



VÝROČNÍ ZPRÁVA
ANNUAL REPORT
2013

UniLEASING

Jednoduše unikátní

Výroční zpráva 2013 / Annual report 2013

Ve zkráceném rozsahu / In short space

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

Obsah / Table of contents

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



Úvodní slovo představenstva

Rok 2013 – další rok růstu objemu obchodů

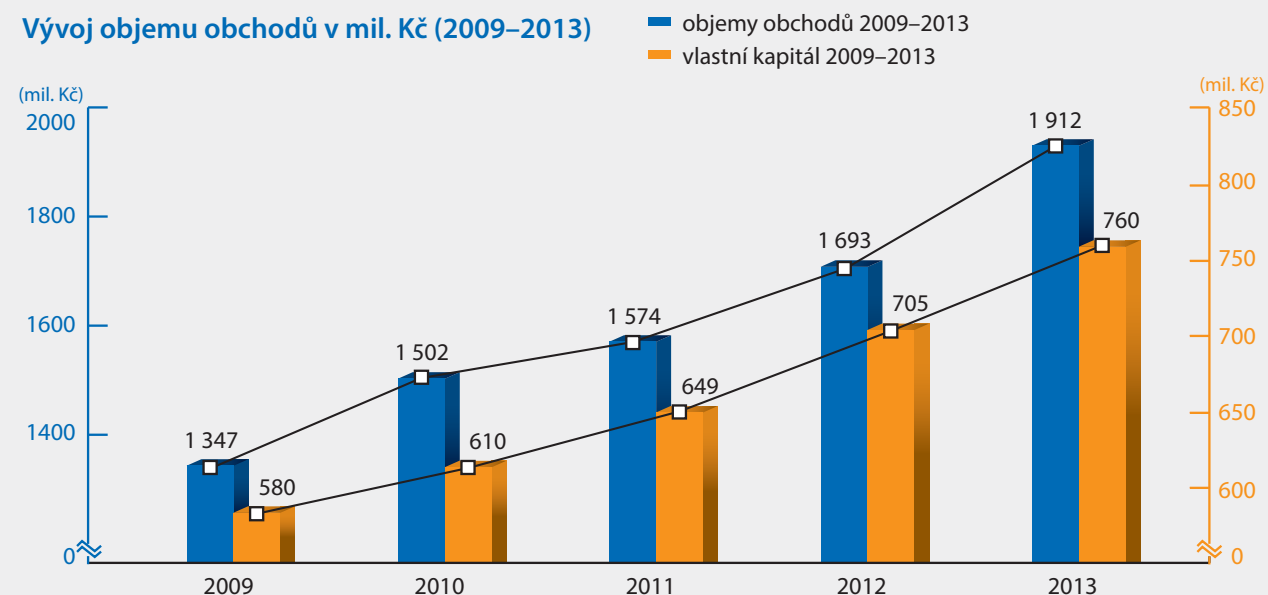
Hospodářský vývoj v ČR v roce 2013 byl nevyrovnaný. Po pozitivním opuštění recese a zahájení růstu HDP za druhé čtvrtletí o +0,7 % (mezičtvrtletně) přišla studená sprcha s opětovným poklesem HDP za čtvrtletí třetí o -0,5 %! Tento vývoj byl sice později několikrát korigován až na 2.Q +0,3 a 3.Q +0,3 %, ale investiční nálada a nejistota podnikatelů byla zřetelná. I po růstu za čtvrté čtvrtletí +1,9 % zůstává celkový meziroční vývoj HDP záporný v hodnotě -0,9 %. Ekonomika byla také ovlivněna kroky ČNB, která se rozhodla oslabit korunu oproti EUR z kurzu kolem 25,50 na cílových 27,50, tedy prakticky o 7 %. Tato změna kurzu zdražila koncem roku všechny dovážené investice a opět znejistila investory.

Členské společnosti ČLFA poskytly v roce 2013 leasingem, faktoringem a úvěry celkovou financovanou částku 123,4 mld. Kč, což je o 4,4 % více než v roce předchozím. Naší společnosti se podařilo růstem opět překonat průměr trhu nebankovního financování. Celková financovaná částka vzrostla o 8,3 % na 1 478 mil. Kč. Společnost dosáhla také vyššího hospodářského výsledku 78,8 mil. Kč oproti 75,3 mil. Kč v roce 2012, a to přes negativní vliv kurzových rozdílů u EUR ve výši 13,4 mil. Kč.

Nejdůležitější údaje z roku 2013:

- ✓ Souhrn pořizovacích cen financovaných předmětů vzrostl z 1 693 mil. Kč na 1 912 mil. Kč, tedy o 13 %. Fakt, že tento růst je vyšší než růst financovaného objemu (8,3 %) znamená, že pohledávky společnosti jsou lépe zajištěny větší hodnotou majetku. Z hlediska komodit se růst projevil zejména v dopravní technice, což je pozitivní z hlediska likvidity portfolia.
- ✓ Společnost vytvořila za účetní období 2013 hospodářský výsledek 78,8 mil. Kč oproti 75,3 mil. Kč v roce předchozím. Nutno poznamenat, že hospodářský výsledek byl negativně ovlivněn kurzovými rozdíly v souhrnné výši 13,4 mil. Kč. **Nebýt změny kurzu, hospodářský výsledek by přesáhl 90 mil. Kč.** Tato kurzová ztráta není skutečná, jde pouze o důsledek českých účetních postupů: v průběhu příštích několika let bude zcela vyrovnána, jelikož oproti čerpaným bankovním úvěrům v měně EUR evidujeme odpovídající pohledávky z našich obchodů ve stejné měně. 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 759,4 mil. Kč, základní kapitál společnosti je 224 mil. Kč.
- ✓ Bankovní úvěry, které jsou nejvýznamnější položkou cizích zdrojů, vzrostly na 1 709 mil. Kč. V roce 2012 přes růst financované části o 13,4 % objem úvěru nevrstl, neboť na podzim 2012 byla předčasně splacena významná investice ve fotovoltaice, což jednorázově pozitivně ovlivnilo cash flow o 100 mil. Kč. Tento jednorázový vliv se již v roce 2013 neopakoval. Vlastní kapitál dosahuje 44 % hodnoty bankovních úvěrů.
- ✓ Pohledávky společnosti z leasingových a úvěrových smluv po splatnosti meziročně vzrostly z 6,9 na 24,7 mil. Kč, důvodem je mimo jiné i rozdílná metodika v účtování pohledávek z vypovězených leasingových a úvěrových smluv.
- ✓ V souladu s vývojem poptávky dále pokračuje produktový přesun od klasického leasingu k úvěrovému financování. Podíl poskytnutých úvěrů na financovaném objemu vzrostl meziročně z 32 % na 42 %.

Vývoj objemu obchodů v mil. Kč (2009–2013)



Představenstvo společnosti stanovilo následující cíle pro rok 2014:

- ✓ Nabízet produktovou skladbu odpovídající nebankovnímu finančnímu trhu.
- ✓ Dodržovat konzervativní obchodní strategii s přísným řízením rizika. Klást preferenci na komodity a obory, které dlouhodobě vykazují nízkou delikvenci a dobrou efektivitu.
- ✓ Pokračovat v úspěšné spolupráci s bankovními ústavami, vzhledem k vysoké konkurenci na nebankovním finančním trhu klást důraz na náklady refinancování.
- ✓ Nepolevit v důsledné správě pohledávek.
- ✓ Pečlivě sledovat ekonomický vývoj v České republice a Evropě a operativně reagovat na aktuální situaci.

Ing. Pavel Ovsík
předseda představenstva

Ing. Pavel Nový
místopředseda představenstva

Ekonomické prostředí v roce 2013

- ✓ Ekonomickou situaci v ČR v roce 2013 dobře zachycuje vývoj HDP v jednotlivých čtvrtletích:

	Průmyslová výroba / rok	HDP / rok	HDP / Q
1.Q	-5,4 %	-2,3 %	-1,3 %
2.Q	-2,4 %	-1,6 %	+0,3 %*
3.Q	+1,1 %	-1,0 %	+0,3 %*
4.Q	+6,1 %	+1,2 %	+1,8 %
Rok 2013	+0,5 %	-0,9 %	

Růstem HDP za 2. kvartál opustilo naše hospodářství recesi s pozitivním očekáváním vývoje. Velký šok proto přinesl původně ohlášený pokles HDP v 3. kvartálu (původně o -0,5 %). 4. kvartál již prokázal pozitivní tendenci masivním růstem +1,9 %, což dokonce představuje nejvyšší růst mezi čtvrtletími v rámci EU. Celý rok přesto skončil meziročním poklesem HDP o -0,9 %.

* Původně zveřejněná data byla +0,7 % za 2.Q a -0,5 % za 3.Q.
Data HDP podle revize z 1. 4. 2014

Základní ekonomické ukazatele v letech 2009–2013



- ✓ Česká národní banka se rozhodla dne 6. 11. 2013 uměle oslabit českou korunu, aby zabránila deflaci a podpořila ekonomiku zvýšením konkurenceschopnosti exportu. Změna kurzu byla razantní, cíl byl stanoven na 27,50 a během několika dní se kurz na této hodnotě ustálil.
- ✓ **Základní 2T repo sazba CZK** se v průběhu roku nezměnila a hodnotou 0,05 % ze dne 2. 11. 2012 je nejnižší v naší historii vůbec. **Základní 2T repo sazba EUR** v průběhu roku 2013 dále klesala, 2. 5. 2013 z 0,75 % na 0,5 % a 7. 11. 2013 na 0,25 %. Jedná se rovněž o nejnižší sazbu v historii měny EUR.

Vývoj počtu nově registrovaných vozidel v ČR

Kategorie	2009	2010	2011	2012	2013	2013/2012
Osobní a malá užitková M1 + N1	334 025	315 316	325 544	316 557	309 148	-2,3 %
Nákladní automobily N2 + N3	7 371	8 303	10 855	9 661	11 294	+16,9 %
Autobusy M2 + M3	983	952	1 094	992	1 140	+14,9 %

- ✓ **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 (nová i ojetá) dokládá další pokles v kategorii osobních a dodávkových automobilů, ale významný růst v kategorii nákladních automobilů a autobusů. U obou těchto kategorií je nově registrovaný počet nejvyšší za posledních pět let.

Nebankovní finanční trh v ČR v roce 2013

- ✓ **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 2013 leasingem, faktoringem a úvěry celkovou financovanou částku 123,35 mld. Kč, což je o 4,4 % více než v roce předchozím. Leasing movitých věcí meziročně vzrostl o 4 % na 34,8 mld. Kč, úvěry a splátkové prodeje pro podnikatele se zvýšily o 8,6 % 35,4 mld. Kč.
- ✓ **Poměr objemu financování formou finančního leasingu movitých věcí a formou úvěrů a splátkových prodejů pro podnikatele se stabilizoval na hodnotě kolem 50 %.**
- ✓ **Pozice UNILEASINGu v rámci společností ČLFA je v rozhodujících produktech stabilní a od minulého roku se nezměnila: v leasingu movitých věcí na 8. místě, v úvěrech pro podnikatele na 18. místě a v součtu těchto dvou segmentů na 12. místě.**
- ✓ **Podíl operativního leasingu v rámci leasingu movitých věcí je rovněž stabilní na úrovni 44 %.**
- ✓ **Leasing nemovitostí výrazně klesl o 35 %, statisticky je to ale nevýznamný produkt: v roce 2013 bylo realizováno pouze 15 smluv s objemem 1,7 mld. Kč. Financování nemovitostí pro podnikatele se realizuje téměř výhradně v rámci produktu úvěry a splátkové prodeje pro podnikatele.**
- ✓ **Spotřebitelské úvěry jsou již třetí rok na shodném objemu kolem 34 mld. Kč.**

Charakteristika společnosti

Společnost UNILEASING a.s. 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 a.s. 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 25 tisíc leasingových a úvěrových smluv, financovány předměty v hodnotě téměř 22 mld. Kč. Počet klientů společnosti přesáhl 12 tisíc.



Obchodní činnost

Základem dobrých obchodních výsledků společnosti UNILEASING je široký tým profesně špičkově vyškolených odborníků, kteří díky **individuálnímu přístupu, solidnosti, pružnosti a rychlosti** úspěšně pomáhají našim obchodním partnerům s financováním jejich potřeb a projektů.

V našem uceleném souboru produktů financování nalezneme vždy vhodný způsob, jak vyřešit daný investiční záměr. Pružně reagujeme na konkrétní přání, požadavky a možnosti

klientů a našich obchodních partnerů. Samozřejmostí je široká nabídka pojištění předmětů financování, a to jak po dobu splácení, tak i po jeho ukončení. 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 právem 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 je využíváno občany, podnikateli i právníky osobami k pořízení movitých věcí, zejména dopravní techniky. Úvěrovým financováním lze řešit i složitější investiční případy pořízení technologií spojené například s podporou některého z dotačních titulů.

✓ 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, jako samostatný produkt operativního leasingu, 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

✓ Ve složitých případech financování se využívá kombinace výše uvedených produktů.

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, vysokozdvížných 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 řízená 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.

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**

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

✓ Splácení v CZK i EUR. Doporučujeme našim klientům realizovat splátky v té měně, ve které inkasují platby za zboží nebo služby. V opačném případě by nájemce nesl kurzové riziko z budoucího vývoje kurzu CZK/EUR.

✓ 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 pojištění, 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 daňové 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.

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 2013 dosáhl 1 912 mil. Kč (v pořizovacích cenách), což představuje nárůst 13 % proti předchozímu roku (1 693 mil. Kč). Vzhledem k tomu, že přes růst HDP v druhém čtvrtletí bylo v roce 2013 v součtu hospodářství naší země v recesi, považujeme takovýto růst za velký obchodní úspěch.

V rámci „portfolia“ 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 portfolia:

- ✓ Zejména oživení hospodářství ve druhém čtvrtletí pomohlo růstu podílu dopravní techniky v našem portfoliu – a to jak nákladních tak osobních a dodávkových automobilů. Podíl dopravní techniky vzrostl celkově z 37 % na 45 %, což je podíl, který dopravní technika v našem portfoliu měla v letech 2007 a 2008.
- ✓ Pokles objemu strojů a technologií odpovídá stavu našeho hospodářství – krátkodobé oživení nepřesvědčilo firmy do větších investic v této oblasti.

Objem a struktura nově nakoupeného portfolia dle komodit

	2009	%	2010	%	2011	%	2012	%	2013	%
Osobní a dodávkové	199 238	15	188 504	13	268 617	17	253 115	15	355 474	19
Autobusy	62 900	5	76 008	5	90 658	6	47 071	3	113 737	6
Nákladní automobily	157 826	12	178 994	12	231 955	14	319 535	19	399 507	21
Přepravní technika	93 684	7	37 245	2	87 735	6	121 284	7	86 493	5
Mobilní technika	78 262	5	122 238	8	138 009	9	180 444	11	133 668	7
Stroje a technologie	690 955	51	837 310	56	636 886	40	722 416	42	575 034	30
Nemovitosti	64 600	5	62 000	4	120 000	8	49 013	3	248 309	12
Celkem	1 347 465	100	1 502 299	100	1 573 860	100	1 692 878	100	1 912 222	100
Dopravní technika	419 964	32	443 506	30	591 230	37	619 721	37	868 718	45

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 pojezdové 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, přívěsy, návěsy, traktory a ostatní dopravní techniku.

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

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

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

Produktová skladba nově nakoupeného portfolia:

Z tabulky je patrné, že podíl leasingových produktů již několik let vytrvale klesá a naopak ve stejném období roste podíl úvěrového financování. Meziročně podíl úvěrů vzrostl z 32 % v roce 2012 na 43 % v roce 2013. Pro porovnání trhu je pro nás rozhodující součet produktů finančního leasingu a úvěrů pro podnikatele (u nás 96 % obratu). Z analýzy produktové skladby 20 největších společností ČLFA vyplynulo, podíl úvěru v tomto hodnocení dosáhl v roce 2012 65 % a v roce 2013 se stabilizoval na stejné hodnotě. Protože u nás dosáhl srovnatelný podíl úvěrů 42 %, lze očekávat další růst podílu úvěrového financování. 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 portfolia dle produktů

	2009	%	2010	%	2011	%	2012	%	2013	%
Leasing pro podnikatele	1 213 553	90	1 210 534	81	1 208 511	77	1 103 452	65	1 033 701	54
Leasing pro spotřebitele	17 192	1	13 018	1	0	0	0	0	4 748	0
Úvěr pro podnikatele	114 213	9	256 390	17	354 014	22	498 893	30	770 394	40
Úvěr pro spotřebitele	2 507	0	22 357	1	11 335	1	22 543	1	30 561	2
Odkup pohledávek	0	0	0	0	0	0	67 990	4	72 818	4
Celkem	1 347 465	100	1 502 299	100	1 573 860	100	1 692 878	100	1 912 222	100

Uvedené hodnoty jsou v tisících Kč

Komoditní skladba aktivního portfolia:

Tabulka analyzuje komoditní skladbu aktivního portfolia v pořizovacích cenách k 31. 12. 2012 a 31. 12. 2013. Aktuální stav je zobrazen přehledným grafem. Objem aktivního portfolia

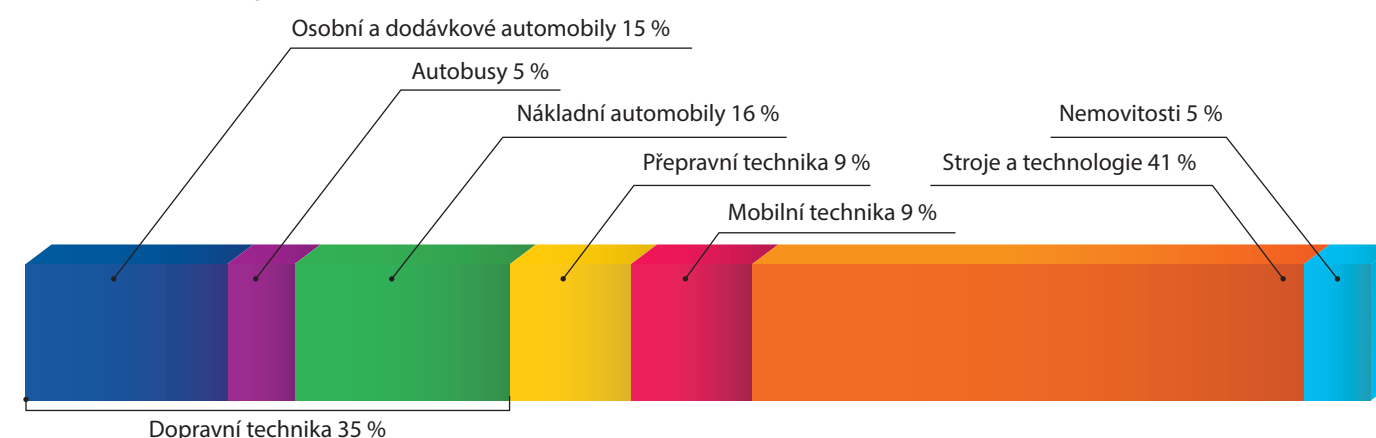
meziročně vzrostl o 1,1 % (shodně s rokem minulým), jeho skladba zůstává stabilní.

Struktura aktivního portfolia v pořizovacích cenách

	aktivní portfolio 2012	%	aktivní portfolio 2013	%
Osobní a dodávkové automobily	852 710	14	924 680	15
Autobusy	329 109	5	331 944	5
Nákladní automobily	976 169	16	987 013	16
Přepravní technika	567 177	9	558 568	9
Mobilní technika	587 828	9	590 951	9
Stroje a technologie	2 829 159	45	2 624 286	41
Nemovitosti	146 013	2	339 822	5
Celkem	6 288 165	100	6 357 264	100
Dopravní technika	2 157 988	34	2 243 637	35

Uvedené hodnoty jsou v tisících Kč

Struktura aktivního portfolia k 31. 12. 2013



Ekonomické výsledky společnosti v roce 2013

Na pozitivní ekonomické výsledky společnosti UNILEASING a.s. navazuje také rok 2013.

V roce 2013 dosáhly celkové výnosy 1 391 mil. Kč, z toho téměř 80 % představují tržby z leasingu 1 099 mil. Kč. Společnost vytvořila hrubý zisk ve výši 98 mil. Kč a čistý zisk po zaúčtování splatné a odložené daně činí 79 mil. Kč. V hospodářském výsledku je pochopitelně promítnuta tvorba všech potřebných opravných položek k dlouhodobému hmotnému majetku a k pohledávkám.

Byly uzavřeny nové obchody za 1 912 mil. Kč v pořizovacích cenách včetně zajištění, z nichž jsme profinancovali v průměru 77 %. Profinancovaný objem nových obchodů 1 478 mil. Kč se zvýšil o 8 % oproti minulému roku. Stále roste také počet nově uzavřených smluv: 1 789 v 2013, 1 658 v 2012, 1 514 v 2011, 1 080 v 2010.

Čistá aktiva společnosti dosáhla 3 544 mil. Kč. Největší podíl zaujímá dlouhodobý hmotný majetek 2 518 mil. Kč (99 % tohoto majetku tvoří předměty finančního leasingu).

Komentář k významným ekonomickým hodnotám a ukazatelům

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY (výnosy a náklady)

✓ Provozní výnosy – tržby

Tržby z časově rozlišeného leasingového nájemného představují 1 099 mil. Kč. Jejich podíl na celkových výnosech představuje 80 %. 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 časově rozlišený výnos z leasingu obsahuje kromě finanční složky (která je obdobou úroku) ještě kapitálovou složku (pořizovací cenu předmětu leasingu).

Další významnou součástí provozních výnosů jsou tržby z prodeje předmětů leasingu po řádném a předčasném ukončení leasingových smluv ve výši 97 mil. Kč a ostatní provozní výnosy 118 mil. Kč, které představují zejména smluvní pokuty a úroky z prodlení, výnosové pojistné a náhrady škod.

✓ Provozní náklady – odpisy, zůstatková cena prodaného majetku, ostatní provozní náklady

Z celkových nákladů 1 312 mil. Kč jsou nejvyšší nákladovou položkou účetní odpisy dlouhodobého hmotného majetku 893 mil. Kč. Z toho 99 % tvoří účetní odpisy předmětů z leasingových smluv. Předměty úvěrových smluv ekonomicky nevlastníme a tedy ani neodpisujeme.

Druhou nejvýznamnější položkou aktiv jsou dlouhodobé a krátkodobé netto pohledávky 967 mil. Kč. Z této částky činí 90 % jistina úvěrového financování 878 mil. Kč a pohledávky z leasingových a ostatních smluv 86 mil. Kč. Aktiva společnosti jsou kryta třemi hlavními zdroji: vlastním kapitálem společnosti, který vzrostl o 8 % na 760 mil. Kč, bankovními úvěry ve výši 1 709 mil. Kč a časovým rozlišením výnosů ze splátek nájemného 855 mil. Kč.

Jednou z hlavních priorit společnosti je držet stav pohledávek po splatnosti na minimální úrovni. To považujeme dlouhodobě za nejvýznamnější pozitivní ekonomický ukazatel, který je výsledkem kvality uzavíraných obchodů a dobrého ekonomického řízení společnosti. Celková netto hodnota delikventních pohledávek bez smluvních sankcí činí 25 mil. Kč ze všech uzavřených smluv (dlužné splátky z leasingových i úvěrových smluv 2 mil. Kč a jistina vypovězených úvěrových smluv po oprávkách 23 mil. Kč). Poměr netto pohledávek po splatnosti k předpisu splátek ze všech smluv 1 655 mil. Kč v roce 2013 činí 1,5 %.

Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku po řádném i předčasném ukončení leasingu činí 180 mil. Kč, ostatní provozní náklady 87 mil. Kč zahrnují zejména odpisy pohledávek, náklady na pojištění a škody.

✓ Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti

V nákladech společnosti jsou v roce 2013, stejně jako v letech předchozích, zohledněny veškeré opravné položky k aktivům společnosti (k leasingovému majetku a k pohledávkám po splatnosti). Změna stavu všech opravných položek k majetku i pohledávkám je v letošním roce ve výsledku výnosem 6 mil. Kč. Tato oblast je pod přísným dohledem vedení společnosti i auditu. Stav opravných položek zohledňuje rizika plynoucí ze snížení reálné hodnoty předmětů z vypovězených leasingových smluv a zohledňuje riziko vymahatelnosti a reálné úhrady dlužných pohledávek z leasingových a úvěrových smluv a z vyúčtovaných smluvních sankcí.

✓ Finanční výnosy a náklady

Finanční výnosy z poskytnutých podnikatelských a spotřebitelských úvěrů, kam se v důsledku změny portfolia produktů přesunula část provozních výnosů, činí 77 mil. Kč.

Výnosové úroky ve výši 65 mil. Kč vzrostly o 35 % oproti roku 2012 (48 mil. Kč). Představují přijaté úroky z poskytnutých úvěrů klientům na nákup movitých věcí a nemovitostí, jejichž jistina k 31. 12. 2013 vzrostla oproti

předchozímu roku o 39 % v důsledku zvyšování objemu úvěrových obchodů na úkor leasingových. Podíl úvěrů na nově uzavřených obchodech v roce 2013 vzrostl na 42 %. Úrokové náklady vlivem nižších úrokových sazeb klesly o 15% oproti předchozímu roku z 56 mil. Kč na 47 mil. Kč.

Finanční hospodářský výsledek negativně ovlivnily kurzové rozdíly z přepočtu pohledávek a závazků k 31. 12. 2013. 82 % z ostatních finančních nákladů 22 mil. Kč představují nákladové kurzové rozdíly ve výši 18 mil. Kč, které vznikly z přepočtu zůstatku přijatých úvěrů v EUR k 31. 12. 2013 vlivem změny ročního pevného kurzu CZK/EUR z 25,14 na 27,425. Proti tomu kurzové rozdíly výnosové vzniklé z téhož titulu ze zůstatku poskytnutých úvěrů v EUR činí

4 mil. Kč. Budoucí splátky z leasingových smluv v EUR nelze dle českých účetních standardů přepočítat aktuálním kurzem. Tato kurzová ztráta 14 mil. Kč bude vyrovnána postupně výnosy z těchto leasingových pohledávek v měně EUR v příštích 5 letech. Přes tento kurzový výkyv byl finanční výsledek hospodaření pozitivně ovlivněn výrazným zvýšením finančních výnosů z poskytnutých úvěrů i snížením nákladových úroků, takže vzrostl na 11 mil. Kč (z -4 mil. Kč v 2012).

✓ Výsledek hospodaření za účetní období

Zisk za účetní období 2013 před zdaněním se zvýšil na 98 mil. Kč (z 93 mil. Kč v 2012), čistý zisk po zaúčtování splatné a odložené daně na 79 mil. Kč (ze 75 mil. Kč v 2012).



ROZVAHA – AKTIVA (druhy majetku)✓ **Dlouhodobý hmotný majetek**

Dlouhodobý hmotný majetek společnosti činí 4 638 mil. Kč, zůstatková cena tohoto majetku po odpisech činila 2 572 mil. Kč, netto hodnota po zaúčtování opravných položek k majetku ve výši 54 mil. Kč činila 2 518 mil. Kč. Na brutto i netto hodnotě dlouhodobého hmotného majetku se podílí majetek pronajímaný naší společností prostřednictvím leasingu 99 % (4 574 mil. Kč v pořizovací cenách).

✓ **Dlouhodobý finanční majetek**

Od roku 2012 UNILEASING vlastní 50 % společnosti SPORT SERVICE, spol. s r.o., jejíž vlastní kapitál činil 53 mil. Kč k 31. 10. 2013. Tato společnost provozuje největší zimní středisko v Plzeňském kraji – Špičák u Železné Rudy.

✓ **Dlouhodobé pohledávky**

S růstem úvěrového financování movitých věcí a nemovitostí rostou pohledávky z poskytnutých úvěrů. Jako dlouhodobé pohledávky ve výši 526 mil. Kč jsou vykazovány ty části jistiny poskytnutých úvěrů, jejíž splatnost nastane nejdříve v roce 2015. Zbývající část 343 mil. Kč je vykázána v krátkodobých pohledávkách. K 31. 12. 2013 činila celková jistina klientských úvěrů 869 mil. Kč (630 mil. Kč v r. 2012).

✓ **Krátkodobé pohledávky**

Krátkodobé pohledávky v netto hodnotě k 31. 12. 2013 činí 440 mil. Kč. Pohledávky z obchodních vztahů jsou ve výši 86 mil. Kč. Z toho pohledávky ve výši 71 mil. Kč jsou do splatnosti. Jiné krátkodobé pohledávky netto 352 mil. Kč zahrnují pohledávky z úvěrového financování movitých věcí a nemovitostí ve výši 343 mil. Kč a pohledávky z úvěrového financování stálých dodavatelů předmětů leasingu ve výši 9 mil. Kč. Z toho 330 mil. Kč je splatných dle splátkových kalendářů v průběhu roku 2014, po splatnosti do 90 dnů jsou pohledávky ve výši jistiny z vypovězených úvěrových smluv 23 mil. Kč.

Od počátku existence leasingové společnosti považujeme za nejdůležitější ukazatel kvality nízký objem pohledávek po splatnosti. Společnosti se daří držet delikventní pohledávky díky přísnému režimu nově uzavíraných obchodů a důkladné správě pohledávek na minimální úrovni kolem procenta předpisu splátek v daném roce. Celková netto hodnota delikventních pohledávek bez smluvních sankcí 25 mil. Kč činí 1,5 % předepsaných splátek v 2013 (1 655 mil. Kč). Z toho netto pohledávky dlužných splátek z leasingových a úvěrových smluv jsou 2 mil. Kč, pohledávky z jistiny vypovězených úvěrových smluv 23 mil. Kč. Netto hodnota pohledávek ze smluvních sankcí je 12 mil. Kč.

Jak pohledávky z poskytnutých úvěrů, tak 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 dodatelem nebo prohlášením ručitele.

ROZVAHA – PASIVA (zdroje krytí majetku)✓ **Vlastní kapitál**

K 31. 12. 2013 dosáhl vlastní kapitál hodnoty 760 mil. Kč, a to zejména díky 8% nárůstu nerozděleného zisku minulých let na výši 412 mil. Kč a čistému zisku 79 mil. Kč vytvořenému v roce 2013. Základní kapitál 224 mil. Kč a rezervní fond 45 mil. Kč zůstávají na stejné výši. Vlastní kapitál se významným způsobem podílí na krytí aktiv společnosti, jeho podíl na krytí aktiv rok od roku vzrůstá.

✓ **Dlouhodobé závazky**

Dlouhodobé závazky činí 131 mil. Kč. Jde zejména o hodnotu odloženého daňového závazku 130 mil. Kč, který postupně 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 89 mil. Kč. Významnou položkou krátkodobých závazků jsou přijaté zálohy 30 mil. Kč na budoucí nájemné, uhrazené našimi klienty před splatností předepsaných splátek. Závazky z obchodních vztahů ve výši 53 mil. Kč a ostatní závazky ve výši 6 mil. Kč jsou do lhůty splatnosti. Společnost nevykazuje k 31. 12. 2013, 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, které vykazují na konci roku 2013 zůstatek 1 709 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 780 mil. Kč jsou vykazovány všechny části bankovních úvěrů splatné v průběhu roku 2014. Zbývající část úvěrů ve výši 929 mil. Kč je splatná v letech 2015–2018. Z relevantních poměrových ukazatelů k úvěrům je možno zmínit stabilně rostoucí poměr vlastního kapitálu k úvěrům, který dosahuje 44 %. Hlavním zdrojem pro splácení úvěrů jsou budoucí příjmy společnosti z leasingových a ostatních finančních smluv. Tyto budoucí příjmy mají k 31. 12. 2013 celkovou hodnotu 3 468 mil. Kč (tj. 3 404 mil. Kč z budoucích leasingových a úvěrových splátek a 64 mil. Kč z prodejních cen po řádném ukončení leasingových smluv). Po očištění o odvody DPH, úhrady pojistného, budoucí úroky a odložený daňový závazek 130 mil. Kč zůstávají budoucí zdroje pro splácení úvěrů 2 799 mil. Kč, což představuje 164 % zůstatku úvěrů ke stejnému datu.

✓ **Ostatní pasiva**

Nejvýraznější složkou ostatních pasiv jsou výnosy příštích období ve výši 855 mil. Kč. Jedná se o časové rozlišení první mimořádné splátky nájemného a časové rozlišení vzniklé rychlejšími spláceními 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 pro všechny obchodní partnery. Dlouhodobě pozitivní ekonomické výsledky a kvalita portfolia jsou předpokladem úspěšného rozvoje UNILEASING a.s.

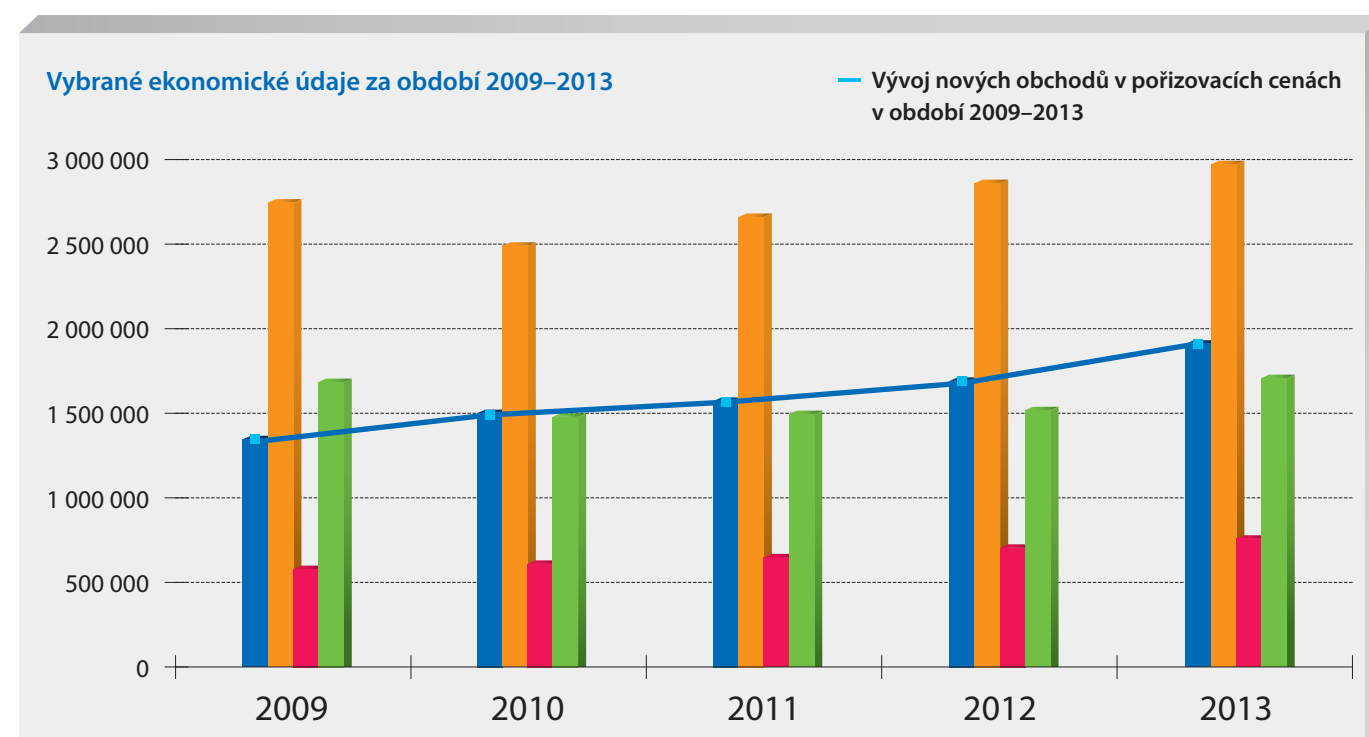
Vývoj vybraných ekonomických ukazatelů za poslední čtyři roky je pro přehlednost uveden v následující tabulce a grafu, podrobné údaje za poslední dva roky jsou pak obsaženy v Rozvaze a Výkazu zisku a ztráty.



Vybrané ekonomické údaje

	2009	2010	2011	2012	2013
Výnosy celkem	1 873 207	1 625 560	1 395 367	1 678 255	1 391 114
z toho tržby z leasingu	1 507 372	1 278 679	1 105 618	1 166 712	1 098 632
Provozní výsledek hospodaření	148 721	104 197	91 820	96 842	87 171
Finanční výsledek hospodaření	-38 440	-28 719	-19 958	-3 565	10 929
z toho výnosové úroky	24 134	25 460	38 468	48 055	65 084
z toho nákladové úroky	72 148	61 617	59 608	55 676	46 902
Hrubý zisk	110 281	75 478	71 862	93 277	98 100
Čistý zisk	91 969	60 724	58 690	75 285	78 803
Nové obchody v pořizovacích cenách	1 347 466	1 502 299	1 573 860	1 692 878	1 912 222
Počet uzavřených smluv	1 120	1 080	1 514	1 658	1 789
Aktiva celkem netto	3 161 608	3 210 138	3 438 703	3 368 069	3 544 064
DHM BRUTTO (pořizovací ceny)	5 471 384	5 648 436	5 153 075	5 216 938	4 638 238
DHM NETTO (zůstatkové ceny po opravných položkách)	2 839 130	2 758 681	2 850 766	2 586 767	2 518 025
Zůstatek jistiny z úvěrových smluv	210 266	338 875	502 052	630 306	876 325
Budoucí pohledávky úvěrových a leasingových smluv bez DPH a pojištění	2 746 486	2 491 571	2 661 667	2 861 997	2 987 840
Pohledávky po splatnosti z leasingu a úvěrů NETTO	22 622	19 932	13 763	6 923	24 758
Vlastní kapitál	579 754	610 462	648 992	705 237	759 400
Zůstatek výnosů příštích období	725 415	933 547	1 094 377	930 268	855 385
Bankovní úvěry	1 685 324	1 479 683	1 495 891	1 518 753	1 708 989
Poměr vlastního kapitálu k úvěrům	34 %	41 %	43 %	46 %	44 %

Uvedené hodnoty jsou v tisících Kč



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: 2520552

za období od 1. 1. 2013 do 31. 12. 2013

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti UNILEASING a. s., která se skládá z rozvahy k 31. 12. 2013, výkazu zisku a ztráty za rok končící 31. 12. 2013, přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. 12. 2013 a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31. 12. 2013 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.

Jsme 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. 2013 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. 12. 2013 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: CZ27377663
tel.: 274 779 973, 274 784 816
e-mail: info@pkm-audit.cz

Dne 6. 3. 2014

Rozvaha

AKTIVA ASSETS		2013	2012
AKTIVA CELKEM – NETTO TOTAL ASSETS – NETTO		3 544 064	3 368 069
A.	DLOUHODOBÝ MAJETEK FIXED ASSETS	2 554 692	2 621 610
I.	Dlouhodobý nehmotný majetek Intangible fixed assets	101	0
II.	Dlouhodobý hmotný majetek Tangible fixed assets	2 518 025	2 586 767
	pozemky landed properties	5 847	5 847
	stavby buildings	30 943	31 146
	samostatné movité věci separate movable objects	2 459 251	2 547 347
	nedokončený dlouhodobý hmotný majetek incomplete tangible fixed assets in progress	11 343	1 165
	poskytnuté zálohy na dlouhodobý hm. majetek advances paid on long-term tangible assets	10 641	1 262
III.	Dlouhodobý finanční majetek Long-term financial assets	36 566	34 843
B.	OBĚŽNÁ AKTIVA CURRENT ASSETS	983 584	744 139
I.	Zásoby	0	80
II.	Dlouhodobé pohledávky Long-term receivables	526 895	356 470
III.	Krátkodobé pohledávky Short-term receivables	440 452	377 244
	pohledávky z obchodních vztahů trade receivables	85 776	86 460
	stát – daňové pohledávky state – tax receivables	2 169	485
	krátkodobé poskytnuté zálohy short-term advance payments	519	503
	dohadné účty aktivní conjunctural accounts of assets	413	698
	jiné pohledávky other receivables	351 575	289 098
IV.	Krátkodobý finanční majetek Short-term financial assets	16 237	10 345
C.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ ACCRUALS	5 788	2 320

PASIVA LIABILITIES		2013	2012
PASIVA CELKEM TOTAL LIABILITIES		3 544 064	3 368 069
A.	VLASTNÍ KAPITÁL EQUITY	759 400	705 237
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	411 797	361 152
IV.	Výsledek hospodaření běžného účetního období Profit (loss) of current accounting period (+/-)	78 803	75 285
B.	CIZÍ ZDROJE NON-OWN CAPITAL	1 929 151	1 731 835
I.	Dlouhodobé závazky Long-term payables	131 264	126 733
	závazky – ovládající a řídicí osoba other liabilities	110	110
	jiné závazky	925	1 025
	odložený daňový závazek deferred tax obligations	130 229	125 598
II.	Krátkodobé závazky Short-term payables	88 898	86 349
	závazky z obchodních vztahů trade obligations	53 221	42 190
	závazky k zaměstnancům obligations to employees	2 199	2 102
	závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění obligations from social security and health insurance	1 097	1 027
	stát – daňové závazky state – tax obligations	995	16 347
	krátkodobé přijaté zálohy short-term received advance	30 185	24 168
	dohadné účty pasivní conjunctural accounts of liabilities	1 101	373
	jiné závazky	100	142
III.	Bankovní úvěry a výpomoci Bank loans and aids	1 708 989	1 518 753
	dlouhodobé bankovní úvěry long-term bank loans	929 217	819 262
	krátkodobé bankovní úvěry short-term bank loans	779 772	699 491
C.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ ACCRUALS	855 513	930 997

Uvedené hodnoty jsou v tisících Kč

Values are in thousands CZK

Výkaz zisku a ztráty

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY INCOME STATEMENT		2013	2012
I.	Tržby za prodej zboží Sales revenue on merchandise	450	370
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží Spent costs on sold commodities	450	370
+	OBCHODNÍ MARŽE GROSS PROFIT	0	0
II.	Výkony Production	1 098 632	1 166 712
B.	Výkonová spotřeba Production consumption	25 083	24 993
+	PŘIDANÁ HODNOTA ADDED VALUE	1 073 549	1 141 719
C.	Osobní náklady Personal expenses	45 660	42 875
D.	Daně a poplatky Taxes and fees	540	722
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku Depreciation of long-term intangible and tangible fixed assets	893 248	965 272
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu Sales revenues on long-term assets	96 811	362 161
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu Net book values of long-term assets	180 313	396 966
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti Change of reserves and adjusting entries in operating area	-6 040	755
IV.	Ostatní provozní výnosy Other operating revenues	117 974	65 725
H.	Ostatní provozní náklady Other operating expenses	87 442	66 173
*	PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ OPERATION PROFIT (LOSS)	87 171	96 842
VI.	Tržby z prodeje cenných papírů a podílů	0	24 975
J.	Prodané cenné papíry a podíly	0	24 975
M.	Změna stavu opravných položek ve finanční oblasti State modification of reserves and adjusting entries in financial area	-2 223	1 723
X.	Výnosové úroky Interest received	65 084	48 055
N.	Nákladové úroky Interest expense	46 902	55 676
XI.	Ostatní finanční výnosy Other financial revenues	12 163	10 257
O.	Ostatní finanční náklady Other financial expenses	21 639	4 478
*	FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ PROFIT (LOSS) FROM FINANCIAL OPERATIONS	10 929	-3 565
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost Income tax on ordinary income	19 297	17 992
	splatná due	14 667	20 366
	odložená deferred	4 630	-2 374
**	VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA BĚŽNOU ČINNOST ORDINARY INCOME	78 803	75 285
***	VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ PROFIT (LOSS) OF CURRENT ACCOUNTING PERIOD	78 803	75 285
****	Výsledek hospodaření před zdaněním Profit (loss) before tax	98 100	93 277

Uvedené hodnoty jsou v tisících Kč

Values are in thousands CZK

Foreword

2013 – another year of trades volume growth

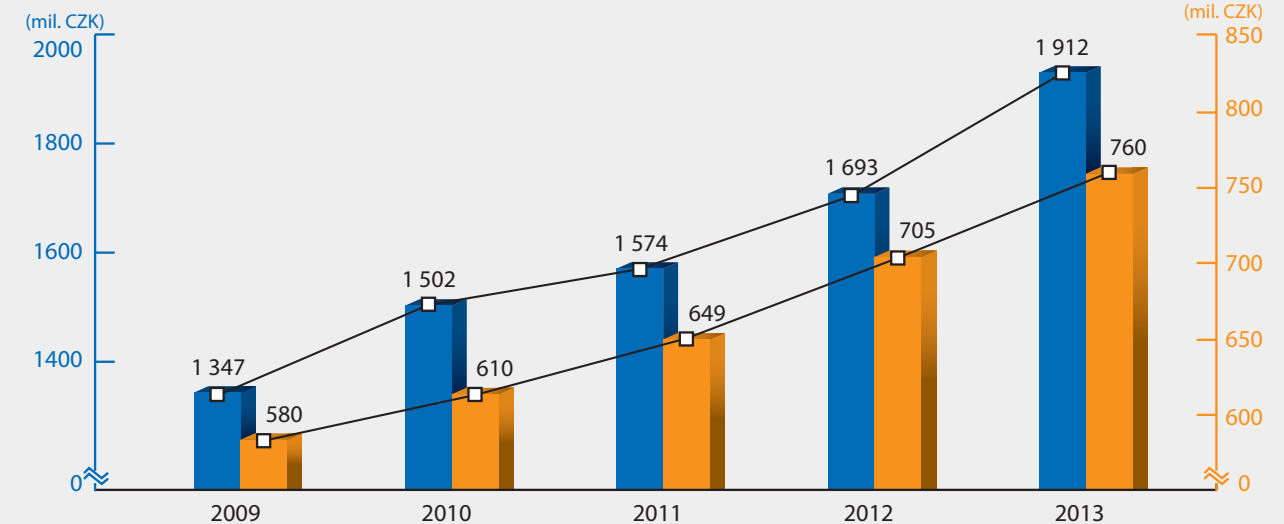
The economic development in Czech Republic was unbalanced in 2013. After positive abandonment of recession and beginning of GDP increase in second quarter by + 0,7 % (on quarter), there has been another decrease of GDP by -0,5 % in the third quarter! This development has been rectified up to 2.Q +0,3 % and 3.Q +0,3 %, but the investment mood and insecurity of entrepreneurs were significant. Even after the increase in fourth quarter by +1,9 % the total year on year development of GDP remained negative at the value of -0,9 %. The economy was also influenced by the steps of ČNB, that decided to weaken the CZK against the Euro in the exchange rate of 25,50 into target 27,50, so practically by 7 %. This change of exchange rate marked up all imported investments at the end of the year and insecured the investors again.

Member companies of CLFA provided by means of leasing, factoring and credit total financed the amount of 123,4 billion CZK in 2013, which is by 4,4 % more than in the previous year. Our company succeeded again in overcoming the average of non-bank financing market. The total financed amount increased by 8,3 % up to 1 478 mil. CZK. The company also reached higher profit of 78,8 mil. CZK compared to 75,3 mil. CZK in 2012 despite the negative influence of EURO exchange rate differences in the amount of 13,4 mil. CZK.

The most important data of 2013:

- ✓ The sum of purchased prices of financed subjects increased from 1 693 mil. CZK to 1 912 mil. CZK, that means by 13 %. The fact, that this increase is bigger than the increase of financed volume (8,3 %) means, that the company's receivables are more secured by the higher value of assets. Regarding commodities the increase took shape mainly in transport technology which is positive in terms of portfolio liquidity.
- ✓ The company achieved the profit in the amount of 78,8 mil. CZK in the accounting period of 2013 compared to 75,3 mil. CZK in the previous year. It should be noted, that the profit was negatively influenced by the exchange rate differences in the total amount of 13,4 mil. CZK. Without the exchange rate the profit would overcome 90 mil. CZK. This exchange rate loss is not real, it is only a consequence of Czech accounting standards: during several following years it will be completely balanced, because we list trade receivables in the amount corresponding to the bank loans in EURO. The profit demonstrates stable and good effectiveness of our company's functioning, all adjustments to assets and receivables were created in highly strict regime same as every year.
- ✓ The equity reached 759,4 mil. CZK, the registered capital of the company is 224 mil. CZK.
- ✓ Bank loans, that form the most significant part of non-own capital, increased to 1 709 mil. CZK. The volume of loans didn't increase in 2012 despite the increase of financed amount by 13,4 %, because significant investment in photovoltaic was paid premature in fall of 2012 and it positively influenced cash flow by 100 mil. CZK. This one time influence didn't repeat in 2013. The equity reaches 44 % of bank loans value.
- ✓ Company's overdue receivables from leasing and credit contracts increased annually from 6,9 to 24,7 mil. CZK, caused also by different methodology of accounting of receivables from early terminated leasing and credit contracts.
- ✓ In accordance with demand development we further continue with the product shiftment from standard leasing to credit financing. The share of provided credits from total financed volume increased annually from 32 % to 42 %.

Development of trades volume in mil. CZK (2009–2013)



The company's Board of directors set the following aims for 2014:

- ✓ To offer product range that corresponds to non-bank financial market.
- ✓ To keep the conservative business strategy with strict risk management. To prefer commodities and branches that show low delinquency and good efficiency in long-term.
- ✓ To continue in successful cooperation with bank institutions, regarding the high competition on non-bank financial market to emphasize the refinancing costs.
- ✓ Not to drop the strict receivables management.
- ✓ To carefully watch the economic development in Czech Republic and in Europe and operatively react to actual situation.



Ing. Pavel Ovsík
Chairman of
the Board of Directors

Ing. Pavel Nový
Deputy Chairman of
the Board of Directors

Economic environment in 2013

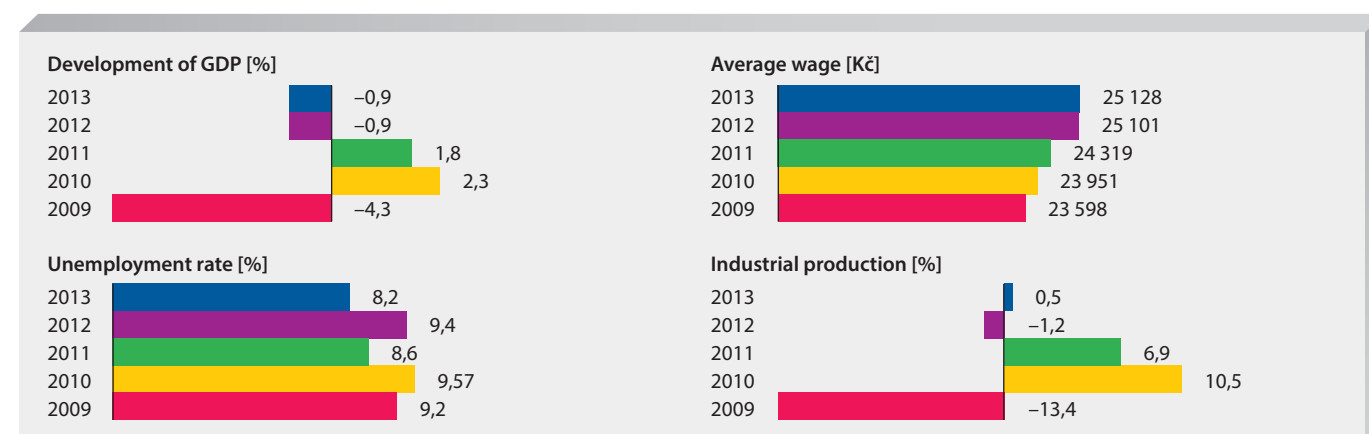
- ✓ The economic situation in Czech Republic in 2013 is well shown by the development of GDP in particular quarters:

	Industrial production / year	GDP / year	GDP / Q
1.Q	-5,4 %	-2,3 %	-1,3 %
2.Q	-2,4 %	-1,6 %	+0,3 %*
3.Q	+1,1 %	-1,0 %	+0,3 %*
4.Q	+6,1 %	+1,2 %	+1,8 %
Year 2013	+0,5 %	-0,9 %	

With the increase of GDP in 2.Q our economy left recession with positive expectation of further development. Therefore originally announced decrease of GDP in 3.Q (originally by -0,5 %) came as a shock. 4.Q already demonstrated positive tendency with massive increase of +1,9 %, which represents even the biggest quarter on quarter increase within EU. Despite that the whole year ended up with year on year decrease of GDP of -0,9 %.

* Originally issued data +0,7 % in 2.Q and -0,5 % in 3.Q. GDP data correspond the revision from 1. 4. 2014

Basic economic indicators in the years 2009–2013



- ✓ The Czech National Bank decided to artificially weaken Czech crown on 6. 11. 2013, to prevent deflation and to support economy by strengthening the competitiveness of export. The change of exchange rate was sharp, the aim was set at 27,50 and within several days the exchange rate settled at this value.
- ✓ The basic 2W repo rate didn't change during the year and with the value of 0,05 % from 2.11.2012 it is the lowest in our history at all. The basic 2W EURO repo rate continued in decreasing during the year 2013, 2. 5. 2013 from 0,75 % to 0,5 % and 7. 11. 2013 to 0,25 %. It is also the lowest rate in the history of EURO currency.

The statistic of newly registered vehicles in the Czech Republic

Category	2009	2010	2011	2012	2013	2013/2012
Cars and small utility M1 + N1	334 025	315 316	325 544	316 557	309 148	-2,3 %
Trucks N2 + N3	7 371	8 303	10 855	9 661	11 294	+16,9 %
Buses M2 + M3	983	952	1 094	992	1 140	+14,9 %

- ✓ The statistic of newly registered vehicles is an important indicator of the economy. This statistic is also important for UNILEASING, because transport technology has about 40 % share in our portfolio.

The volume of newly registered vehicles (new and used) demonstrates the decrease in the category of cars and vans, but also the significant increase in the category of trucks and buses. Within these both categories the amount of newly registered vehicles is the biggest in last five years.

Non-bank financial market in Czech Republic in 2013

- ✓ 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 123,35 billion CZK in 2013, which is by 4,4 % more than in the previous year. The movable assets leasing increased annually by 4 % to 34,8 billion CZK, credit and installment trades for entrepreneurs increased by 8,6 % to 35,4 billion CZK.
- ✓ The rate of volume of movable assets financial leasing and credit and installment trades for entrepreneurs stabilized around 50 %.
- ✓ The position of UNILEASING within CLFA companies is stable in core products and hasn't changed since last year: in movable assets leasing on 8th position, in credits for entrepreneurs on 18th position and based on these two sectors on a final 12th position.
- ✓ The share of operative leasing among movable assets leasing is also stable at the level of 44 %.
- ✓ The share of real estate leasing significantly decreased by 35 %, but it is a statistically insignificant product: In 2013 we executed only 15 contracts with the volume of 1,7 billion CZK. Real estate financing for entrepreneurs is almost strictly provided by credit and installment trades.
- ✓ Consumers' loans are at the same level of 34 billion CZK for third year.

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 assets it also offers alternative forms of financing; that means credit financing of movable assets and other projects, operative leasing, installment trade and others. 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 centre 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 the year 2006 the

UNILEASING company joined interest association of cooperation CNCB – Czech Non-Banking Credit Bureau that is providing Czech Non-banking 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 a.s. 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 25 thousands leasing and credit contracts, we have financed subject in the amount over 22 billion CZK. The number of clients has overreached 12 thousands.



Trade activity

The basis of good business results of UNILEASING company is a large team of excellently trained professionals who, through an **individual approach, robustness, flexibility and speed** successfully help our business partners with their financing needs and projects.

We always find a suitable way to solve the investment plan in our comprehensive set of financing products. We react flexibly to the specific wishes, demands and requirements of our

clients and business partners. We of course offer wide range of insurance of leasing subjects both during the leasing contract and after its termination. 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 causes 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

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 client's 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 – **JISA 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 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 equipment 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.

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

UNILEASING a.s. offers different financial possibilities and conditions common for all products including supporting services:

- ✓ Installments in CZK or EUR. 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 runs during the year or even a 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.

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 1 912 mil. CZK in 2013 (in purchase prices), that represents the increase of 13 % compared to previous year (1 693 mil. CZK). Whereas the economy of our country was in recession in 2013 (due to the growth of GDP in the second quarter), 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 economic recovery in the second quarter mainly helped the growth of the share of transport technology in our portfolio – both cars and vans. The share of transport technology increased overall from 37 % to 45 %, a proportion which transport technologies in our portfolio had in 2007 and 2008.

✓ The volume decrease of machinery and technology is due to the state of our economy – short-term recovery has not convinced companies to increase investments in this area.

The volume and commodity structure of newly purchased portfolio

	2009	%	2010	%	2011	%	2012	%	2013	%
Cars and vans	199 238	15	188 504	13	268 617	17	253 115	15	355 474	19
Buses	62 900	5	76 008	5	90 658	6	47 071	3	113 737	6
Trucks	157 826	12	178 994	12	231 955	14	319 535	19	399 507	21
Shipment technology	93 684	7	37 245	2	87 735	6	121 284	7	86 493	5
Mobile technology	78 262	5	122 238	8	138 009	9	180 444	11	133 668	7
Machines and technology	690 955	51	837 310	56	636 886	40	722 416	42	575 034	30
Real properties	64 600	5	62 000	4	120 000	8	49 013	3	248 309	12
Total	1 347 465	100	1 502 299	100	1 573 860	100	1 692 878	100	1 912 222	100
Transport technology	419 964	32	443 506	30	591 230	37	619 721	37	868 718	45

Values are in thousands CZK

The group „cars and vans“ covers cars, vans N1 (up to 3,5 tons of total weight) and ambulances.

The group „mobile technology“ covers manipulative technology, excavators, diggers, forestry machines.

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 „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 „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 „real properties“ covers leasing and credit financing of real properties.

The group „shipment technology“ covers locomotives, railroad wagons, airplanes and ships.

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

Product composition of newly purchased portfolio:

The table shows that the share of leasing products has been steadily decreasing for several years, and vice versa the share of loan financing has been increasing in that same period. The share of loans increased from 32 % in 2012 to 43 % in 2013. The sum of products of finance leases and loans to entrepreneurs (96 % of our turnover) is critical for our market comparison. An analysis of the product structure of 20 largest Czech leasing companies showed, that the share of loans in 2012 reached 65 % and in 2013 stabilized at the same value. UNILEASING share of loans is 42 % in 2013, thus we can expect further increase in next years. Beside legal reasons (proviso of ownership

in all kinds of subsidies) and economic reasons (VAT in case of non-payers) there are also marketing reasons and the influence of tenant's psychology that start to dominate. In case of transport technology the credit financing offers have 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 to this trend to maintain the market.

The volume and product structure of newly purchased portfolio

	2009	%	2010	%	2011	%	2012	%	2013	%
Leasing for business	1 213 553	90	1 210 534	81	1 208 511	77	1 103 452	65	1 033 701	54
Leasing for consumers	17 192	1	13 018	1	0	0	0	0	4 748	0
Credit for business	114 213	9	256 390	17	354 014	22	498 893	30	770 394	40
Credit for consumers	2 507	0	22 357	1	11 335	1	22 543	1	30 561	2
Receivables accession	0	0	0	0	0	0	67 990	4	72 818	4
Total	1 347 465	100	1 502 299	100	1 573 860	100	1 692 878	100	1 912 222	100

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. 2012 and 31. 12. 2013. Actual state is shown in well-arranged chart.

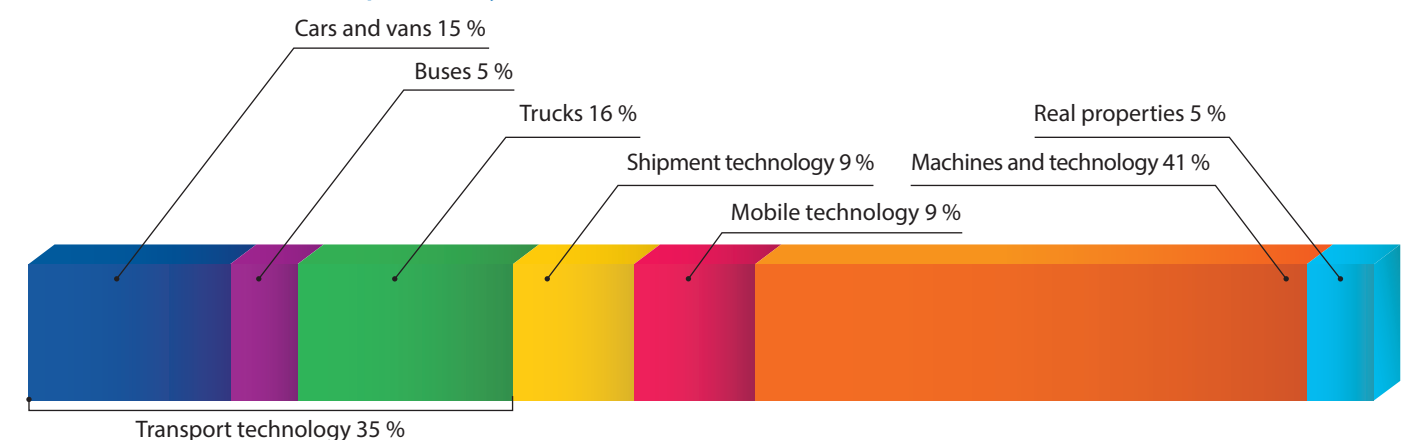
The volume of active portfolio increased annually by 1,1 % (same as previous year) and its structure remains stable.

The structure of active assets portfolio

	active portfolio 2012	%	active portfolio 2013	%
Cars and vans	852 710	14	924 680	15
Buses	329 109	5	331 944	5
Trucks	976 169	16	987 013	16
Shipment technology	567 177	9	558 568	9
Mobile technology	587 828	9	590 951	9
Machines and technology	2 829 159	45	2 624 286	41
Real properties	146 013	2	339 822	5
Total	6 288 165	100	6 357 264	100
Transport technology	2 157 988	34	2 243 637	35

Values are in thousands CZK

The structure of active assets portfolio by 31. 12. 2013



Economic results of the company in 2013

The year 2013 follows up on positive economic results of UNILEASING a.s.

Total revenues reached 1 391 mil. CZK in 2013, including almost 80 % of leasing sales in the amount of 1 099 mil. CZK. The company created the gross profit of 98 mil. CZK and net profit after posting of due and deferred tax forms 79 mil. CZK. The profit of course reflects all necessary adjustments to assets and receivables.

New trades in the volume of 1 912 mil. CZK in purchase prices were enclosed including security, out of which we financed 77 % in average. Financed volume of new trades of 1 478 mil. CZK increased by 8% compared to previous year. The amount of newly enclosed contracts is also increasing: 1 789 in 2013, 1 658 in 2012, 1 514 in 2011, 1 080 in 2010.

Company's net assets reached 3 544 mil. CZK. The biggest share is formed by long-term tangible assets amounting to 2 518 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 967 mil. CZK. This amount is formed by credit financing principal 878 mil. CZK and receivables from leasing and other contracts in 90 %. Company's assets are covered by three main sources: company's equity that increased by 8 % to 760 mil. CZK, bank loans in the amount of 1709 mil. CZK and accrued leasing installments of 855 mil. CZK.

To keep the level of overdue receivables minimal is one of the main priorities of the company. We consider it to be the most significant positive economic indicator in long-term period that reflects the quality of enclosed trades and good economic management. The total net value of delinquent receivables without contractual penalties forms 25 mil. CZK out of all enclosed contracts (overdue installments from leasing and credit contracts in the amount of 2 mil. CZK and principal of terminated credit contracts after depreciation of 23 mil. CZK). The ratio of net overdue receivables to prescribed payments from all contracts in the amount of 1 655 mil. CZK in 2013 forms 1,5 %.

Commentary on important economic values and indicators

LOST AND PROFIT SHEET (revenues and costs)

✓ Operating revenues

Sales revenues from accrued leasing installment form 1 099 mil. CZK. Their share on total revenues represents 80 %. 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, accrued leasing revenue includes beside financial part (that is analogy to interest) also equity component (purchase price of leasing subject).

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 97 mil. CZK and other operating revenues 118 mil. CZK that are represented mainly by contractual penalties and interest on late payments, insurance revenues and damages.

✓ Operating costs – depreciation, depreciated values of sold assets, other operating costs

The biggest item of total costs in the amount of 1 312 mil. CZK is formed by accounting depreciation of long-term tangible assets in the amount of 893 mil. CZK. 99 % is formed by depreciation of 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 after regular and premature ending of leasing forms 180 mil. CZK, other operating costs of 87 mil. CZK includes mainly depreciation of receivables, insurance costs and damages.

✓ 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 in 2013 just like in previous years. Changes of all adjusting entries to assets and receivables ended up being a revenue of 6 mil. CZK in total this year. This area is under strict control of both company's management and auditors. The state of adjusting entries takes into account all risks arising from the reduction of the real value of subjects from 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.

✓ 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 77 mil. CZK.

Income interests in the amount of 65 mil. CZK increased by 35 % compared to 2012 (48 mil. CZK). They represent interest received from provided credits for purchasing movable assets and real estates whose principal sum increased by 39 % related to 31. 12. 2013 caused by increasing amount of credit business to the detriment of

leasing. The share of credits on newly enclosed contracts increased up to 42 % in 2013. Interest costs decreased by 15 % due to lower interest rates compared to previous year from 56 mil. CZK to 47 mil. CZK.

Financial profit was negatively influenced by exchange differences from conversion of receivables and liabilities related to 31. 12. 2013. 82 % of other financial costs in the amount of 22 mil. CZK represent exchange differences costs in the amount of 18 mil. CZK that originate in the conversion of received loans balance in EUR related to 31. 12. 2013 due to change of annual fixed exchange rate CZK/EUR from 25,14 to 27,425. On the other side the exchange differences revenues originating from the same title from provided loans balance in EUR form 4 mil. CZK.

Future leasing installment in EUR cannot be converted by actual exchange rate according to the Czech accounting standards. This exchange loss of 14 mil. CZK will be settled up gradually with the revenues from these leasing receivables in EUR during the next 5 years. Despite this exchange rate swing the financial profit was positively influenced by significant increase of financial revenues from provided credits and by decreasing of cost interest thus it increased up to 11 mil. CZK (from -4 mil. CZK in 2012).

✓ Profit in accounting period

Pre-tax profit in accounting period of 2013 increased to 98 mil. CZK (from 93 mil. CZK in 2012), net profit after posting of due and deferred tax to 79 mil. CZK (from 75 mil. CZK in 2012).



BALANCE SHEET – ASSETS (types of assets)✓ **Long-term tangible assets**

Long-term tangible assets form 4 638 mil. CZK, the depreciated value of these assets formed 2 572 mil. CZK, net value after posting of adjusting entries for assets in the amount of 54 mil. CZK formed 2 518 mil. CZK. Both gross and net value of long-term tangible assets are formed by assets leased by our company through leasing by full 99 % (4 574 mil. CZK in purchase prices).

✓ **Long-term financial assets**

Since 2012 UNILEASING owns 50 % of the company SPORT SERVICE Inc. with equity in the amount of 53 mil. CZK related to 31.10.2013. This company runs the biggest winter centre in Pilsen region – Špičák by Železná Ruda.

✓ **Long-term receivables**

Due to increase of credit financing of movable assets and real estates the receivables from provided credits are rising. Those parts of provided credits principals that are due first in 2015 are shown as long-term receivables in the amount of 526 mil. CZK. The rest in the amount of 343 mil. CZK is shown in short-term receivables. The total principal of client's credits formed 869 mil. CZK related to 31. 12. 2013 (630 mil. CZK in 2012).

✓ **Short-term receivables**

Short-term receivables in net value form 440 mil. CZK related to 31. 12. 2013. Trade receivables amount to 86 mil. CZK. The amount of 71 mil. CZK are receivables-to-maturity.

Other net short-term receivables in the amount of 352 mil. CZK includes receivables from credit financing of movable assets and real estates in the amount of 343 mil. CZK and receivables from credit financing of stable leasing subjects suppliers in the amount of 9 mil. CZK. The amount of 330 mil. CZK is payable by installment calendars during 2014, up to 90 days overdue are receivables in the amount of principal from terminated credit contracts of 23 mil. CZK.

We consider low volume of overdue receivables to be the most important indicator of quality since company's existence. We manage to keep delinquent receivables on minimal level around one percentage of prescribed installments of given year thanks to strict risk management of new trades and thorough receivables administration. The total net value of delinquent receivables without contractual penalties of 25 mil. CZK form 1,5 % of prescribed installment in 2013 (1 655 mil. CZK). Net receivables from debt installments arising from leasing and credit contracts amount to 2 mil. CZK, receivables from principal of terminated credit contracts form 23 mil. CZK. Net value of receivables from contractual penalties is 12 mil. CZK.

Both receivables from provided credits and receivables from leasing are 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 (sources of assets coverage)✓ **Equity**

Equity reached the value of 760 mil. CZK related to 31. 12. 2013 and that is mainly thanks to 8 % increase of undistributed profit of previous years up to 412 mil. CZK and thanks to net profit in the amount of 79 mil. CZK created in 2013. The registered capital in the amount of 224 mil. CZK and reserve fund in the amount of 45 mil. CZK remain at the same level. The equity thus significantly participates in assets coverage.

✓ **Long-term liabilities**

Long-term liabilities form 131 mil. CZK. It's a matter of deferred tax liability of 130 mil. CZK that gradually rose mainly by 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 89 mil. CZK. Significant part of short-term liabilities is formed by received advances amounting to 30 mil. CZK. It covers future installments settled by our clients prior to maturity. Trade liabilities in the amount of 53 mil. CZK and other liabilities in the amount of 6 mil. CZK are prior to maturity. The company is not showing and has never shown any overdue liabilities related to 31. 12. 2013. 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 1 709 mil. CZK at the end of the year 2013. All loans are gained as medium-term with maturity of 3–5 year that copies the maturity of leasing contracts. All parts of bank loans that are mature during 2014 are showed as short-term loans in the amount of 780 mil. CZK. The rest of loans in the amount of 929 mil. CZK is mature during 2015–2018. From relevant ratio indicators of loans we can come up with steadily increasing ratio of equity to loans that reaches 44 %. 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 3 468 mil. CZK related to 31. 12. 2013 (i.e. 3 404 mil. CZK from future leasing and credit payments and 64 mil. CZK from sale prices after regular leasing termination). After adjustment for future VAT payments, insurance, future interest and deferred tax liability in the amount of 130 mil. CZK, there are 2 799 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 855 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.

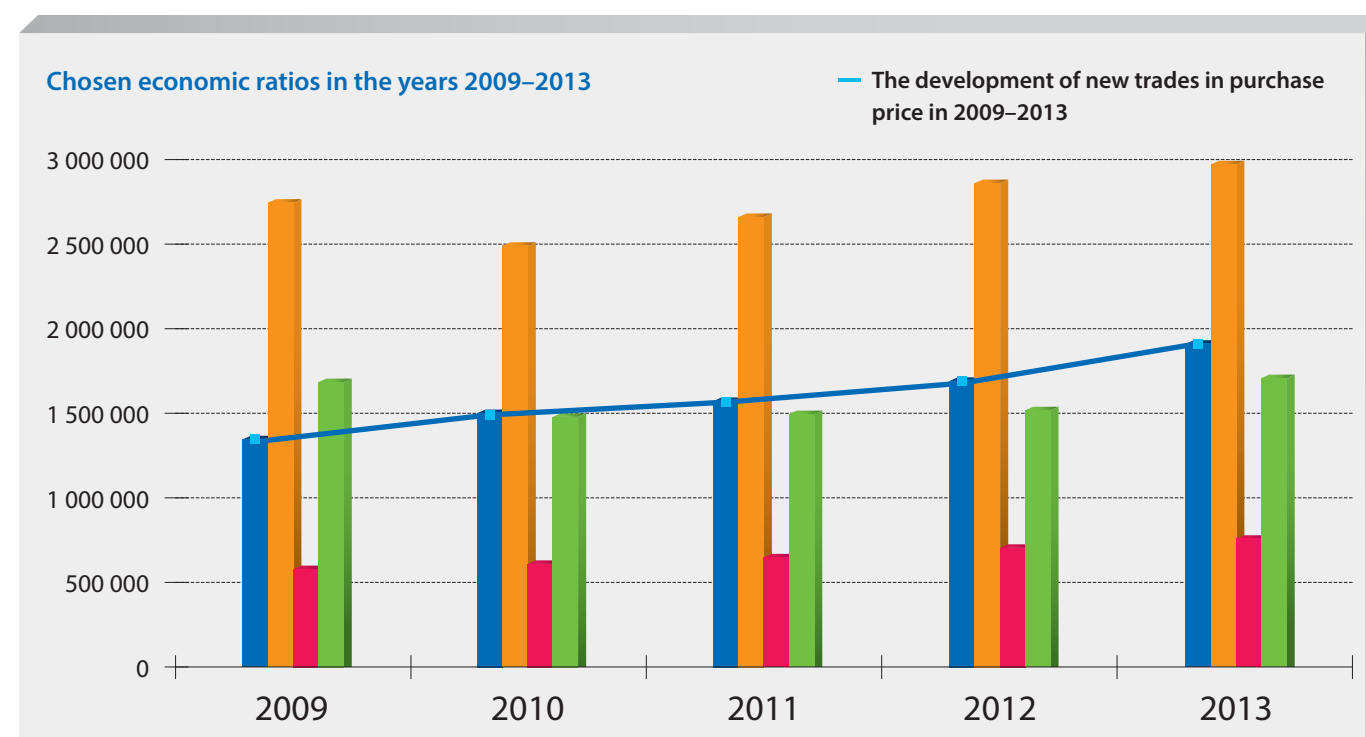
The development of chosen economic indicators for the last four years is represented in following table and graph; detailed data for last two years are included in Balance sheet and Income statement.



Chosen economic ratios

	2009	2010	2011	2012	2013
Total revenues	1 873 207	1 625 560	1 395 367	1 678 255	1 391 114
leasing sales of it	1 507 372	1 278 679	1 105 618	1 166 712	1 098 632
Operating profit (loss)	148 721	104 197	91 820	96 842	87 171
Financial profit (loss)	-38 440	-28 719	-19 958	-3 565	10 929
interest costs of it	24 134	25 460	38 468	48 055	65 084
interest expense of it	72 148	61 617	59 608	55 676	46 902
Gross profit	110 281	75 478	71 862	93 277	98 100
Net profit	91 969	60 724	58 690	75 285	78 803
■ New trades in purchase price	1 347 466	1 502 299	1 573 860	1 692 878	1 912 222
Number of contracts	1 120	1 080	1 514	1 658	1 789
Total net assets	3 161 608	3 210 138	3 438 703	3 368 069	3 544 064
Gross long-term tangible fixed assets	5 471 384	5 648 436	5 153 075	5 216 938	4 638 238
Net long-term tangible fixed assets	2 839 130	2 758 681	2 850 766	2 586 767	2 518 025
Principal balance of the credit contracts	210 266	338 875	502 052	630 306	876 325
■ Future credit and leasing contracts receivables excluding VAT and insurance	2 746 486	2 491 571	2 661 667	2 861 997	2 987 840
Overdue leasing and credit receivables NETTO	22 622	19 932	13 763	6 923	24 758
■ Equity	579 754	610 462	648 992	705 237	759 400
Rest of advances and deferred revenues	725 415	933 547	1 094 377	930 268	855 385
■ Loans	1 685 324	1 479 683	1 495 891	1 518 753	1 708 989
The ratio of equity to loans	34 %	41 %	43 %	46 %	44 %

Values are in thousands CZK



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. 2013 to 31. 12. 2013

We have audited the accompanying financial statements of UNILEASING a.s. company, which comprise the balance sheet as of 31 December 2013, 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 2013, 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

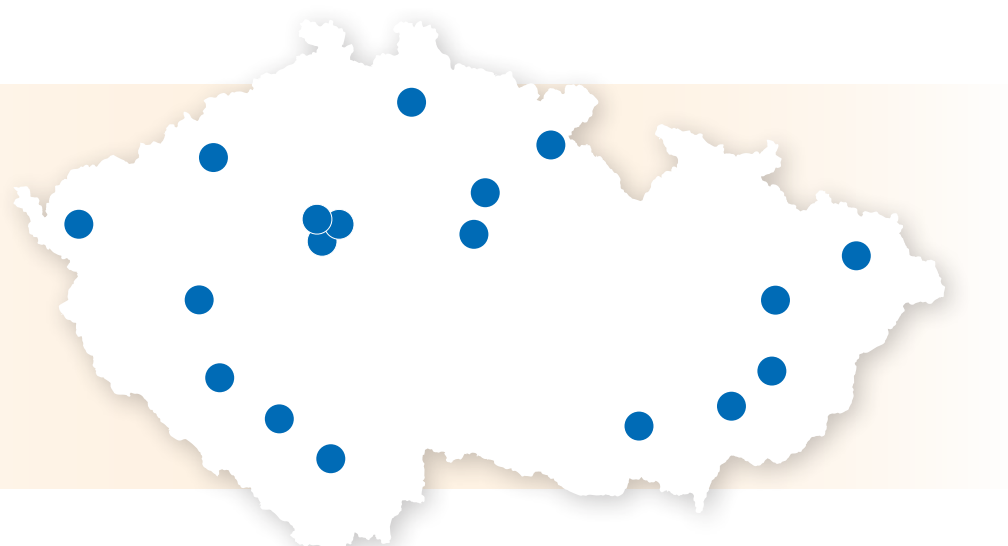
Date 6. 3. 2014

Mašín
PKM Audit & Tax s.r.o.
U Tvrze 38, 100 00 Praha 10
DIČ: C227377563
tel.: 274 779 973, 274 784 816
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./fax: (+420) 490 520 020
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
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 01 Zlín
tel.: (+420) 577 523 196
e-mail: zlin@unileasing.cz

UNILEASING a.s.

Výroční zpráva 2013 / Annual report 2013

www.unileasing.cz