



let Unileasingu

Výroční zpráva / Annual report

2011

Uni**LEASING**

Jednoduše unikátní

A close-up photograph of a single, speckled egg resting in a nest. The nest is constructed from a dense layer of dry pine needles and twigs, creating a textured, brownish environment. The nest is situated within a lush, vibrant green mossy area. The lighting is soft, highlighting the texture of the egg and the surrounding natural elements.

# 1991

V roce 1991 se vylíhla první webová stránka. V tomtéž roce byla založena společnost Unileasing, která stejně jako internet začala úspěšně růst a sílit.

*The first website hatched out in 1991. The Unileasing company was founded in the same year and it started to successfully grow and strengthen as well as the internet.*

# Výroční zpráva 2011 / Annual report 2011

## Ve zkráceném rozsahu / In short space

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

## Obsah / Table of contents

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

**UniLEASING**

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

# Úvodní slovo představenstva

## Rok 2011 – další rok mírného růstu

V prvním pololetí roku 2011 se již zdálo, že hospodářská a finanční krize je překonána a hospodářství v Evropě i u nás roste. Zejména automobilový průmysl a jeho dodavatelé pracovali na plný výkon. Tomu odpovídal i vývoj leasingového a finančního trhu. V prvním pololetí vykázala naše společnost meziroční růst profinancovaného objemu o 20 %. Ve druhém pololetí přibývalo negativních zpráv a výhledů, zejména v souvislosti s eurozónou, Řeckem a očekávanou recesí. To vše se projevilo i v uvažování investorů a poptávka po finančních službách se ve druhém pololetí snížila. Nepokračovaly navíc investice do fotovoltaických elektráren, které vrcholily ve druhém pololetí roku 2010.

Výše popsané situaci přesně odpovídá vývoj HDP naší republiky – meziroční růst sice dosáhl 1,7 %, ve čtvrtém čtvrtletí to pak již bylo jen 0,5 %. Vývoj v Německu, naší nejdůležitější odběratelské zemi, byl pozitivní, růst HDP ve výši 3 % a snižování nezaměstnanosti zde ovlivnil zejména vývoz automobilů a technologií.

V produktech nebankovních finančních společností pokračoval dále přesun objemů od leasingu movitých věcí ve prospěch úvěrového financování movitých věcí. Členské společnosti České leasingové a finanční asociace (ČLFA) vykázaly v roce 2011 pokles objemu financování movitých věcí formou leasingu o 1 % a nárůst úvěrového financování podnikatelů o 11 %. V součtu obou těchto produktů bylo dosaženo růstu 4 %. Unileasing vykázal v roce 2011 v leasingu pokles 1 % (shodný s průměrem členů ČLFA) a v úvěrovém financování podnikatelů růst 47 %. **V součtu obou produktů pak činí růst 12,2 %, což představuje trojnásobek průměrného růstu společností ČLFA!**

## Nejdůležitější údaje z roku 2011

- 1. Celková financovaná částka dosáhla 1 208 mil. Kč, což představuje růst 12,2 % proti roku 2010 (1 077 mil. Kč).** Souhrn pořizovacích cen financovaných předmětů vzrostl z 1 502 mil. Kč na 1 574 mil. Kč. Velice pozitivní je, že objem obchodů opět roste a že tempo růstu je u naší společnosti vyšší než průměr. Růst je o to cennější že v roce 2011 již nepokračovaly jednorázové investice do FVE - ty se u nás do objemu roku 2010 promítly hodnotou 379 mil. Kč, do roku 2011 pak již pouze 12 mil. Kč.
- 2. Společnost dosáhla hospodářského výsledku za účetní období 2011 ve výši 59 mil. Kč.** Výsledek je prakticky na stejné úrovni jako v loňském roce, na minimálním snížení (-2 mil. Kč) se podílelo více vlivů, zejména však daňové prodloužení leasingových smluv. Za poslední dva roky po změnách zákonů narostla hodnota výnosů příštích období o 368 mil. Kč. Přesto výsledek dokládá dobrou efektivitu fungování společnosti, přičemž veškeré opravné položky k majetku a pohledávkám se vytvářejí ve velice přísném režimu.
- 3. Vlastní kapitál dosáhl 649 mil. Kč,** základní jmění společnosti je 224 mil. Kč. Bankovní úvěry zůstávají pod hranicí 1,5 mld. s hodnotou 1 496 mil. Kč. Společnost má nasmlouvan dostatek bankovních zdrojů pro refinancování obchodních operací.
- 4. Pohledávky společnosti z leasingových a úvěrových smluv po splatnosti poklesly meziročně z 19,9 na 13,8 mil. Kč, poměrově jde o pokles o 30 %!** V porovnání s objemem předepsaných splátek z leasingových a úvěrových smluv v roce 2011, který činil 1 683 mil. Kč, představuje objem pohledávek po splatnosti pouze 0,8 %!
- 5. Podíl úvěrů na financovaném objemu v posledních letech stále roste – 117 mil. Kč a 8 % v roce 2009, 279 mil. Kč a 19 % v roce 2010, 365 mil. Kč a 23 % v roce 2011.** Důvody pro tento přesun jsou daňové, právní a obchodní. Vzhledem k tomu, že podíl úvěrů na srovnatelném financovaném objemu členů ČLFA (leasing movitých věcí plus úvěrové financování podnikatelů) přesahuje 40 %, lze předpokládat, že i u naší společnosti se bude význam úvěrové formy financování dále zvyšovat. Úvěry zatím vykazují nižší rizikovost než leasingy, na celkových pohledávkách po splatnosti (13,8 mil. Kč) se podílejí pouze 0,23 mil. Kč.

Ing. Pavel Ovsík  
předseda představenstva

Ing. Pavel Nový  
místopředseda představenstva

## Představenstvo společnosti stanovilo následující cíle pro rok 2012

- › **Pečlivě sledovat ekonomický vývoj v ČR a Evropě a operativně reagovat na aktuální situaci.**
- › 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 preferovat finanční leasing, počítat také s dále rostoucím podílem úvěrového financování.**
- › Pokračovat v důsledné správě pohledávek.
- › Pokračovat v úspěšné spolupráci s bankovními ústavy, vzhledem k dostatku zajištěných zdrojů klást důraz na náklady refinancování.

## 20 let Unileasingu

Oslava významného jubilea společnosti Unileasing proběhla za účasti obchodních partnerů 15. září 2011 na barokním zámku Štířín. Program byl skutečně pestrý – v rámci akce proběhl golfový turnaj a golfová akademie pro zájemce o tuto hru. Celou akci moderoval herec Pavel Nový. Večer pak vyvrcholil koncertem legendární skupiny Olympiac – ta předvedla perfektní hudební výkon v krásném a akusticky výborném prostředí budovy Atis. Písňe skupiny Olympiac,

kteřá oslavila výročí padesáté, nadchly všechny přítomné. Refrény tak nezpíval jen Petr Janda, ale i mnoho hostů.

Díky současné marketingové akci společnosti, která propojuje unikátní péči o klienty s péčí matky o mláďata, byla na Štíříně odpoledne představena čerstvě narozená lvičata – nejnovější přírůstek cirkusu Humberto. Mnoho přítomných tak získalo atraktivní fotografii s přítulnými koťaty.



Společnost Unileasing byla založena v říjnu 1991 jako společnost s ručením omezeným a hlavním předmětem činnosti byl od počátku pronájem movitých věcí s následnou koupí najaté věci. První smlouva byla uzavřena 23. 10. 1991 a jednalo se o sestavu výpočetní techniky za 383 800,- Kčs bez DPH, neboť to v té době ještě neexistovalo. V roce 1993 měla společnost 4 pobočky, a to v Klatovech, Strakonících, Chebu a Českých Budějovicích. Také se stala jednou ze zakládajících společností Asociace leasingových společností v ČR, která se později přejmenovala na Českou leasingovou a finanční asociaci. Na konci roku 1996 došlo k transformaci ze spol. s r. o. na akciovou společnost. V roce 1997 již existovalo 11 poboček a centrála společnosti se přestěhovala do nové administrativní budovy v centru města Klatov.

Po plynulém nárůstu objemu uzavíraných obchodů v následujících letech došlo v roce 2004 k překonání hranice 1 miliardy Kč uzavřených obchodů za kalendářní rok. Ve stejném roce Česká republika vstoupila do Evropské unie a počet poboček Unileasingu se zvýšil na 15.

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

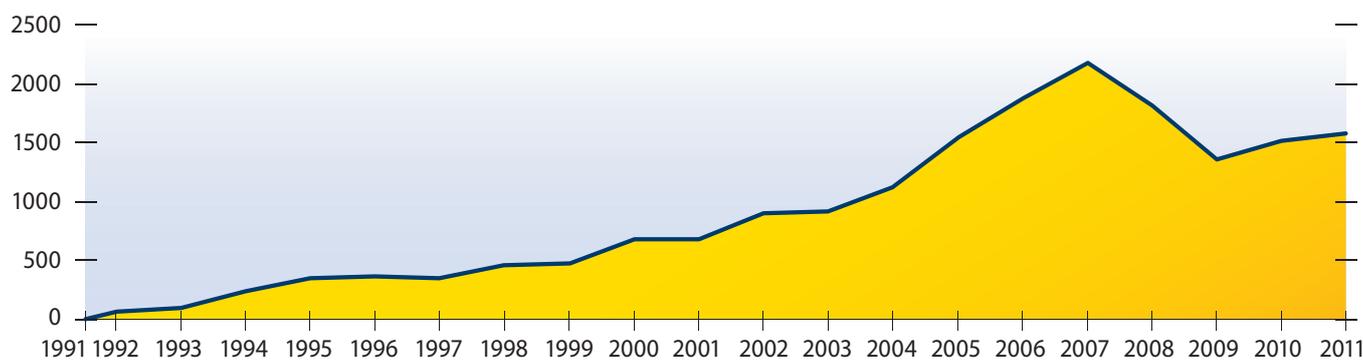
V roce 2007 byla překonána hranice 2 miliard Kč nově realizovaných obchodů, uzavřeno bylo v tomto roce 2 540 smluv

a výsledek hospodaření před zdaněním poprvé překonal 100 milionů Kč.

Komplikované roky 2008 a 2009 přinesly nejenom daňové novely, ale především hospodářskou recesi. Ekonomický útlum, snížená investiční aktivita a zvýšená opatrnost společnosti logicky vedla k poklesu objemu realizovaných obchodů v roce 2008 a 2009.

V průběhu 20 let bylo uzavřeno 21 601 leasingových smluv, financovány předměty v hodnotě celkem přes 18 mld. Kčs a Kč. Počet jednotlivých klientů dosáhl 10 664. Podíl pohledávek po splatnosti na ročních tržbách nepřekročil v žádném roce 1,5 %. Vyčerpáno bylo 125 bankovních úvěrů v celkovém objemu 9 100 mil. Kč. Bankám bylo zaplaceno 19,5 mil. Kč na poplatcích a 712 mil. Kč na úrocích. Firemními bankovními účty proběhlo na příchozí i odchozí straně přes 47 mld. Kč.

#### Vývoj objemu obchodů v mil. Kč (1991–2011)



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 patnáct největších leasingových společností v České republice.

## Ekonomické prostředí v ČR v roce 2011

Základní ekonomické ukazatele dokladují zlepšování ekonomiky v průběhu roku 2011:

#### Základní ekonomické ukazatele v letech 2009–2011

	2009	2010	2011
Vývoj HDP	-4,8 %	+2,3 %	+1,7 %
Míra nezaměstnanosti	9,2 %	9,57 %	8,6 %
Průměrná mzda	23 598 Kč	23 951 Kč	24 319 Kč
Průmyslová výroba	-13,4 %	+10,5 %	+6,9 %

Oba výkonové ukazatele (HDP a průmyslová výroba) měly v průběhu roku stejný vývoj – nejlepší výsledek v prvním čtvrtletí a postupné zhoršování až do čtvrtletí posledního. HDP rostl v prvním čtvrtletí o 2,8 %, ve čtvrtém čtvrtletí již jen o 0,5 %.

Základní 2T repo sazba se v průběhu roku nezměnila, a tak trvá historicky nejnižší sazba 0,75 % ze dne 7. 5. 2010. Úvahy

o zvyšování úrokových sazeb z počátku roku vzhledem ke slabnoucímu růstu ekonomiky postupně zmizely.

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 %.

Registrace osobních a užitkových vozidel mírně vzrostla, ale ještě nedosáhla úrovně roku 2009. Významně roste registrace nákladních automobilů, což svědčí o tom, že dopravci již opět začali obnovovat nákladní vozidla. Propad v letech 2009 a 2010 byl ale obrovský, vzhledem k současnému stavu hospodářství a poptávce po přepravě lze předpokládat, že trh s nákladními vozidly poroste i v roce 2012. Růst vykázaly i autobusy, jejich propad v předchozích letech byl ale menší a celkově přeprava osob vykazuje vyšší stabilitu než přeprava nákladu.

#### Vývoj počtu nově registrovaných vozidel v ČR

	2008	2009	2010	2011	11/10
Osobní a malé užitkové automobily M1 + N1	447 178	334 025	315 316	325 544	+3,2 %
Nákladní automobily N2 + N3	14 248	7 371	8 303	10 855	+30,7 %
Autobusy M2 + M3	1 476	983	952	1 094	+14,9 %

## Nebankovní finanční trh v ČR v roce 2011

Česká leasingová a finanční asociace (ČLFA) zahrnuje společnosti působící na leasingovém, úvěrovém a faktoringovém trhu. Také financování movitých věcí již není možné popsat objemem leasingových operací jako ještě před několika lety, ale člení se na financování leasingové a úvěrové. Úvěrové financování zejména v posledních několika letech roste, důvody pro změnu produktu jsou daňové, právní a obchodní. Z hlediska klienta se režim dále striktně dělí na financování podnikatelů a spotřebitelů – u spotřebitelů došlo k výraznému zpřísnění smluvního vztahu novelou zákona na ochranu spotřebitelů. Působení naší společnosti ve výše uvedeném komplexu se odehrává ve financování společností a podnikatelů – a to právní formou leasingu movité věci nebo formou úvěrovou. Tyto dva segmenty ve statistice odvětví sledujeme a porovnáváme.

Členské společnosti ČLFA poskytly v roce 2011 leasingem, faktoringem a úvěrem pro spotřebitele i podnikatele celkovou finanční částku ve výši 124,3 mld. Kč, což představuje minimální růst do 1 %. Z toho směřovalo 88,5 mld. Kč na

investice a provoz podnikatelských subjektů a 35,8 mld. Kč na financování zboží a služeb pro domácnost.

Objem leasingu movitých věcí stagnoval na hodnotě 44,8 mld. Kč, celková financovaná částka 40,8 mld. Kč o 1 % poklesla. Stejný vývoj zaznamenal i Unileasing, souhrnem pořizovacích cen 1,2 mld. Kč zaujímá mezi společnostmi ČLFA 14. místo. Tento vývoj leasingu je ovlivněn přesunem financování do produktů úvěrových.

Podíl operativního leasingu meziročně výrazně vzrostl z 26 % na 33 %. Projevuje se rostoucím zájmem o tento režim provozu flotil automobilů.

Úvěry pro podnikatelské subjekty zaznamenaly s objemem 30,4 mld. Kč meziroční růst o 11 %. Největší podíl na tomto produktu tvoří osobní vozy s 44 %. Objem úvěrů u naší společnosti vzrostl meziročně výrazně o 47 % na 281 mil. Kč. V tabulkách ČLFA zaujímáme v tomto produktu 17. místo.



# 1993

V jednotě je síla! V platnost vstoupila Maastrichtská smlouva, která ustanovila Evropskou unii. Unileasing se stal jednou ze zakládajících společností Asociace leasingových společností v ČR.

*Strength lies in unity! Maastricht Treaty which established European Union came into effect. Unileasing became one of the founding companies of the Association of leasing companies in Czech Republic.*

# Obchodní činnost

Obchodní nabídka společnosti Unileasing je postavena na **rychlosti, pružnosti, solidnosti a individuálním přístupu** profesně špičkově vyškoleného týmu odborníků. Předmětem nabídky je ucelený soubor produktů financování movitých věcí, reagující na konkrétní přání, požadavky a možnosti klientů. Součástí financování jsou i další služby, především široká nabídka výhodného pojištění předmětů leasingu, a to jak po dobu trvání leasingové smlouvy, tak i po jejím ukončení.

Jsme připraveni rychle a pružně reagovat na požadavky trhu a obchodních partnerů. Díky operativnosti řízení a využívání moderních technologií jsme schopni i složité případy schválit a realizovat v **průběhu několika hodin**.

V průběhu roku 2011 společnost připravila mimo jiné velké obchodní akce v oblasti **zdravotnictví a zemědělství**. Klienti z těchto odvětví mohli využít mimořádných sazeb pojištění, zemědělci dotaci úroků PGRLF a všichni výhodných splátek časově přizpůsobených jejich potřebám. Obchodní důraz byl také kladen na **sektor nových osobních a dodávkových vozů**, kde tradičně existuje velký konkurenční boj. Pro celý rok 2012 jsme naplánovali a již rozběhli akce pro naše stávající klienty, jejímž cílem je udržení a prohloubení vztahu **Unileasing – obchodní partner**.

## 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.

### › Úvěrové financování s dotací úroků PGRLF

Úvěrové financování s dotací úroků PGRLF – Podpůrného a garančního rolnického a lesnického fondu. Financování řeší konkrétní finanční potřeby zemědělců.

### › Odkup pohledávek dodavatelů bonitních klientů

V této variantě financování Unileasing odkoupí od dodavatele pohledávku za 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 koupí. 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.



Mezi standardní služby obsažené v nájmu dnes patří:

- servisní prohlídky dle pokynů výrobce
- všechny běžné opravy odpovídající kilometrovému projezdu
- obnova a údržba pneu
- asistenční služba v ČR
- zajištění mobility v ČR v případě závady na cestě nebo nehody či odcizení
- komplexní autopojištění se spoluúčastí
- doplňkové pojištění čelního okna a sedadel
- veškeré poplatky související s provozováním vozidla v ČR

› 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, vysokozdvíhových 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 o 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

K standardní nabídce společnosti Unileasing patří i program podpory dodavatelů. Tento program zahrnuje především **výhodné financování zásob** (nové a použité dopravní techniky, případně strojů a zařízení) i dalších **investičních potřeb**

našich obchodních partnerů, 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 2011 dosáhl 1 574 mil. Kč** (v pořizovacích cenách), což představuje nárůst 4,8 % proti předchozímu roku (1 502 mil. Kč). Jak již bylo v úvodu poznamenáno, růst v prvním pololetí byl mnohem vyšší +16,4 %, ve druhém pololetí se již projevilo zpomalení ekonomiky. Objemově i alikvotní porovnání let 2010 a 2011 ovlivnily jednorázové investice do fotovoltaických

elektráren, které se realizovaly ve druhém pololetí roku 2010. V rámci „portfolia“ analyzujeme předměty financování – tyto předměty jsou buď v našem majetku (produkty leasingové), nebo jsou předmětem financování a zajišťují konkrétní smlouvu (produkty úvěrové). Předměty jsou promítnuty v pořizovacích cenách bez DPH.

## Komoditní skladba nově nakoupeného portfolia

V roce 2011 vzrostl celkový podíl dopravní techniky meziročně z 30 % na 37 %, což považujeme za pozitivní vývoj. Díky rostoucí poptávce po přepravní kapacitě začali dopravci po krizi minulých let postupně obnovovat vozový park, byť pochopitelně opatrněji než v konjunkturálních letech 2007–2008. Objemově tak rostly všechny komodity, které jsou do dopravní techniky zahrnuté.

Meziroční pokles objemu skupiny Stroje a technologie (–200 mil. Kč) byl způsoben již zmiňovaným efektem jednorázových investic do FVE v roce 2010 – objem v tomto roce činil 379 mil. Kč, v roce 2011 pak již pouze 12 mil. Kč. Meziroční pokles 367 mil. Kč ve FVE byl částečně nahrazen růstem ostatních komodit této skupiny.

### Objem a struktura nově nakoupeného portfolia dle komodit

	2007	%	2008	%	2009	%	2010	%	2011	%
Osobní a dodávkové	322 569	15	306 689	17	199 238	15	188 504	13	268 617	17
Autobusy	90 879	4	86 469	5	62 900	5	76 008	5	90 658	6
Nákladní automobily	558 274	26	428 446	24	157 826	12	178 994	12	231 955	14
Přepravní technika	219 703	10	193 725	11	93 684	7	37 245	2	87 735	6
Mobilní technika	204 276	9	131 487	7	78 262	5	122 238	8	138 009	9
Stroje a technologie	774 151	36	577 584	32	690 955	51	837 310	56	636 886	40
Nemovitosti	0	0	77 500	4	64 600	5	62 000	4	120 000	8
<b>Celkem</b>	<b>2 169 852</b>	<b>100</b>	<b>1 801 900</b>	<b>100</b>	<b>1 347 465</b>	<b>100</b>	<b>1 502 299</b>	<b>100</b>	<b>1 573 860</b>	<b>100</b>
Dopravní technika	971 722	45	821 604	46	419 964	32	443 506	30	591 230	37

Uvedené hodnoty jsou v tisících 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), tahače, přívěsy, návěsy, traktory a ostatní dopravní techniku.

Skupina „**PŘEPRAVNÍ TECHNIKA**“ zahrnuje lokomotivy, železniční vagony, letadla a lodě.

Skupina „**MOBILNÍ TECHNIKA**“ zahrnuje manipulační techniku, bagry, rypadla, lesnické a pojízdne zemědělské stroje.

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.

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

## Produktová skladba nově nakoupeného portfolia

Z tabulky je patrné, že objem leasingových produktů od roku 2009 stagnuje a naopak objem úvěrového financování ve stejných letech roste o desítky procent. Nejdůležitější důvody prosazování úvěrového financování jsou následující:

1. Financování projektů, kde investor je příjemcem dotace a musí předmět financování vlastnit – týká se to dotací projektových, dotací na dopravní obslužnost, zemědělské dotace úroků od PGRLF a další.
2. Pořizování předmětů neplátcí DPH, kteří v případě leasingu musí hradit i DPH z úrokového navýšení. U úvěrového financování jsou úroky od DPH osvobozeny.
3. Zájem věřitele vozidlo vlastnit, zejména pokud doba splácení je kratší než doba odpovídající leasingové smlouvě.
4. Bankovní leasingové společnosti, které ve velkém financují ojetá osobní vozidla a spotřební předměty, přešly téměř stoprocentně k používání úvěrového financování. Nemusí

řešit právní stav předmětu, jeho zabavování a prodej, ale mají jednoznačnou pohledávku za dlužníkem.

5. Marketingový a konkurenční vliv nabídky úvěrového financování movitých věcí, které například u nových osobních aut prakticky převládá.
6. Po novele zákona na ochranu spotřebitele z roku 2009 je leasing pro spotřebitele právně velice komplikovaný, až neřešitelný. V případě spotřebitelů je tak využíváno prakticky výhradně financování úvěrové.

Předpokládáme, že v příštích letech podíl úvěrového financování nadále poroste.

Novela zákona na ochranu spotřebitelů přinesla značné odlišení právního vztahu pro podnikatele (právnícká osoba a fyzická osoba podnikatel) a spotřebitele (fyzická osoba občan). Proto oba základní produkty – leasing a úvěr – musíme evidovat samostatně pro tyto skupiny obchodních partnerů.

### Objem a struktura nově nakoupeného portfolia dle produktů

	2007	%	2008	%	2009	%	2010	%	2011	%
Leasing pro podnikatele	1 988 048	92	1 629 920	91	1 213 553	90	1 210 534	81	1 208 511	77
Leasing pro spotřebitele	64 192	3	26 125	1	17 192	1	13 018	1	0	0
Úvěr pro podnikatele	116 603	5	143 712	8	114 213	9	256 390	17	354 014	22
Úvěr pro spotřebitele	1 009	0	2 143	0	2 507	0	22 357	1	11 335	1
<b>Celkem</b>	<b>2 169 852</b>	<b>100</b>	<b>1 801 900</b>	<b>100</b>	<b>1 347 465</b>	<b>100</b>	<b>1 502 299</b>	<b>100</b>	<b>1 573 860</b>	<b>100</b>

Uvedené hodnoty jsou v tisících Kč

## Komoditní skladba aktivního portfolia

Tabulka a graf analyzují komoditní skladbu aktivního portfolia v pořizovacích cenách k 31. 12. 2011. Aktivní portfolio vykazuje větší stabilitu oproti vývoji nových obchodů jednotlivých let, neboť předměty financování se v něm promítají po celou dobu trvání smluvního vztahu.

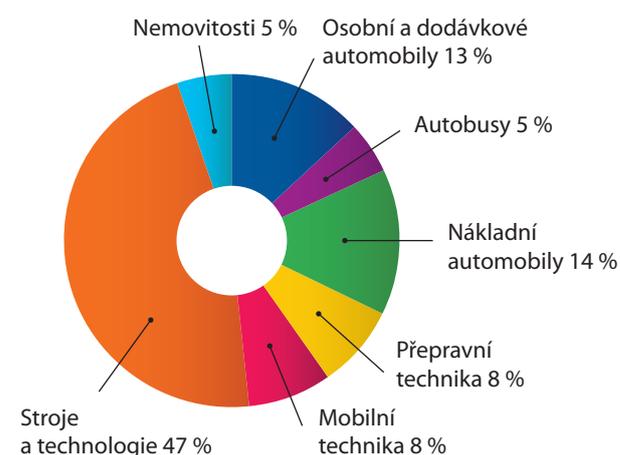
Meziroční růst celkového objemu aktivního portfolia o 7,9 % je způsoben jednak růstem nových obchodů (4,8 %) a dále

pak prodloužením doby trvání leasingových smluv po změně daňových zákonů. Podíl dopravní techniky tvoří zhruba třetinu (32 %), spolu s přepravní a mobilní technikou pak polovinu (48 %). Stroje a technologie meziročně vzrostly ze 40 % na 47 %, opět vlivem objemu FVE v roce 2010. Podrobnější hodnoty a jejich vývoj je uveden v následující tabulce a grafu.

### Struktura aktivního portfolia v pořizovacích cenách

	aktivní portfolio	%
Osobní a dodávkové automobily	784 580	13
Autobusy	316 668	5
Nákladní automobily	826 764	14
Přepravní technika	469 640	8
Mobilní technika	492 027	8
Stroje a technologie	2 739 339	47
Nemovitosti	272 000	5
<b>Celkem</b>	<b>5 901 018</b>	<b>100</b>

Uvedené hodnoty jsou v tisících Kč



# Ekonomické výsledky společnosti v roce 2011

Společnost Unileasing si udržuje stabilní místo na leasingovém trhu od počátku podnikání. Ekonomické výsledky k 31. 12. 2011 ukazují pozitivní vývoj společnosti.

V roce 2011 činily celkové výnosy 1 395 mil. Kč, z toho téměř 80 % představují tržby z leasingu ve výši 1 106 mil. Kč. Společnost vytvořila hrubý zisk ve výši 72 mil. Kč a čistý zisk po zaúčtování splatné a odložené daně činí 58 mil. Kč. V hospodářském výsledku je pochopitelně promítnuta tvorba všech potřebných opravných položek k majetku a k pohledávkám.

Byly uzavřeny nové obchody za 1 574 mil. Kč v pořizovacích cenách, což je o 5 % více oproti minulému roku. Čistá aktiva společnosti dosáhla 3 439 mil. Kč. Největší podíl zaujímá dlouhodobý hmotný majetek 2 851 mil. Kč (99 % tohoto majetku tvoří předměty finančního leasingu). Druhou nejvýznamnější položkou aktiv jsou dlouhodobé a krátkodobé netto pohledávky 543 mil. Kč. Z této částky činí 95 % pohledávky do splatnosti z jistiny úvěrového financování

klientů ve výši 515 mil. Kč. Aktiva společnosti jsou kryta třemi hlavními zdroji: vlastním kapitálem společnosti, který vzrostl na 649 mil. Kč, bankovními úvěry ve výši 1 496 mil. Kč a časovým rozlišením výnosů ze splátek nájemného 1 094 mil. Kč, které vzrostlo o 17 % oproti roku 2010.

Pohledávky po splatnosti se snížily oproti loňskému roku o 30 % a činí 14 mil. Kč netto k 31. 12. 2011. Poměr netto pohledávek po splatnosti k předpisu splátek ze všech smluv 1 683 mil. Kč v roce 2011 se snížil z loňského 1 % dokonce na 0,8 %. Pohledávky po splatnosti se od počátku existence společnosti daří držet na minimální úrovni kolem procenta předpisu splátek v daném roce. To považujeme dlouhodobě za nejvýznamnější pozitivní ekonomický ukazatel, který je výsledkem kvality uzavírání obchodů a dobrého ekonomického řízení společnosti.

Následuje komentář k významným ekonomickým hodnotám a ukazatelům.



# 1996

České hokejové mužstvo ve Vídni získalo titul mistra světa, a to i zásluhou výborného levého křídla Otakara Vejvody. Unileasing se proměnil z spol. s r. o. na akciovou společnost.

*Czech hockey team won the title of world champion in Vienna, and also thanks to excellent left wing of Otakar Vejvoda. Unileasing turned from LLC to Stock Exchange Company.*

## Výkaz zisku a ztráty (výnosy a náklady)

V roce 2011 dosáhly celkové výnosy 1 395 mil. Kč a byly vynaloženy náklady 1 336 mil. Kč.

### › Provozní výnosy – tržby

Tržby z časově rozlišeného leasingového nájemného činí 1 106 mil. Kč (1 279 mil. Kč v 2010). Jejich podíl na celkových výnosech představuje 79 %. Nejdůležitější příčiny meziročního poklesu tržeb z leasingu o 13,5 % jsou:

1. Nižší objem uzavřených obchodů v „krizových“ letech 2008 a 2009 – jednotlivé smlouvy se do výnosů promítají po celou dobu svého trvání.
2. Rozložení časově rozlišených výnosů na delší dobu leasingu z důvodu zákonného prodloužení leasingových smluv uzavřených od roku 2008. Prodloužení délky leasingových smluv se zrcadlově projevuje také snížením účetních odpisů v nákladech a růstem časového rozlišení výnosů, neboť splácení smluv je často kratší než doba jejich trvání.
3. Změna portfolia produktů společnosti vlivem vyšší poptávky po úvěrech na úkor leasingu má za následek přesun části provozních výnosů z leasingu do finančních výnosů – úroků z poskytnutých úvěrů. Přitom finanční výnos z úvěru je pouze úrok, zatímco výnos z leasingu obsahuje kromě finanční složky (která je obdobou úroku) ještě kapitálovou složku (výnosy z pořizovací ceny předmětu leasingu).

Další významnou součástí provozních výnosů jsou tržby z prodeje předmětů leasingu po řádném a předčasném ukončení leasingových smluv ve výši 180 mil. Kč a ostatní provozní výnosy 64 mil. Kč.

### › Provozní náklady – odpisy a zůstatková cena dlouhodobého hmotného majetku

Z celkových nákladů 1 336 mil. Kč jsou nejvyšší nákladovou položkou účetní odpisy dlouhodobého hmotného majetku ve výši 953 mil. Kč. Jejich snížení o 12 % oproti roku 2010 (z 1 077 mil. Kč) je způsobeno obdobně jako u tržeb z leasingu prodloužením minimální zákonné doby leasingu a příklonem k úvěrovému financování, kde předmět ekonomicky nevlastníme, a tedy ani neodpisujeme.

Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku po ukončení leasingu činí 179 mil. Kč včetně odcizených, zničených a prodaných předmětů leasingu z mimořádně ukončených smluv.

### › Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti

V nákladech společnosti jsou v roce 2011 stejně jako v letech předchozích zohledněny veškeré opravné položky k aktivům společnosti (k leasingovému majetku a k pohledávkám po splatnosti). Výsledná změna stavu je zúčtování opravných položek 7 mil. Kč do výnosů. 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 z leasingových a úvěrových smluv.

### › Ostatní provozní výnosy a ostatní provozní náklady

Ostatní provozní výnosy 64 mil. Kč představují zejména vyfakturované smluvní úroky z prodloužení 13 mil. Kč, smluvní pokuty 21 mil. Kč, dále výnosy ze samostatně fakturovaného pojistného 28 mil. Kč a náhrady škod na DHM 2 mil. Kč.

Částka ostatních provozních nákladů 67 mil. Kč zahrnuje především odpisy pohledávek včetně pohledávek ze smluvních sankcí 18 mil. Kč, náklady na pojištění předmětů leasingu zahrnuté v leasingovém nájemném 18 mil. Kč, náklady na pojištění fakturovaném klientům samostatně 28 mil. Kč a škody na leasingovém majetku 3 mil. Kč.

### › Finanční výnosy a náklady

Finanční výnosy z poskytnutých podnikatelských a spotřebitelských úvěrů, kam se v důsledku změny portfolia produktů přesunula část provozních výnosů, činí 45 mil. Kč. Výnosové úroky ve výši 38 mil. Kč vzrostly na 1,5násobek roku 2010 (25 mil. Kč). Představují přijaté úroky z poskytnutých úvěrů klientům na nákup movitých věcí a nemovitostí, jejichž jistina k 31. 12. 2011 vzrostla oproti předchozímu roku na 1,5násobek v důsledku uzavírání vyššího objemu úvěrových obchodů na úkor leasingových. Nejvýraznější položkou finančních nákladů jsou nákladové úroky ve výši 60 mil. Kč.

Zvýšení finančních výnosů z poskytnutých úvěrů pochopitelně pozitivně ovlivňuje finanční výsledek hospodaření, který činí -20 mil. Kč (-29 mil. Kč v 2010).

### › Výsledek hospodaření za účetní období

Zisk za účetní období 2011 před zdaněním činil 72 mil. Kč. Čistý zisk po zaúčtování splatné a odložené daně činí 59 mil. Kč.

## Rozvaha – aktiva (druhy majetku)

### › Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek společnosti v pořizovacích cenách vzrostl v roce 2011 na 5 153 mil. Kč z 4 993 mil. Kč roku 2010. Zůstatková cena tohoto majetku po odpisech činila 2 961 mil. Kč, netto hodnota po zaúčtování opravných položek k majetku ve výši 110 mil. Kč činila 2 851 mil. Kč. Na brutto i netto hodnotě dlouhodobého hmotného majetku se podílí majetek pronajímáný naší společností prostřednictvím leasingu plnými 99 % (5 108 mil. Kč v pořizovacích cenách, 2 832 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. Celkové pohledávky z titulu dosud nesplatné jistiny z poskytnutých úvěrů k poslednímu dni roku 2011 činily 515 mil. Kč. Jako dlouhodobé pohledávky ve výši 239 mil. Kč jsou vykazovány všechny části těchto poskytnutých úvěrů, jejichž splatnost nastane nejdříve v roce 2013.

### › Krátkodobé pohledávky

Krátkodobé pohledávky v netto hodnotě k 31. 12. 2011 činí 305 mil. Kč.

Pohledávky z obchodních vztahů jsou ve výši 28 mil. Kč. Od počátku existence leasingové společnosti považujeme za nejdůležitější ukazatel kvality nízký objem pohledávek po splatnosti. Byl posílen resort správy pohledávek a hledána řešení pohledávek po splatnosti ve spolupráci s klienty, s ručiteli, s našimi partnery z řad dodavatelů. Díky správě pohledávek a přísnému hodnocení rizika u nově uzavíraných obchodů klesly celkové netto pohledávky po splatnosti z leasingových a úvěrových smluv na 14 mil. Kč (z 20 mil. Kč), což představuje snížení o 30 % oproti loňskému roku. Netto pohledávky po splatnosti představují 0,8 % z předepsaných splátek všech smluv.

Jiné krátkodobé pohledávky 276 mil. Kč zahrnují pohledávky z úvěrového financování movitých věcí a nemovitostí ve výši 263 mil. Kč a pohledávky z úvěrového financování stálých dodavatelů předmětů leasingu ve výši 13 mil. Kč. Jsou splatné dle splátkových kalendářů v průběhu roku 2012. Pohledávky z poskytnutých úvěrů i pohledávky z leasingu jsou zajištěny jedním nebo více zajišťovacími instrumenty – směnkami, smlouvami o zajišťovacím převodu vlastnického práva, smlouvami o zpětném odkupu financovaných předmětů dodavatelem nebo prohlášením ručitele.

## Rozvaha – pasiva (zdroje krytí majetku)

### › Vlastní kapitál

K 31. 12. 2011 dosáhl vlastní kapitál hodnoty 649 mil. Kč, a to zejména díky 14% nárůstu nerozděleného zisku minulých let na výši 322 mil. Kč a čistému zisku 59 mil. Kč vytvořenému v roce 2011. Základní kapitál zůstává 224 mil. Kč, rezervní fond 45 mil. Kč. Vlastní kapitál se významným způsobem podílí na krytí aktiv společnosti.

### › Dlouhodobé závazky

Dlouhodobé závazky činí 129 mil. Kč. Jde zejména o hodnotu odloženého daňového závazku, který vzrostl o 4 % na 128 mil. Kč ze 123 mil. Kč. Je tvořen 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). Meziroční zvýšení odloženého daňového závazku ve výši 5 mil. Kč je nákladovou položkou (odloženou daní z příjmů) výkazu zisku a ztráty.

### › Krátkodobé závazky

Krátkodobé závazky činí 69 mil. Kč. Nejvýznamnější položkou krátkodobých závazků jsou přijaté zálohy ve výši 28 mil. Kč na budoucí nájemné, uhrazené našimi klienty před splatností předepsaných splátek. Závazky z obchodních vztahů ve výši 23 mil. Kč a ostatní závazky ve výši 18 mil. Kč jsou do lhůty splatnosti. Společnost nevykazuje k 31. 12. 2011, 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 2011 činí 1 496 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 712 mil. Kč jsou vykazovány všechny části čerpaných bankovních úvěrů, které jsou splatné v průběhu roku 2012. Zbývající část úvěrů ve výši 784 mil. Kč je splatná v letech 2013–2016. Z relevantních poměrových ukazatelů k úvěrům je možno zmínit stále rostoucí poměr netto hodnoty dlouhodobého hmotného majetku k úvěrům ve výši 191 %. Dále pak rostoucí poměr vlastního kapitálu k úvěrům, který dosahuje 43 %, tento ukazatel vzrostl od roku 2007 na téměř dvojnásobek. Hlavním zdrojem pro splácení úvěrů jsou budoucí příjmy společnosti z leasingových a ostatních finančních smluv. Tyto budoucí příjmy mají k 31. 12. 2011 celkovou hodnotu 3 146 mil. Kč (tj. 3 109 mil. Kč z budoucích plateb leasingových a úvěrových smluv a 37 mil. Kč z prodejních cen po řádném ukončení leasingových smluv). Po očištění o budoucí odvody DPH 387 mil. Kč, úhrady pojistného ve výši 98 mil. Kč, budoucí úroky v předpokládané výši 83 mil. Kč

# 1997

Film Kolja Jana Svěráka získal v americkém Los Angeles Oscara za nejlepší cizojazyčný snímek. Centrála společnosti Unileasing zase získala nové sídlo – přestěhovala se do administrativní budovy v centru Klatov.

*Jan Sverak's movie Kolja got an Oscar for the best foreign language film in American Los Angeles. The headquarter of the Unileasing company on the other hand got a new residency – it moved to the administration building in the center of Klatov.*



a odložený daňový závazek ve výši 128 mil. Kč zůstávají budoucí zdroje pro splácení úvěrů ve výši 2 450 mil. Kč, což představuje 164 % zůstatku úvěrů ke stejnému datu.

#### › Ostatní pasiva

Nejvýraznější složkou ostatních pasiv jsou výnosy příštích období ve výši 1 095 mil. Kč (934 mil. Kč v roce 2010). Jedná se o časové rozlišení první mimořádné splátky nájemného a časové rozlišení vzniklé rychlejším splácením nájemného oproti době trvání leasingové smlouvy. Částka výnosů příštích období bude v průběhu trvání jednotlivých leasingových smluv postupně rozpuštěna do výnosů příslušného účetního období. Vlivem zákonného prodloužení délky leasingových smluv rostou i výnosy příštích období (meziroční nárůst o 17 %), neboť doba splácení je výrazněji kratší než prodloužená doba leasingu.

#### › Závěr

Finanční situace a dosavadní ekonomické i obchodní výsledky společnosti jsou dostatečnou zárukou stability společnosti pro všechny její obchodní partnery. Z výsledků společnosti vyplývá předpoklad pozitivního vývoje společnosti Unileasing.

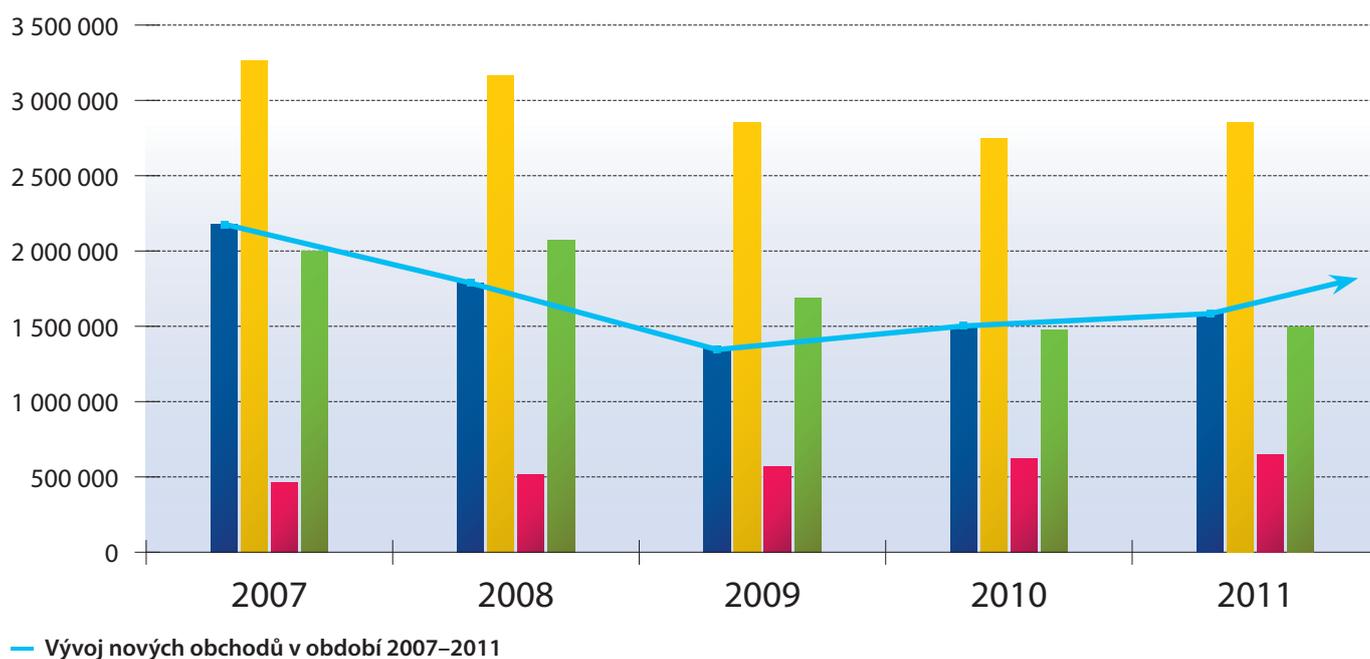
**Vývoj vybraných ekonomických ukazatelů za posledních pět let je pro přehlednost uveden v následující tabulce a grafu, podrobné údaje za poslední dva roky jsou obsaženy v Rozvaze a Výkazu zisku a ztráty.**

# Vybrané hodnoty za období 2007–2011

	2007	2008	2009	2010	2011
Výnosy celkem	1 804 913	2 150 038	1 873 207	1 625 560	1 395 367
z toho tržby z leasingu	1 616 153	1 788 836	1 507 372	1 278 679	1 105 618
Provozní výsledek hospodaření	140 350	148 269	148 721	104 197	91 820
Finanční výsledek hospodaření	-38 955	-62 052	-38 440	-28 719	-19 958
z toho nákladové úroky	66 998	86 825	72 148	61 617	59 608
Hrubý zisk	101 395	86 217	110 281	75 478	71 862
Čistý zisk	89 859	70 926	91 969	60 724	58 690
<b>■</b> Nové obchody v pořizovacích cenách	2 169 852	1 801 616	1 347 466	1 502 299	1 573 860
Aktiva celkem netto	3 509 840	3 449 240	3 161 608	3 210 138	3 438 703
DHM BRUTTO (pořizovací ceny)	5 596 675	5 830 018	5 471 384	5 648 436	5 153 075
<b>■</b> DHM NETTO (zůstatkové ceny po opravných položkách)	3 259 796	3 163 993	2 839 130	2 758 681	2 850 766
Krátkodobé pohledávky netto	135 893	157 693	140 066	234 044	304 790
z toho krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů	29 764	27 055	39 162	37 363	27 928
z toho po splatnosti z leasingu a úvěrů	3 565	7 167	22 622	19 932	13 763
<b>■</b> Vlastní kapitál	469 498	511 305	579 754	610 462	648 992
Zůstatek výnosů příštích období	845 838	763 750	725 415	933 547	1 094 377
<b>■</b> Úvěry	1 999 796	2 085 874	1 685 324	1 479 683	1 495 891
Poměr vlastního kapitálu k úvěrům	23 %	25 %	34 %	41 %	43 %

Uvedené hodnoty jsou v tisících Kč

## Vybrané ekonomické hodnoty za období 2007–2011



# 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: 25205552**

za období od 1. 1. 2011 do 31. 12. 2011

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti UNILEASING a. s., která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2011, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2011, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2011 a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2011 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 pasív společnosti UNILEASING a. s. k 31. 12. 2011 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2011 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: CZ27977563  
tel.: 274 770 973, 274 784 818  
e-mail: info@pkm-audit.cz

Dne 4.3.2012

# Rozvaha

AKTIVA ASSETS		2011	2010
AKTIVA CELKEM – NETTO TOTAL ASSETS – NETTO		3 438 703	3 210 138
A.	DLOUHODOBÝ MAJETEK FIXED ASSETS	2 861 082	2 768 997
I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Intangible fixed assets	0	0
II.	Dlouhodobý hmotný majetek Tangible fixed assets	2 850 766	2 758 681
	pozemky landed properties	5 847	4 431
	stavby buildings	36 923	38 384
	samostatné movité věci separate movable objects	2 806 211	2 713 466
	nedokončený dlouhodobý hmotný majetek incomplete tangible fixed assets in progress	1 229	0
	poskytnuté zálohy na dlouhodobý hm. majetek advances paid on long-term tangible assets	556	2 400
III.	Dlouhodobý finanční majetek Long-term financial assets	10 316	10 316
B.	OBĚŽNÁ AKTIVA CURRENT ASSETS	575 586	438 919
I.	Dlouhodobé pohledávky Long-term receivables	238 803	163 165
II.	Krátkodobé pohledávky Short-term receivables	304 790	234 044
	pohledávky z obchodních vztahů trade receivables	27 928	37 364
	stát – daňové pohledávky state – tax receivables	0	2 429
	krátkodobé poskytnuté zálohy short-term advance payments	383	669
	dohadné účty aktivní conjunctural accounts of assets	553	4 989
	jiné pohledávky other receivables	275 926	188 593
III.	Krátkodobý finanční majetek Short-term financial assets	31 993	41 710
C.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ ACCRUALS	2 035	2 222

PASIVA LIABILITIES		2011	2010
PASIVA CELKEM TOTAL LIABILITIES		3 438 703	3 210 138
A.	VLASTNÍ KAPITÁL EQUITY	648 992	610 462
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	321 502	280 938
IV.	Výsledek hospodaření běžného účetního období Profit (loss) of current accounting period (+/-)	58 690	60 724
B.	CIZÍ ZDROJE NON-OWN CAPITAL	1 694 392	1 665 677
I.	Dlouhodobé závazky Long-term payables	129 213	122 812
	závazky – ovládající a řídicí osoba other liabilities	110	110
	dlouhodobé přijaté zálohy long-term received advance	1 130	0
	odložený daňový závazek deferred tax obligations	127 973	122 702
II.	Krátkodobé závazky Short-term payables	69 288	63 182
	závazky z obchodních vztahů trade obligations	22 827	18 896
	závazky k zaměstnancům obligations to employees	1 892	1 762
	závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění obligations from social security and health insurance	1 011	977
	stát – daňové závazky state – tax obligations	14 564	7 352
	krátkodobé přijaté zálohy short-term received advance	28 322	33 061
	dohadné účty pasivní conjunctural accounts of liabilities	672	1 134
III.	Bankovní úvěry a výpomoci Bank loans and aids	1 495 891	1 479 683
	dlouhodobé bankovní úvěry long-term bank loans	784 195	703 854
	krátkodobé bankovní úvěry short-term bank loans	711 696	775 829
C.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ ACCRUALS	1 095 319	933 999

Uvedené hodnoty jsou v tisících Kč

Values are in thousands CZK

# Výkaz zisku a ztráty

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY INCOME STATEMENT		2011	2010
I.	Tržby za prodej zboží Sales revenue on merchandise	35	7 127
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží Spent costs on sold commodities	35	6 998
+	OBCHODNÍ MARŽE GROSS PROFIT	0	129
II.	Výkony Production	1 105 618	1 278 679
B.	Výkonová spotřeba Production consumption	26 032	20 540
+	PŘIDANÁ HODNOTA ADDED VALUE	1 079 586	1 258 268
C.	Osobní náklady Personal expenses	39 443	36 545
D.	Daně a poplatky Taxes and fees	1 235	2 126
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku Depreciation of long-term intangible and tangible fixed assets	952 578	1 077 385
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu Sales revenues on long-term assets	180 182	190 876
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu Net book values of long-term assets	179 262	188 733
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti Change of reserves and adjusting entries in operating area	-7 219	68 143
IV.	Ostatní provozní výnosy Other operating revenues	64 567	111 716
H.	Ostatní provozní náklady Other operating expenses	67 216	83 731
*	PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ OPERATION PROFIT (LOSS)	91 820	104 197
M.	Změna stavu opravných položek ve finanční oblasti State modification of reserves and adjusting entries in financial area	0	-796
X.	Výnosové úroky Interest received	38 468	25 460
N.	Nákladové úroky Interest expense	59 608	61 617
XI.	Ostatní finanční výnosy Other financial revenues	6 497	11 672
O.	Ostatní finanční náklady Other financial expenses	5 315	5 030
*	FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ PROFIT (LOSS) FROM FINANCIAL OPERATIONS	-19 958	-28 719
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost Income tax on ordinary income	13 172	14 754
	splatná due	7 901	914
	odložená deferred	5 271	13 840
**	VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA BĚŽNOU ČINNOST ORDINARY INCOME	58 690	60 724
***	VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ PROFIT (LOSS) OF CURRENT ACCOUNTING PERIOD	58 690	60 724
****	Výsledek hospodaření před zdaněním Profit (loss) before tax	71 862	75 478

Uvedené hodnoty jsou v tisících Kč

Values are in thousands CZK

# Foreword

## The year 2011 – another year of moderate growth

In the first half of the year 2011 it seemed that the economic and financial crisis has overcome and that the economy in Europe and Czech Republic is growing. Especially car industry and its suppliers were working at full capacity. This was reflected in the development of leasing and financial market. In the first half of the year our company reported annual growth of financed volume of 20%. In the second half of the year negative news and forecasts were mounting up, especially connected to eurozone, Greece and expected recession. It all resulted in investors' thinking and demand for financial services declined in the second half of the year. Investment in photovoltaic power plants (PVP), which culminated in the second half of 2010, did not continue.

The development of GDP of our country corresponds to the situation described above –although the annual increase reached 1,7%, it was only 0,5% in fourth quarter. The development in Germany, our most important consumer country, was positive. The increase of GDP in the amount of 3% and decrease of unemployment were mostly influenced by exports of cars and technologies.

The shift of volumes from leasing of movable assets to credit financing of movable assets continued within the products of non-bank financial companies. Member companies of Czech leasing and financial association (CLFA) reported decrease of financing of movable assets in the form of leasing of 1% and increase of business credit financing of 11%. In the sum of both these products the increase of 4% was achieved. Unileasing reported leasing decline of 1% (consistent with the average of CLFA members) and increase of 47% in business credit financing in the year 2011. **In the sum of both products the increase reached 12,2%, which represents three times the average of CLFA companies!**

## The most important data of the year 2011

1. **The total amount financed reached 1 208 mil. CZK which represents the increase of 12,2% according to the year 2010 (1 077 mil. CZK).** The summary of purchase prices of financed assets increased from 1 502 mil. CZK up to 1 574 mil. CZK. It is very positive that the trades volume is increasing again and that the increase rate is higher than the average. The growth is even more valuable because investments in PVP did not continue (379 mil CZK in 2010 and 12 mil CZK in 2011).
2. The company achieved **the profit in the accounting period of the year 2011 in the amount of 59 mil. CZK.** The result is practically at the same level as the year before. There were more influences of this minimal decrease (–2 mil. CZK), mostly the tax extension of leasing contracts. During the last two years the value of deferred income increased by 368 mil. CZK after the law changes. Still the result demonstrates the good functioning of the company while all adjustments to assets and receivables are formed in strict mode.
3. **The equity reached 649 mil. CZK,** the registered capital of the company is 224 mil. CZK. Bank loans remain under the border of 1,5 billion with the amount of 1 496 mil. CZK. The company has contracted enough bank sources for refinancing of business transactions.
4. **Company's overdue receivables from leasing and credit contracts declined annually from 19,9 to 13,8 mil. CZK, proportionally decrease of 30%!** Compared to the volume of prescribed leasing and credit installments in the year 2011 amounting to 1 683 mil. CZK, the volume of overdue receivables represent only 0,8%!
5. **The share of credits on financing volume is continuously increasing during recent years – 117 mil. CZK and 8% in the year 2009, 279 mil. CZK and 19% in 2010, 365 mil. CZK and 23% in 2011.** There are tax, legal and business reasons for this shift. Regarding the fact that the share of credits on comparable financed volume of CLFA members (leasing of movable assets and business credit financing) exceeds 40%, we can assume that the importance of credit financing will increase also in our company. So far credits show lower risk than leasing, they cover only 0,23 mil. CZK among total overdue receivables (13,8 mil. CZK).



Ing. Pavel Ovsík  
Chairman of  
the Board of Directors



Ing. Pavel Nový  
Deputy Chairman of  
the Board of Directors

## The company's Board of directors set the following aims for the year 2012

- › To carefully watch the economic development in Czech Republic and in Europe and to operatively react to actual development.
- › The business strategy will remain conservative with strict risk management. Preferences 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 and to emphasize the costs of refinancing due to sufficiency of resourcing.

## 20 years of Unileasing

The celebration of significant anniversary of Unileasing was attended by business partners on 15th September 2011 on Štířín castle. Golf tournament and academy took place within this event. The whole event was moderated by actor Pavel Nový. The night culminated with the concert of Olympic – perfect music performance in beautiful and acoustically great environment of Atis building. All the guests present were impressed by Olympic's songs, the group that

celebrated 50th anniversary. Refrains were sung not only by Petr Janda but by many guests too.

Thanks to present marketing campaign of the company that connects unique care of clients with care of mother for her young, newly born lion cubs which were introduced at Štířín that afternoon – latest addition of circus Humberto. Many guests could take an attractive photo with cuddly kittens.



The Unileasing company was founded in October 1991 as Limited Liability Company with main business scope to lease movable assets with subsequent purchase. The first contract was concluded on 23rd October 1991 and it was a set of computer equipment in the value of 383 800 CZK without VAT, because it didn't exist at the time. The company had 4 branches in 1993, namely in Klatovy, Strakonice, Cheb and České Budějovice. It also became one of the founding companies of the Association of leasing companies in Czech Republic that was later renamed to Czech leasing and financial association. At the end of 1996 the company was transformed from LLC to joint-stock company. In 1997 the company already had 11 branches and the company's headquarter was moved to new administration building in the centre of Klatovy.

After fluent increase of enclosed trades in following years we overcame the line of 1 billion CZK of enclosed trades in calendar year in 2004. In the same year Czech Republic entered European Union and number of Unileasing branches increased up to 15.

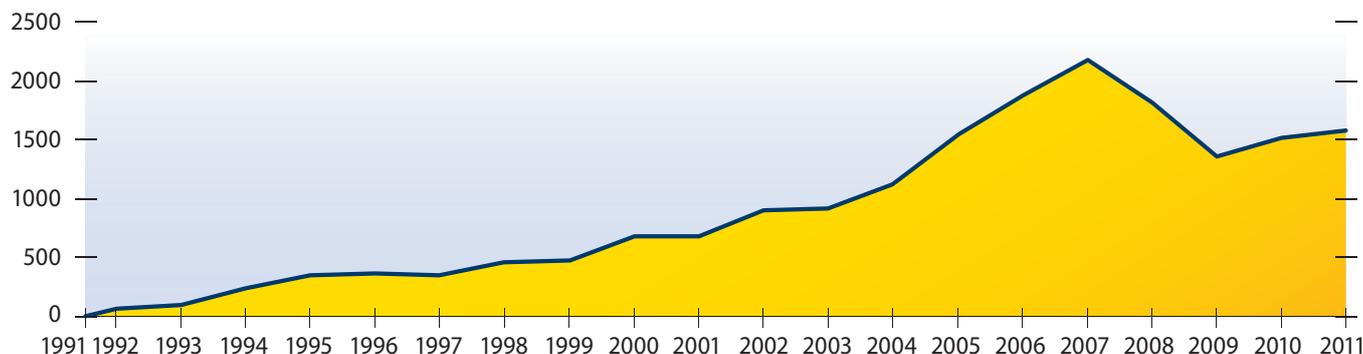
In 2006 Unileasing joined association of legal entities LLCB, that run the Non-bank register of clients' information. Since 2007 the company has access to bank register of clients' information as well thanks to mutual exchange of information.

In 2007 we overcame the line of 2 billions CZK of newly enclosed trades, 2540 contracts were enclosed in this year

and the profit before tax overcame 100 mil. CZK for the first time.

Complicated years 2008 and 2009 brought not only tax novets but mainly economic recession. Economic recession and increased caution of the company led to the decline of volume in the year 2008 and 2009.

**Development of trades volume in mil. CZK (1991–2011)**



During 20 years we enclosed 21601 leasing contracts, financed subjects in the total value over 18 billions CZK. The number of individual clients reached 10664. The share of overdue receivables on sales didn't overcome 1,5% in any year. We used 125 bank loans in total volume of 9100 mil. CZK. Banks obtained 19,5 mil. CZK on fees and 712 mil. CZK on interests. 47 billions CZK run through the company's business account on incoming and outgoing sides.

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 Czech Republic that are providing universal commodities leasing.

## Economic environment in Czech Republic in the year 2011

**Basic economic indicators illustrate the improvement of the economy in 2011:**

**Basic economic indicators in the years 2009–2011**

	2009	2010	2011
Development of GDP	-4,8%	+2,3%	+1,7%
Unemployment rate	9,2%	9,57%	8,6%
Average wage	23 598 CZK	23 951 CZK	24 319 CZK
Industrial production	-13,4%	+10,5%	+6,9%

Both performance indicators (GDP and industrial production) had the same development during the year – the best result in first quarter and gradual deterioration until the last quarter. GDP grew in first quarter by 2,8%, in fourth quarter the growth it was only 0,5%.

The basic 2W repo hasn't change during the year and thus the historically lowest rate of 0,75% from 7th May 2010 is

remaining. The consideration of interest rate increase from the beginning of the year gradually disappeared regarding the weakening economic growth.

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

The registration of new cars and vans mildly increased, but hasn't reached yet the level of the year 2009. There is a significant increase in the registration of trucks, suggesting that the transporters have already started to renew their trucks again. The drop of the year 2009 and 2010 was huge. We can assume that considering the actual situation and transport demand the trucks market will continue growing in 2012. Buses also reported growth, but their decline was smaller in previous years and total passenger transportation show more stability than cargo transportation.

**The statistic of newly registered vehicles in the Czech Republic**

	2008	2009	2010	2011	11/10
Cars and small utility M1 + N1	447 178	334 025	315 316	325 544	+3,2%
Trucks N2 + N3	14 248	7 371	8 303	10 855	+30,7%
Buses M2 + M3	1 476	983	952	1 094	+14,9%

## Non-bank financial market in Czech Republic in the year 2011

**Czech leasing and financial association (CLFA)** includes companies that operate on leasing, credit and factoring market. Financing of movable assets cannot be described by the volume of leasing operation it was few years ago, but it is divided into leasing and credit financing. Credit financing has been increasing especially in last few years, there are tax, legal and business purposes for that. In terms of clients the regime is strictly divided into entrepreneurs financing and consumer financing – there has been significant tightening of contractual relationship for consumers by amendment of Consumer Protection Act. The operation of our company in above mentioned complex takes place in financing of companies and entrepreneurs – in the legal form of leasing of movable asset or credit form. We are monitoring and comparing these two segments in our branch statistic.

The member companies of CLFA provided in form of leasing, factoring and credit financing total financial sum of 124,3 billion CZK in the year 2011, which represent minimal increase up to 1%. It covers 88,5 billion CZK on investments and

operation of business entities and 35,8 billion on goods and services financing for households.

The volume of movable assets leasing stagnated on the value of 44,8 billion CZK, total financed sum of 40,8 billion declined by 1%. Unileasing noted similar development, by the sum of purchase prices of 1,2 billions ranks on 14th place among CLFA companies. This leasing development is influenced by the shift of financing into credit products.

The share of operating leasing increased annually from 26% to 33%. The increasing interest in this regime of car fleet operation is showing.

The credits for business subjects noted annual increase of 11% with the volume of 30,4 billion CZK. The biggest share of this product is covered by cars with 44%. The volume of credits provided by our company increased annually by 47% up to 281 mil. CZK. We are placed on 17th position in CLFA chart in this product.



# 2004

Česká republika vplula do vod Evropské unie. Unileasing se stal pořádně velkou rybou – v roce 2004 dosáhl ročního objemu 1 miliardy uzavřených obchodů.

*Czech Republic entered the water of European Union. Unileasing has become really big fish – in 2004 it reached the annual volume of 1 billion of enclosed trades.*

# Trade activity

Our company bases its business proposal on **speed, flexibility, reliability** and **individual approach** of professionally trained team of top specialists. We are offering the comprehensive set of products of movable assets financing that react to specific wishes, demands and possibilities of clients. Other services are part of financing, especially wide range of profitable insurance of leasing subjects both during the leasing contract and after its termination.

We are ready to quickly and flexibly react to the demands of market and business partners. Thanks to flexibility of our management and use of modern technology we are able to authorize and proceed even difficult cases **within few hours**.

During 2011 the company prepared among other things big business campaign in the area of **health** and **agriculture**. Clients from these branches could use special insurance rates, farmers could use the interests' subsidy from PGRLF and favorable installments adjusted to their needs in time for all of them. The business accent was placed on **the sector of new cars and vans** where there traditionally is a lot of competition. For the entire year 2012 we planned and already have run the campaign for our existing clients with the aim to keep and deepen the relationship of **Unileasing – business partner**.

## 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.

### › Credit financing with interest subsidy from PGRLF

Credit financing with interest subsidy from PGRLF – Support and Guarantee Agricultural and Forestry Fund. Financing solves specific demands of farmers.

### › 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.



Standard services covered in installments include:

- Service inspection according to the manufacturer's instruction
- All common repairs corresponding to the mileage
- Restoration and maintenance of tires
- Assistant services in Czech Republic
- Ensuring mobility in Czech Republic in case of failure on the way, accident or alienation
- Complex car insurance with complicity
- Supplementary insurance windscreen and seats
- All fees related to the operation of a car in Czech Republic

- › 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 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 client's unstable sales run during the year or even longer period.
- › Import from EU countries, 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 reasonable 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 a 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 equip-

ment) 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.

# Business results

## The volume and structure of newly purchased portfolio

The total volume of newly enclosed trades reached 1 574 mil. CZK (in purchase prices) in the year 2011, that is 4,8% increase compared to last year (1 502 mil. CZK). As stated in foreword, the increase in the first half of the year was much bigger +16,4%, in the second half of the year the economy slowed down as mentioned earlier. Volume and aliquot comparison of years 2010 and 2011 influenced single

investments into photovoltaic power plants that were realizing in second half of the year 2010. Within the “portfolio” we analyze the subject of financing – these subjects are either in our assets (leasing products) or they are subjects of financing and secure specific contract (credit products). The subjects are shown in purchase prices excluding VAT.

## The commodity structure of newly purchased portfolio

The total share of transport technology increased annually from 30% to 37% in the year 2011, which is considered to be positive development. Thanks to increasing demand for transport capacity the carriers started to gradually renew their fleet after the crisis of past years, though understandably more carefully than in boom years 2007–2008. All commodities that are included into transport technology thus increased in volume.

Annual decrease of volume in machines and technology (–200 mil. CZK) is caused by mentioned effects of single investments into PVP in 2010 – at that year the volume was 379 mil. CZK while in 2011 it was only 12 mil. CZK. Annual decrease of 367 mil. CZK from PVP was partly covered by increase in other commodities in this group.

### The volume and commodity structure of newly purchased portfolio

	2007	%	2008	%	2009	%	2010	%	2011	%
Cars and vans	322 569	15	306 689	17	199 238	15	188 504	13	268 617	17
Buses	90 879	4	86 469	5	62 900	5	76 008	5	90 658	6
Trucks	558 274	26	428 446	24	157 826	12	178 994	12	231 955	14
Shipment technology	219 703	10	193 725	11	93 684	7	37 245	2	87 735	6
Mobile technology	204 276	9	131 487	7	78 262	5	122 238	8	138 009	9
Machines and technology	774 151	36	577 584	32	690 955	51	837 310	56	636 886	40
Real properties	0	0	77 500	4	64 600	5	62 000	4	120 000	8
<b>Total</b>	<b>2 169 852</b>	<b>100</b>	<b>1 801 900</b>	<b>100</b>	<b>1 347 465</b>	<b>100</b>	<b>1 502 299</b>	<b>100</b>	<b>1 573 860</b>	<b>100</b>
Transport technology	971 722	45	821 604	46	419 964	32	443 506	30	591 230	37

Values are in thousands CZK

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), vehicles appointed for drawing trailers, trailers, tractors, agricultural vehicles and other transport technology.

The group “**SHIPMENT TECHNOLOGY**” covers locomotives, railroad wagons, airplanes and ships.

The group “**MOBILE TECHNOLOGY**” covers manipulative technology, excavators, diggers, forestry machines.

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.

The group “**TRANSPORT TECHNOLOGY**” includes cars and vans, buses and trucks.

## Product composition of newly purchased portfolio

The table shows, that the volume of leasing products has stagnated since 2009 and on the contrary the volume of credit financing has been increasing by tens of percentages in the same years. The most important reasons for advancement of credit financing are following:

1. Financing of projects where the investor is recipient of subsidy and has to own the subject – it covers project subsidies, transport services subsidies, agricultural subsidies of interests from PGRLF and etc.
2. Purchasing subject by non-payers of VAT that has to pay VAT from interest increase in case of leasing. With credit financing the interests are free from VAT.
3. The interest of creditor to own the vehicle, especially when payment period is shorter than the duration of corresponding leasing contract.
4. Bank leasing companies that are financing used cars and consumer subjects in large switched to credit financing

almost completely. They don't have to solve legal state of subject, its confiscation and sell but they have clear receivable from the debtor.

5. The marketing and competitive influence movable assets credit proposal that dominates among new cars.
6. After the amendment to consumer protection law from 2009 the consumer leasing is legally very complicated to impossible. In consumers case credit financing is used practically exclusively.

We assume that the share of credit financing will continue growing in coming years.

The amendment to consumer protection law brought significant differentiation to legal relationship of entrepreneur (legal entity and individual entrepreneur) and consumer (natural person). That's why both basic products – leasing and credit – have to be monitored individually for these groups of business partners.

### The volume and product structure of newly purchased portfolio

	2007	%	2008	%	2009	%	2010	%	2011	%
Leasing for business	1 988 048	92	1 629 920	91	1 213 553	90	1 210 534	81	1 208 511	77
Leasing for consumers	64 192	3	26 125	1	17 192	1	13 018	1	0	0
Credit for business	116 603	5	143 712	8	114 213	9	256 390	17	354 014	22
Credit for consumers	1 009	0	2 143	0	2 507	0	22 357	1	11 335	1
<b>Total</b>	<b>2 169 852</b>	<b>100</b>	<b>1 801 900</b>	<b>100</b>	<b>1 347 465</b>	<b>100</b>	<b>1 502 299</b>	<b>100</b>	<b>1 573 860</b>	<b>100</b>

Values are in thousands CZK

## The commodity structure of active portfolio

The table and chart analyze the commodity structure of active portfolio in purchase prices related to 31. 12. 2011. Active portfolio shows bigger stability compared to the development of new trades in particular years, because financed subjects are projected in it throughout the duration of contractual relationship.

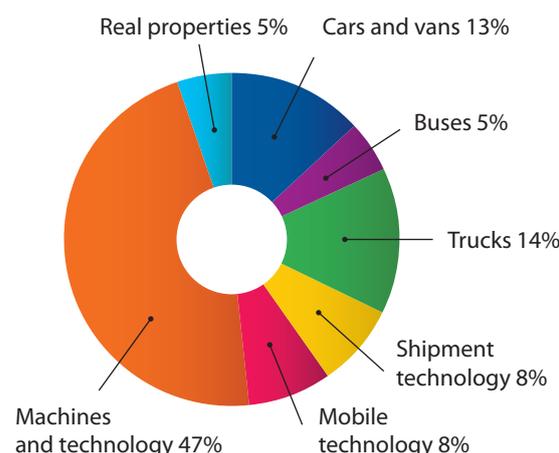
Annual increase of total volume of active portfolio of 7,9% is caused both by increase of new trades (4,8%) and by

extension of leasing contracts duration after the change of tax laws. The share of transport technology forms about a third (32%), together with shipment and mobile technology almost half (48%). Machines and technologies annually increased from 40% to 47%, by the influence of PVP volume in 2010 again. You can see more detailed values and their development in following table and chart.

### The structure of active assets portfolio

	active portfolio	%
Cars and vans	784 580	13
Buses	316 668	5
Trucks	826 764	14
Shipment technology	469 640	8
Mobile technology	492 027	8
Machines and technology	2 739 339	47
Real properties	272 000	5
<b>Total</b>	<b>5 901 018</b>	<b>100</b>

Values are in thousands CZK



# Economic results of the company

Unileasing has maintained stable position on leasing market since its existence. Economic results related to 31. 12. 2011 show positive development of the company.

Total revenues formed 1 395 mil. CZK in 2011, including 80% of leasing sales in the amount of 1 106 mil. CZK. The company created gross profit in the amount of 72 mil. CZK and net profit after posting of due and deferred tax forms 58 mil. CZK. The profit of course reflects all necessary adjustments to assets and receivables.

New trades in the volume of 1 574 mil. CZK in purchase prices were enclosed which is by 5% more compared to previous year. Company's net assets reached 3 439 mil. CZK. The biggest share is formed by long-term tangible assets amounting to 2 851 mil. CZK (99% of these assets are subjects of financial leasing). The second most significant item of assets is formed by long and short-term net receivables in the amount of 543 mil. CZK. 95% of this amount is represented by overdue

receivables from credit financing principal amounting to 515 mil. CZK. Company's assets are covered by three main sources: company's equity that increased to 649 mil. CZK, bank loans in the amount of 1 496 mil. CZK and accrued leasing installments in total amount of 1 094 mil. CZK, which increased by 17% compared with 2010.

Overdue receivables decreased annually by 30% and form 14 mil. CZK in net value related to 31. 12. 2010. The ratio of net overdue receivables to prescribed payments from all contracts in the amount of 1 683 mil. CZK decreased from 1% even to 0,8 % in the year 2011. 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 on important economic values and indicators:

## Lost and profit sheet (revenues and costs)

Total revenues of the company are reaching 1 395 mil. CZK in the year 2011 (total costs 1 336 mil. CZK).

### › Revenues

Sales revenues from accrued leasing installments form 1 106 mil. CZK (1 279 mil. CZK in 2010), their share on total revenues represents 79%. These are the most important reasons of annual decrease of leasing sales by 13,5%:

1. Lower volume of enclosed trades in "crisis" year 2008 and 2009 – individual contracts project to revenues during the entire duration.
2. Distribution of accrued revenues into longer leasing duration because of legal extension of leasing contracts enclosed from the year 2008. The extension of leasing contracts duration also occur in the decline of accounting depreciation in costs and in the increase of accrued revenues because the contracts are often paid in shorter period than the duration of them.
3. The change of products portfolio due to higher demand for credits at the expense of leasing caused the shift of part of operating leasing revenues into financial revenues – interests from provided credits. While financial credit revenue is only interest but leasing revenue includes beside financial part (that is analogy to interest) also equity component (revenues from purchase price of leasing subject with the exact same sum in depreciation as operating cost).

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 180 mil. CZK and other operating revenues 64 mil. CZK.

### › Depreciation and depreciated value of long-term tangible assets

The highest item from total costs in the amount of 1 336 mil. CZK is formed by accounting depreciation of long-term tangible assets in the amount of 953 mil. CZK. Their 12% decrease compared to 2010 (from 1 077 mil. CZK) is caused by extension of minimal legal leasing duration as same as by leasing sales and also by shift to credit financing where we don't economically own the subject and thus don't depreciate it.

Depreciated value of sold long-term assets forms 179 mil. CZK after leasing termination including stolen, destroyed and sold leasing subject from exceptionally terminated contracts.

### › Changes of reserves and adjusting entries in operating area

All adjusting entries to company's assets (to leasing assets and overdue receivables) in company's costs are taken into consideration as same as in the previous years. The resulting changes are shown in settling the adjusting entries in the amount of 7 mil. CZK into revenues.

# 2007

Firma Apple uvedla na trh první iPhone, který se stal obrovským prodejním trhákem. Velký úspěch zaznamenal také Unileasing, který překonal hranici 2 miliard Kč uzavřených obchodů za kalendářní rok!

*Apple placed first iPhone to market and it became huge bestseller. There was a great success for Unileasing too, it exceeded the line of 2 billion CZK of enclosed trades during calendar year.*



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 operating costs

Other operating revenues in the amount of 64 mil. CZK represent mainly invoiced contractual penalties (delay charges 13 mil. CZK, contractual penalties in the amount of 21 mil. CZK, further the revenues from separately invoiced insurance 28 mil. CZK and compensations for damage of tangible fixed assets 2 mil. CZK).

On the side of other operating costs the value of 67 mil. CZK covers mainly depreciation of receivables from contractual penalties 18 mil. CZK, costs of leasing subjects' insurance included in leasing installments 18 mil. CZK, costs of insurance invoiced to the clients separately 28 mil. CZK

and damages of tangible fixed assets 3 mil. CZK. Financial revenues from provided business and consumer credits, where part of operating revenues was moved due to the change of product portfolio, form 45 mil. CZK.

#### › Income and cost interest, financial profit

Income interests in the amount of 38 mil. CZK increased up to 1,5 times of the year 2010 (25 mil. CZK). They represent interest received from provided credits for purchasing movable assets and real estates; their principal increased up to 1,5 times compared to previous years caused by higher amount of credit business to the detriment of leasing. The most significant item of financial costs are cost interest 60 mil. CZK.

Increased financial revenues positively influence financial profit in the amount of -20 mil. CZK (-29 mil. CZK in 2010).

#### › Profit in accounting period

Pre-tax profit in accounting period of the year 2011 is in the amount of 72 mil CZK. The net profit after posting of due and deferred tax forms 59 mil. CZK.

## Balance sheet – Assets (types of assets)

### › Long-term tangible assets

Long-term tangible assets in purchase prices increased up to 5 153 mil. CZK in 2011 (4 993 mil. CZK in 2010). The depreciated value of these assets formed 2 961 mil. CZK, net value after posting of adjusting entries for assets in the amount of 110 mil. CZK formed 2 851 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 % (5 108 mil. CZK in purchase prices, 2 832 mil. CZK in net value after depreciations and created adjusting entries).

### › Long-term receivables

Unleasing is offering corporations and individuals credit financing of movable and immovable assets. Total receivables due to the unpaid principal of loans amounted to 515 mil. CZK in 2011. All parts of these credits that are due after 1. 1. 2013 are shown as long-term receivables in the amount of 239 mil. CZK.

### › Short-term receivables

Short-term receivables (all in net value) form 305 mil. CZK related to 31. 12. 2011.

Trade receivables represent 28 mil. CZK. We consider low volume of overdue receivables to be the most important indicator of quality since the company's existence. The department of receivables administration was reinforced and we were trying to solve overdue receivables in cooperation with clients, guarantees, our supplying partners. Thanks to receivables administration and strict risk management of new trades the total net overdue leasing and credit receivables decreased to 14 mil. CZK (from 20 mil. CZK), which represents 30% decline compared to previous year. Net overdue receivables represent 0,8% from prescribed installments from all contracts.

Other short-term receivables amounting to 276 mil. CZK cover receivables from credit financing of movable and immovable assets in the amount of 263 mil. CZK and receivables from credit financing of stable suppliers of leasing subjects in the amount of 13 mil. CZK. They are payable under payment schedules during 2012. Provided credits are always secured by one or more security instruments – bills, contracts to security transfer of ownership, lien agreements, buy-back agreements with supplier or guarantor declaration.

## Balance sheet – Liabilities (source of assets coverage)

### › Equity

Equity reached the value of 649 mil. CZK related to 31. 12. 2011 and that mainly thanks to 14% increase of undistributed profit of previous years up to 322 mil. CZK and thanks to net profit of the year 2011 in the amount of 59 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 129 mil. CZK. It's a matter of deferred tax liability that increased by 4 % up to 128 mil. CZK from 123 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 tax depreciation (accelerated and extraordinary). Annual increase of deferred tax liability in the amount of 5 mil. CZK is cost item (deferred income tax) of lost and profit sheet.

### › Short-term liabilities

Short-term liabilities form 69 mil. CZK. The most significant part of short-term liabilities is formed by received advances amounting to 28 mil. CZK. It covers future installments settled by our clients prior to maturity. Trade liabilities are amounting to 23 mil. CZK, other liabilities are in the amount of 18 mil. CZK. All liabilities are prior to maturity. The company is not showing and has never shown any overdue liabilities related to 31. 12. 2011. Unleasing 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 1 496 mil. CZK at the end of the year 2011. 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 during the year 2012 are showed as short-term loans in the amount 712 mil. CZK. The rest of loans in the amount of 784 mil. CZK is mature during 2013–2016. From relevant ratio indicators of loans we can come up with the increasing ratio of long-term tangible assets net value to loans with the value of 191% and also increasing ratio of equity to loans reaching 43% that almost doubled since 2007. The main source for paying loans is future revenues of the company coming from leasing and other financial contracts. These future revenues total value is 3 146 mil. CZK related to 31. 12. 2011 (i.e. 3 109 mil. CZK from future leasing and credit payments and 37 mil. CZK from sale prices after regular leasing termination). After adjustment for future VAT payments amounting to 387 mil. CZK, insurance in the amount of 98 mil. CZK,

# 2011

Petřinská rozhledna slavila 120 let od svého otevření.  
Unileasing je pouze o 100 let mladší.

*Petrin Tower celebrated 120 years since its founding.  
Unileasing is younger only by 100 years.*



future interest in anticipated amount of 83 mil. CZK and deferred tax liability in the amount of 128 mil. CZK, there are 2 450 mil. CZK of the future company's revenues left that form 164% 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 1 095 mil. CZK (934 mil. CZK in the year 2010). They are formed by adjustment of first exceptional rent installments, eventually by the influence of faster paying against the lasting period of leasing contracts. The sum of accrued revenues is going to be fluently accounted into revenues of relevant accounting period during the duration of individual leasing contracts. Due the legal extension of leasing contracts duration the accrued revenues are also increasing (annual increase of

17%), because the payment period is significantly shorter than leasing duration.

#### › 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 even in the time of economic crisis. Company's results indicate the presumption of positive development of The Unileasing company also in following years.

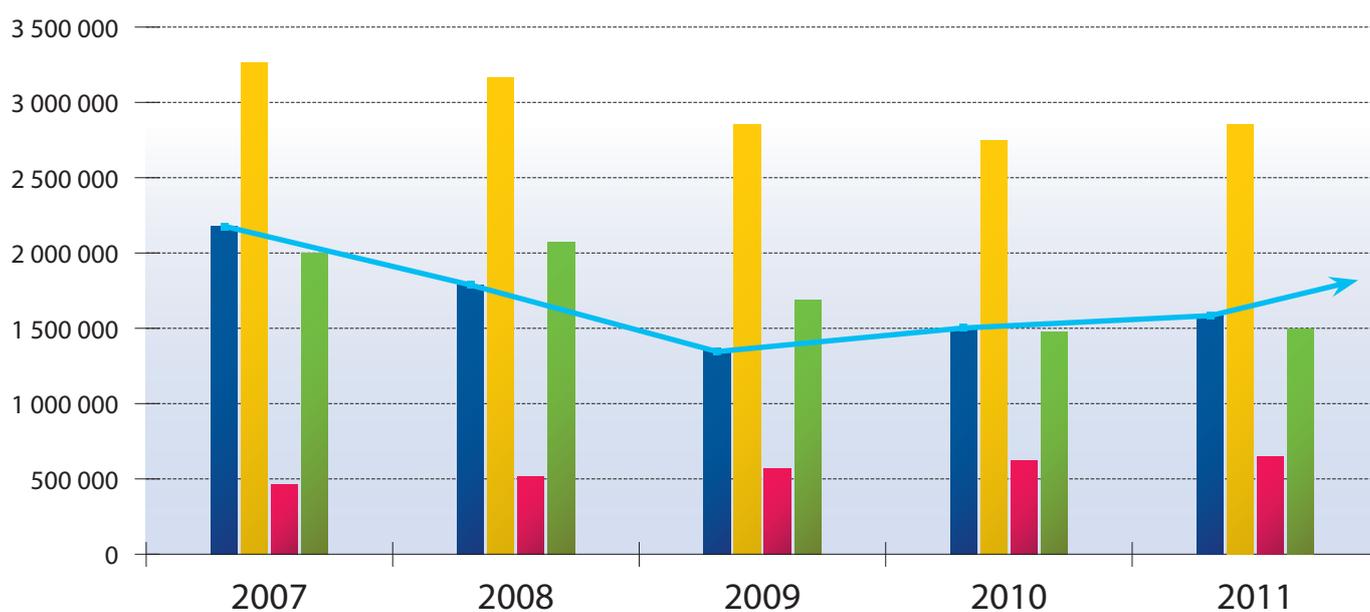
**The development of chosen economic indicators for the last five years represents the following table and graph; detailed data for last two years are included in Balance sheet and Income statement on pages 16–17.**

# Chosen economic ratios

	2007	2008	2009	2010	2011
Total revenues	1 804 913	2 150 038	1 873 207	1 625 560	1 395 367
leasing sales of it	1 616 153	1 788 836	1 507 372	1 278 679	1 105 618
Operating profit (loss)	140 350	148 269	148 721	104 197	91 820
Financial profit (loss)	-38 955	-62 052	-38 440	-28 719	-19 958
interest costs of it	66 998	86 825	72 148	61 617	59 608
Gross profit	101 395	86 217	110 281	75 478	71 862
Net profit	89 859	70 926	91 969	60 724	58 690
<b>■</b> New trades in purchase price	2 169 852	1 801 616	1 347 466	1 502 299	1 573 860
Total net assets	3 509 840	3 449 240	3 161 608	3 210 138	3 438 703
Gross long-term tangible fixed assets	5 596 675	5 830 018	5 471 384	5 648 436	5 153 075
<b>■</b> Net long-term tangible fixed assets	3 259 796	3 163 993	2 839 130	2 758 681	2 850 766
Net short-term receivables	135 893	157 693	140 066	234 044	304 790
short-term trade receivables of it	29 764	27 055	39 162	37 363	27 928
over due receivables of it	3 565	7 167	22 622	19 932	13 763
<b>■</b> Equity	469 498	511 305	579 754	610 462	648 992
Rest of advances and deferred revenues	845 838	763 750	725 415	933 547	1 094 377
<b>■</b> Loans	1 999 796	2 085 874	1 685 324	1 479 683	1 495 891
The ratio of equity to loans	23%	25%	34%	41%	43%

Values are in thousands CZK

## Chosen economic ratios in the years 2007–2011



— The development of new trades in purchase price in 2007–2011

# 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 1.1.2011 to 31.12.2011

We have audited the accompanying financial statements of UNILEASING a.s. company, which comprise the balance sheet as of 31 December 2011, 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 7.3.2012

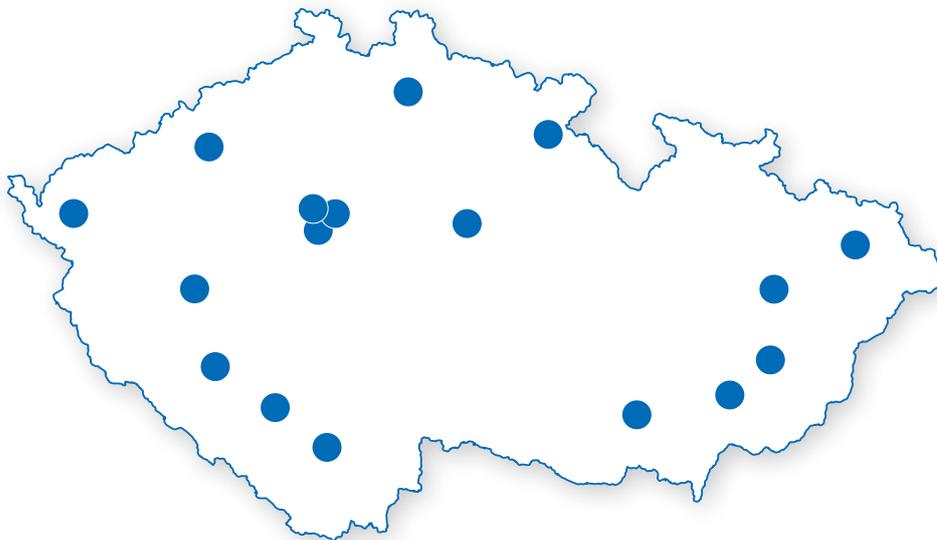
*Pekarová*

**PKM Audit & Tax s.r.o.**  
U Tvrze 38, 100 00 Praha 10  
DIČ: CZ27377663  
tel.: 274 779 973, 274 784 818  
e-mail: info@pkm-audit.cz

# 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  
mob.: (+420) 603 115 161  
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 Svít)  
760 06 Zlín  
tel.: (+420) 577 523 196  
e-mail: zlin@unileasing.cz

# Vize do budoucna

Unleashing se rozhodně nehodlá jen tak válet.

*Vision for the future*

*Unleashing is definitely not going to just wallow.*



