@unileasing.cz

PLZEŇ

Modřínová 2, 326 00 Plzeň
tel./fax: 377 444 335
plzen@unileasing.cz

CHOMUTOV

Školní 5335, 430 01 Chomutov
tel./fax: 474 686 386
chomutov@unileasing.cz

PRAHA

Radlická 103, 150 00 Praha 5
tel./fax: 251 551 725
praha@unileasing.cz

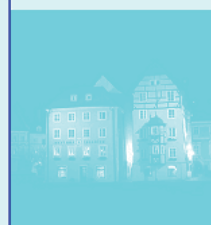
JIHLAVA

Tolstého 2, 586 01 Jihlava
tel./fax: 567 311 009
jihlava@unileasing.cz

STRAKONICE

Přsecká 893, 386 01 Strakonice
tel./fax: 383 322 834
strakonice@unileasing.cz

Klatovy





UNILEASING a.s.

Randova 214/I, 339 01 Klatovy, tel.: 376 357 111, fax: 376 357 129
unileasing@unileasing.cz, www.unileasing.cz