

A photograph of a lioness and her cub resting on a large, grey rock. The lioness is on the left, looking towards the right. The cub is on the right, resting its head against the lioness. The background is dark and out of focus.

Uni**LEASING**

Jednoduše unikátní

Výroční zpráva
Annual report **2010**

www.unileasing.cz

Ve zkráceném rozsahu In short space

› Obchodní firma Commercial name:	UNILEASING a. s.
› Sídlo společnosti Headquarters:	Randova 214, 339 01 Klatovy I
› Datum založení společnosti Company establishing date:	1. 11. 1991
› IČ Identification number:	25205552
› DIČ Tax identification number:	CZ25205552
› Představenstvo Board of directors:	Ing. Pavel Ovsík Ing. Pavel Nový Ing. Luboš Nový Ing. Milena Ovsíková Martin Ovsík
› Dozorčí rada Supervisory board:	JUDr. Petr Kubeš, Ph.D. Ing. Juraj Eöllős MUDr. Eva Nová

Obsah Table of contents

› Česká verze str. 2–15	› English version page No. 18–31
› Rozvaha, výkaz zisku a ztráty str. 16–17	› Balance sheet and income of statement page No. 16–17
› Kontaktní údaje str. 32	› Contacts page No. 32

UniLEASING

Člen České leasingové a finanční asociace
Member of the Czech leasing and financial association

Úvodní slovo představenstva

Rok 2010 – po dvou letech poklesu byl obnoven růst leasingového trhu

V letech 2008 a 2009 se do leasingového trhu plně promítla probíhající hospodářská krize a z toho vyplývající pokles poptávky po nových investicích. České leasingové společnosti vykázaly v těchto letech pokles objemu leasingu movitých věcí ve výši 21,7 % v roce 2008 a 53,7 % v roce 2009. Pokles objemu společnosti Unileasing byl v těchto letech mírnější, a to 15 % a 24,9 %.

V roce 2010 došlo k oživení ekonomiky. Zvýšený výkon silných zemí západní Evropy (německý HDP dosáhl +3,5 %) se postupně promítl i k nám, česká ekonomika vzrostla za rok 2010 o +2,3 %. V tomto prostředí se zastavil pokles investic let předchozích a zejména díky druhé polovině roku leasingový trh opět rostl. **Členské společnosti ČLFA** (Česká leasingová a finanční asociace) **vykázaly růst objemu leasingu movitých věcí o 6,1 %, Unileasing pak dosáhl navýšení o 10 %.**

Nejdůležitější údaje z roku 2010

Objem nových obchodů dosáhl v roce 2010 celkem 1 502 mil. Kč, což představuje růst 10 % proti roku 2009 (1 347 mil. Kč). Velice pozitivní je, že objem obchodů opět roste, a že tempo růstu je u naší společnosti vyšší než průměr.

Společnost dosáhla hospodářského **výsledku za účetní období 2010 ve výši 61 mil. Kč.** Nižší výsledek je dán zejména faktem, že objem obchodů od roku 2007 poklesl a do tržeb společnosti se více promítají „slabší“ ročníky 2009 a 2010. Přesto výsledek dokládá efektivitu fungování společnosti i v době ekonomické a finanční krize, přičemž veškeré opravné položky k majetku a pohledávkám se vytvářejí ve velice přísném režimu.

Vlastní kapitál dosáhl 610 mil. Kč, základní kapitál společnosti je 224 mil. Kč. Bankovní úvěry meziročně poklesly o 205 mil. Kč na 1 480 mil. Kč.

Pohledávky po splatnosti dosáhly 19 mil. Kč, což je lepší výsledek než v roce předchozím (23 mil. Kč) a dokládá stabilizaci ekonomiky. V porovnání s objemem předepsaných plateb za rok 2010, který činil 1 909 mil. Kč, představuje objem pohledávek po splatnosti 1 %!

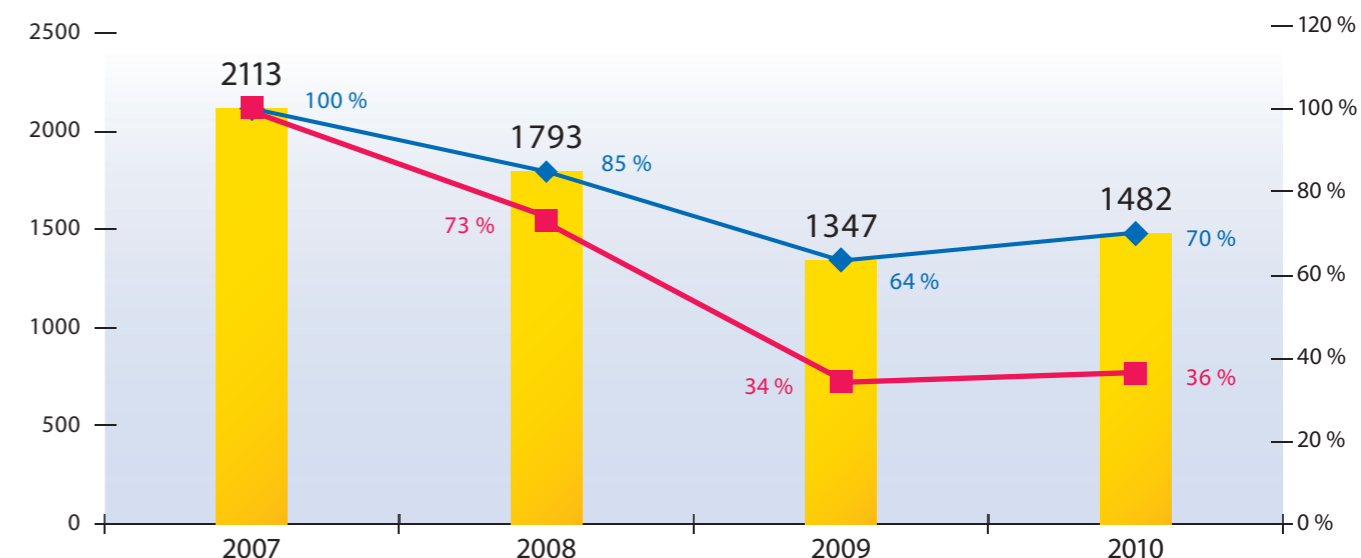
Představenstvo společnosti stanovilo následující cíle pro rok 2011

- › **Využít prostředí rostoucí ekonomiky k posílení pozice společnosti na českém leasingovém trhu.**
- › Obchodní strategie bude nadále konzervativní s přísným řízením rizika. Preference bude kladena na komodity a obory, které dlouhodobě vykazují nízkou delikvenci.
- › Z hlediska produktové skladby dále preferovat finanční leasing, počítat ale i s rostoucím podílem úvěrového financování.
- › **Pokračovat v důsledné správě pohledávek.**
- › Pokračovat v úspěšné spolupráci s bankovními ústavy, optimalizovat strukturu zdrojů refinancování ve vztahu k nově uzavíraným obchodům a minimalizovat náklady refinancování.

Ing. Pavel Ovsík
předseda
představenstva

Ing. Pavel Nový
místopředseda
představenstva

Vývoj objemu obchodů Unileasingu v porovnání s vývojem objemu obchodů členů ČLFA za období 2007–2010



Vývoj objemu obchodů v mil. Kč (sloupcový graf):

■ Unileasing

Vývoj objemu leasingu v procentech k roku 2007 (spojnicový graf):

■ Unileasing ■ členové asociace

Leasingový trh v ČR v roce 2010

- › **Vývoj leasingového trhu** v ČR byl v roce 2010 ovlivněn, doufejme že, doznívající ekonomickou a finanční krizí. Členské společnosti ČLFA financovaly v roce 2010 prostřednictvím leasingu stroje, zařízení a dopravní prostředky v souhrnu pořizovacích cen 47 mld. Kč bez DPH. Proti roku 2009 (44,2 mld. Kč) to představuje **růst o 4,8 %**, což dokládá fakt, že krize je pravděpodobně již za svým vrcholem a u nás podobně jako v jiných evropských státech již započalo ekonomické oživení.
- › Podíl financovaných strojů a zařízení dále poklesl, a to z 32,7 % v roce 2009 na 21,4 % v roce 2010.
- › Pokles podílu o jedno procento na 18,5 % zaznamenala také skupina nákladních automobilů, v této komoditě došlo k největšímu poklesu objemu již v roce 2009, a to –62 %.
- › Podíl operativního leasingu poklesl o jedno procento na 25,8 % a zaznamenal tak horší vývoj než leasing jako celek.
- › Mírný růst o jedno procento vykázal v roce 2010 objem neleasingových finančních produktů pro podnikatele, dosáhl objemu 27,3 mld. Kč. Na trhu se tento způsob financování stále více prosazuje při nákupu nových i ojetých osobních automobilů.
- › Unileasing zaujímá v objemu leasingu movitých věcí trvale místo v první dvacítky leasingových společností ČR. Objemem hodnoty pořízených předmětů pro leasing postoupil za rok 2010 na 13. místo (z 15. místa v roce 2009).

Ekonomické prostředí v ČR v roce 2010

- › **Základní ekonomické ukazatele dokladují zlepšování ekonomiky v průběhu roku 2010:**

Základní ekonomické ukazatele v letech 2009–2010

	2009	2010
Vývoj HDP	–4,8 %	+2,3 %
Míra nezaměstnanosti	9,2 %	9,57 %
Průměrná mzda	23 598 Kč	23 951 Kč
Průmyslová výroba	–13,4 %	+10,5 %

K obratu zatím nedošlo u míry nezaměstnanosti, růst výroby je zřejmě realizován volnými kapacitami a firmy se zatím neodhodlaly nabírat nové zaměstnance.

- › **Základní 2T repo sazba**, která se v průběhu roku 2009 dostala až na 1 %, ještě dále klesla na historicky nejnižší sazbu 0,75 % ze dne 7. 5. 2010. K další změně již v průběhu roku nedošlo.

› **Významným ukazatelem vývoje ekonomiky je statistika nově registrovaných vozidel.** Tato statistika je důležitá také pro Unileasing, neboť dopravní technika se na portfoliu společnosti podílí zhruba 40 %.

› Ze statistiky je vidět, že ještě dále klesl počet nově registrovaných osobních vozidel. U nákladních vozidel se pokles minulých let již zastavil a růst o 12,6 % dokládá zvýšenou poptávku po přepravní kapacitě.

Vývoj počtu nově registrovaných vozidel v ČR

	2008	09/08	2009	10/09	2010
Osobní a malé užitkové automobily M1 + N1	447 178	-25,3 %	334 025	-5,6 %	315 316
Nákladní automobily N2 + N3	14 248	-48,3 %	7 371	+12,6 %	8 303
Autobusy M2 + M3	1 476	-33,4 %	983	-3,1 %	952

Unileasing a hospodářská krize

› V průběhu roku 2010 došlo k postupnému oživení evropské ekonomiky, zvýšená výroba v západních státech se postupně promítla i u nás a zejména automobilový průmysl a jeho subdodavatelé se pomalu vrací k předkrizovým výkonům. Tento obecný stav se v naší společnosti promítá například v následujících oblastech:

1. Zvýšená výroba znamená také zvýšenou poptávku po přepravních výkonech a tedy celkové oživení nákladní dopravy. Ceny nákladních vozů přestaly klesat a koncem roku se již opět zvyšovaly. Podobně ceny použitých vozidel mají zřejmě své dno za sebou.

2. Rostoucí průmyslová výroba vytvořila také zvýšenou poptávku po strojírenském vybavení všeho druhu. Koncem roku se po prakticky dvouleté přestávce začala objevovat poptávka po financování CNC systémů, soustruhů a dalšího vybavení.

3. Věříme, že za svým maximem jsou také pohledávky po splatnosti. Ještě doznívají problémy společností, které krize zasáhla, ale situace se již stabilizuje.

› Přestože výše uvedené signály jsou pozitivní, nejsou podle nás zřejmě ještě všechny problémy zažehnány:

1. Světová finanční stabilita je křehká a jakýkoliv větší problém v této oblasti by mohl oživení opět zvrátit.

2. Výroba je tažena spotřebou v jiných částech světa, spotřeba obyvatel evropských zemí je zatím nízká. Vlády mnoha zemí budou nuceny šetřit a splácet dluhy, což spotřebu nepovzbudí.

3. Vládní úspory se u nás zřejmě projeví zejména v oblasti velkého stavebnictví. Tato oblast bude mít v příštích letech zřejmě zakázek nedostatek a část stavebních kapacit může být nevyužitelných.

4. Úrokové sazby ČNB jsou na historickém minimu, bankovní odchylky ale zůstávají vysoké. Dojde-li k inflaci, například i zvyšováním DPH, je nutno počítat se zvyšováním úrokových sazeb.

› Závěr

Pro společnost Unileasing je důležité, že krizi překonala bez závažnějších problémů, což svědčí o tom, že obchodní model a zejména řízení rizika jsou v pořádku. Také nastavený režim tvorby včasných opravěk k majetku a jejich plánování je dostatečný, což dokládají každoroční podrobné plány finančních toků.

Charakteristika společnosti

Společnost Unileasing byla založena již v roce 1991 a v roce 2011 tedy oslaví 20 let své činnosti. Od počátku působí pouze v oblasti finančního leasingu a souvisejících finančních produktů a služeb. Vedle klasického finančního leasingu s následnou koupí najaté věci nabízí také alternativní formy financování, tedy operativní leasing, splátkový prodej, úvěrové financování nákupu movitých věcí a dalších

projektů. Ve svém portfoliu má zastoupeny všechny druhy dopravních a přepravních zařízení, dále pak široké spektrum strojírenských, energetických, zdravotnických, sportovních, kancelářských a dalších zařízení, včetně technologií a technologických celků. Od roku 1993 je Unileasing aktivním členem České leasingové a finanční asociace.

V roce 2006 se společnost Unileasing připojila k zájmovému sdružení právnických osob LLCB, které provozuje Nebankovní registr klientských informací. Od roku 2007 má společnost díky vzájemné výměně informací mezi registry přístup i do bankovního registru klientských informací.

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 řadí mezi dvacet největších leasingových společností s univerzálním komoditním zaměřením v České republice. Refinancování společnosti je zajišťováno ve spolupráci s nejvýznamnějšími tuzemskými bankovními ústavami.

Unikátní spojení s přírodou

Příroda člověka odjakživa inspiruje a nabízí mu přirovnání pro situace z běžného života. Zvířecí motivy proto nejsou součástí vizuální identity společnosti Unileasing jenom tak náhodou. Starostlivá lvice s mládětem symbolizuje unikátní péči, kterou našim klientům věnujeme. Klusající hřebec je připodobněním rychlosti s jakou řešíme požadavky zákazníků, chameleon je ztvárněním naší flexibility, dlouhý krk žirafy zase odkazuje na výjimečný rozsah služeb, které nabízíme.

Unileasing také od loňského roku podporuje přírodu napřímo – v pražské ZOO byli adoptováni v přírodě silně ohrožení lvi indiští – Aisha, Parys a Max. Aisha je původem z Anglie, bratři Parys a Max pocházejí z polské Lodže. Cílem adopce těchto

vzácných zvířat je podpora jejich reprodukce, protože tento druh se v našich podmínkách ještě nepodařilo rozmnožit.



Adoptovaná lvice Aisha

Obchodní činnost

Naše společnost opírá svou obchodní nabídku o **rychlost, pružnost, solidnost a individuální přístup** profesně špičkově vyškoleného týmu odborníků. Jsou to především klienti, kdo utváří naše firemní procesy a produkty.

Díky nim se naše nabídka průběžně přizpůsobuje jejich potřebám a pružně reaguje na měnící se trh. Trh, který opět po dvou letech poklesu a stagnace začal růst. Můžeme konstatovat, že obchodní nabídka společnosti Unileasing obstála na vyostřeném leasingovém trhu roku 2010.

Finanční produkty

› Finanční leasing

Finanční leasing nových i použitých movitých věcí. Jedná se o standardní finanční pronájem s následnou koupí najaté věci. Produkt umožňuje rychlé a jednoduché pořízení movité věci s minimem požadovaných podkladů s rozložením splátek na delší období.

› Zpětný leasing

Zpětný leasing movitých věcí včetně individuálně dovezených vozidel, strojů a nově vybudovaných technologických celků. Jedná se opět o finanční pronájem, kdy dodavatel a nájemce je tatáž osoba. Používá se v případech, kdy nájemce předmět vlastní nebo se podle

uzavřené smlouvy vlastníkem po předání či dobudování stane. Zpětný leasing je možno použít i na uvolnění finančních prostředků pro rozložení finanční zátěže klienta na delší období.

› Leasing na Slovensko

Leasing na Slovensko – pro vybrané obchodní partnery se sídlem na Slovensku je naše společnost schopna realizovat financování formou leasingu se splácením v EUR.

› Úvěrové financování

Úvěrové financování jak pro fyzické, tak právnické osoby na pořízení movitých věcí, zejména dopravní techniky.

› Odkup pohledávek

V této variantě financování Unileasing odkoupí od dodavatele pohledávku za bonitním klientem s původně sjednanou postupnou splatností. Klient poté splácí původně sjednané splátky s dodavatelem naší leasingové společnosti.

› Operativní leasing

Operativní leasing dopravní techniky a strojů je pronájem movité věci bez nároku na následnou koupi. Pronájem je doprovázen různým rozsahem služeb, které jsou zakalkulovány ve smluvním nájemném.

› Full service leasing

Full service leasing automobilů realizujeme ve spolupráci s naším dlouholetým obchodním partnerem – firmou **JÍŠA rent – car s.r.o.** Full service leasing umožňuje klientovi rovnoměrně plánovat své náklady. Rozsah poskytovaných služeb si klient vybírá vždy na počátku smlouvy.



› Kombinace výše uvedených produktů ve složitých případech financování.

Komodity

› Osobní a dodávkové automobily

Financování nových i použitých osobních a dodávkových automobilů. Tyto komplexní služby jsou určeny občanům ČR, státním institucím, podnikatelským i jiným subjektům.

› Autobusy a nákladní automobily

Financování pomáhá drobným živnostníkům i velkým firmám při pořízení nových a použitých autobusů, nákladních a speciálních automobilů všech značek a typů, návěsů, přívěsů a nástaveb.

› Stavební stroje, manipulační a dopravní technika

Financování všech druhů mobilní stavební, manipulační a dopravní techniky, například stavebních strojů, vysokozdvizných vozíků, komunální techniky, zemědělských a lesnických strojů, lokomotiv, železničních vagonů a lodí.

› Zdravotnická technika

Financování investic do sektoru zdravotnictví. Jedná se například o zdravotnické přístroje, zubařská křesla, vybavení ordinací, lékáren, nemocnic, operačních sálů a rehabilitačních zařízení, sanitní vozidla a další zdravotnickou techniku. Toto financování využívají jak soukromá zdravotnická zařízení, tak zdravotnická zařízení zřizovaná městy, kraji či jinými státními orgány.

› Stroje a technologie

Financování strojního zařízení, a to strojů univerzálních i speciálních, jednoduchých strojních zařízení i náročných a složitých technologických celků pro nejrůznější průmyslové obory. Klienty jsou drobní podnikatelé, malé i větší společnosti s ručením omezeným i velké akciové společnosti, společnosti se zahraniční majetkovou účastí a společnosti mezinárodního významu.

› Energetická zařízení

Financování zařízení a technologických celků spojených s výrobou, distribucí a transformací energie. Jedná se například o tepelné výměníky, vodní elektrárny a v roce 2010 díky znění legislativy především fotovoltaické elektrárny.

› Sportovní technika a zařízení

Financování předmětů a zařízení sportovního charakteru. Jedná se například o stroje pro úpravu lyžařských sjezdových i běžeckých tratí, lanovky, vleky, sněžná děla, přepravníky koní, zařízení pro úpravu golfových hřišť, zařízení pro bowling, squashová centra, sportovní letadla, rekreační lodě aj.

Unileasing nabízí různé možnosti a podmínky financování společně pro všechny produkty včetně doprovodných služeb:

- › Splácení v CZK, EUR, případně v jiné požadované měně je vhodné pro nájemce, kteří v příslušné měně inkasují za zboží nebo služby. V opačném případě by nájemce nesl kurzová rizika z budoucího vývoje jednotlivých měn.
- › Splátky mohou být v průběhu trvání smlouvy neměnné (fixní úroková sazba) nebo jsou závislé na vývoji smluvně dohodnuté sazby příslušné měny (PRIBOR, EURIBOR).
- › Splácení pravidelné i nepravidelné (sezónní, individuální) respektující nerovnoměrný vývoj tržeb klienta v průběhu kalendářního roku nebo i delšího období.
- › Dovoz ze zemí EU, přímá úhrada dodavateli do zahraničí.
- › Pojištění předmětu financování – v rámci pojistných smluv naší společnosti (klienti mají možnost výběru z několika pojišťoven, se kterými Unileasing smluvně spolupracuje). V odůvodněných případech si pojištění předmětu leasingu sjedná klient individuálně u jím zvolené pojišťovny. Zajišťujeme též výhodné pojištění po uplynutí doby financování.
- › Poradenství a konzultace daňově účetních aspektů leasingových, kupních a úvěrových smluv.
- › Pomoc při jednání s dodavateli, například v oblasti sestavování obchodních smluv.
- › Prověření automobilů v zahraničních i tuzemských databázích.
- › Kvalifikovaná analýza a vyhodnocování efektivnosti různých způsobů financování investičního záměru.

Program podpory dodavatelů

Výrazných změn v reakci na současný trh doznal i náš program podpory dodavatelů. Mnoho našich dodavatelů movitých věcí využívá tento program zahrnující především **výhodné produkty pro financování jejich zásob** (nové a ojeté dopravní techniky, případně strojů a zařízení) i jejich dalších

investičních potřeb, např. vybavení prodejního místa, servisu, nebo doplnění vozového parku. Součástí programu je i finanční a marketingová podpora spolupracujících prodejců a zprostředkovatelů.

Obchodní výsledky a portfolio

Objem a struktura nově nakoupeného portfolia

› Celkový objem nově uzavřených obchodů v roce 2010 dosáhl 1 502 mil. Kč (v pořizovacích cenách), což představuje nárůst o 11,5 % proti předchozímu roku. Objem nových obchodů se skládá z 1 224 mil. Kč nakoupeného majetku pro leasing, 279 mil. Kč pak tvoří alternativní formy financování, v roce 2010 šlo výhradně o financování úvěrové. Podíl těchto neleasingových objemů činí 19 %. Základním produktem zůstává nadále finanční leasing s podílem 81 %.

› Komoditní skladba nově uzavřených obchodů se meziročně prakticky nezměnila. Dopravní technika dosáhla v součtu jen minimálního růstu 3 % oproti roku předchozímu a drží se nadále na nízké úrovni 25 % podílu oproti cca 45 %, kterých dosahovala v době před krizí. Důvodem je zejména zastavená obnova těžké dopravní techniky – objem této komodity začal růst až počátkem roku 2011.

› Alternativní financování vzrostlo meziročně ze 117 mil. na 279 mil. Kč, skladba těchto obchodů a důvody pro neleasingový produkt jsou následující:

1. Fotovoltaické elektrárny (138 mil. Kč) – pro investory byl leasing technologií vzhledem k daňovým prázdňinám nevýhodný, úvěrové financování byl často zásadní požadavek.

2. Financování projektů, kde investor je příjemcem dotace a musí předmět financování vlastnit.

3. Pořizování osobních automobilů – pro neplátce daně je leasing nevýhodný, protože zaplatí DPH také z úrokového navýšení. Dále také přibývá požadavek na vlastnění vozidla a v neposlední řadě také masivní reklama právě úvěrového financování bank a jejich leasingových společností zvyšuje zájem o tento produkt.

› Dlouhodobá skladba aktivního portfolia se změnila jen mírně, při zjednodušeném rozboru podíl dopravní techniky tvoří zhruba 32 %, stroje a technologie 40 %, mobilní technika 17 %, nemovitosti 1 % a alternativní financování 10 %. Podrobnější hodnoty a jejich vývoj je uveden v následující tabulce. Hodnota aktivního portfolia v pořizovacích cenách klesla meziročně z 5,4 mld. na 4,9 mld. Kč.

Skupina „**OSOBNÍ A DODÁVKOVÉ AUTOMOBILY**“ zahrnuje osobní automobily, dodávkové automobily N1 (do 3,5 tuny celkové hmotnosti), sanitní vozy.

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, návěsy, traktory a ostatní dopravní techniku.

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

Skupina „**MOBILNÍ TECHNIKA**“ zahrnuje manipulační techniku, bagry, rypadla, lesnické a pojezdové zemědělské stroje, lokomotivy, železniční vagony 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 „**ALTERNATIVNÍ FINANCOVÁNÍ**“ zahrnuje všechny „neleasingové“ formy financování – hodnotu odkoupených pohledávek dodavatelů v pořizovacích cenách, hodnotu nakoupeného majetku na splátkový prodej a objem jistiny u poskytnutých úvěrů.

Skupina „**DOPRAVNÍ TECHNIKA**“ zahrnuje osobní a dodávkové automobily, autobusy, nákladní automobily, tahače a návěsy.

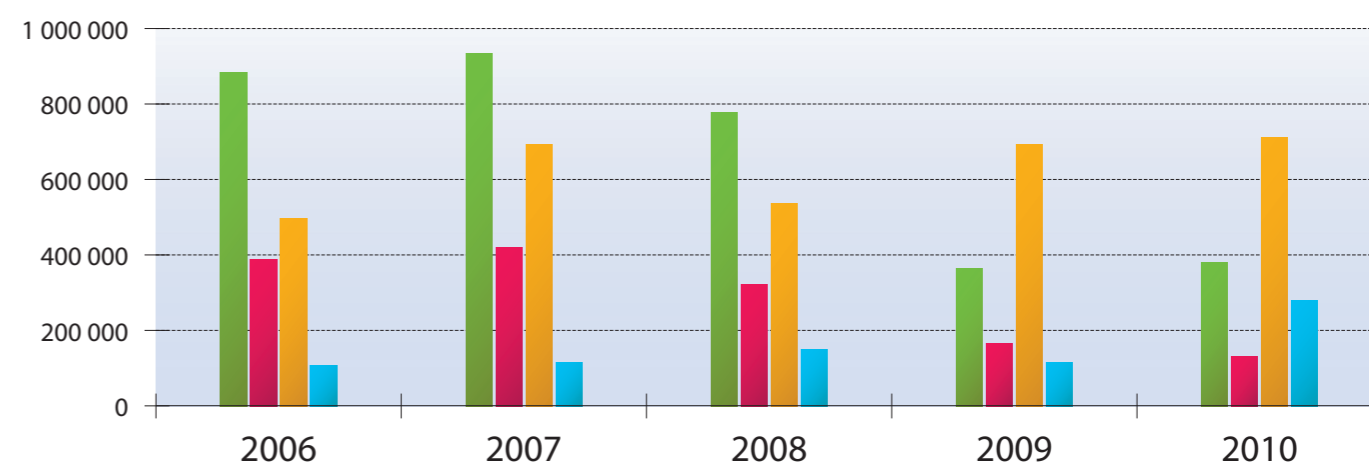
Skupina „**PŘEDMĚTY DHM**“ představuje hodnotu účtovanou v rozvaze jako dlouhodobý hmotný majetek pořízený za účelem leasingu, tedy vše kromě alternativního financování.

Sloupec „**AKTIVNÍ PORTFOLIO**“ představuje souhrnnou hodnotu pořizovacích cen u všech smluv, které byly k 31. 12. 2010 aktivní.

Objem a struktura nově nakoupeného portfolia

	2006	%	2007	%	2008	%	2009	%	2010	%
Osobní a dodávkové	267 532	14	304 342	14	283 536	16	154 488	11	141 773	9
Autobusy	109 013	6	82 884	4	79 682	4	62 050	5	66 720	4
Nákladní automobily	313 654	17	369 430	17	297 104	16	109 189	8	110 347	7
Tahače	193 061	10	180 741	8	114 760	6	40 474	3	57 625	4
Mobilní technika	391 697	21	420 349	19	319 560	18	164 169	12	133 666	9
Stroje a technologie	492 651	26	694 494	32	536 403	30	690 375	51	713 421	47
Nemovitosti					25 000	1	10 000	1	0	0
Alternativní financování	106 290	6	117 612	5	145 855	8	116 720	9	278 747	19
Celkem	1 873 898	100	2 169 852	100	1 801 900	100	1 347 465	100	1 502 299	100
Dopravní technika	883 260	47	937 397	43	775 082	43	366 201	27	376 465	25
Předměty DHM-leasing	1 767 608	94	2 052 240	95	1 656 045	92	1 230 745	91	1 223 552	81

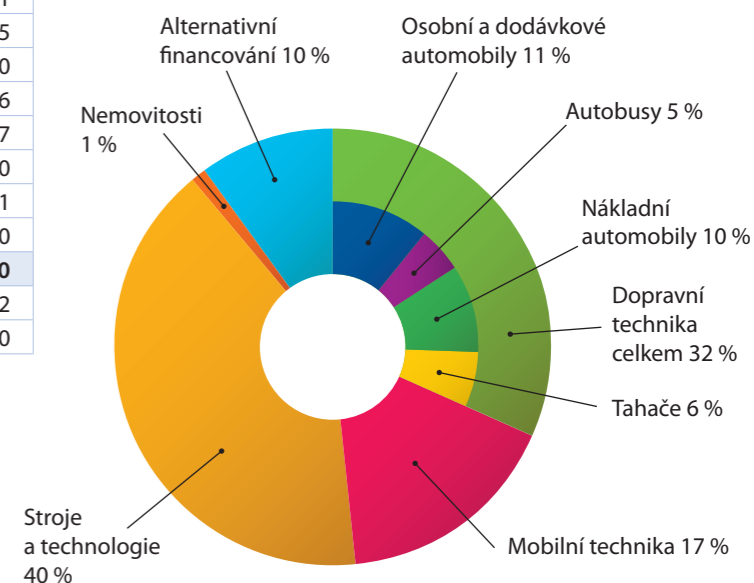
Uvedené hodnoty jsou v tisících Kč.



Struktura aktivního portfolia v pořizovacích cenách

	aktivní portfolio	%
Osobní a dodávkové automobily	598 762	11
Autobusy	254 895	5
Nákladní automobily	551 344	10
Tahače	302 695	6
Mobilní technika	931 596	17
Stroje a technologie	2 274 790	40
Nemovitosti	35 000	1
Alternativní financování	534 906	10
Celkem	5 483 988	100
Dopravní technika	1 707 696	32
Předměty DHM-leasing	4 949 082	90

Uvedené hodnoty jsou v tisících Kč.



Úvod

Na základě výsledků společnosti Unileasing k 31. 12. 2010 je zřejmé, že ekonomická situace společnosti je dlouhodobě stabilní a její vývoj pozitivní.

V roce 2010 bylo dosaženo nižších výnosů než v roce předchozím – celkové výnosy 1,6 mld. Kč, z toho tržby z leasingu 1,3 mld. Kč (rok 2009: 1,9 mld. Kč výnosy a 1,5 mld. Kč tržby z leasingu). Příčinou byl nižší objem nových obchodů uzavřených v „krizových“ letech 2008 a 2009. Přesto společnost vytvořila hrubý zisk ve výši 75 mil. Kč a čistý zisk po zaúčtování splatné a odložené daně činí 61 mil. Kč. V hospodářském výsledku je pochopitelně promítnuta tvorba všech potřebných opravných položek k majetku a pohledávkám.

V průběhu roku 2010 došlo k ekonomickému oživení v našem hospodářství a také leasingový trh začal opět růst. Byly uzavřeny nové obchody za 1,5 mld. Kč v pořizovacích cenách, což je o 0,2 mld. Kč více oproti roku 2009.

Čistá aktiva společnosti dosáhla 3,2 mld. Kč. Největší podíl zaujímá dlouhodobý hmotný majetek ve výši 2,8 mld. Kč (99 % tohoto majetku je předmětem finančního leasingu). Ostatní položky aktiv tvoří pohledávky z neleasingového financování klientů. Aktiva společnosti jsou kryta třemi hlavními zdroji: vlastním kapitálem společnosti, který vzrostl z 580 mil. Kč na 610 mil. Kč, bankovními úvěry ve výši 1 480 mil. Kč (poklesly o 205 mil. Kč oproti roku 2009) a časovým rozlišením splátek nájemného (výnosy příštích období) 934 mil. Kč, které vzrostly o 209 mil. Kč oproti roku 2009.

Pohledávky po splatnosti dosáhly 31. 12. 2010 hodnoty 20 mil. Kč netto, poměr k předpisu splátek ze všech smluv 1 909 mil. Kč za rok 2010 se snížil z loňského 1,2 % dokonce na 1 %. Pohledávky po splatnosti se od počátku existence společnosti daří držet na minimální úrovni kolem procenta předpisu splátek v daném roce. To považujeme za nejvýznamnější pozitivní ekonomický ukazatel, který je výsledkem kvality uzavíraných obchodů a dobrého ekonomického řízení společnosti.

Komentář k významným ekonomickým hodnotám a ukazatelům

Výkaz zisku a ztráty (výnosy a náklady)

› Výnosy

Celkové výnosy společnosti v roce 2010 dosahují 1 626 mil. Kč. Tržby z leasingového nájemného činí 1 279 mil. Kč, jejich podíl na celkových výnosech představuje 79 %. Další významnou část výnosů představují tržby z prodeje předmětů leasingu po řádném i předčasném ukončení leasingových smluv ve výši 191 mil. Kč, ostatní provozní výnosy 112 mil. Kč a finanční výnosy 37 mil. Kč.

› Odpisy a zůstatková cena dlouhodobého hmotného majetku

Nejvýraznějším nákladem jsou odpisy dlouhodobého hmotného majetku ve výši 1 077 mil. Kč. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku činí 189 mil. Kč.

› Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti

V nákladech společnosti jsou v roce 2010 stejně jako v letech předchozích zohledněny veškeré změny stavů opravných položek k aktivům společnosti ve výši 68 mil. Kč. Tato oblast je pod přísným dohledem vedení společnosti i auditorské firmy. Opravné položky zohledňují rizika plynoucí ze snížení reálné hodnoty předmětů z vypovězených leasingových smluv a zohledňují riziko vymahatelnosti a reálné úhrady vyúčtovaných smluvních sankcí a neuhrazených pohledávek leasingových a úvěrových smluv.

› Ostatní provozní výnosy a ostatní provozní náklady

Ostatní provozní výnosy 112 mil. Kč představují zejména vyfakturované smluvní úroky z prodloužení 26 mil. Kč, smluvní pokuty 43 mil. Kč, dále výnosy ze samostatně fakturovaného pojistného 30 mil. Kč a náhrady škod na DHM 13 mil. Kč.

Částka ostatních provozních nákladů 84 mil. Kč zahrnuje především odpisy pohledávek včetně pohledávek ze smluvních sankcí 18 mil. Kč, náklady na pojištění předmětů leasingu zahrnuté v leasingovém nájemném 26 mil. Kč, náklady na pojištění fakturovaném klientům samostatně 30 mil. Kč a škody na leasingovém majetku 10 mil. Kč.

› Výnosové a nákladové úroky, finanční výsledek hospodaření

Výnosové úroky ve výši 25 mil. Kč představují přijaté úroky z poskytnutých úvěrů klientům na nákup movitých věcí.

Nejvýraznější položkou finančních nákladů jsou nákladové úroky 62 mil. Kč, které se snížily o 12 mil. Kč oproti roku 2009 vzhledem k nižšímu objemu úvěrů. Důsledkem zvýšení finančních výnosů a snížení finančních nákladů je vylepšení finančního výsledku hospodaření na -29 mil. Kč.

› Výsledek hospodaření za účetní období

Zisk za účetní období 2010 před zdaněním činí 75 mil. Kč. Čistý zisk po zaúčtování splatné a odložené daně činí 61 mil. Kč.

Aktiva (druhy majetku)

› Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek společnosti činil v roce 2010 v pořizovacích cenách 4993 mil. Kč. Zůstatková cena tohoto majetku po odpisech činila 2885 mil. Kč, netto hodnota po zaúčtování opravných položek k majetku ve výši 126 mil. Kč činila 2759 mil. Kč. Na brutto i netto hodnotě dlouhodobého hmotného majetku se podílí majetek pronajímáný naší společností prostřednictvím leasingu plnými 99 % (4949 mil. Kč v pořizovacích cenách, 2741 mil. Kč v netto hodnotě po odpisech a vytvořených opravných položkách).

› Dlouhodobé pohledávky

Unileasing nabízí právníkům i fyzickým osobám úvěrové financování movitých věcí a nemovitostí. Jako dlouhodobé pohledávky ve výši 163 mil. Kč jsou vykazovány všechny části těchto poskytnutých úvěrů, jejichž splatnost nastane nejdříve v roce 2012.

› Krátkodobé pohledávky

Krátkodobé pohledávky (vše v netto hodnotách) k 31. 12. 2010 činí 234 mil. Kč.

Pohledávky z obchodních vztahů jsou ve výši 37 mil. Kč. Od počátku existence leasingové společnosti považujeme za nejdůležitější ukazatel kvality nízký objem pohledávek po splatnosti. Přestože letošní rok byl pro část našich klientů obtížný, díky posílení správy pohledávek a hledání řešení pohledávek po splatnosti ve spolupráci s klienty, s ručiteli, s našimi partnery z řad dodavatelů apod. činily celkové netto pohledávky po splatnosti z leasingových a úvěrových smluv 20 mil. Kč, což představuje 1 % z předepsaných úhrad leasingových a úvěrových smluv.

Jiné krátkodobé pohledávky 189 mil. Kč zahrnují pohledávky z úvěrového financování movitých věcí a nemovitostí ve výši 170 mil. Kč a pohledávky z úvěrového financování stálých dodavatelů předmětů leasingu ve výši 19 mil. Kč. Jsou splatné ve splátkách dle splátkových kalendářů v roce 2011. Úvěry poskytnuté klientům i dodavatelům (krátkodobé i dlouhodobé) jsou zajištěny směnkami, smlouvami o zajišťovacím převodu vlastnického práva, zástavními smlouvami nebo prohlášením ručitele.

Pasiva (zdroje krytí majetku)

› Vlastní kapitál

K 31. 12. 2010 dosáhl vlastní kapitál hodnoty 610 mil. Kč, a to zejména díky každoročnímu růstu nerozděleného zisku minulých let na výši 281 mil. Kč a čistému zisku 61 mil. Kč za rok 2010. Základní kapitál zůstává 224 mil. Kč stejně jako rezervní fond 45 mil. Kč. Vlastní kapitál se tak významným způsobem podílí na krytí aktiv společnosti.

› Dlouhodobé závazky

Dlouhodobé závazky činí 123 mil. Kč. Jde o hodnotu odloženého daňového závazku, který vzrostl oproti roku 2009 o 13 % (ze 109 mil. Kč). Je tvořen zejména rozdílem mezi účetními a daňovými zůstatkovými cenami dlouhodobého hmotného majetku – tedy odlišností rovnoměrných účetních odpisů leasingového majetku po dobu trvání leasingové smlouvy od uplatněných daňových odpisů zrychlených a mimořádných odpisů u nového majetku zařazeného mezi 1. 1. 2009 a 30. 6. 2010. Meziroční zvýšení odloženého daňového závazku ve výši 14 mil. Kč je nákladovou položkou (odloženou daní z příjmů) výkazu zisku a ztráty.

› Krátkodobé závazky

Krátkodobé závazky činí 63 mil. Kč. Nejvýznamnější položkou krátkodobých závazků jsou přijaté zálohy ve výši 33 mil. Kč na budoucí nájemné, uhrazené našimi klienty před splatností předepsaných splátek. Závazky z obchodních vztahů jsou 19 mil. Kč, ostatní závazky ve výši 11 mil. Kč. Veškeré závazky jsou do lhůty splatnosti. Společnost nevykazuje k 31. 12. 2010, 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 Unileasing vždy řádně a včas.

› Úvěry

Hlavním zdrojem refinancování leasingových obchodů jsou vedle vlastního kapitálu bankovní úvěry, jejichž zůstatek na konci roku 2010 činí 1 480 mil. Kč. Všechny úvěry jsou čerpány jako střednědobé se splatností 3 až 5 let, což kopíruje splatnost financovaných leasingových smluv. Jako krátkodobé úvěry v hodnotě 776 mil. Kč jsou vykazovány všechny části čerpaných bankovních úvěrů, které jsou splatné v průběhu roku 2011. Zbývající část úvěrů ve výši 703 mil. Kč je splatná po 31. 12. 2011. Z relevantních poměrových ukazatelů k úvěrům je možno zmínit poměr



netto hodnoty dlouhodobého hmotného majetku k úvěrům ve výši 186 % (vzrostl o 18 % oproti roku 2009) a poměr vlastního kapitálu k úvěrům, který dosahuje 41 % (vzrostl o 7 % oproti předchozímu roku). Hlavním zdrojem pro splácení úvěrů jsou budoucí příjmy společnosti z leasingových a ostatních finančních smluv. Tyto budoucí příjmy mají k 31. 12. 2010 celkovou hodnotu 2 981 mil. Kč (tj. 2 943 mil. Kč z budoucích splátek leasingových a úvěrových smluv a 38 mil. Kč z prodejních cen po řádném ukončení leasingových smluv). Po očištění o budoucí odvody DPH 391 mil. Kč, úhrady pojistného ve výši 98 mil. Kč, budoucí úroky v předpokládané výši 67 mil. Kč a odložený daňový závazek ve výši 123 mil. Kč zůstávají budoucí zdroje pro splácení úvěrů ve výši 2 302 mil. Kč, což představuje 156 % zůstatku úvěrů ke stejnému datu.

› Ostatní pasiva

Nejvýraznější složkou ostatních pasiv jsou výnosy příštích období ve výši 934 mil. Kč. Jedná se o časové rozlišení

první mimořádné splátky nájemného a časové rozlišení vzniklé rychlejším splácením nájemného oproti době trvání leasingové smlouvy. Tento zůstatek výnosů příštích období bude v průběhu trvání jednotlivých leasingových smluv postupně rozpuštěn do výnosů příslušného účetního období.

› Závěr

Finanční situace a dosavadní ekonomické i obchodní výsledky společnosti jsou dostatečnou zárukou stability společnosti pro všechny její obchodní partnery, a to i v době ekonomické krize. Z výsledků společnosti vyplývá předpoklad pozitivního vývoje společnosti Unileasing také v dalších letech.

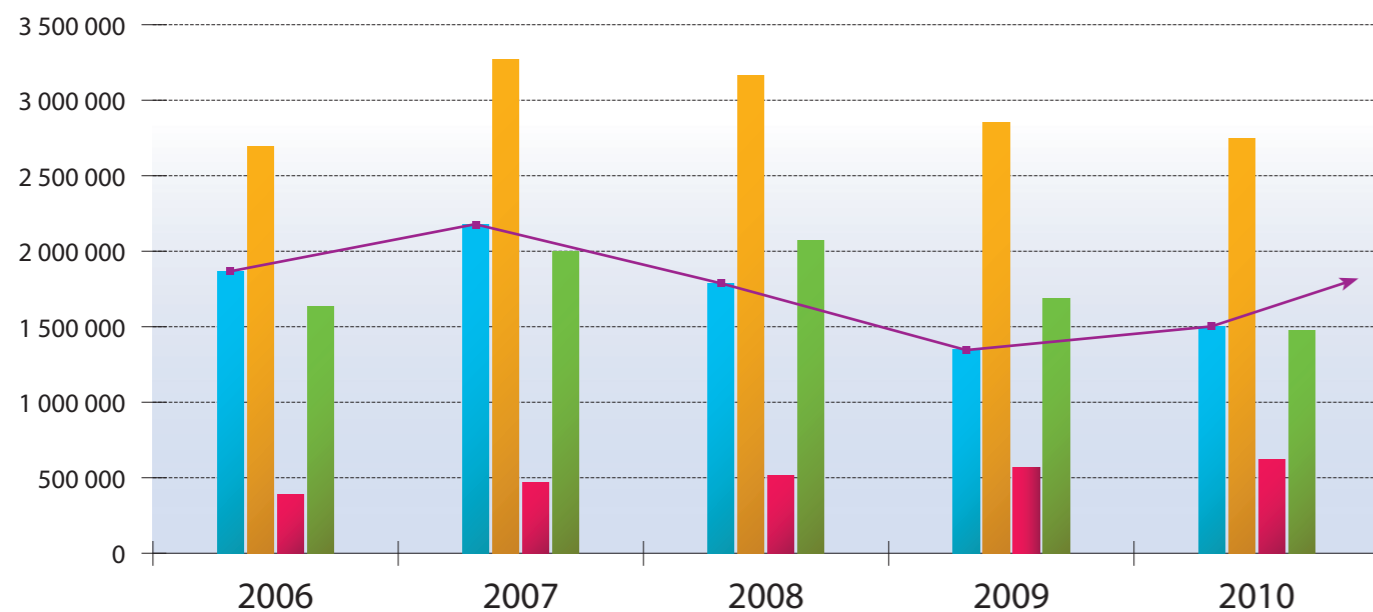
Vývoj vybraných ekonomických ukazatelů za posledních pět let je pro přehlednost uveden v tabulce a grafu, na následující straně. Podrobné údaje za poslední dva roky jsou pak obsaženy v Rozvaze a Výkazu zisku a ztráty.

Vybrané hodnoty za období 2006–2010

	2006	2007	2008	2009	2010
Výnosy celkem	1 513 089	1 804 913	2 150 038	1 873 207	1 625 560
z toho tržby z leasingu	1 352 830	1 616 153	1 788 836	1 507 372	1 278 679
Provozní výsledek hospodaření	119 204	140 350	148 269	148 721	104 197
Finanční výsledek hospodaření	-30 648	-38 955	-62 052	-38 440	-28 719
z toho nákladové úroky	41 906	66 998	86 825	72 148	61 617
Hrubý zisk	88 556	101 395	86 217	110 281	75 478
Čistý zisk	66 797	89 859	70 926	91 969	60 724
Nové obchody v pořizovacích cenách	1 873 899	2 169 852	1 801 616	1 347 466	1 502 299
Aktiva celkem netto	2 904 525	3 509 840	3 449 240	3 161 608	3 210 138
DHM BRUTTO (pořizovací ceny)	4 660 235	5 596 675	5 830 018	5 471 384	5 648 436
DHM NETTO (zůstatkové ceny po opravě položek)	2 702 815	3 259 796	3 163 993	2 839 130	2 758 681
Krátkodobé pohledávky netto	131 939	135 893	157 693	140 066	234 044
z toho krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	67 607	29 764	27 055	39 162	37 363
z toho po splatnosti z leasingu	2 190	3 565	7 167	22 622	19 932
Vlastní kapitál	400 919	469 498	511 305	579 754	610 462
Zůstatek záloh a časově rozlišených výnosů	761 075	845 838	763 750	725 415	933 547
Úvěry	1 621 245	1 999 796	2 085 874	1 685 324	1 479 683

Uvedené hodnoty jsou v tisících Kč.

Vybrané ekonomické hodnoty za období 2006–2010



■ Vývoj nových obchodů v období 2006–2010

Výrok auditora

Zpráva nezávislého auditora

Auditor PKM Audit & Tax s.r.o., se sídlem U Tvrze 38, Praha 10 108 00, oprávněný k auditorské činnosti podle Zákona 93/2009 Sb. o auditorech, číslo oprávnění KA ČR 455, zastoupený odpovědným auditorem Ing. Václavou Pekařovou, číslo oprávnění KA ČR 520, ověřil pro vlastníky 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
IČO: 25205652

za období od 1. 1. 2010 do 31. 12. 2010

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti UNILEASING a. s., která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2010, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2010, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2010 a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2010 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o společnosti UNILEASING a. s. jsou uvedeny v bodě 2.1. přílohy této účetní závěrky.

Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Statutární orgán společnosti UNILEASING a. s. je odpovědný za sestavení účetní závěrky, která podává věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považuje za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

Odpovědnost auditora

Naši odpovědnost je vyjádřit na základě našeho auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech, mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické požadavky a naplánovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné (materiální) nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů k získání důkazních informací o částkách a údajích zveřejněných v účetní závěrce. Výběr postupů závisí na úsudku auditora, zahrnujícím i vyhodnocení rizik významné (materiální) nesprávnosti údajů uvedených v účetní závěrce způsobené podvodem nebo chybou. Při vyhodnocování těchto rizik auditor posoudí vnitřní kontrolní systém relevantní pro sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz. Cílem tohoto posouzení je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřního kontrolního systému účetní jednotky. Audit též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

Jsmo přesvědčeni, že důkazní informace, které jsme získali, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Výrok auditora

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti UNILEASING a. s. k 31. 12. 2010 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2010 v souladu s českými účetními předpisy.

PKM Audit & Tax s.r.o.
U Tvrze 38
108 00 Praha 10
číslo oprávnění KA ČR 455

Ing. Václava Pekařová,
číslo oprávnění KA ČR 520

PKM Audit & Tax s.r.o.
U Tvrze 38, 100 00 Praha 10
DIČ: CZ27377563
tel.: 274 779 873, 374 784 818
e-mail: info@pkm-audit.cz

Dne 9. 3. 2011

Rozvaha

AKTIVA ASSETS		2010	2009
AKTIVA CELKEM – NETTO TOTAL ASSETS – NETTO		3 210 138	3 161 608
A.	DLOUHODOBÝ MAJETEK FIXED ASSETS	2 768 997	2 848 688
I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Intangible fixed assets	0	38
II.	Dlouhodobý hmotný majetek Tangible fixed assets	2 758 681	2 839 130
	pozemky landed properties	4 431	4 431
	stavby buildings	38 384	39 855
	samostatné movité věci separate movable objects	2 713 466	2 792 239
	nedokončený dlouhodobý hmotný majetek incomplete tangible fixed assets in progress	0	2 605
	poskytnuté zálohy na dlouhodobý hm. majetek advances paid on long-term tangible assets	2 400	0
III.	Dlouhodobý finanční majetek Long-term financial assets	10 316	9 520
B.	OBĚŽNÁ AKTIVA CURRENT ASSETS	438 919	310 095
I.	Dlouhodobé pohledávky Long-term receivables	163 165	140 770
II.	Krátkodobé pohledávky Short-term receivables	234 044	140 066
	pohledávky z obchodních vztahů trade receivables	37 364	39 162
	stát – daňové pohledávky state – tax receivables	2 429	1 542
	krátkodobé poskytnuté zálohy short-term advance payments	669	420
	dohadné účty aktivní conjunctural accounts of assets	4 989	1 431
	jiné pohledávky other receivables	188 593	97 511
III.	Krátkodobý finanční majetek Short-term financial assets	41 710	29 259
C.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ ACCRUALS	2 222	2 825

PASIVA LIABILITIES		2010	2009
PASIVA CELKEM TOTAL LIABILITIES		3 210 138	3 161 608
A.	VLASTNÍ KAPITÁL EQUITY	610 462	579 754
I.	Základní kapitál Registered capital	224 000	224 000
II.	Rezervní fondy Reserve funds	44 800	44 800
III.	Výsledek hospodaření minulých let Profit (loss) of previous years	280 938	218 985
IV.	Výsledek hospodaření běžného účetního období Profit (loss) of current accounting period (+/-)	60 724	91 969
B.	CIZÍ ZDROJE NON-OWN CAPITAL	1 665 677	1 855 846
	Rezervy Reserves	0	0
I.	Dlouhodobé závazky Long-term payables	122 812	109 022
	závazky – ovládající a řídicí osoba other liabilities	110	160
	odložený daňový závazek deferred tax obligations	122 702	108 862
II.	Krátkodobé závazky Short-term payables	63 182	61 500
	závazky z obchodních vztahů trade obligations	18 896	19 841
	závazky k zaměstnancům obligations to employees	1 762	1 682
	závazky ze sociální zabezpečení a zdravotního pojištění obligations from social security and health insurance	977	771
	stát – daňové závazky state – tax obligations	7 352	605
	krátkodobé přijaté zálohy short-term received advance	33 061	37 543
	dohadné účty pasivní conjunctural accounts of liabilities	1 134	1 058
III.	Bankovní úvěry a výpomoci Bank loans and aids	1 479 683	1 685 324
	dlouhodobé bankovní úvěry long-term bank loans	703 854	878 829
	krátkodobé bankovní úvěry short-term bank loans	775 829	806 495
C.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ ACCRUALS	933 999	726 008

Uvedené hodnoty jsou v tisících Kč.

Values are in thousands CZK.

Výkaz zisku a ztráty

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY INCOME STATEMENT		2010	2009
I.	Tržby za prodej zboží Sales revenue on merchandise	7 127	40
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží Spent costs on sold commodities	6 998	40
+	OBCHODNÍ MARŽE GROSS PROFIT	129	0
II.	Výkony Production	1 278 679	1 507 372
B.	Výkonová spotřeba Production consumption	20 540	18 615
+	PŘIDANÁ HODNOTA ADDED VALUE	1 258 268	1 488 757
C.	Osobní náklady Personal expenses	36 545	35 741
D.	Daně a poplatky Taxes and fees	2 126	947
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku Depreciation of long-term intangible and tangible fixed assets	1 077 385	1 277 703
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu Sales revenues on long-term assets	190 876	197 692
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu Net book values of long-term assets	188 733	168 501
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti Change of reserves and adjusting entries in operating area	68 143	38 815
IV.	Ostatní provozní výnosy Other operating revenues	111 716	132 681
H.	Ostatní provozní náklady Other operating expenses	83 731	148 702
*	PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ OPERATION PROFIT (LOSS)	104 197	148 721
M.	Změna stavu opravných položek ve finanční oblasti State modification of reserves and adjusting entries in financial area	-796	-1 158
X.	Výnosové úroky Interest received	25 460	24 134
N.	Nákladové úroky Interest expense	61 617	72 148
XI.	Ostatní finanční výnosy Other financial revenues	11 672	11 288
O.	Ostatní finanční náklady Other financial expenses	5 030	2 872
*	FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ PROFIT (LOSS) FROM FINANCIAL OPERATIONS	-28 719	-38 440
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost Income tax on ordinary income	14 754	18 312
	splatná due	914	3 333
	odložená deferred	13 840	14 979
**	VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA BĚŽNOU ČINNOST ORDINARY INCOME	60 724	91 969
***	VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ PROFIT (LOSS) OF CURRENT ACCOUNTING PERIOD	60 724	91 969
****	Výsledek hospodaření před zdaněním Profit (loss) before tax	75 478	110 281

Uvedené hodnoty jsou v tisících Kč.

Values are in thousands CZK.

The year 2010 – Growth of the leasing market was restored after two years of decline

The actual economic crisis and resulting decline of demand for new investment has fully reflected into the leasing market in the years 2008 and 2009. Czech leasing companies reported decline of the volume of movable assets' leasing in the amount of 21,7% in the year 2008 and 53,7% in the year 2009. The decrease of the volume of the company Unileasing was milder in those years, namely 15% and 24,9%.

Revitalization of the economy occurred in the year 2010. Increased performance of strong countries of Western Europe (German GDP reached +3,5%) has gradually reflected us, Czech economy grew by +2,3% in the year 2010. The decline of investments of the previous years has stopped in this environment and especially thanks to the second half of the year the leasing market grew again. **Member companies of CLFA (Czech Leasing and Finance Association) showed growth in the volume of the leasing of movable assets by 6,1%, and Unileasing achieved an increase of 10%.**

The most important entries of the year 2010

The volume of new trades reached 1 502 mil. CZK in the year 2010 that represents growth of 10% compared to 2009 (1 347 mil. CZK). It is very positive that the trading volume is growing again and that our company's rate of this growth is higher than average.

The company reached the **profit in the accounting period of the year 2010 in the amount of 61 mil. CZK**. The lower result is due to the fact that trading volume has declined since 2007 and revenues reflect the weaker years 2009 and 2010. However, the result demonstrates the effectiveness of the company functioning even during the economic and financial crisis, while all adjustments to assets and receivables are created in a very strict regime.

The **equity reached 610 mil. CZK**, the registered capital of the company is 224 mil. CZK. Bank loans dropped by 205 mil. CZK to 14 885 mil. CZK according to previous year.

Overdue receivables reached 19 mil. CZK which is better result than in the previous year (23 million CZK) and thus demonstrates the stabilization of the economy. Compared with the prescribed volume of payments in 2010, which amounted to 1 909 mil. CZK the volume of overdue receivables represents 1%.

The company's Board of directors set the following aims for the year 2011

- › To take advantage of the growing economy to strengthen the company's position on the Czech leasing market.
- › The business strategy will remain conservative with strict risk management. Preference will be given to commodities and sectors, which have low long-term delinquency.
- › To continue in preferring leasing in terms of product mix, but to take the growing share of credit financing into account.
- › To continue the uncompromising management of overdue receivables.
- › To continue in successful cooperation with bank institutions, optimize the structure of refinancing in relation to newly enclosed contracts and to minimize the costs of refinancing.

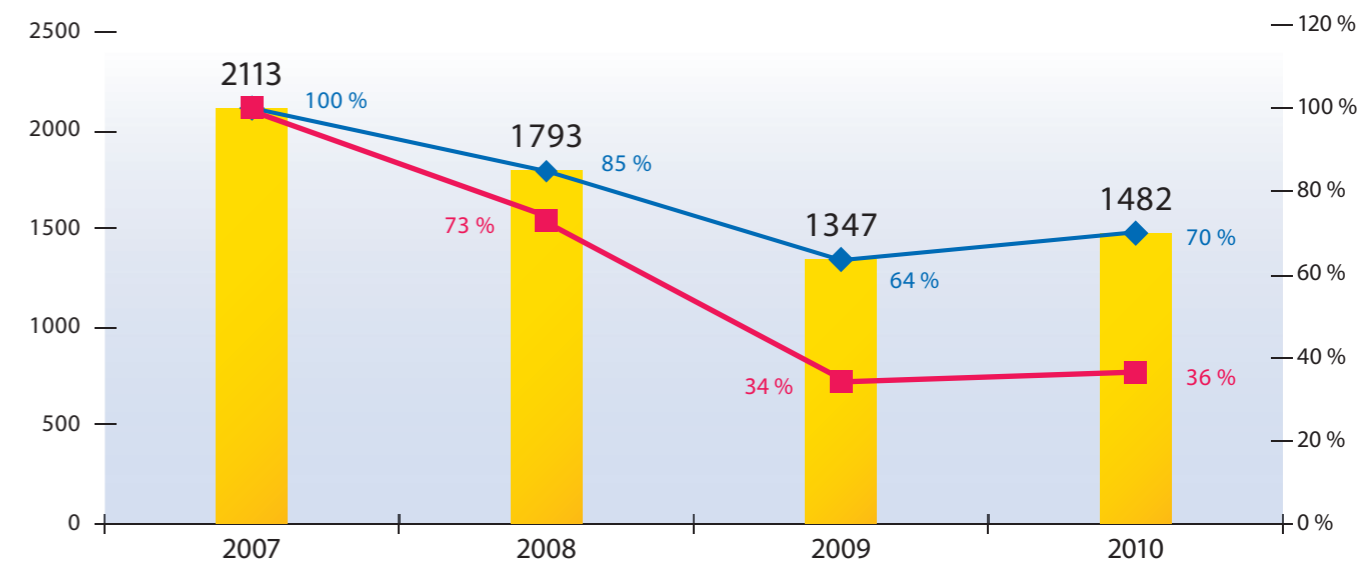


Ing. Pavel Ovsík
Chairman of
the Board of Directors



Ing. Pavel Nový
Deputy Chairman of
the Board of Directors

The development of trades volume of Unileasing compared to the development of trades volume of members of CLFA in 2007–2010



The development of trades volume in millions CZK (column graph):

■ Unileasing

The development of leasing volume according to the year 2007 in percentage (line graph):

■ Unileasing ■ Members of association

Leasing market in the Czech Republic in the year 2010

- › The development of the leasing market in the Czech Republic was influenced by hopefully ending economic and financial crisis in the year 2010. Member companies of CLFA provided leasing financing of machines, equipment and transport technology in total purchase prices (exc. VAT) amounting to 47 billions CZK in the year 2010. Compared to the year 2009 (44,2 billions) it represents the increase of 4,8% which illustrates the fact that the crisis is probably over its peak and economic revitalization has already started in our country as same as in other European countries.
- › The share of financed machinery and equipment declined further from 32,7% in 2009 to 21,4% in 2010.
- › The group of trucks recorded the decline of one percent share to 18,5%. The biggest volume decrease happened already in the year 2009 (-62%) in this commodity.
- › The share of operating leasing decreased by one percentage point to 25,8% and thus noted worse development than entire leasing.
- › The volume on non-leasing financial products for entrepreneurs reported a moderate increase of one percent in 2010 and reached 27,3 billions CZK. This type of financing is increasingly promoted for purchasing new and used cars.
- › Unileasing ranks permanently in top twenty of leasing companies in the Czech Republic in the volume of movable assets leasing. The company advanced up to 13th place by the volume of purchased leasing subject value in the year 2010 (it was 15th in 2009).

Economic environment in the Czech Republic in the year 2010

- › Basic economic indicators illustrate the improvement of the economy in 2010:

Basic economic indicators in the years 2009–2010

	2009	2010
Development of GDP	-4,8%	+2,3%
Unemployment rate	9,2%	9,57%
Average wage	23 598 CZK	23 951 CZK
Industrial production	-13,4%	+10,5%

The turnaround has not yet occurred at the rate of unemployment. The growth in production is probably realized by free capacity and companies haven't decided yet to recruit new employees.

- › The basic 2W repo rate was decreasing to 1% during the year 2009 and went on decreasing to historically lowest rate of 0,75% on 7th May 2010.

› The statistic of newly registered vehicles is an important indicator of the economy. This statistic is also important for Unileasing because transport technology takes roughly 40 % share of the portfolio.

› The statistic is showing further decrease of newly registered cars. For trucks, the decline of recent years has stopped and the growth of 12,6 % shows the increased demand for transport capacity.

The statistic of newly registered vehicles in the Czech Republic

	2008	09/08	2009	10/09	2010
Cars and small utility M1 + N1	447 178	-25,3 %	334 025	-5,6 %	315 316
Trucks N2 + N3	14 248	-48,3 %	7 371	+12,6 %	8 303
Buses M2 + M3	1 476	-33,4 %	983	-3,1 %	952

Unileasing and economic crisis

› There was a progressive recovery of the European economy during the year 2010, increased production of western states has gradually reflected in our country and especially the automotive industry and its subcontractors are slowly returning to pre-crisis performance. This general situation is in our company reflected for example in following areas:

1. Increased production means increased demand for transportation and thus general recovery of freight transport. The prices of trucks stopped decreasing and at the year-end they started to increase. Similarly, the prices of used vehicles probably overreached their bottom.

2. Rising industrial production has also created increased demand for engineering of all kinds. At the end of the year, the demand for financing of CNC systems, lathes and other equipment started to occur after almost two-year break.

3. We believe that overdue receivables are also over their peak. The problems of companies that were affected by crisis are fading, but the situation is stabilizing.

› Although the above-mentioned signals are positive, not all problems are apparently dispelled:

1. Global financial stability is fragile, and any bigger problem in this area could reverse the revitalization again.

2. Production is driven by the consumption in other parts of the world. The consumption of the residents of European countries is low so far. Many governments will be forced to economize and repay debts, which will not encourage the consumption.

3. Government savings seems to influence mainly the big building industries. This area will probably have lack of contracts and part of building capacity may be unusable.

4. CNB's interest rates are at historic minimum, however the bank variations remain high. If inflation occurs, for example by increasing the VAT, we will have to take the increase of interest rate into account.

› Conclusion

It is important, for company Unileasing, that it overcame the crisis with no serious problems, which suggests that the business model and the risk management in particular is in order. Also the set mode of creation of well-timed assets depreciation reserves and their planning is sufficient, as evidenced by the detailed annual plans of financial flows.

Company profile

The company Unileasing was founded already in the year 1991 and in the year 2010 it celebrates 20 year anniversary. Since its existence it functions only in the area of financial leasing and related financial products and services. Beside classic financial leasing with consequential purchase of leased asset it also offers alternative forms of financing; that means operative leasing, installment trade, credit financ-

ing of movable assets and other projects. It has all kinds of transport and shipping technologies, further more the wide range of engineering, energetic, medical, sport, office and other equipments together with technologies and technological units in its portfolio. The company has been an active member of the Czech leasing and financial association since 1993.

In the year 2006 the company Unileasing joined interest association of corporations LLCB that is providing Non-bank register of clients' information. Since 2007 the company has thanks to cross exchange of information between registers access also into bank register of clients information.

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 changing demand of the market. By the volume of annually enclosed contracts Unileasing is in top fifteen of the leasing companies in the Czech Republic that are providing universal commodities leasing. Refinancing of the company is provided in cooperation with the most significant bank institutions.

Unique connection with nature

The nature has always inspired human and offers comparison for daily life situation. Animal motives thus aren't part of visual identity of Unileasing by chance. Careful lioness with young one symbolizes unique care devoted to our clients. Loping horse is assimilation of speed that we solve our costumers' requirements with, chameleon is interpretation of our flexibility and long giraffe's neck refers to exceptional range of services that we offer.

Unileasing also support nature directly since last year – in Prague ZOO, we adopted Indian lions that are strongly endangered – Aisha, Parys and Max. Aisha is originally from England, brothers Parys and Max originate in Polish Lodge. The aim of adoption of these precious animals is to support

their reproduction, because this kind hasn't been reproduced successfully in our conditions.



Adopted lion Max

Trade activity

Our company bases its business proposal on **speed, flexibility, reliability** and **individual approach** of professionally trained team of top specialists. These are mainly customers who form our business processes and products.

Thanks to them our offer continuously adapts to their needs and flexibly responds to changing market. The market that began to grow after two years of decline and stagnation. We note that business proposal of Unileasing passed on heightened leasing market in the year 2010.

Financial products

› Financial leasing

Financial leasing of new and used movable assets. It considers standard financial leasing with sequential purchase of leased assets. This product enables fast and easy purchase of movable asset with minimal requirements of records and with dissolution of installments into longer period.

› Lease back

Lease back of movable assets together with individually imported vehicles, machines and newly constructed technological units. It considers again financial leasing, when supplier and leaseholder is the same person. It is used in cases when leaseholder already owns the

subject or is going to own the subject after the handover or finishing according to enclosed contract. Lease back operation can be also used to release financial resources of client and to dissolve his financial stress into longer period.

› Leasing in Slovakia

Leasing in Slovakia – our company is able to make leasing financing with EUR installments for chosen business partners based in the Slovakia.

› Credit financing

Credit financing for both individuals and corporations to purchase movable assets, especially for transport technology.

› Receivables accession

Receivables accession of solvent clients suppliers. In this option of financing Unileasing purchases the receivables on client with originally arranged sequential maturity

from supplier. The client is paying installments originally arranged with the supplier to our company.

› Operative leasing

Operative leasing of transport technology and machines means leasing of movable assets without pretension on sequential purchase. The leasing goes along with different range of services that are calculated in arranged rent.

› Full service leasing

Full service leasing of cars is made in cooperation with our long-term business partner – **JÍŠA rent – car s.r.o.** Full service leasing enables the client to evenly plan its costs. The client always chooses the range of provided services at the beginning of contract.



› Combination of above mentioned products in difficult cases.

Commodities

› Cars and vans

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

› Buses and trucks

Financing helps small tradesmen as well as big companies to finance new and used buses, lorries and special vehicles of all brand names and kinds, trailers and extensions.

› Building machines, manipulative and transport technology

Financing of all kinds of mobile building, manipulative and transport technology, e.g. building machines, fork lift trucks, communal technology, agricultural and forestry machines, locomotives, railroad wagons and ships.

› Medical technology

Financing investments into medical sector. It means e.g. medical instruments, dentists' chairs, equipment of consulting rooms, apothecaries, hospitals, operating rooms, remedial equipment, ambulances and other medical technology. This financing is used by both private medical institutions and institutions established by towns, regions or other state authorities.

› Machines and technology

Financing of machines, covering the range of universal end special machines, basic machine equipment and demanding and complicated technological systems for the various industry areas. The leaseholders are private entrepreneurs, small and bigger limited liability companies and big joint stock companies, companies with foreign capital interests and companies with international importance.

› Energy

Financing of equipment and technological units associated with production, distribution and transformation of energy, e.g. heat exchangers, hydroelectric power plants and photovoltaic (due to amended legislation in 2010).

› Sport technology and equipment

Financing of items and equipment with sport character. E.g. machines for adjusting the downhill and cross-country

tracks, cableways, ski lifts, snow cannons, horse containers, golf courts adjustment machines, equipments for bowling, squash centers, sport planes, recreational ships, etc.

Unileasing offers different financial possibilities and conditions common for all products including supporting services:

› Installments in CZK, EUR, eventually in other required currency. It is suitable for leaseholders that cash for goods or services in relevant currency. Otherwise the leaseholder would bear the exchange rate risk of future currency development.

› Installments can be either unchangeable during the contract's duration (fix interest rate) or dependent on the development of rate of appropriate currency arranged by contract (PRIBOR, EURIBOR).

› Regular or irregular (seasonal, individual) installments that respect unstable client's sales run during the year or even longer period.

› Import from the countries of EU, direct payment to suppliers abroad.

› Insurance of financed subject – within the scope of insurance contracts of our company (clients can choose from several insurance companies that Unileasing cooperates with). In reasoned cases the client can arrange insurance of the leasing subject individually by chosen insurance company. We also provide profitable insurance after expiration of financing period.

› Guidance and consultancy about accounting and tax aspects of leasing, sale and credit contracts

› Help to negotiate with suppliers in framing of business contracts.

› Car verification in domestic and foreign databases.

› Qualified analysis and evaluation of efficiency of different kinds of investment aim financing.

Program of suppliers support

Our program of suppliers support suffered significant changes in reaction to current market. Many of our suppliers of movable assets are using this program that covers mainly **profitable** products for **financing** of their **reserves** (new and used transport technology, eventually machines

and equipment) and also for their other **investment needs** e.g. equipment of sale rooms, services or completion of their fleet. Financial and marketing support of cooperating suppliers and mediators are part of the program.

Unikátní flexibilita / Unique flexibility

Business results

The volume and structure of newly purchased portfolio

› The total volume of newly enclosed trades reached 1 502 mil. CZK (in purchase prices) in the year 2010, that is the increase of 11,5 % compared to last year. The volume of new trades consists of 1 224 mil. CZK purchased leasing assets, 279 mil. CZK is formed by alternative forms of financing. In the year 2010 it was purely credit financing. The share of these non-leasing volumes makes 19 %. Financial leasing remains our main product with its share of 81 %.

› The commodity structure of newly purchased trades didn't change according to the previous year. Transport technology in total reached only minimal increase of 3 % and remained on low level of 25 % according to the share of 45 % before crisis. This is mainly caused by interruption of renewal of heavy transport technology – the volume of this commodity started to grow at the beginning of the year 2011.

› Alternative financing increased from 117 mil. up to 279 mil. CZK. The structure and reasons of these non-leasing products are following:

1. Photovoltaic (138 mil. CZK) – leasing of technologies was unprofitable for investors due to tax holidays, credit financing was often crucial requirement.
2. Financing of projects, where investor is recipient of donation and has to own financed subject.
3. Purchasing cars – leasing is unprofitable for non-taxpayers, because they would pay VAT from interest increase. Further grow the requirement to own the vehicle and last but not least the massive advertisement of credit financing of banks and their leasing companies increase the interest in this product.

› The long-term composition of active portfolio has changed only moderately. With simplified analysis the share of transport technology forms approximately 32%, machines and technology 40%, mobile technology 17%, real estate 1% and alternative financing 10%. More detailed values and their development are shown in following table. The value of active portfolio decreased from 5,4 to 4,9 billions CZK according to previous year.

The group "CARS AND VANS" covers cars, vans N1 (up to 3,5 tons of total weight), ambulances and other vehicles belonging to the depreciation category nb. 1a.

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

The group "TRUCKS" covers vehicles appointed for 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 nb. 2.

The group "TRUCK TRACTORS" includes vehicles appointed for drawing trailers and other trailers of all kind.

The group "MOBILE TECHNOLOGY" covers manipulative technology, excavators, diggers, forestry machines, locomotives, railroad wagons and ships.

The group "MACHINES AND TECHNOLOGY" includes various types of investment property such as light and heavy machines, heat technology including 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 "ALTERNATIVE FINANCING" covers all non-leasing forms of financing – the value of suppliers receivables surrender in purchase price, the value of purchased assets for installment trade and the value of principal of granted credits.

The group "TRANSPORT TECHNOLOGY" includes cars and vans, buses, trucks, truck tractors and trailers.

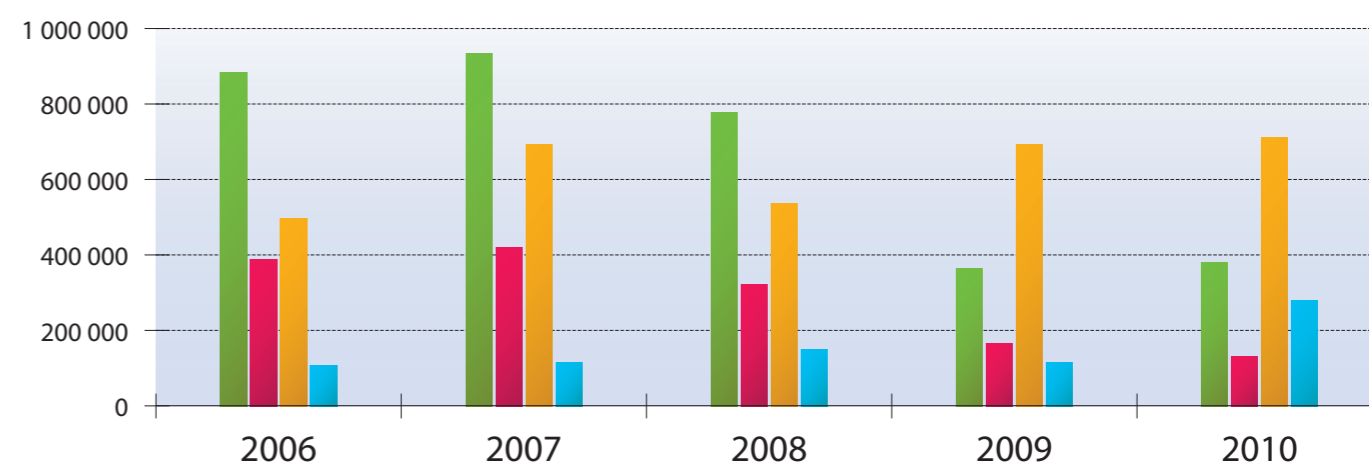
The group "SUBJECTS OF DHM (LONG-TERM MOVABLE ASSETS)" represent the value accounted in balance sheet as long-term movable assets purchased for leasing that means everything besides alternative financing.

The group "ACTIVE PORTFOLIO" is formed by total value of purchasing prices in all contracts that were active related to 31. 12. 2010.

The volume and structure of newly purchased portfolio

	2006	%	2007	%	2008	%	2009	%	2010	%
Cars and vans	267 532	14	304 342	14	283 536	16	154 488	11	141 773	9
Buses	109 013	6	82 884	4	79 682	4	62 050	5	66 720	4
Trucks	313 654	17	369 430	17	297 104	16	109 189	8	110 347	7
Truck tractors	193 061	10	180 741	8	114 760	6	40 474	3	57 625	4
Mobile technology	391 697	21	420 349	19	319 560	18	164 169	12	133 666	9
Machines and technology	492 651	26	694 494	32	536 403	30	690 375	51	713 421	47
Real properties					25 000	1	10 000	1	0	0
Alternative financing	106 290	6	117 612	5	145 855	8	116 720	9	278 747	19
Total	1 873 898	100	2 169 852	100	1 801 900	100	1 347 465	100	1 502 299	100
Transport technology	883 260	47	937 397	43	775 082	43	366 201	27	376 465	25
subj. of long-term tangible fixed ass.	1 767 608	94	2 052 240	95	1 656 045	92	1 230 745	91	1 223 552	81

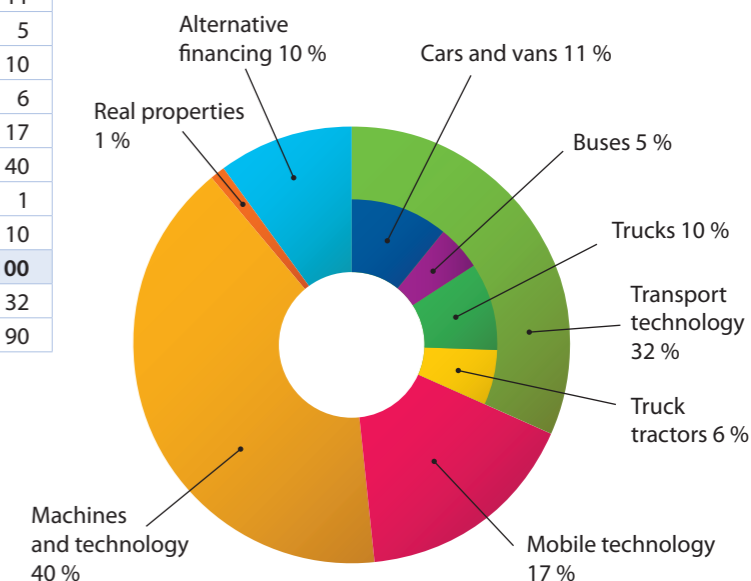
Values are in thousands CZK.



The structure of active assets portfolio

	active portfolio	%
Cars and vans	598 762	11
Buses	254 895	5
Trucks	551 344	10
Truck tractors	302 695	6
Mobile technology	931 596	17
Machines and technology	2 274 790	40
Real properties	35 000	1
Alternative financing	534 906	10
Total	5 483 988	100
Transport technology	1 707 696	32
subject of long-term tangible fixed assets	4 949 082	90

Values are in thousands CZK.



Economic results of the company

Foreword

Economic results of the company Unileasing illustrate long-term economical stability and positive development.

Lower revenues were achieved in 2010 than in previous year – the total revenues in the amount of 1,6 billions CZK, the leasing sales amounting to 1,3 billions CZK (1,9 billions CZK total revenues, 1,5 billions CZK leasing sales in the year 2009). It is due to lower amount of new trades in a “crisis” between 2008 and 2009. Though the company generated a gross profit in the amount of 75 mil. CZK and net profit after posting of due and deferred tax amounts to 61 mil. CZK. The profit of course reflects all necessary adjustments to assets and receivables.

During the year 2010 the economic revitalization occurred in our economy and leasing market started to grow.

New trades in the volume of 1,5 billions CZK (in purchase prices) were enclosed with the increase of 0,2 billions CZK according to the year 2009.

Company's net assets reached 3,2 billions CZK. The biggest share is formed by the long-term tangible fixed assets amounting to 2,8 billions CZK (99% out of this assets are subjects of financial leasing). The rest items of assets are formed by receivables from non-leasing financing of clients. Company's assets are covered by three main sources: company's equity that increased from 580 mil. CZK to 610 mil. CZK, bank loans in the amount of 1 480 mil. CZK (decrease of 205 mil. CZK according to the year 2009) and accrued leasing installments in total amount of 934 mil. CZK, which increased by 209 mil. CZK compared with 2009.

Overdue receivables reached the amount of 20 mil. CZK in net value related to 31. 12. 2010, the ratio to prescribed payments in the amount of 1 909 mil. CZK decreased from 1,2% to 1% in the year 2010. Overdue receivables are managed to keep at a minimum level – around one percent of prescribed payments in given year. It is considered to be the most positive economic indicator, which is the result of the quality of enclosed trades and good economic management of the company.

Commentary to important economic values and indicators

Lost and profit sheet (revenues and costs)

› Revenues

Total revenues of the company are reaching 1 626 mil. CZK in the year 2010. Sales revenues from leasing installments form 1 279 mil. CZK, their share on total revenues represents 79%. Another significant part of operating revenues is represented by sales of leasing subjects after regular and premature ending of leasing contracts in the amount of 191 mil. CZK, other operating revenues 112 mil. CZK and financial revenues 37 mil. CZK.

› Depreciation and depreciated value of long-term tangible assets

The most significant costs are formed by depreciation of long-term tangible assets in the amount of 1 077 mil. CZK. Depreciated value of sold long-term assets forms 189 mil. CZK.

› Changes of reserves and adjusting entries in operating area

All changes of the adjusting entries to company's assets in company's costs in the amount of 68 mil. CZK are taken

into consideration as same as in the previous years. This area is under strict control of both company's management and auditing company. Adjustments take into account all risks arising from the reduction of the real value of leasing subjects of denounced leasing contracts and consult the risk of exaction and real enforcement of the penalty payment charged and unsettled receivables from leasing and credit contracts.

› Other operating revenues and other oper. costs

Other operating revenues in the amount of 112 mil. CZK represent mainly invoiced contractual penalties (delay charges and contractual penalties in the amount of 69 mil. CZK, further the revenues from separately invoiced insurance 30 mil. CZK and compensations for damage of DHM 13 mil. CZK).

On the side of other operating costs the value of 84 mil. CZK covers mainly depreciation of receivables from contractual penalties 18 mil. CZK, costs of leasing subjects' insurance

Unikátní opatrnost / Unique caution



included in leasing installments 26 mil. CZK, costs of insurance invoiced to the clients separately 30 mil. CZK and damages of DHM 10 mil. CZK.

› Income and cost interest, financial profit

Income interests in the amount of 25 mil. CZK represent interest received from provided credits for purchasing movable assets.

The most significant item of financial costs are cost interest 62 mil. CZK, which decreased by 12 mil. CZK regarding the lower volume of loans compared with 2009. The result of increased financial revenues and decreased financial costs is the improvement of financial profit to –29 mil. CZK.

› Profit in accounting period

Pre-tax profit in accounting period of the year 2010 is in the amount of 75 mil. CZK. The net profit after posting of due and deferred tax forms 61 mil. CZK.

Assets (types of assets)

› Long-term tangible assets

Long-term tangible assets of the company formed 4 993 mil. CZK in purchase prices in the year 2010. The depreciated value of these assets formed 2 885 mil. CZK, net value after posting of adjusting entries for assets in the amount of 126 mil. CZK formed 2 759 mil. CZK. Both gross and net values of long-term tangible assets are formed by assets leased by our company through leasing by full 99 % (4 949 mil. CZK in purchase prices, 2 741 mil. CZK in net value after depreciations and created adjusting entries).

› Long-term receivables

Unileasing is offering corporations and individuals credit financing of movable and immovable assets. All parts of these credits that are due after 1. 1. 2012 are shown as long-term receivables in the amount of 163 mil. CZK.

› Short-term receivables

Short-term receivables (all in net value) form 234 mil. CZK related to 31. 12. 2010.

Trade receivables represent 37 mil. CZK. We consider low volume of overdue receivables to be the most important indicator of quality since the company's existence. In spite of the fact that the year 2010 was difficult for part of our clients, total net overdue receivables from leasing and credit contracts formed 20 mil. CZK which represent 1 % from prescribed settlement of leasing and credit contracts. This was all thanks to reinforcement of receivables administration and searching to solution of overdue receivables in cooperation with clients, guarantees, our partners from suppliers etc.

Other short-term receivables amounting to 189 mil. CZK cover receivables from credit financing of movable and immovable assets in the amount of 170 mil. CZK and receivables from credit financing of stable suppliers of leasing subjects in the amount of 19 mil. CZK. Credits provided to clients and suppliers (both short and long-term) are secured by B/E, contracts of guard transfer of property right, security agreements or guarantee statements and are due no later than 31. 12. 2011.

Liabilities (source of assets coverage)

› Equity

Equity reached the value of 610 mil. CZK related to 31. 12. 2010 and that mainly thanks to annual increase of undistributed profit of previous years up to 281 mil. CZK and thanks to net profit of the year 2010 in the amount of 61 mil. CZK. The registered capital remains in the amount of 224 mil. CZK as same as reserve fund in the amount of 45 mil. CZK. The equity thus significantly participates in assets coverage.

› Long-term liabilities

Long-term liabilities form 123 mil. CZK. It's a matter of deferred tax liability that increased by 13 % according to the year 2009 (from 109 mil. CZK). It is formed mainly by the discrepancy between accounting and tax depreciated values of long-term tangible assets – so the difference between even accounting depreciation of leasing assets during the duration of leasing contract and applied accelerated tax depreciation, eventually extraordinary depreciation of new assets filed between 1. 1. 2009 and 30. 6. 2010. Year-on-year increase of deferred tax liability in the amount of 14 mil. CZK is cost item of lost and profit sheet.

› Short-term liabilities

Short-term liabilities form 63 mil. CZK. The most significant part of short-term liabilities is formed by received advances amounting to 33 mil. CZK. It covers future installments settled by our clients prior to maturity. Trade liabilities are amounting to 19 mil. CZK, other liabilities are in the amount of 11 mil. CZK. All liabilities are prior to maturity. The company is not showing and has never shown any overdue liabilities related to 31. 12. 2010. Unileasing is paying all liabilities to banks, state institutions of health and social security and to its business partners properly and on time.

› Loans

The main source of refinancing the leasing trades besides the company's equity, is represented by bank loans that amounted to 1 480 mil. CZK at the end of the year 2010. All loans are gained as medium-term with maturity 3–5 years that copies the maturity of leasing contracts. All parts of used bank loans that are mature until 31. 12. 2010 are showed as short-term loans in the amount of 776 mil. CZK. The rest of loans in the amount of 703 mil. CZK is mature

after 1. 1. 2011. From relevant ratio indicators of loans we can come up with the ratio of long-term tangible assets net value to loans with the value of 186 % (increase by 18 % compared to the year 2009) and the ratio of equity to loans reaching 41 % (increase by 7 % compared to previous year). The main source for paying loans are future revenues of the company coming from leasing and other financial contracts. These future revenues total value is 2 981 mil. CZK related to 31. 12. 2010. After adjustment for future VAT payments amounting to 391 mil. CZK, insurance in the amount of 98 mil. CZK, future interest in anticipated amount of 67 mil. CZK and deferred tax liability in the amount of 123 mil. CZK, there are 2 302 mil. CZK of the future company's revenues left that form 156 % of the loans rest related to the same date.

› Other liabilities

The most significant item of other liabilities is represented by accrued revenues in the amount of 934 mil. CZK. They

are formed by adjustment of first exceptional rent installments, eventually by the influence of faster paying against the lasting period of leasing contracts. Thus residual of accrued revenues is going to be fluently accounted into revenues of relevant accounting period during the duration of individual leasing contracts.

› Conclusion

Financial situation and actual economic and business results of the company are sufficient guarantee of the company's stability for all its business partners and that even in time of economic crisis. Company's results indicate the presumption of positive development of company Unileasing also in following years.

The development of chosen economic indicators for the last five years represents the following table and graph; detailed data for last two years are included in Balance sheet and Income statement.

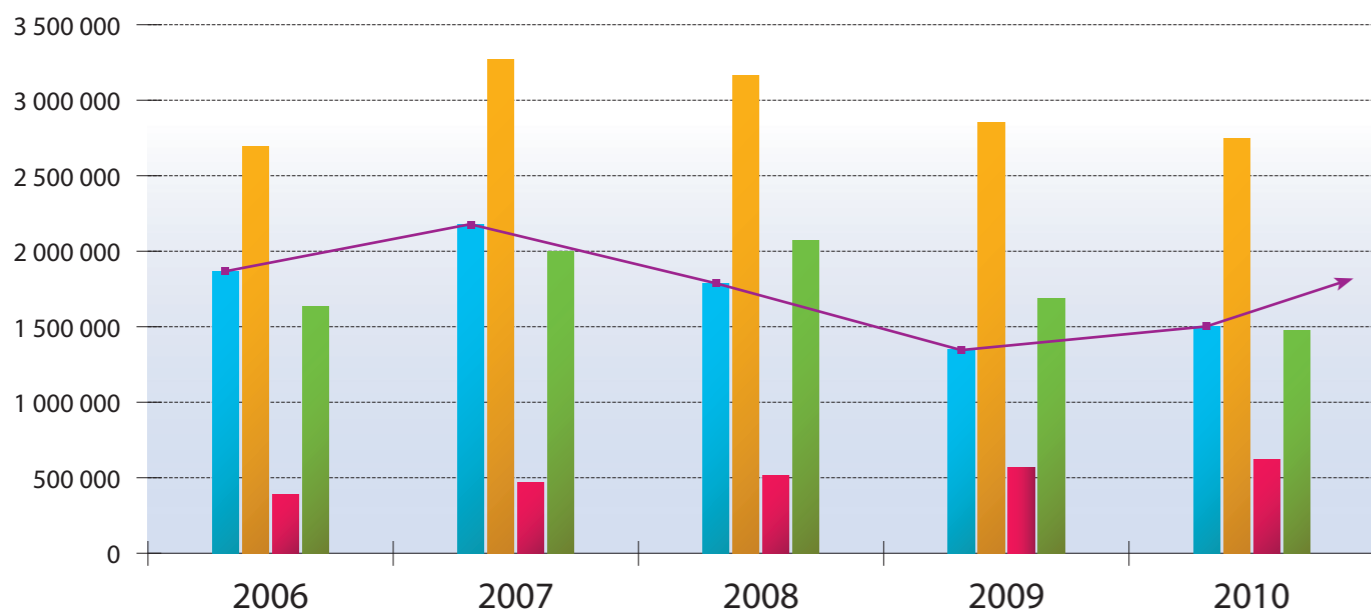


Chosen economic ratios

	2006	2007	2008	2009	2010
Total revenues	1 513 089	1 804 913	2 150 038	1 873 207	1 625 560
leasing sales of it	1 352 830	1 616 153	1 788 836	1 507 372	1 278 679
Operating profit (loss)	119 204	140 350	148 269	148 721	104 197
Financial profit (loss)	-30 648	-38 955	-62 052	-38 440	-28 719
interest costs of it	41 906	66 998	86 825	72 148	61 617
Gross profit	88 556	101 395	86 217	110 281	75 478
Net profit	66 797	89 859	70 926	91 969	60 724
■ New trades in purchase price	1 873 899	2 169 852	1 801 616	1 347 466	1 502 299
Total net assets	2 904 525	3 509 840	3 449 240	3 161 608	3 210 138
Gross long-term tangible fixed assets	4 660 235	5 596 675	5 830 018	5 471 384	5 648 436
■ Net long-term tangible fixed assets	2 702 815	3 259 796	3 163 993	2 839 130	2 758 681
Net short-term receivables	131 939	135 893	157 693	140 066	234 044
short-term trade receivables of it	67 607	29 764	27 055	39 162	37 363
over due receivables of it	2 190	3 565	7 167	22 622	19 932
■ Equity	400 919	469 498	511 305	579 754	610 462
Rest of advances and deferred revenues	761 075	845 838	763 750	725 415	933 547
■ Loans	1 621 245	1 999 796	2 085 874	1 685 324	1 479 683

Values are in thousands CZK.

Chosen economic ratios in the years 2006–2010



■ The development of new trades in purchase price in 2006–2010

Auditor's report

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

The auditor, PKM Audit & Tax 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 455, 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, 339 01 Klatovy
id. no.: 25205552

for the period from 1.1.2009 to 31.12.2009

We have audited the accompanying financial statements of UNILEASING a.s. company, which comprise the balance sheet as of 31 December 2010, and the income statement of changes in equity and cash flow statement, for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory notes. Information about UNILEASING a.s. company is presented in Note 1.1. to these financial statements.

Statutory Body's Responsibility for the Financial Statements

The statutory body of UNILEASING a.s. company is responsible for the preparation of financial statements that give a true and fair view in accordance with Czech accounting regulations and for such internal control as statutory body determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with the Act on Auditors and International Standards on Auditing and the related application guidelines issued by the Chamber of Auditors of the Czech Republic. Those laws and regulations require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation of the financial statements that give a true and fair view in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.



Opinion

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of UNILEASING a. s. company as of 31 December 2011, and of its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with Czech accounting regulations.

PKM Audit & Tax s.r.o.
U Tvrze 38
108 00 Prague 10
Certificate number of the audit firm is 455

Ing. Václava Pekařová
Certificate number of the auditor is 520

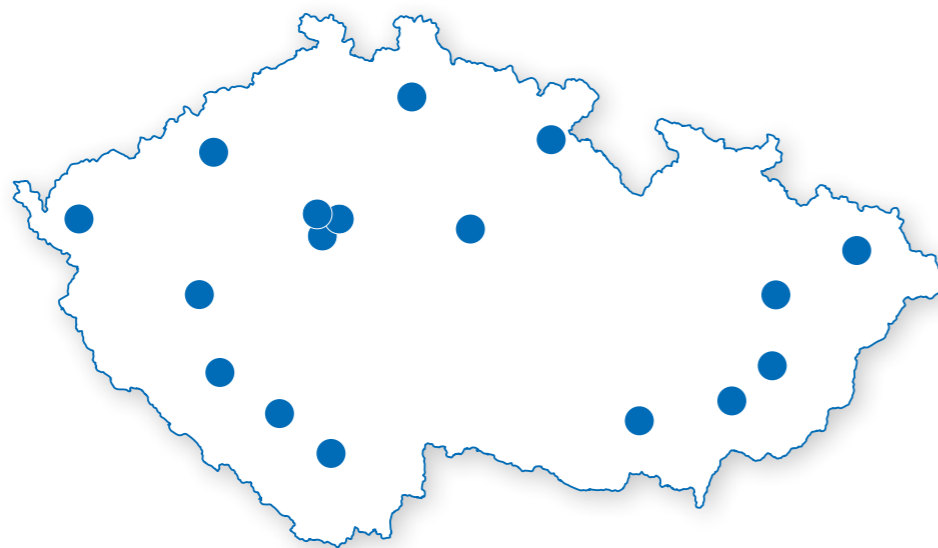
Date 9.3.2011

Kontaktní údaje / Contacts

› UNILEASING a. s.

Randova 214
339 01 KLATOVY
tel.: (+420) 376 357 111
fax: (+420) 376 357 129
unileasing@unileasing.cz
www.unileasing.cz



› Brno

Vídeňská 264/120B
619 00 Brno
tel./fax: (+420) 549 253 331
e-mail: brno@unileasing.cz

› České Budějovice

Husova tř. 1373/13
370 05 České Budějovice
tel./fax: (+420) 385 340 042
e-mail: ceskebudejovice@unileasing.cz

› Cheb

Svobody 235/49
350 02 Cheb
tel./fax: (+420) 354 439 796
e-mail: cheb@unileasing.cz

› Chomutov

Školní 5335
430 01 Chomutov
tel./fax: (+420) 474 686 386
e-mail: chomutov@unileasing.cz

› Liberec

Kostelní 10/5
460 01 Liberec II
tel./fax: (+420) 482 422 239
e-mail: liberec@unileasing.cz

› Náchod

Palachova 1742
547 01 Náchod
tel./fax: (+420) 491 474 004
e-mail: nachod@unileasing.cz

› Olomouc

Polská 398/48a
779 00 Olomouc
tel.: (+420) 585 750 717
fax: (+420) 585 750 718
e-mail: olomouc@unileasing.cz

› Ostrava

Vítkovická 3056/2
702 00 Ostrava
tel.: (+420) 596 632 188
fax: (+420) 596 632 189
e-mail: ostrava@unileasing.cz

› Pardubice

Jiráskova 1275
530 02 Pardubice
tel./fax: (+420) 466 616 722
e-mail: pardubice@unileasing.cz

› Plzeň

Modřínová 2436/2
326 00 Plzeň
tel./fax: 377 444 335
e-mail: plzen@unileasing.cz

› Praha

Radlická 2485/103
150 00 Praha 5 - Smíchov
tel./fax: (+420) 251 551 725
e-mail: praha5@unileasing.cz

› Praha

Dědinská 893/29
161 00 Praha 6 - Ruzyně
tel.: (+420) 233 931 563
fax: (+420) 233 931 564
e-mail: praha6@unileasing.cz

› Praha

Na Pláni 32/1968
150 00 Praha 5
mob.: (+420) 603 530 512
fax: (+420) 493 814 241
e-mail: luczy@unileasing.cz

› Strakonice

Písecká 893
386 01 Strakonice
tel./fax: (+420) 383 322 834
e-mail: strakonice@unileasing.cz

› Uherské Hradiště

Na Splávku 1182
686 01 Uherské Hradiště
tel.: (+420) 572 554 160
fax: (+420) 572 554 161
e-mail: uhradiste@unileasing.cz

› Zlín

Tř. Tomáše Bati 5267
(41. budova, areál Svit)
760 06 Zlín
tel.: (+420) 577 523 196
fax: (+420) 577 523 197
e-mail: zlin@unileasing.cz

UNILEASING a. s.

Výroční zpráva 2010 / Annual report 2010

www.unileasing.cz