



# Experti v moři financí

Výroční zpráva / Annual report

# 2012

**UniLEASING**

Jednoduše unikátní



# Výroční zpráva 2012 / Annual report 2012

## 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 2012 – další úspěšný rok v náročném makroekonomickém prostředí

Zpomalování ekonomického růstu z konce roku 2011 se dále prohloubilo poklesem HDP již od prvního čtvrtletí roku 2012. Ekonomika v ČR klesala nakonec všechna čtyři čtvrtletí, celkový meziroční pokles HDP přesáhl 1 %. Německá ekonomika sice ještě rostla, ale pomalejším tempem. Výkonnost se zhoršovala v celé Evropě, HDP v součtu za celou Evropskou unii poklesl o 0,3 %. Vzhledem ke stavu hospodářství pokračoval pokles základních bankovních sazeb. Úrokové sazby se tak u nás dostaly na historicky nejnižší úroveň, důvěra investorů a spotřebitelů a jejich ochota investovat a utrácet byla ale nízká. Odbyt evropské produkce opět zachraňovaly trhy v Asii a Rusko.

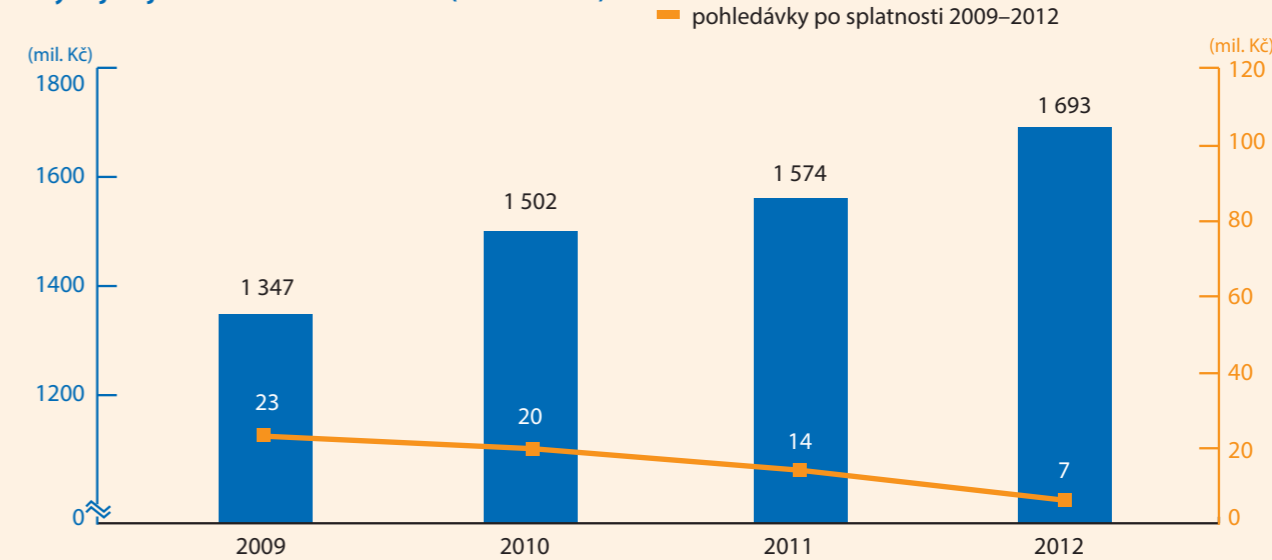
Členské společnosti ČLFA poskytly v roce 2012 leasingem, faktoringem a úvěry celkovou financovanou částku 118,2 mld. Kč, což je o 5 % méně než v roce předchozím. Leasing movitých věcí poklesl meziročně o 18,5 % ze 41,6 na 33,9 mld. Kč, úvěry a splátkové prodeje pro podnikatele se zvýšily o 7,6 % z 30,4 na 32,9 mld. Kč. Pokračuje tedy přesun financování investic k nebankovním úvěrům. Součet leasingu movitých věcí, úvěrů a splátkových prodejů pro podnikatele, kde leží 99 % obrátu Unileasingu, zaznamenal pokles ze 72 na 66,8 mld. Kč, tedy o 7,3 %. V roce 2011 přitom tento segment ještě vykázal meziroční růst o 4 %.

Přes výše uvedený pokles nebankovního financování se naši společnosti podařilo navýšit celkovou financovanou částku o 13,4 % na 1 370 mil. Kč. To vše navíc při zlepšení kvality portfolia (pohledávky klesly o 50 %) a zvýšení efektivity – hospodářský výsledek vzrostl o 27 % na 75 mil. Kč!

### Nejdůležitější údaje z roku 2012:

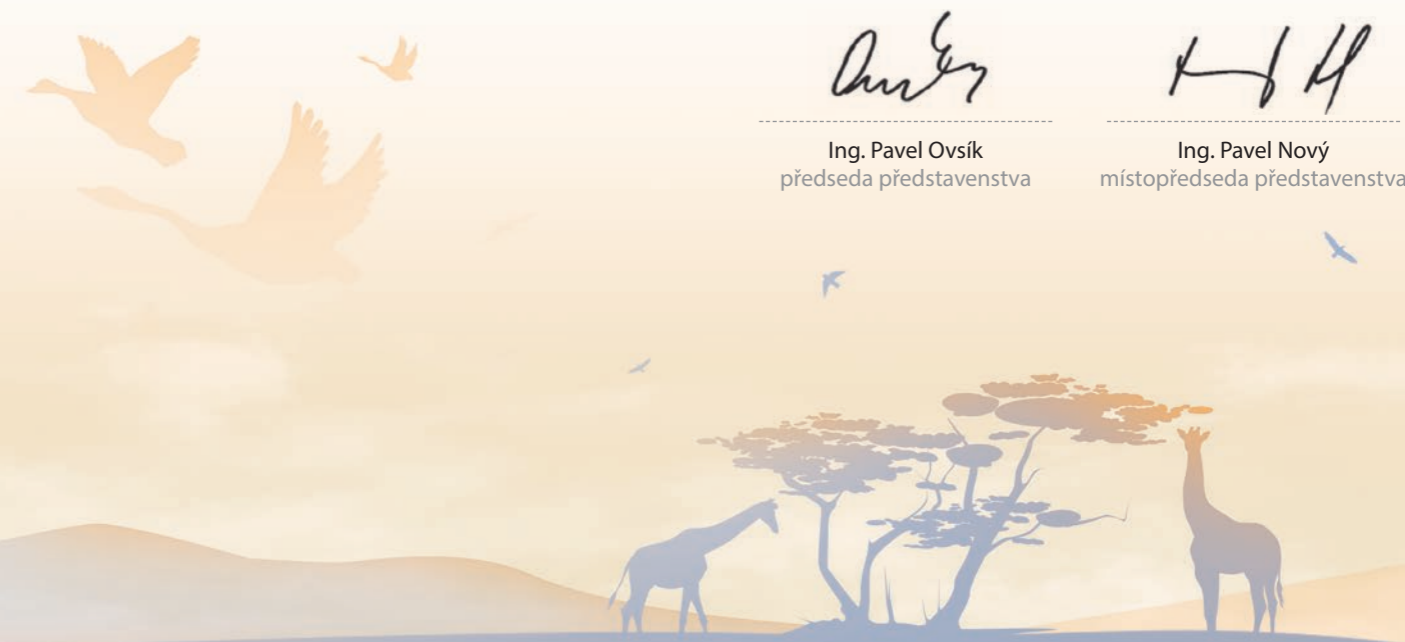
- ✓ Souhrn pořizovacích cen financovaných předmětů vzrostl z 1 574 mil. Kč na 1 693 mil. Kč, tedy o 7,5 %. **Velice pozitivní je, že objem obchodů naší společnosti dále roste, zatímco celý odpovídající trh klesá.** Celková financovaná částka dosáhla 1 370 mil. Kč, což představuje růst 13,3 % proti roku 2011 (1 209 mil. Kč). Růst objemu je rovnoměrně rozložen mezi všechny komodity, neopakovaly se žádné jednorázové investice jako fotovoltaika v roce 2010.
- ✓ Společnost vytvořila za účetní období 2012 čistý zisk 75 mil. Kč, což představuje 27% nárůst proti roku 2011! Výsledek dokládá stabilní a dobrou efektivitu fungování společnosti, veškeré opravné položky k majetku a pohledávkám byly jako každý rok vytvořeny ve velice přísném režimu.
- ✓ Vlastní kapitál dosáhl 705 mil. Kč, základní kapitál společnosti je 224 mil. Kč. Bankovní úvěry, které jsou nejvýznamnější položkou cizích zdrojů, zůstávají v úrovni 1,5 mld. Kč. Vlastní kapitál tedy již dosahuje 46 % hodnoty bankovních úvěrů. Společnost má dostatek bankovních zdrojů pro refinancování obchodních operací.
- ✓ Pohledávky společnosti z leasingových a úvěrových smluv po splatnosti dále poklesly meziročně z 13,8 na 6,9 mil. Kč, poměrově jde o pokles o 50%! Je evidentní, že portfolio společnosti je kvalitní a objem pohledávek se vrací na úroveň před krizí po roce 2008. V porovnání s objemem předepsaných splátek z leasingových a úvěrových smluv v roce 2012, který činil 1 564 mil. Kč, představuje objem pohledávek po splatnosti pouze 0,4 %!
- ✓ Dále pokračuje produktový přesun od klasického leasingu k úvěrovému financování. Podíl poskytnutých úvěrů na financovaném objemu činil 23 % v roce 2011, v roce 2012 to bylo již 31 %. Produktová skladba a její vývoj je podrobněji analyzován v samostatné kapitole.

Vývoj objemu obchodů v mil. Kč (2009–2012)



### Představenstvo společnosti stanovilo následující cíle pro rok 2013:

- ✓ 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.
- ✓ Nabízet klientům produktovou skladbu odpovídající nebankovnímu finančnímu trhu.
- ✓ Pokračovat v důsledné správě pohledávek.
- ✓ Pokračovat v úspěšné spolupráci s bankovními ústavy, vzhledem k dostatku zajištěných zdrojů klást důraz na náklady refinancování.



## Ekonomické prostředí v roce 2012

✓ Základní ekonomické ukazatele dokladují zlepšování ekonomiky v průběhu roku 2012:

### Základní ekonomické ukazatele v letech 2009–2012

	2009	2010	2011	2012
Vývoj HDP	-4,8 %	+2,3 %	+1,7 %	-1,2 %
Míra nezaměstnanosti	9,2 %	9,57 %	8,6 %	9,4 %
Průměrná mzda	23 598 Kč	23 951 Kč	24 319 Kč	25 101 Kč
Průmyslová výroba	-13,4 %	+10,5 %	+6,9 %	-1,2 %

### Vývoj počtu nově registrovaných vozidel v ČR

Kategorie	2009	2010	2011	2012	2012/2011
Osobní a malá užitková M1 + N1	334 025	315 316	325 544	316 557	-2,8 %
Nákladní automobily N2 + N3	7 371	8 303	10 855	9 661	-11,0 %
Autobusy M2 + M3	983	952	1 094	992	-9,3 %

HDP klesalo všechny čtyři čtvrtletí a jedná se tedy o nejdelší recesi v novodobé historii.

✓ Základní 2T repo sazba dále klesala a hodnota 0,05 % ze dne 2. 11. 2012 je nejnižší v naší historii vůbec.

✓ 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 %.

Objem nově registrovaných vozidel dokládá svým poklesem probíhající recesi. Očekávání, že se bude opakovat růst z roku 2011 se nepotvrdilo, pokles zaznamenaly všechny kategorie. Výsledek je u všech kategorií mezi hodnotou roku 2011 a roku 2012.

## Nebankovní finanční trh v ČR v roce 2012

✓ Česká leasingová a finanční asociace (ČLFA) zahrnuje společnosti působící na leasingovém, úvěrovém a faktoringovém trhu. Ze sledovaných činností je pro naši společnost zásadní nebankovní financování podnikatelských subjektů a v jeho rámci leasing movitých věcí, úvěry a splátkové prodeje pro podnikatele. Tyto dva segmenty ve statistice odvětví sledujeme a porovnáváme.

✓ Členské společnosti ČLFA poskytly v roce 2012 leasingem, faktoringem a úvěry celkovou financovanou částku 118,2 mld. Kč, což je o 5 % méně než v roce předchozím. Leasing movitých věcí poklesl meziročně o 18,5 % ze 41,6 na 33,9 mld. Kč, úvěry a splátkové prodeje pro podnikatele se zvýšily o 7,6 % z 30,4 na 32,9 mld. Kč.

✓ Součet leasingu movitých věcí, úvěrů a splátkových prodejů pro podnikatele, kde leží 99 % obrátů Unileasingu, zaznamenal pokles ze 72 na 66,8 mld. Kč, tedy o 7,3 %. V roce 2011 přitom tento segment ještě vykázal meziroční růst o 4 %.

✓ Pokračoval výrazný přesun ve financování investic k nebankovním úvěrům pro podnikatele, které již dosahují prakticky stejného objemu jako leasing movitých věcí a na celém segmentu se tak podílí 50 %.

✓ V rámci společností ČLFA je Unileasing v leasingu movitých věcí na 8. místě, v úvěrech pro podnikatele na 18. místě a v součtu těchto dvou segmentů na 12. místě. Díky poklesu trhu a trvalému růstu se naše společnost posouvá vzhůru.

✓ V rámci leasingu movitých věcí mírně stoupl objem operativního leasingu z 13,7 mld. Kč na 14,75 mld. Kč.

✓ O 14 % vzrostl objem leasingu nemovitostí, dosažený objem je ale malý (3,1 mld. Kč). Kvůli dani z převodu nemovitostí se financování nemovitostí řeší úvěrovými produkty.

✓ Spotřebitelské úvěry dosáhly výše 34,2 mld. Kč, což je hodnota shodná s rokem 2011.

## Charakteristika společnosti

Společnost UNILEASING byla založena již v roce 1991 a od počátku působí v oblasti finančního leasingu a souvisejících finančních produktů a služeb. Vedle klasického finančního leasingu s právem nebo povinností koupě najaté věci nabízí také alternativní formy financování, tedy úvěrové financování nákupu movitých věcí a dalších projektů, operativní leasing, splátkový prodej a jiné. Ve svém portfoliu má zastoupeny všechny druhy dopravních a přepravních zařízení, dále pak široké spektrum strojírenských, energetických, zdravotnických, sportovních, kancelářských a dalších zařízení, včetně technologií a technologických celků. Sídlo společnosti je v moderní budově v Randově ulici poblíž historického centra města Klatovy. Pobočková síť společnosti, kterou tvoří celkem 17 poboček, pokrývá celou Českou Republiku.

Od roku 1993 je UNILEASING aktivním členem České leasingové a finanční asociace. V roce 2006 se společnost

Unileasing a.s. připojila k zájmovému sdružení právnických osob CNCB – Czech Non – Banking Credit Bureau, které provozuje Nebankovní registr klientů informací. Od roku 2007 má společnost díky vzájemné výměně informací mezi registry přístup i do Bankovního registru klientů informací.

UNILEASING a.s. se profiluje jako **zákaznický orientovaná společnost**, díky vlastnické a manažerské struktuře je společnost schopna rychle reagovat na požadavky zákazníků a měnit se potřeby trhu. Objemem ročně uzavíraných obchodů se UNILEASING a.s. řadí mezi patnáct největších leasingových společností s univerzálním komoditním zaměřením v České republice. Za dobu existence společnosti bylo uzavřeno více než 24 tisíc leasingových a úvěrových smluv, financovány předměty v hodnotě přes 20 mld. Kč. Počet klientů společnosti přesáhl 11 tisíc.

## Obchodní činnost

Předmětem nabídky společnosti UNILEASING je ucelený soubor produktů financování movitých věcí, reagující na konkrétní přání, požadavky a možnosti klientů. Pro každý investiční záměr máme připravený vhodný způsob financování, včetně všech dalších doprovodných služeb. Samozřejmě je široká nabídka pojištění předmětů financování, a to jak po dobu splácení, tak i po jeho ukončení.

Naše obchodní procesy jsou postaveny na **rychlosti, pružnosti, solidnosti** a **individuálním přístupu** profesně

špičkově vyškoleného týmu odborníků. 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**.

Velmi si vážíme našich klientů a obchodních partnerů. Díky spolupráci s nimi a na základě jejich potřeb, utváříme a aktualizujeme naše produkty a procesy.

### FINANČNÍ PRODUKTY

#### ✓ FINANČNÍ LEASING

Finanční leasing nových i použitých movitých věcí. Jedná se o standardní finanční pronájem s právním nebo povinností koupě 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

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 PGRLF

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

#### ✓ ODKUP POHLEDÁVEK

Odkup pohledávek dodavatelů bonitních klientů. V této variantě financování UNILEASING a.s. 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 koupi. Pronájem je doprovázen různým rozsahem služeb, které jsou zakalkulovány ve smluvním nájemném.

#### ✓ FULL SERVICE LEASING

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



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 skla 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 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 a.s. nabízí různé možnosti a podmínky financování společně pro všechny produkty včetně doprovodných služeb:

- ✓ Splácení v CZK, EUR, případně v jiné požadované měně. Toto je vhodné především pro nájemce, kteří v příslušné měně inkasují platby 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 průběh 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 a.s. 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 vyhodnocení efektivnosti různých způsobů financování investičního záměru.

### PROGRAM PODPORY DODAVATELŮ

Ke standardní nabídce společnosti UNILEASING a. s. 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

**Celkový objem nově uzavřených obchodů v roce 2012 dosáhl 1 693 mil. Kč** (v pořizovacích cenách), což představuje nárůst 7,5 % proti předchozímu roku (1 574 mil. Kč). Vzhledem k tomu, že celý rok 2012 bylo hospodářství naší země v recesi, považujeme takovýto růst za velký obchodní úspěch.

V rámci „portfolio“ analyzujeme předměty financování – tyto předměty jsou buď v našem majetku (produkty leasingové), nebo jsou předmětem financování, eventuálně zajišťují konkrétní smlouvu (produkty úvěrové). Předměty jsou promítnuty v pořizovacích cenách bez DPH.

### Komoditní skladba nově nakoupeného portfolio:

- ✓ Komoditní skladba nově nakoupeného portfolio se mezi roky 2011 a 2012 nijak podstatně nezměnila, podíl jednotlivých druhů se změnil pouze v úrovni jednotek procent.
- ✓ Objemový růst je rozložen v širokém spektru předmětů financování. Na trhu se neopakovala žádná výrazná komodita jako fotovoltaické elektrárny v roce 2010.

### Objem a struktura nově nakoupeného portfolio dle komodit

	2009	%	2010	%	2011	%	2012	%
Osobní a dodávkové	199 238	15	188 504	13	268 617	17	253 115	15
Autobusy	62 900	5	76 008	5	90 658	6	47 071	3
Nákladní automobily	157 826	12	178 994	12	231 955	14	319 535	19
Přepavní technika	93 684	7	37 245	2	87 735	6	121 284	7
Mobilní technika	78 262	5	122 238	8	138 009	9	180 444	11
Stroje a technologie	690 955	51	837 310	56	636 886	40	722 416	42
Nemovitosti	64 600	5	62 000	4	120 000	8	49 013	3
<b>Celkem</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>	<b>1 692 878</b>	<b>100</b>
Dopravní technika	419 964	32	443 506	30	591 230	37	619 721	37

Uvedené hodnoty jsou v tisících Kč

Skupina „**osobní a dodávkové**“ zahrnuje osobní automobily, dodávkové automobily N1 (do 3,5 t celkové hmotnosti) a sanitní vozy.

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

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 „**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 „**nákladní automobily**“ zahrnuje vozidla pro přepravu nákladů s největší povolenou hmotností převyšující 3,5 tuny (valníkové, skříňové, sklápěcí, speciální), tahače, přírůbky, návěsy, traktory a ostatní dopravní techniku.

Skupina „**nemovitosti**“ zahrnuje leasingové a úvěrové financování nemovitostí.

Skupina „**přepavní technika**“ zahrnuje lokomotivy, železniční vagony, letadla a lodě.

Skupina „**dopravní technika**“ zahrnuje součet za osobní a dodávkové automobily, autobusy, nákladní automobily, přepavní a mobilní technika.

### Produktová skladba nově nakoupeného portfolio:

Z tabulky je patrné, že podíl leasingových produktů od roku 2009 vytrvale klesá a naopak ve stejném období roste podíl úvěrového financování. Za rok 2012 se úvěry na produktové skladbě podílely 31 % a tento podíl dále poroste. Z analýzy produktové skladby 20 největších společností ČLFA vyplynulo, že objem úvěrů pro podnikatele je již dvojnásobný proti srovnatelnému objemu leasingů movitých věcí. U nás, kde tyto dva produkty tvoří 96 % objemu, budeme muset počítat s obdobným růstem podílu úvěrů – po přepočtu by to činilo 62 % celkového objemu, tedy dvojnásobek současného stavu.

Vedle důvodů právních (výhrada vlastnického práva u všech typů dotací) a ekonomických (DPH u neplátců) začínají na trhu převažovat důvody marketingové a vliv psychologie nájemce. U dopravní techniky již na trhu nabídky úvěrového financování převažují a investoři jim dávají přednost, neboť předmět vlastní (byť stejně slouží jako předmět zajištění). Dále ještě dostanou zpět zaplacené DPH, což snižuje jejich počáteční investici, neboť kalkulace u úvěrů u nás vychází z ceny předmětu včetně DPH. Některé společnosti již v roce 2012 přestaly nabízet leasing a nabízí pouze úvěry (ŠKOFIN). Pro udržení na trhu je nutné se tomuto trendu přizpůsobit.

### Objem a struktura nově nakoupeného portfolio dle produktů

	2009	%	2010	%	2011	%	2012	%
Leasing pro podnikatele	1 213 553	90	1 210 534	81	1 208 511	77	1 103 452	65
Leasing pro spotřebitele	17 192	1	13 018	1	0	0	0	0
Úvěr pro podnikatele	114 213	9	256 390	17	354 014	22	498 893	30
Úvěr pro spotřebitele	2 507	0	22 357	1	11 335	1	22 543	1
Odkup pohledávek	0	0	0	0	0	0	67 990	4
<b>Celkem</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>	<b>1 692 878</b>	<b>100</b>

Uvedené hodnoty jsou v tisících Kč

### Komoditní skladba aktivního portfolio:

Tabulka analyzuje komoditní skladbu aktivního portfolio v pořizovacích cenách k 31. 12. 2011 a 31. 12. 2012. Aktuální stav je zobrazen přehledným grafem. Objem aktivního portfolio

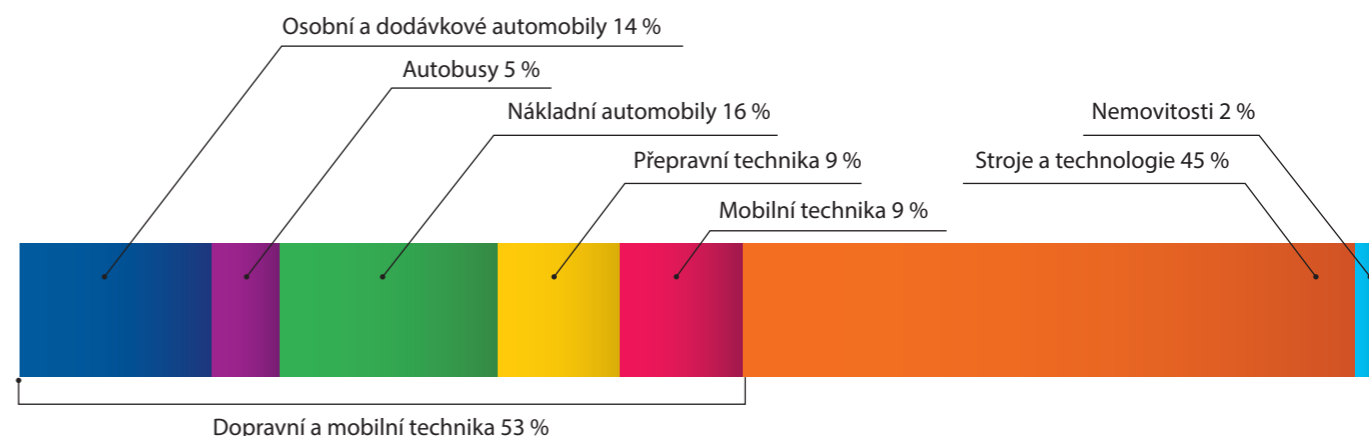
meziročně vzrostl o 6,5 %, jeho skladba zůstává stabilní. Podíl skupiny dopravní, přepavní a mobilní techniky mírně vzrostl ze 48 % na 53 %, podíl strojů a technologií naopak o 2 % klesl.

### Struktura aktivního portfolio v pořizovacích cenách

	aktivní portfolio 2011	%	aktivní portfolio 2012	%
Osobní a dodávkové automobily	784 580	13	852 710	14
Autobusy	316 668	5	329 109	5
Nákladní automobily	826 764	14	976 169	16
Přepavní technika	469 640	8	567 177	9
Mobilní technika	492 027	8	587 828	9
Stroje a technologie	2 739 339	47	2 829 159	45
Nemovitosti	272 000	5	146 013	2
<b>Celkem</b>	<b>5 901 018</b>	<b>100</b>	<b>6 288 165</b>	<b>100</b>

Uvedené hodnoty jsou v tisících Kč

### Struktura aktivního portfolio k 31. 12. 2012



## Ekonomické výsledky společnosti v roce 2012

Ekonomické výsledky k 31. 12. 2012 ukazují pozitivní vývoj společnosti, který navazuje na předchozí roky.

V roce 2012 dosáhly celkové výnosy 1 678 mil. Kč, z toho 70 % představují tržby z leasingu 1 167 mil. Kč. Společnost vytvořila hrubý zisk ve výši 93 mil. Kč a čistý zisk po zaúčtování splatné a odložené daně činí 75 mil. Kč. V hospodářském výsledku je pochopitelně promítnuta tvorba všech potřebných opravných položek k majetku a k pohledávkám.

Byly uzavřeny nové obchody za 1 693 mil. Kč v pořizovacích cenách, což je o 7,5 % více oproti minulému roku. Čistá aktiva společnosti dosáhla 3 368 mil. Kč. Největší podíl zaujímá dlouhodobý hmotný majetek 2 587 mil. Kč (99 % tohoto majetku tvoří předměty finančního leasingu). Druhou nejvýznamnější položkou aktiv jsou dlouhodobé a krátkodobé netto pohledávky 733 mil. Kč. Z této částky činí pohledávky do

splatnosti z jistiny úvěrového financování klientů 630 mil. Kč. Aktiva společnosti jsou kryta třemi hlavními zdroji: vlastním kapitálem společnosti, který vzrostl o 9 % na 705 mil. Kč, bankovními úvěry ve výši 1 519 mil. Kč a časovým rozlišením výnosů ze splátek nájemného 931 mil. Kč.

Pohledávky po splatnosti v netto hodnotě mají stále klesající tendenci – oproti loňskému roku poklesly dokonce o 50 % a činí 7 mil. Kč k 31. 12. 2012. Poměr netto pohledávek po splatnosti k předpisu splátek ze všech smluv 1 564 mil. Kč v roce 2012 se snížil z loňského 0,8 % dokonce pod 0,5 %. 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 uzavíraných obchodů a dobrého ekonomického řízení společnosti.

leasingu zahrnuté v leasingovém nájemném 16 mil. Kč, náklady na pojištění fakturovaném klientům samostatně 29 mil. Kč a jiné ve výši 4 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 58 mil. Kč. Výnosové úroky ve výši 48 mil. Kč vzrostly o 25 % oproti roku 2011 (38 mil. Kč) a na téměř dvojnásobek roku 2010 (25 mil. Kč). Představují přijaté úroky z poskytnutých úvěrů klientům na nákup movitých věcí a nemovitostí, jejichž jistina k 31. 12. 2012 vzrostla proti předchozímu roku o 25 %

v důsledku uzavírání vyššího objemu úvěrových obchodů na úkor leasingových.

Finanční náklady se snížily oproti předchozímu roku na 56 mil. Kč – tzn. o 7 %. Výrazné zvýšení finančních výnosů z poskytnutých úvěrů i snížení nákladových úroků pochopitelně pozitivně ovlivňuje finanční výsledek hospodaření, který činí –4 mil. Kč (–20 mil. Kč v 2011).

### ✓ Výsledek hospodaření za účetní období

Zisk za účetní období 2012 před zdaněním činil 93 mil. Kč. Čistý zisk po zaúčtování splatné a odložené daně činí 75 mil. Kč.

## Komentář k významným ekonomickým hodnotám a ukazatelům

### VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (výnosy a náklady)

#### ✓ Provozní výnosy – tržby

Tržby z časově rozlišeného leasingového nájemného představují 1 167 mil. Kč, vzrostly oproti roku 2011 o 6 %. Jejich podíl na celkových výnosech představuje 70 %, v roce 2011 činil jejich podíl na celkových výnosech společnosti 79 %.

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 finančním výnosem z poskytnutých úvěrů je pouze úrok, zatímco výnos z leasingu obsahuje kromě finanční složky (která je obdobou úroku) ještě kapitálovou složku (výnosy z pořizovací ceny předmětu leasingu proti kterým stojí shodná částka jako provozní náklad v odpisech).

Další významnou součástí provozních výnosů jsou tržby z prodeje předmětů leasingu po řádném a předčasném ukončení leasingových smluv ve výši 362 mil. Kč a ostatní provozní výnosy 66 mil. Kč.

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

Z celkových nákladů 1 603 mil. Kč jsou nejvyšší nákladovou položkou účetní odpisy dlouhodobého hmotného majetku 965 mil. Kč. Z toho 99 % tvoří odpisy předmětů

leasingu z leasingových smluv. Předměty úvěrových smluv ekonomicky nevlastníme a tedy ani neodpisujeme. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku činí 397 mil. Kč po řádném i předčasném ukončení leasingu 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 2012 stejně jako v letech předchozích zohledněny veškeré opravné položky k aktivům společnosti (k leasingovému majetku a k pohledávkám po splatnosti). Výsledná změna stavu je nákladem ve výši 1 mil. Kč. Tato oblast je pod přísným dohledem vedení společnosti i auditu. 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 66 mil. Kč představují zejména vyfakturované smluvní úroky z prodloužení 14 mil. Kč a vyfakturované smluvní pokuty 10 mil. Kč, dále výnosy ze samostatného pojistného 29 mil. Kč a jiné ve výši 13 mil. Kč.

Částka ostatních provozních nákladů 66 mil. Kč zahrnuje především odpisy pohledávek včetně pohledávek ze smluvních sankcí 17 mil. Kč, náklady na pojištění předmětů





## ROZVAHA – AKTIVA (druhy majetku)

### ✓ Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek společnosti v pořizovacích cenách vzrostl v roce 2012 na 5 217 mil. Kč z 5 153 mil. Kč roku 2011. Zůstatková cena tohoto majetku po odpisech činila 2 688 mil. Kč, netto hodnota po zaúčtování opravných položek k majetku ve výši 101 mil. Kč činila 2 587 mil. Kč. Na brutto i netto hodnotě dlouhodobého hmotného majetku se podílí majetek pronajímáný naší společností prostřednictvím leasingu cca 99 % (5 168 mil. Kč v pořizovacích cenách, 2 566 mil. Kč v netto hodnotě po odpisech a vytvořených opravných položkách).

### ✓ Dlouhodobý finanční majetek

V průběhu roku 2012 společnost koupila za 26 mil. Kč 50 % podíl ve společnosti SPORT SERVICE, spol. s r.o., která provozuje největší zimní středisko v Plzeňském kraji – Špičák u Železné Rudy. Tato investice kromě jiného posílí postavení UNILEASING a.s. na trhu financování technologií zimních středisek.

### ✓ Dlouhodobé pohledávky

S růstem úvěrového financování movitých věcí a nemovitostí rostou pohledávky z titulu dosud nesplacené jistiny z poskytnutých úvěrů. K 31. 12. 2012 činila tato nesplacená jistina 630 mil. Kč. Jako dlouhodobé pohledávky ve výši 356 mil. Kč jsou vykazovány všechny části těchto poskytnutých úvěrů, jejichž splatnost nastane nejdříve v roce 2014.

### ✓ Krátkodobé pohledávky

Krátkodobé pohledávky v netto hodnotě k 31. 12. 2012 činí 377 mil. Kč. Pohledávky z obchodních vztahů jsou ve výši 86 mil. Kč. Z toho pohledávky ve výši 69 mil. Kč jsou do splatnosti. 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 a s našimi partnery z řad dodavatelů. Díky správě pohledávek a přísnému hodnocení rizika u nově uzavíraných obchodů opět klesly netto pohledávky po splatnosti z leasingových a úvěrových smluv na 7 mil. Kč ze 14 mil. Kč v 2011, což představuje snížení o 50 % proti loňskému roku. Mezi roky 2011 a 2010 představovalo snížení těchto pohledávek 30 %. Netto pohledávky po splatnosti představují pouze 0,4 % z předepsaných splátek všech smluv v roce 2012. Jiné krátkodobé pohledávky 289 mil. Kč zahrnují pohledávky z úvěrového financování movitých věcí a nemovitostí ve výši 274 mil. Kč a pohledávky z úvěrového financování stálých dodavatelů předmětů leasingu ve výši 15 mil. Kč. Jsou splatné dle splátkových kalendářů v průběhu roku 2013. Pohledávky z poskytnutých úvěrů i pohledávky z leasingu jsou zajištěny jedním nebo více zajišťovacími instrumenty – směnkami, smlouvami o zajišťovacím převodu vlastnického práva, zástavními smlouvami, smlouvami o zpětném odkupu financovaných předmětů dodavatelem nebo prohlášením ručitele.

## ROZVAHA – PASIVA (zdroje krytí majetku)

### ✓ Vlastní kapitál

K 31. 12. 2012 dosáhl vlastní kapitál hodnoty 705 mil. Kč, a to zejména díky 12% nárůstu nerozděleného zisku minulých let na výši 361 mil. Kč a čistému zisku 75 mil. Kč vytvořenému v roce 2012. Základní kapitál 224 mil. Kč a rezervní fond 45 mil. Kč se nemění. Vlastní kapitál se významným způsobem podílí na krytí aktiv společnosti, jeho podíl na krytí aktiv rok od roku vzrůstá.

### ✓ Dlouhodobé závazky

Dlouhodobé závazky činí 127 mil. Kč. Jde zejména o hodnotu odloženého daňového závazku, který poklesl na 126 mil. Kč ze 128 mil. Kč. Odložený daňový závazek vznikl zejména rozdílem mezi účetními a daňovými zůstatkovými cenami dlouhodobého hmotného majetku – tedy odlišností rovnoměrných účetních odpisů leasingového majetku po dobu trvání leasingové smlouvy od uplatněných vyšších daňových odpisů.

### ✓ Krátkodobé závazky

Krátkodobé závazky činí 86 mil. Kč. Významnou položkou krátkodobých závazků jsou přijaté zálohy 24 mil. Kč na budoucí nájemné, uhrazené našimi klienty před splatností předepsaných splátek. Závazky z obchodních vztahů ve výši 42 mil. Kč a ostatní závazky ve výši 20 mil. Kč jsou do lhůty splatnosti. Společnost nevykazuje k 31. 12. 2012, 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 a.s. vždy řádně a včas.

### ✓ Úvěry

Hlavním zdrojem refinancování leasingových obchodů jsou vedle vlastního kapitálu bankovní úvěry, jejichž zůstatek na konci roku 2012 činí 1 519 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 700 mil. Kč jsou vykazovány všechny části čerpaných bankovních úvěrů, které jsou splatné v průběhu roku 2013. Zbývající část úvěrů ve výši 819 mil. Kč je splatná v letech 2014 – 2017. Z relevantních poměrových ukazatelů k úvěrům je možno zmínit stabilně rostoucí poměr vlastního kapitálu k úvěrům, který dosahuje 46 %. Hlavním zdrojem pro splácení úvěrů jsou budoucí příjmy společnosti z leasingových a ostatních finančních smluv. Tyto budoucí příjmy mají k 31. 12. 2012 celkovou hodnotu 3 343 mil. Kč (tj. 3 295 mil. Kč z budoucích plateb leasingových a úvěrových smluv a 48 mil. Kč z prodejních cen po řádném ukončení leasingových smluv). Po očištění o budoucí odvody DPH 385 mil. Kč, úhrady pojistného ve výši 96 mil. Kč, budoucí úroky v předpokládané výši 67 mil. Kč a odložený daňový závazek ve výši 126 mil. Kč zůstávají budoucí zdroje pro splácení úvěrů ve výši 2 669 mil. Kč, což představuje 176 % zůstatku úvěrů ke stejnému datu.

### ✓ Ostatní pasiva

Nejvýraznější složkou ostatních pasiv jsou výnosy příštích období ve výši 930 mil. Kč. Jedná se o časové rozlišení první mimořádné splátky nájemného a časové rozlišení vzniklé rychlejšími 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.

### ✓ Závěr

Finanční situace a dosavadní ekonomické i obchodní výsledky společnosti jsou dostatečnou zárukou stability společnosti. Dlouhodobě pozitivní ekonomické výsledky a kvalita portfolia jsou předpokladem úspěšného rozvoje UNILEASING a.s.

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



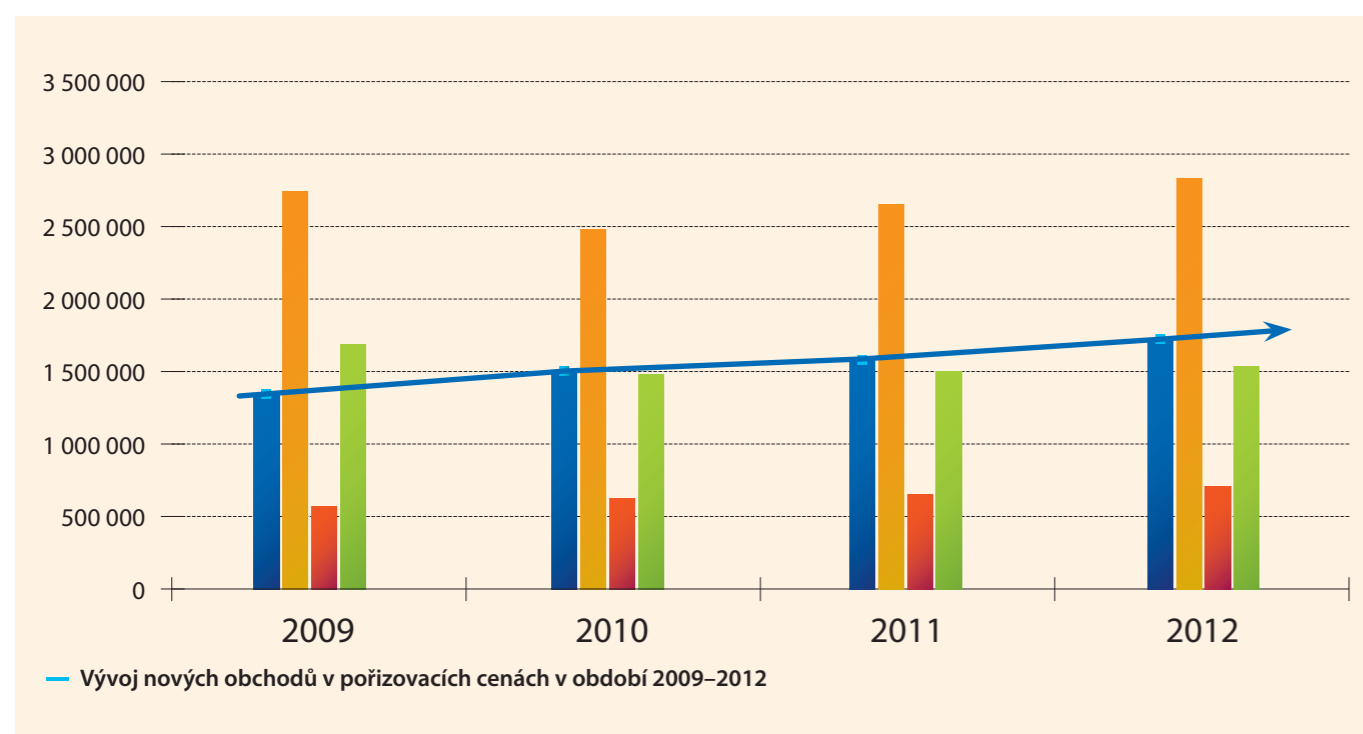


## Vybrané hodnoty za období 2009–2012

	2009	2010	2011	2012
<b>Výnosy celkem</b>	1 873 207	1 625 560	1 395 367	1 678 255
<b>z toho tržby z leasingu</b>	1 507 372	1 278 679	1 105 618	1 166 712
Provozní výsledek hospodaření	148 721	104 197	91 820	96 842
Finanční výsledek hospodaření	-38 440	-28 719	-19 958	-3 565
z toho výnosové úroky	24 134	25 460	38 468	48 055
z toho nákladové úroky	72 148	61 617	59 608	55 676
Hrubý zisk	110 281	75 478	71 862	93 277
<b>Čistý zisk</b>	91 969	60 724	58 690	75 285
<b>Nové obchody v pořizovacích cenách</b>	1 347 466	1 502 299	1 573 860	1 692 878
<b>Aktiva celkem netto</b>	3 161 608	3 210 138	3 438 703	3 368 069
DHM BRUTTO (pořizovací ceny)	5 471 384	5 648 436	5 153 075	5 216 938
DHM NETTO (zůstatkové ceny po opravných položkách)	2 839 130	2 758 681	2 850 766	2 586 767
Zůstatek jistiny z úvěrových smluv	210 266	338 875	502 052	630 306
Budoucí pohledávky úvěrových a leasingových smluv bez DPH a pojištění	2 746 486	2 491 571	2 661 667	2 861 997
<b>Pohledávky po splatnosti z leasingu a úvěrů</b>	22 622	19 932	13 763	6 923
<b>Vlastní kapitál</b>	579 754	610 462	648 992	705 237
Zůstatek výnosů příštích období	725 415	933 547	1 094 377	930 268
<b>Bankovní úvěry</b>	1 685 324	1 479 683	1 495 891	1 518 753
Poměr vlastního kapitálu k úvěrům	34 %	41 %	43 %	46 %

Uvedené hodnoty jsou v tisících Kč

### Vybrané ekonomické hodnoty za období 2009–2012



## 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. 2012 do 31. 12. 2012

Provedli jsme audit příložené účetní závěrky společnosti UNILEASING a. s., která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2012, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2012, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2012 a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2012 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 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

„BEZ VÝHRAD“

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti UNILEASING a. s. k 31. 12. 2012 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2012 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, 108 00 Praha 10  
DIČ: CZ27377583  
tel.: 274 779 973, 274 784 816  
e-mail: info@pkm-audit.cz

Dne 6. 3. 2013

## Rozvaha

AKTIVA ASSETS		2012	2011
AKTIVA CELKEM – NETTO TOTAL ASSETS – NETTO		3 368 069	3 438 703
A.	DLOUHODOBÝ MAJETEK FIXED ASSETS	2 621 610	2 861 082
I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Intangible fixed assets	0	0
II.	Dlouhodobý hmotný majetek Tangible fixed assets	2 586 767	2 850 766
	pozemky landed properties	5 847	5 847
	stavby buildings	31 146	36 923
	samostatné movité věci separate movable objects	2 547 347	2 806 211
	nedokončený dlouhodobý hmotný majetek incomplete tangible fixed assets in progress	1 165	1 229
	poskytnuté zálohy na dlouhodobý hm. majetek advances paid on long-term tangible assets	1 262	556
III.	Dlouhodobý finanční majetek Long-term financial assets	34 843	10 316
B.	OBĚŽNÁ AKTIVA CURRENT ASSETS	744 139	575 586
I.	Zásoby	80	0
II.	Dlouhodobé pohledávky Long-term receivables	356 470	238 803
III.	Krátkodobé pohledávky Short-term receivables	377 244	304 790
	pohledávky z obchodních vztahů trade receivables	86 460	27 928
	stát – daňové pohledávky state – tax receivables	485	0
	krátkodobé poskytnuté zálohy short-term advance payments	503	383
	dohadné účty aktivní conjunctural accounts of assets	698	553
	jiné pohledávky other receivables	289 098	275 926
IV.	Krátkodobý finanční majetek Short-term financial assets	10 345	31 993
C.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ ACCRUALS	2 320	2 035

PASIVA LIABILITIES		2012	2011
PASIVA CELKEM TOTAL LIABILITIES		3 368 069	3 438 703
A.	VLASTNÍ KAPITÁL EQUITY	705 237	648 992
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	361 152	321 502
IV.	Výsledek hospodaření běžného účetního období Profit (loss) of current accounting period (+/-)	75 285	58 690
B.	CIZÍ ZDROJE NON-OWN CAPITAL	1 731 835	1 694 392
I.	Dlouhodobé závazky Long-term payables	126 733	129 213
	závazky – ovládající a řídicí osoba other liabilities	110	110
	dlouhodobé přijaté zálohy long-term received advance	0	1 130
	jiné závazky	1 025	0
	odložený daňový závazek deferred tax obligations	125 598	127 973
II.	Krátkodobé závazky Short-term payables	86 349	69 288
	závazky z obchodních vztahů trade obligations	42 190	22 827
	závazky k zaměstnancům obligations to employees	2 102	1 892
	závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění obligations from social security and health insurance	1 027	1 011
	stát – daňové závazky state – tax obligations	16 347	14 564
	krátkodobé přijaté zálohy short-term received advance	24 168	28 322
	dohadné účty pasivní conjunctural accounts of liabilities	373	672
	jiné závazky	142	0
III.	Bankovní úvěry a výpomoci Bank loans and aids	1 518 753	1 495 891
	dlouhodobé bankovní úvěry long-term bank loans	819 262	784 195
	krátkodobé bankovní úvěry short-term bank loans	699 491	711 696
C.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ ACCRUALS	930 997	1 095 319

Uvedené hodnoty jsou v tisících Kč

Values are in thousands CZK

## Výkaz zisku a ztráty

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY INCOME STATEMENT		2012	2011
I.	Tržby za prodej zboží Sales revenue on merchandise	370	35
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží Spent costs on sold commodities	370	35
+	OBCHODNÍ MARŽE GROSS PROFIT	0	0
II.	Výkony Production	1 166 712	1 105 618
B.	Výkonová spotřeba Production consumption	24 993	26 032
+	PŘIDANÁ HODNOTA ADDED VALUE	1 141 719	1 079 586
C.	Osobní náklady Personal expenses	42 875	39 443
D.	Daně a poplatky Taxes and fees	722	1 235
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku Depreciation of long-term intangible and tangible fixed assets	965 272	952 578
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu Sales revenues on long-term assets	362 161	180 182
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu Net book values of long-term assets	396 966	179 262
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti Change of reserves and adjusting entries in operating area	755	-7 219
IV.	Ostatní provozní výnosy Other operating revenues	65 725	64 567
H.	Ostatní provozní náklady Other operating expenses	66 173	67 216
*	PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ OPERATION PROFIT (LOSS)	96 842	91 820
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	24 975	0
J.	Prodané cenné papíry a podíly	24 975	0
M.	Změna stavu opravných položek ve finanční oblasti State modification of reserves and adjusting entries in financial area	1 723	0
X.	Výnosové úroky Interest received	48 055	38 468
N.	Nákladové úroky Interest expense	55 676	59 608
XI.	Ostatní finanční výnosy Other financial revenues	10 257	6 497
O.	Ostatní finanční náklady Other financial expenses	4 478	5 315
*	FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ PROFIT (LOSS) FROM FINANCIAL OPERATIONS	-3 565	-19 958
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost Income tax on ordinary income	17 992	13 172
	splatná due	20 366	7 901
	odložená deferred	-2 374	5 271
**	VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA BĚŽNOU ČINNOST ORDINARY INCOME	75 285	58 690
***	VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ PROFIT (LOSS) OF CURRENT ACCOUNTING PERIOD	75 285	58 690
****	Výsledek hospodaření před zdaněním Profit (loss) before tax	93 277	71 862

Uvedené hodnoty jsou v tisících Kč

Values are in thousands CZK



# Foreword

## The year 2012 – another successful year in demanding macroeconomic environment

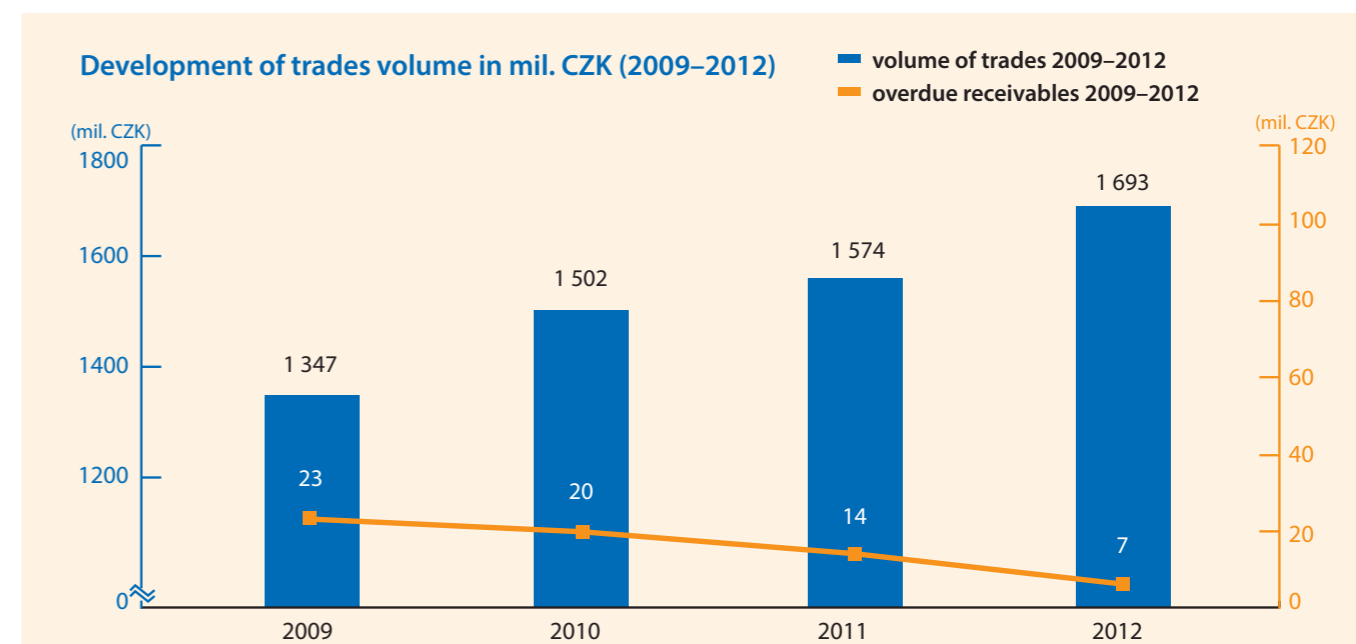
Since the first quarter of 2012 the deceleration of economic growth from the end of 2011 has further deepened by the decrease of VAT. The economy in Czech Republic was eventually decreasing all 4 quarter; the total annual decrease of GDP overreached 1 %. German economy was still rising but in slower pace. The production rate was deteriorating in entire Europe, total GDP of whole European Union decreased by 0,3 %. Regarding the state of economy the decrease of basic bank rates was continuing. The interest rates thus reached historically lowest level, the trust of investors and consumers and their willingness to invest and spend was low. The sales of European production were saved by markets in Asia and Russia.

Member companies of CLFA provided by the means of leasing, factoring and credit total financed amount pf 118,2 billion CZK in 2012, which is by 5 % less than in the previous year. Leasing of movable assets decreased annually by 18,5 % from 41,6 to 33,9 billion CZK, credit and installment for entrepreneurs increased by 7,6 % from 30,4 up to 32,9 billion CZK. The shift of investment financing towards non-bank credit is continuing. The sum of movable assets leasing and credits and installment trades for entrepreneurs, where lies 99 % of Unileasing's return registered decline from 72 to 66,8 billion, that means by 7,3 %. While in 2011 this segment was still showing annual increase of 4 %.

Despite above mentioned decrease of non-bank financing our company managed to increase total financed amount by 13,4 % up to 1370 billion CZK. All this on top of improving the quality of portfolio (receivables decreased by 50 %) and increasing the efficiency – profit increased by 27 % up to 75 mil. CZK!

### The most important data of 2012:

- ✓ **The sum of purchase prices of financed subjects increase from 1 574 mil. CZK to 1 693 mil. CZK, that means by 7,5 %. It is very positive that the trades' volume of our company is still increasing, while the entire corresponding market is declining.** The total amount financed reached 1 370 mil. CZK which represents the increase of 13,3 % compared to 2011 (1 209 mil. CZK). The volume increase is evenly distributed among all commodities. There were no other one-off investments like photovoltaic in 2010.
- ✓ **The company achieved the profit in the accounting period in 2012 in the amount of 75 mil. CZK which represents the increase of 27 % compared to 2011!** The result demonstrate stable and good efficiency of company's functioning, all adjustments to assets and receivables were formed in strict mode like every year.
- ✓ **The equity reached 705 mil. CZK, the registered capital of the company is 224 mil. CZK.** Bank loans, that form the most significant part of non-own capital, remain at the level of 1,5 billion CZK. The equity thus reaches 46 % of bank loans value. The company has contracted enough bank sources for refinancing of business transactions.
- ✓ **Company's overdue receivables from leasing and credit contracts further declined annually from 13,8 to 6,9 mil. CZK, proportionally decrease of 50 %!** It is obvious that company's portfolio is quality and that the volume of receivables is coming back to the level before crisis after the year 2008. Compared to the volume of prescribed leasing and credit installments in 2012 amounting to 1 564 mil. CZK, the volume of overdue receivables represent only 0,4 %!
- ✓ **There is further product shift from classic leasing towards credit financing.** The share of provided loans on financed volume formed 23 % in 2011, 31 % in 2012. The product range and its development are analyzed in more detail in separate chapter.



### The company's Board of directors set the following aims for 2013:

- ✓ To carefully watch the economic development in Czech Republic and in Europe and to operatively react to actual situation.
- ✓ 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 offer clients product range that corresponds to non-bank financial market.
- ✓ 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.

Ing. Pavel Ovsík  
Chairman of  
the Board of Directors

Ing. Pavel Nový  
Deputy Chairman of  
the Board of Directors

## Economic environment in the year 2012

✓ Basic economic indicators illustrate the improvement of the economy in 2012:

### Basic economic indicators in the years 2009–2012

	2009	2010	2011	2012
Development of GDP	-4,8 %	+2,3 %	+1,7 %	-1,2 %
Unemployment rate	9,2 %	9,57 %	8,6 %	9,4 %
Average wage	23 598 CZK	23 951 CZK	24 319 CZK	25 101 CZK
Industrial production	-13,4 %	+10,5 %	+6,9 %	-1,2 %

GDP was decreasing in all four quarters and thus it is the longest recession in nowadays history.

- ✓ The basic 2W repo rate continued decreasing and the value of 0,05 % from 2. 11. 2012 is the lowest in our history at all.
- ✓ 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 has about 40 % share in our portfolio.

The volume of newly registered vehicles demonstrates ongoing recession by its development. The anticipation of the repeating increase from 2011 didn't confirm. There was a decline in all categories. The result of all categories is between the values of 2011 and 2012.

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

Category	2009	2010	2011	2012	2012/2011
Cars and small utility M1 + N1	334 025	315 316	325 544	316 557	-2,8 %
Trucks N2 + N3	7 371	8 303	10 855	9 661	-11,0 %
Buses M2 + M3	983	952	1 094	992	-9,3 %

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

- ✓ Czech leasing and financial association (CLFA) includes companies that operate on leasing, credit and factoring market. Out of monitored activities the non-bank financing of business entities and under it the movable assets leasing and credit and installment trades for entrepreneurs are the most crucial for our company. We monitor and compare these two segments in branch statistics.
- ✓ The member companies of CLFA provided in form of leasing, factoring and credit financing total financed sum of 118,2 billion CZK in 2012, which is by 5 % less than the year before. The movable assets leasing decreased annually by 18,5 % from 41,6 to 33,9 billion CZK, loans and installment trades for entrepreneurs increased by 7,6 % from 30,4 up to 32,9 billion CZK.
- ✓ The sum of movable assets leasing and credits and installment trades for entrepreneurs, where lies 99 % of Unileasing's return registered a decline from 72 to 66,8 billion, that means by 7,3 %. While in 2011 this segment was still showing annual increase of 4 %.
- ✓ The significant shift in investment financing towards non-bank credits for entrepreneurs continued. They reached practically the same volume as movable assets leasing and have 50 % share on the entire segment.
- ✓ Unileasing is placed on 8<sup>th</sup> position among CLFA companies in movable assets leasing, in credit financing for entrepreneurs on 18<sup>th</sup> position and in sum of these two segments on 12<sup>th</sup> position. Thanks to market decline and permanent growth, our company is moving upwards.
- ✓ The volume of operating leasing has moderately increased within movable assets leasing from 13,7 billion CZK to 14,75 billion CZK.
- ✓ The volume of real estate leasing increased by 14 %, the reached volume is small, 3,1 billion CZK. Financing of realties is solved by credit products because of tax on transfer of realties.
- ✓ Consumers' loans reached the amount of 34,2 billion CZK which is the same value as in 2011.

## Company profile

The Unileasing company has been founded in 1991 and since its existence it functions in the area of financial leasing and related financial products and services. Beside classic financial leasing with consequential purchase of leased asset it also offers alternative forms of financing; that means credit financing of movable assets and other projects, operative leasing, installment trade and other. It has all kinds of transport and shipping technologies, further more the wide range of engineering, energetic, medical, sport, office and other equipments together with technologies and technological units in its portfolio. The company's headquarters is in modern building in Randova street near the historical center of Klatovy. The branch network covers the whole Czech Republic and consists of 17 branches.

The company has been an active member of Czech leasing and financial association since 1993. In 2006 the Unileasing

company jointed interest association of cooperation LLCB that is providing Non-bank register of clients' information. Thanks to the exchange of information between registers, the company has an access into the bank register of clients' information since 2007.

UNILEASING a.s. profiles itself as the **client-oriented company**, thanks to proprietary and managerial structure the company is able to react quickly to customers' requirements and to changing demands 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 services. Since company's existence we have enclosed more than 24 thousands leasing and credit contracts, we have financed subjects in the amount over 20 billion CZK. The number of clients has overreached 11 thousands.





## Trade activity

The comprehensive set of products of movable assets financing that react to specific wishes, demands and possibilities of clients are part of Unileasing company's offer. We have a suitable form of financing for every investment plan, including all other accompanying services. We of course offer wide range of insurance of leasing subjects both during the leasing contract and after its termination.

Our business processes are based on **speed, flexibility, reliability** and **individual approach** of professionally trained

team of top specialists. 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**.

We highly value our clients and business partners. Thanks to cooperation with them and based on their needs we create and update our products and processes.

### 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

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

#### ✓ CREDIT FINANCING

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

#### ✓ CREDIT FINANCING WITH PGRLF

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, rehabilitations, 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 and special machines, basic machine equipment and demanding and complicated technological systems for 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. These are e.g. heat exchangers, hydroelectric power plants and photovoltaic.

#### ✓ SPORT TECHNOLOGY AND EQUIPMENT

Financing of items and equipments with sport character. These are e.g. machines for adjusting the downhill

and cross-country tracks, cableways, ski lifts, snow cannons, horse containers, golf courts adjustment machines, equipment for bowling, squash centers, sport planes, recreational ships, etc.

Unileasing a.s. 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 contracts' duration (fix interest rate) or depend on the development of rate of appropriate currency arranged by contract (PROBIR, EURIBOR).

✓ Regular or irregular (seasonal, individual) installments that respect clients' 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 and tax aspects of leasing, sale and credit contracts.

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

✓ Car verification in domestic and foreign databases.

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

### PROGRAM OF SUPPLIERS SUPPORT

The program of suppliers support belongs to standard offer of Unileasing. This program covers mainly profitable financing of stocks (new and used transport technology, eventually machines and equipment) and other investment

needs of our business partners, 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 and portfolio

**Total volume of newly enclosed trades reached 1 693 mil. CZK** in 2012 (in purchase prices), that represents the increase of 7,5 % compared to previous year (1 574 mil. CZK). Whereas the economy of our country was in recession for the entire year of 2012, we consider such an increase to be a big business success.

Within the "portfolio" we analyze the subject of financing – these subjects are either in our assets (leasing products) or they are subjects of financing or eventually secure specific contract (credit products). The subjects are shown in purchase prices excluding VAT.

### The commodity structure of newly purchased portfolio:

- ✓ The commodity structure of newly purchase portfolio didn't significantly change during 2011 and 2012, the share of individual commodities changed only in the level of one percentage.
- ✓ The volume growth is divided into wide range of financed subjects. No other significant commodity like photovoltaic in 2010 repeated.

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

	2009	%	2010	%	2011	%	2012	%
■ Cars and vans	199 238	15	188 504	13	268 617	17	253 115	15
■ Buses	62 900	5	76 008	5	90 658	6	47 071	3
■ Trucks	157 826	12	178 994	12	231 955	14	319 535	19
■ Shipment technology	93 684	7	37 245	2	87 735	6	121 284	7
■ Mobile technology	78 262	5	122 238	8	138 009	9	180 444	11
■ Machines and technology	690 955	51	837 310	56	636 886	40	722 416	42
■ Real properties	64 600	5	62 000	4	120 000	8	49 013	3
<b>Total</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>	<b>1 692 878</b>	<b>100</b>
■ Transport technology	419 964	32	443 506	30	591 230	37	619 721	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 in the depreciation category nb. 2.

The group „shipment technology“ covers locomotives, rail-road 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 „real properties“ covers leasing and credit financing of real properties.

The group „transport technology“ covers the sum of cars and vans, buses, trucks, shipment and mobile technology.

### Product composition of newly purchased portfolio:

The table shows that the share of leasing product has been decreasing since 2009 and on the contrary the share of credit financing has been increasing in the same period. The credit products cover 31 % of product composition in 2012 and this share is still increasing. From the analysis of product composition of 20 biggest companies of CLFA has shown that the volume of credits for entrepreneurs had doubled compared to the same volume of movable assets leasing. In our case, where these two products form 96 % of the volume, we will have to anticipate the corresponding increase of credits share – it would cover 62 % of total volume after conversion, which means double of current state.

Beside legal reasons (proviso of ownership in all kinds of subsidies) and economic (VAT in case of non-payers) there start to outbalance marketing reasons and psychology of tenant. In case of transport technology the credit financing offers has already outbalanced and investors prefer them, because they own the subject (despite the fact that it serves securing purposes). Furthermore they get paid back VAT which reduces their initial investment, because the credit calculations are based on subject price including VAT. Some companies stopped offering leasing and offer only credit financing (ŠKOFIN) in 2012. It is necessary to adapt this trend to maintain the market.

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

	2009	%	2010	%	2011	%	2012	%
Leasing for business	1 213 553	90	1 210 534	81	1 208 511	77	1 103 452	65
Leasing for consumers	17 192	1	13 018	1	0	0	0	0
Credit for business	114 213	9	256 390	17	354 014	22	498 893	30
Credit for consumers	2 507	0	22 357	1	11 335	1	22 543	1
Receivables accession	0	0	0	0	0	0	67 990	4
<b>Total</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>	<b>1 692 878</b>	<b>100</b>

Values are in thousands CZK

### The commodity structure of active portfolio:

The table analyzes the commodity structure of active portfolio in purchase prices related to 31. 12. 2011 and 31. 12. 2012. Actual state is shown in well-arranged chart.

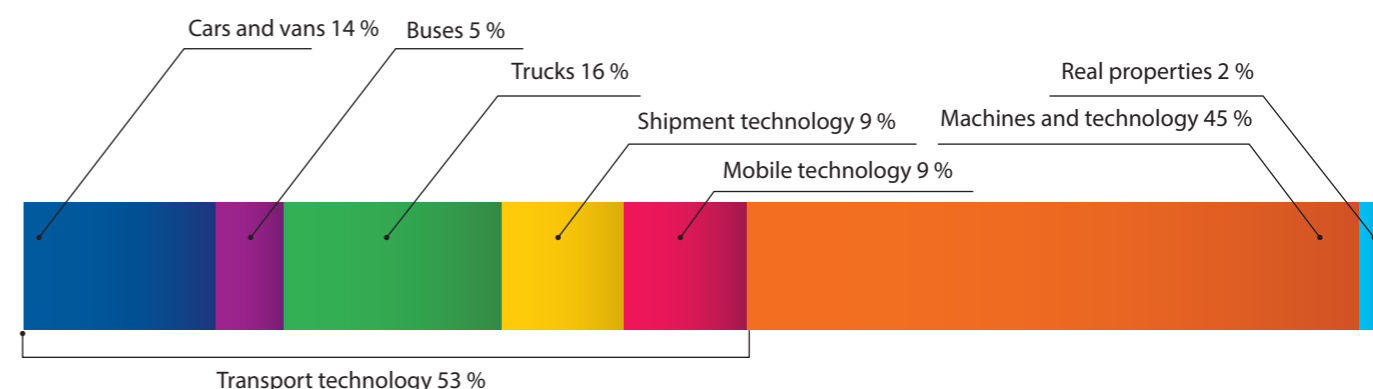
The volume of active portfolio increase annually by 6,5 % and its structure remain stable. **The share of transport, shipment and mobile group mildly increased from 48 % to 53 %, the share of machines and technology decreased by 2 %.**

### The structure of active assets portfolio

	active portfolio 2011	%	active portfolio 2012	%
■ Cars and vans	784 580	13	852 710	14
■ Buses	316 668	5	329 109	5
■ Trucks	826 764	14	976 169	16
■ Shipment technology	469 640	8	567 177	9
■ Mobile technology	492 027	8	587 828	9
■ Machines and technology	2 739 339	47	2 829 159	45
■ Real properties	272 000	5	146 013	2
<b>Total</b>	<b>5 901 018</b>	<b>100</b>	<b>6 288 165</b>	<b>100</b>

Values are in thousands CZK

### The structure of active assets portfolio by 31. 12. 2012





## Economic result of the company in 2012

Economic results related to 31. 12. 2012 show positive development of the company that built on previous years.

Total revenues reached 1 678 mil. CZK in 2012, including 70 % of leasing sales in the amount of 1 167 mil. CZK. The company created a gross profit of 93 mil. CZK and net profit after posting of due and deferred tax forms 75 mil. CZK. The profit of course reflects all necessary adjustments to assets and receivables.

New trades in the volume of 1 693 mil. CZK in purchase prices were enclosed which is by 8 % more compared to previous year. Company's net assets reached 3 368 mil. CZK. The biggest share is formed by long-term tangible assets amounting to 2 587 mil. CZK (99 % of these assets are subjects of financial leasing). The second most significant item of assets is formed by long-term and short-term receivables in the amount of 733 mil. CZK. Receivables to maturity from credit financing principal amounting to 630 mil. CZK. Company's

assets are covered by three main sources: company's equity that increased by 9 % to 705 mil. CZK, bank loans in the amount of 1 519 mil. CZK and accrued leasing installments in total amount of 931 mil. CZK.

Overdue receivables in net value have a decreasing tendency – compared to previous year they decreased by 50 % and form 7 mil. CZK related to 31. 12. 2012. The ratio of net overdue receivables to prescribed payments from all contracts in the amount of 1 564 mil. CZK decreased from 0,8 % even to 0,5 % in 2012. Overdue receivables are managed to keep at 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.

The other side of the operating costs (66 mil. CZK) covers mainly depreciation of receivables from contractual penalties 17 mil. CZK, costs of leasing subjects' insurance included in leasing installments 16 mil. CZK, costs of insurance invoiced to the clients separately 29 mil. CZK and others in the amount of 4 mil. CZK.

### ✓ Financial revenues and costs

Financial revenues from provided business and consumers credits, where part of operating revenues was moved due to the change of product portfolio form 58 mil. CZK. Income interests in the amount of 48 mil. CZK increased by 25 % compared to 2011 (38 mil. CZK) and almost doubled the year 2010 (25 mil. CZK). They represent interest received from provided credits for purchasing movable assets and

real estates whose principal sum increased by 25 % related to 31. 12. 2012 caused by higher amount of credit business to the detriment of leasing.

Financial costs decreased to 56 mil. CZK compared to previous year that means by 7 %. The significant increase of financial revenues from provided credits and decrease of cost interest of course positively influences financial profit amounting to –4 mil. CZK (–20 mil. CZK in 2011).

### ✓ Profit in accounting period

Pre-tax profit in accounting period of the year 2012 is in the amount of 93 mil. CZK. The net profit after posting of due and deferred tax forms 75 mil. CZK.

## Commentary on important economic values and indicators

### LOST AND PROFIT SHEET (revenues and costs)

#### ✓ Operating revenues – sales

Sales revenues from accrued leasing installments form 1 167 mil. CZK. They increased by 6 % compared to 2011. Their share on total revenues represents 70 %, last year it formed 79 % of total revenues of the company.

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 revenues is only interest, 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 termination of leasing contracts in the amount of 362 mil. CZK and other operating revenues 66 mil. CZK.

#### ✓ Operating costs – depreciation and depreciated value of long-term tangible assets

The biggest item from total costs in the amount of 1 603 mil. CZK is formed by accounting depreciation of long-term tangible assets in the amount of 965 mil. CZK. 99 % is formed by depreciation of leasing subjects from

leasing contracts. The subjects of credit contracts are not owned by us in the economic way and thus we don't depreciate them.

The depreciated value of sold long-term assets forms 397 mil. CZK after regular and premature ending of leasing including stolen, destroyed and sold leasing subjects from unexpectedly 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 just like in previous years. The resulting change represents cost in the amount of 1 mil. CZK. This area is under strict control of both company's management and audit. 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 66 mil. CZK represent mainly invoiced delay charges in the amount of 14 mil. CZK and contractual penalties in the amount of 10 mil. CZK, further the revenues from separately invoiced insurance 29 mil. CZK and other in the amount of 13 mil. CZK.



**BALANCE SHEET – ASSETS (types of assets)**

✓ **Long-term tangible assets**

Long-term tangible assets in purchase prices increase up to 5 217 mil. CZK in 2012 from 5 153 mil. CZK in 2011. The depreciated value of these assets formed 2 688 mil. CZK, net value after posting of adjusting entries for assets in the amount of 101 mil. CZK formed 2 587 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 % (5 168 mil. CZK in purchase prices, 2 566 mil. CZK in net value after depreciations and created adjusting entries).

✓ **Long-term financial assets**

During 2012 our company bought 50 % share in the company SPORT SERVICE Inc. for 26 mil. CZK that runs the biggest winter center in Pilsen region – Špičák by Železná Ruda. This investment among other strengthens position of UNILEASING a.s. on the market of winter centers technology financing.

✓ **Long-term receivables**

Due to increase of credit financing of movable assets and real estates the receivables entitling from unpaid principle of provided credits are increasing as well. Related to 31. 12. 2012 this unpaid principle sum formed 630 mil. CZK. All parts of these provided credits that are due after 1. 1. 2014 are shown as long-term receivables in the amount of 356 mil. CZK.

✓ **Short-term receivables**

Short-term receivables in net value form 377 mil. CZK related to 31. 12. 2012. Trade receivables amount to 86 mil. CZK. The amount of 69 mil. CZK form receivable-to-maturity. We consider low volume of overdue receivables to be the most important indicator of quality since 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 7 mil. CZK from 14 mil. CZK in 2011, which represents 50 % decline compared to previous year. During 2011 and 2010 the decline of these receivables represented 30 %. Net overdue receivables represent only 0,4 % from prescribed installments from all contracts.

Other short-term receivables amounting to 289 mil. CZK cover receivables from credit financing of movables assets and real estates in the amount of 274 mil. CZK and receivables from credit financing of stable suppliers of leasing subjects in the amount of 15 mil. CZK. They are payable under payment schedules during 2013. Provided credits are always secured by one or more security instruments – bills of exchange, 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 705 mil. CZK related to 31. 12. 2012 and that is mainly thanks to 12% increase of undistributed profit of previous years up to 361 mil. CZK and thanks to net profit in the amount of 75 mil. CZK created in 2012. The registered capital in the amount of 224 mil. CZK and reserve fund in the amount of 45 mil. CZK are not changing. The equity thus significantly participates in assets coverage.

✓ **Long-term liabilities**

Long-term liabilities form 127 mil. CZK. It's a matter of deferred tax liability that decreased from 128 mil. CZK to 126 mil. CZK. The deferred tax liability originates mainly in the discrepancy between accounting and tax depreciated values of long-term tangible assets – that means 'the difference between even accounting depreciation of leasing assets during the duration of leasing contract and applied higher tax depreciation.

✓ **Short-term liabilities**

Short-term liabilities form 86 mil. CZK. Significant part of short-term liabilities is formed by received advances amounting to 24 mil. CZK. It covers future installments settled by our clients prior to maturity. Trade liabilities in the amount of 42 mil. CZK and other liabilities in the amount of 20 mil. CZK are prior to maturity. The company is not showing and has never shown any overdue liabilities related to 31. 12. 2012. Unileasing is paying all liabilities to banks, state institutions of health and social security to its business partners properly and on time.

✓ **Loans**

The main source of refinancing the leasing trades beside company's equity, is represented by bank loans that amounted to 1 519 mil. CZK at the end of the year 2012. All loans are gained as medium-term with maturity of 3–5 year that copies the maturity of leasing contracts. All part of used bank loans that are mature during 2013 are showed as short-term loans in the amount of 700 mil. CZK. The rest of loans in the amount of 819 mil. CZK is mature during 2014–2017. From relevant ratio indicators of loans we can come up with steadily increasing ratio of equity to loans that reaches 46 %. The main source for paying loans is formed by future revenues of the company coming from leasing and other financial contracts. The total value of these future revenues is 3 343 mil. CZK related to 31. 12. 2012 (i.e. 3 295 mil. CZK from future leasing and credit payments and 48 mil. CZK from sale prices after regular leasing termination). After adjustment for future VAT payments amounting to 385 mil. CZK, insurance in the amount of 96 mil. CZK, future interest in anticipated amount of 67 mil. CZK and deferred tax liability in the amount of 126 mil. CZK, there are 2 669 mil. CZK of the

future company's revenues left that form 176 % 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 930 mil. CZK. They are formed by adjustment of first exceptional rent installments, eventually by the influence of faster paying against the lasting period of leasing contracts. The sum of accrued revenues is going to be fluently accounted into revenues

of relevant accounting period during the duration of individual leasing contracts.

✓ **Conclusion**

Financial situation and existing economic and business results of the company are sufficient guarantee of its stability. Long-term positive economic results and quality of portfolio are assumption for successful development of UNILEASING a.s.

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



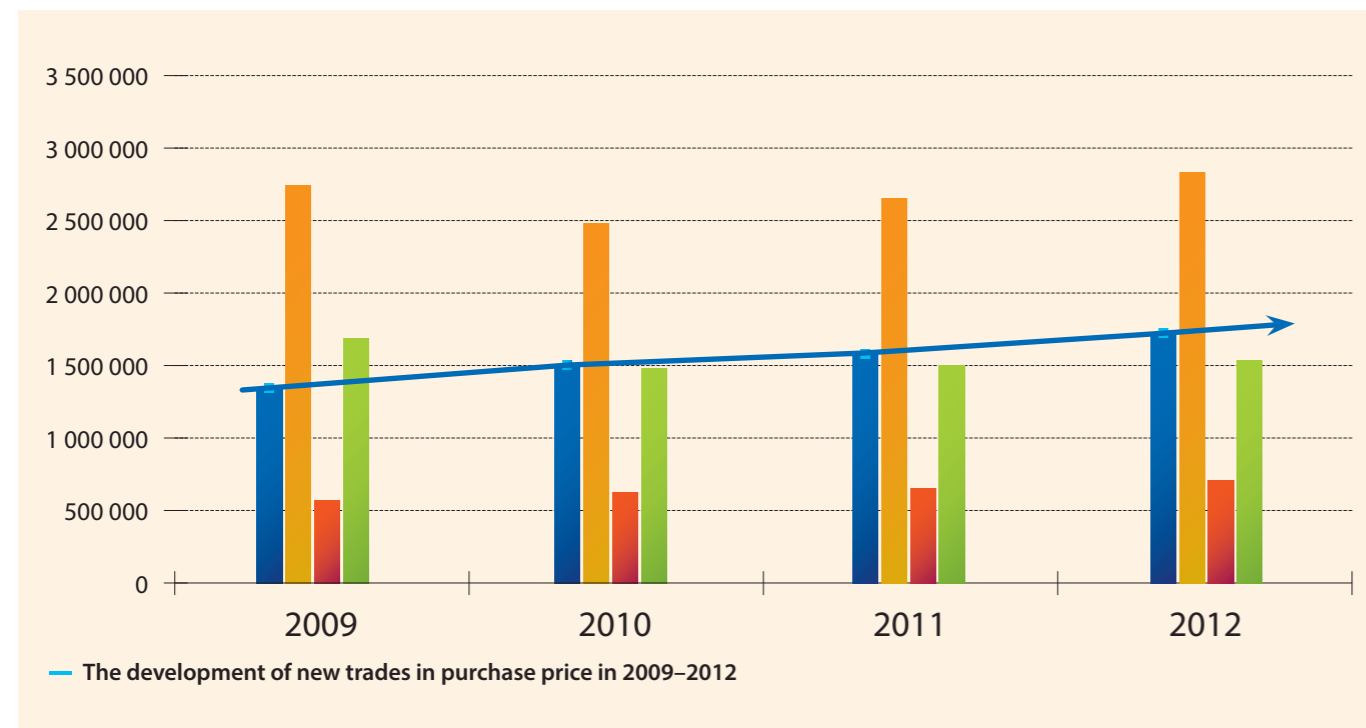


## Chosen economic ratios

	2009	2010	2011	2012
<b>Total revenues</b>	1 873 207	1 625 560	1 395 367	1 678 255
<b>leasing sales of it</b>	1 507 372	1 278 679	1 105 618	1 166 712
Operating profit (loss)	148 721	104 197	91 820	96 842
Financial profit (loss)	-38 440	-28 719	-19 958	-3 565
interest costs of it	24 134	25 460	38 468	48 055
z toho nákladové úroky	72 148	61 617	59 608	55 676
Gross profit	110 281	75 478	71 862	93 277
<b>Net profit</b>	91 969	60 724	58 690	75 285
<b>■ New trades in purchase price</b>				
	1 347 466	1 502 299	1 573 860	1 692 878
Total net assets	3 161 608	3 210 138	3 438 703	3 368 069
Gross long-term tangible fixed assets	5 471 384	5 648 436	5 153 075	5 216 938
Net long-term tangible fixed assets	2 839 130	2 758 681	2 850 766	2 586 767
Principal balance of the credit contracts	210 266	338 875	502 052	630 306
Future credit and leasing contracts receivables excluding VAT and insurance	2 746 486	2 491 571	2 661 667	2 861 997
<b>Overdue leasing and credit receivables</b>	22 622	19 932	13 763	6 923
Equity	579 754	610 462	648 992	705 237
Rest of advances and deferred revenues	725 415	933 547	1 094 377	930 268
Loans	1 685 324	1 479 683	1 495 891	1 518 753
The ratio of equity to loans	34 %	41 %	43 %	46 %

Values are in thousands CZK

### Chosen economic ratios in the years 2009–2012



## 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. 93/2009 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. 2012 to 31. 12. 2012

We have audited the accompanying financial statements of UNILEASING a.s. company, which comprise the balance sheet as of 31 December 2012, 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. 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 2012, 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

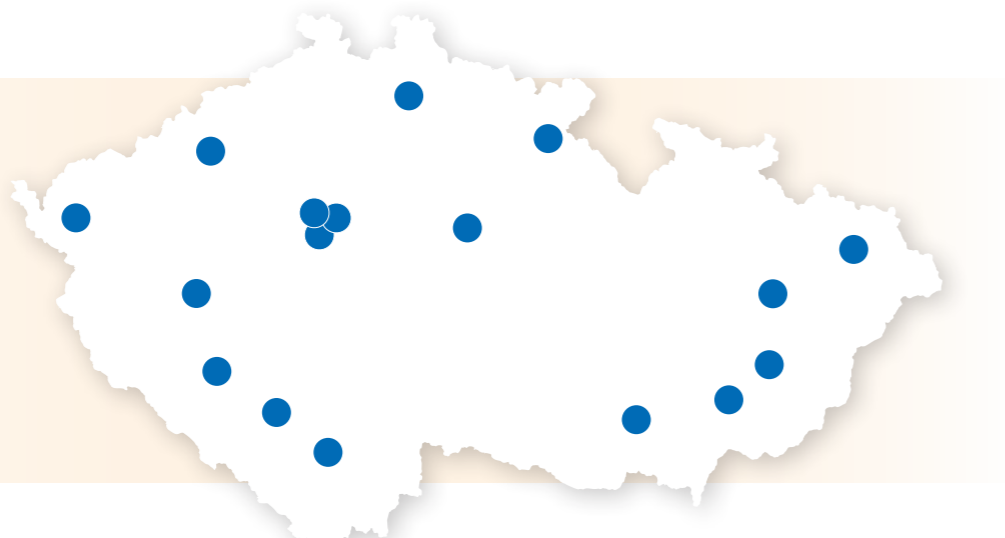
Date 6. 8. 2013

PKM Audit & Tax s.r.o.  
U Tvrze 38, 100 00 Praha 10  
DIČ: CZ27377563  
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

### › Hradec Králové

Pražská třída 850/110  
500 04 Hradec Králové - Kukleny  
tel.: (+420) 490 520 020  
mob.: (+420) 724 137 212  
hradeckralove@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.: (+420) 480 030 021  
fax: (+420) 480 030 022  
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 Svit)  
760 01 Zlín  
tel.: (+420) 577 523 196  
e-mail: zlin@unileasing.cz



UNILEASING a. s.

Výroční zpráva 2012 / Annual report 2012

[www.unileasing.cz](http://www.unileasing.cz)