

UniLEASING **30** let na trhu

JEDNODUŠE UNIKÁTNÍ

2021

„Nebýt na vše sám,
je nejlepší co znám!“,
říkají si lvi i lidi.
Celý svět
se tímhle řídí...

VÝROČNÍ ZPRÁVA
ANNUAL REPORT

Možná, že jsou káčata
vážně celá ze zlata!
A někdy se, vida,
i hladina přidá...



VÝROČNÍ ZPRÁVA 2021 / ANNUAL REPORT 2021

Ve zkráceném rozsahu / In shorted extent

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

Úvodní slovo představenstva

Rok 2021

V roce 2021 bohužel pokračovala světová pandemie viru COVID-19. V ČR sice nedošlo k uzavření výroby jako na jaře 2020, ale protiepidemiologická opatření negativně ovlivnila celý segment služeb a všeho, co je navázáno na příliv domácích a zejména zahraničních turistů. Mnoho podniků a podnikatelů v této oblasti přišlo v jarních měsících o veškeré tržby a bylo odkázáno na kompenzace od státu.

HDP v ČR nakonec v roce 2021 vzrostl meziročně o +3,3 % (-5,6 % v roce 2020), a to hlavně díky růstu v posledním čtvrtletí o 3,6 %. Zdrojem růstu byla zejména domácí poptávka, což spolu s globálním růstem energií způsobilo také růst inflace, která nakonec za rok 2021 dosáhla 3,8 %. Na vývoj inflace reagovala ČNB od června 2021 zvyšováním úrokových sazeb. Po razantním zvýšení v listopadu

o 1 % základní 2T repo sazba zakončila rok na 3,75 %. To pochopitelně negativně ovlivnilo investiční poptávku v ekonomice. Průmyslová výroba po poklesu o 8 % v roce 2020 vzrostla v roce 2021 o 2 %.

Automobilky se v průběhu roku 2021 potýkaly s nedostatkem čipů do výroby, což způsobilo problémy s dodávkami vozů a prodlužování dodacích lhůt. Mírný nárůst počtu nově registrovaných vozů o 1,9 % tak nemohl nahradit pokles v roce předchozím o 17 %.

Členské společnosti ČLFA poskytly v roce 2021 leasingem, faktoringem a úvěry celkovou financovanou částku 152 mld. Kč, což je meziroční růst o 23,5 %. Leasing movitých věcí vzrostl o 12 % (v roce 2020 poklesl o 33,9 %), úvěry a splátkové prodeje pro podnikatele meziročně vzrostly o 25 % (v roce 2020 poklesly o 6,5 %).

Nejdůležitější údaje z roku 2021

- Hospodářský výsledek společnosti za rok 2021 přesáhl opět 100 mil. Kč a to hodnotou 103 mil. Kč,** což vzhledem k nejjednoduššímu průběhu roku považujeme za vynikající výsledek. Vlastní kapitál díky tomu vzrostl na 1 349 mil. Kč a společnost připravuje navýšení základního kapitálu na hodnotu přes 1 mld. Kč.
- Objem financování UNILEASINGU v roce 2021 vrostl o 13 % na 1 773 mil. Kč,** souhrn pořízovacích cen financovaných předmětů (včetně zajištění) dosáhl 2 373 mil. Kč. Z toho vyplývá, že v nových obchodech financujeme cca 75 % hodnoty majetku.
- Komoditní rozložení obchodů zůstává obdobné, například objem financování osobních automobilů sice vzrostl z 501 mil. Kč na 620 mil. Kč, ale díky problémům s dodávkami je to ještě daleko do objemu 913 mil. Kč z roku 2019.
- Zůstatek bankovních úvěrů meziročně poklesl z 2 439 mil. Kč**

na 2 266 mil. Kč. Pokles odpovídá vývoji objemu obchodů a růstu vlastního kapitálu. Podíl vlastního kapitálu vůči bankovním úvěrům dosáhl 60 %.

- Pohledávky společnosti z leasingových a úvěrových smluv po splatnosti (netto) činily k 31. 12. 2021 výši 18 mil. Kč. Při srovnání s objemem plateb předepsaných v roce 2021, což bylo 2 257 mil. Kč, dosahují tyto pohledávky po splatnosti pouze 0,8 %.
- Podíl poskytnutých úvěrů na celkovém objemu financování mírně poklesl na 49 %, důvodem je naše preference finančního leasingu a jeho využívání stálými klienty. Celkově ale na trhu v ČR ve financování movitých věcí převládají úvěry – v rámci statistik ČLFA dosahuje podíl úvěrového financování 68 %.
- Průměrná doba splácení klientských smluv mírně klesla ze 47 měsíců na 43 měsíců.

Představenstvo společnosti stanovilo následující cíle pro rok 2022

- ▶ **Zpřísnit schvalování nových obchodů zejména v oblastech dotčených problémy epidemie a dalšími světovými událostmi.**
- ▶ Obchodní politiku aktivně upravovat podle stavu ekonomiky, rizikových oborů, komodit a úrokových nákladů.
- ▶ Dbát na reálné stanovení hodnoty předmětů zajištění a zůstatkových cen u všech obchodů.
- ▶ 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.
- ▶ **Připravit navýšení základního kapitálu na hodnotu nad 1 mld. Kč.**

Ing. Pavel Ovsík
předseda představenstva

Ing. Pavel Nový
místopředseda představenstva

Ing. Luboš Nový, MBA
místopředseda představenstva



Jo, tihleti lemuři!
Málokdy se zachmuří.
Žádný žal anebo chmura,
to není nic pro lemura...

Ekonomické prostředí v roce 2021

Od počátku roku 2021 pokračovala pandemie další vlnou. Důsledkem bylo mnoho nemocných, opět plně nemocnice a také hodně úmrtí. Nedošlo již k uzavření výroby jako v roce 2020, celá oblast služeb byla ale těžce zasažena – uzavřené hotely, restaurace, lyžařské areály apod. Mnoho živnostníků, podnikatelů i firem bylo závislých na státních kompenzacích a podpůrných programech. Ve druhém čtvrtletí již začalo masivní očkování populace, které dávalo naději na omezení pandemie a zejména těžkých průběhů onemocnění. Letní sezona byla o něco lepší než předchozí, ale zejména díky tuzemským turistům. Mezinárodní letecká a zájezdová autobusová doprava pokračovala v hlubokém propadu. Na podzim začala další vlna covidu s variantou omikron, která sice přinesla vysokou nakažlivost, ale lehčí průběhy. HDP v ČR v roce 2021 vzrostl o 3,3 % a průmyslová výroba vzrostla o 6,4 %, avšak po poklesu téměř 8 % v roce předchozím.

Nezaměstnanost klesla na 3,5 %, rozpočet však skončil schodkem v rekordní výši 420 mld. Kč, dokonce o 52 mld. Kč více než v roce 2020. Průměrná míra inflace za rok 2021 vzrostla na 3,8 %.

Kurz CZK/EUR

Česká koruna vůči EUR v průběhu roku posílila z 26,25 Kč na 24,86 Kč (ČNB střed k 31. 12. 2020 a 2021).

Základní úrokové sazby

Rok 2021 odstartoval se základní sazbou ČNB (2T repo) v minimální výši 0,25 %. Na rostoucí inflaci v průběhu roku ČNB reagovala zvyšováním této sazby – 24. 6. na 0,5 %, 6. 8. na 0,75 %, 1. 10. na 1,5 %, 5. 11. na 2,75 % a 23. 12. na 3,75 %. Základní 2T repo sazba EUR je od roku 2016 na nule.

Základní ekonomické ukazatele v letech 2017–2021

		2017	2018	2019	2020	2021
Míra nezaměstnanosti ČR	%	3,8	3,1	2,9	4,0	3,5
Průměrná mzda ČR	Kč	29 635	32 097	34 111	35 611	40 135
Průmyslová výroba ČR	%	+6,2	+3,0	-0,5	-8,0	+6,4
Vývoj HDP ČR	%	+4,6	+2,9	+2,4	-5,6	+3,3
Vývoj HDP EU	%	+2,9	+2,2	+1,7	-7,1	+5,3
Vývoj HDP Německa	%	+2,6	+1,3	+0,6	-5,0	+2,8
Vývoj HDP USA	%	+2,3	+2,9	+2,2	-3,6	+6,3
Vývoj HDP Číny	%	+6,9	+6,8	+6,1	+2,3	+8,0

Vlivy na rok 2021 a další vývoj

AUTOMOBILOVÝ PRŮMYSL

Automobilový průmysl v Evropě dále prochází těžkým obdobím. Největším problémem roku 2021 byl nedostatek vstupních surovin, materiálů a klíčových komponentů. Celosvětová krize na trhu s polovodiči pak vedla

ke snižování výroby automobilů po celém světě. Dodací doby některých modelů překročily 12 měsíců, což dále sráží prodeje, komplikuje obnovu velkých flotil a v důsledku dále snižuje poptávku. Bohužel nejvíce postižené jsou tímto problémem evropské automobilky.

Vývoj prodeje vozidel na nejvýznamnějších trzích (v milionech ks)

	2019	2020	2021	21/20	21/19
Evropa	15,8	12,0	11,8	-1,7 %	-26 %
USA	17,0	14,5	14,9	+3,5 %	-11,8 %
Čína	21,0	19,8	21,1	+6,5 %	+0,0 %
Celkem svět	65,5	56,0	58,2	+3,75 %	-11,3 %

VÝROBA A REGISTRACE VOZIDEL V ČR

Za celý rok 2021 tuzemské automobilky vyrobily v důsledku nedostatku komponent pouze 1,1 mil. osobních automobilů, což bylo nejméně za posledních jedenáct let. Po poklesu o 23,7 % v roce 2020 jde o další pokles o 4,1 %.

Počet nově registrovaných osobních a dodávkových vozidel za rok 2021 sice o 11,5 % vzrostl, stále je ale o 7,5 % nižší než v roce 2019. Obdobná situace je u nákladních automobilů. Další pokles objemu autobusů odráží stav turistického ruchu. Následná statistika zahrnuje nová i použitá vozidla.

Vývoj počtu nově registrovaných vozidel v ČR

	2017	2018	2019	2020	2021	21/20
Osobní a malá už. M1 + N1	472 434	470 841	460 518	382 087	426 238	+11,5 %
Nákladní automobily N2 + N3	13 389	13 249	13 398	10 499	12 283	+16,9 %
Autobusy M2 + M3	1 295	1 681	1 660	1 606	1 309	-18,5 %

Válka na Ukrajině 2022

Dne 24. 2. 2022 napadlo Rusko Ukrajinu. Rozhořel se válečný konflikt, který bude mít nedozírné důsledky na celé světové hospodářství.

- ▶ Západní státy, zejména EU a USA se semkly, jednak na straně pomoci Ukrajině, jednak postupně několika koly ekonomických sankcí vůči Rusku, které způsobí izolovanost Ruska od zbytku světa.
- ▶ Dodavatelské řetězce mezi světem a Ruskem jsou přetrženy, investice firem v Rusku znehodnoceny.
- ▶ Válka způsobila ochromení subdodávek z Ukrajiny, což postihlo zejména evropský automobilový průmysl.
- ▶ Z Ukrajiny během prvního měsíce konfliktu odešlo ze svých domovů

přes 10 mil. lidí (populace 43 mil.) z toho přes 1,5 mil. lidí, zejména žen a dětí odešlo do ciziny. Nejvíce do Polska a na Slovensko, v ČR jich zůstalo přes 300 tisíc.

- ▶ Nevyřešená je ale závislost Evropy na ruském plynu a ropě, která se bohužel v minulých letech zejména díky krokům Německa ještě zvyšovala.
 - ▶ V době dokončování výroční zprávy nebyla ještě jasná pozice Číny vůči tomuto konfliktu.
- Celá strategie globalizace vzala jedním krokem Ruska za své a korporace budou muset hledat novou organizaci výroby.

Nebankovní finanční trh v ČR v roce 2021

Česká leasingová a finanční asociace (ČLFA) sdružuje společnosti působící na leasingovém, úvěrovém a faktoringovém trhu v ČR. 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 segmenty ve statistice odvětví sledujeme a porovnáváme.

Statistika zpracovávaná asociací byla v roce 2021 ovlivněna vystoupením společností ARVAL a Moneta leasing z asociace. Pro vyhodnocení trendů byly tyto společnosti z roku 2020 odečteny.

Členské společnosti ČLFA poskytly v roce 2021 leasingem, faktoringem a úvěry celkovou financovanou částku 152 mld. Kč, což znamená meziroční růst o 20,7 %. Z toho podnikatelským subjektům 127 mld. Kč (růst o 23,5 %) a spotřebitelům 25 mld. Kč (růst o 8 %).

Podnikatelským subjektům členové ČLFA v roce 2021 poskytli financování ve výši:

- ▶ Leasing movitých věcí 29 mld. Kč (růst o 12 %), podíl operativního leasingu dále poklesl o 55 %.
- ▶ Úvěry a splátkové prodeje movitých věcí 64,4 mld. Kč (růst o 25 %).
- ▶ Leasing nemovitostí 2,6 mld. Kč (růst o 66 %, ale z relativně malého základu).
- ▶ Faktoring 30,4 mld. Kč (růst o 29,8 %).

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 finančního leasingu, operativního leasingu a úvěrového financování nákupu movitých věcí a dalších projektů nabízí také alternativní formy financování. Ve svém portfoliu má zastoupeny všechny druhy dopravních a přepravních zařízení, široké spektrum strojírenských, energetických, zdravotnických, sportovních, kancelářských a dalších zařízení, včetně technologií a technologiických celků a také nemovitosti. Sídlo společnosti je v moderní budově

v Randově ulici poblíž historického centra města Klatovy. Pobočková síť společnosti, kterou tvoří celkem **16 poboček**, pokrývá celou Českou republiku. Objemem ročně uzavíraných obchodů se UNILEASING a.s. řadí mezi dvacet největších leasingových společností v České republice.

- ▶ člen **České leasingové a finanční asociace** od roku 1993
- ▶ účastník CNCB – **Nebankovní registr klientů informací** od roku 2006
- ▶ držitel licence **České národní banky** na poskytování vázaného spotřebitelského úvěru od roku 2018

1991 - 2021

Obchodní činnost

Základem obchodní nabídky společnosti UNILEASING a.s. je **rychlost, pružnost, solidnost a individuální přístup** profesně špičkově vyškoleného týmu odborníků. Naši obchodníci a produktoví specialisté jsou připraveni okamžitě reagovat na konkrétní přání, požadavky, možnosti klientů a nabídnout vhodné řešení financování. Předmětem nabídky je ucelený soubor produktů financování movitých a nemovitých věcí včetně dalších služeb. Klientům zajišťujeme především pojištění předmětů financování v široké nabídce spolupracujících pojišťoven, a to jak po dobu trvání leasingové smlouvy, tak i po jejím ukončení. Díky operativnosti řízení a využívání moderních technologií jsme schopni i složité případy schválit a realizovat v **průběhu několika hodin**.

Společnost UNILEASING má licenci České národní banky na poskytování vázaného **spotřebitelského úvěru** a může tak, jako doplněk **komplexního portfolia finančních produktů**, poskytovat i úvěrové financování fyzickým osobám.

Finanční produkty

FINANČNÍ LEASING

Finanční leasing nových i použitých movitých věcí. Jedná se o finanční pronájem najaté věci s následnou koupí. Produkt umožňuje rychlé a jednoduché pořízení movité věci s minimem požadovaných podkladů a se splácením pro nájemce s velice příznivým průběhem peněžního toku. Po předání předmětu nájmu má klient, plátce DPH, možnost si nárokovat vratku DPH nejen ve výši DPH z ceny předmětu financování (jako u úvěru), ale i DPH z finanční složky leasingu. Společnost je schopna realizovat financování formou leasingu i na Slovensku, a to se splácením v EUR.

ÚVĚROVÉ FINANCOVÁNÍ

Úvěrové financování je využíváno podnikateli i právníky osobami k pořízení movitých věcí, zejména dopravní techniky. Jednoznačnou výhodou úvěrového financování je fakt, že nepodléhá DPH z finančních služeb, tzn. pro neplátce DPH je financování úvěrem většinou výhodnější.

ÚVĚR S DOTAČNÍ PODPOROU

Společnost UNILEASING financuje předměty, na které je poskytnuta dotace, finanční příspěvek, nebo úvěr z:

► **Podpůrného a garančního rolnického a lesnického fondu (PGRLF)**

Pro naše klienty to znamená možnost využít některý z programů na poskytnutí **dotace části úroků z úvěru** podnikatelským subjektům v oblasti zemědělství a lesnictví.

► **Státního zemědělského intervenčního fondu (SZIF)**

SZIF je akreditovaná platební agentura zřízená dle zákona a rozděluje **dotace na pořízení majetku** z Evropské unie a národních zdrojů. Mezi základní programy fondu patří Program rozvoje venkova a Operační program Rybářství.

► **Národní rozvojové banky a.s. (NRB)**

S NRB spolupracujeme při spolufinancování projektů podpořených **zvýhodněnými úvěry** v operačním programu Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost. Prostřednictvím programu Expanze mohou podnikatelé financovat nákup strojů, zařízení i nemovitostí. Kromě programu Expanze lze využít program Úspory energie, který nabízí podnikatelům bez rozdílu velikosti bezúročné úvěry k financování jejich energeticky úsporných projektů, jako je zateplení budovy určené k podnikání apod.

ÚVĚR NA NEMOVITOST

Podnikatelským subjektům nabízíme financování nemovitostí formou úvěru, jehož hlavními přednostmi jsou rychlé schválení a čerpání úvěrových prostředků, možnost nepravidelné výše splátek, délka splácení až 60 měsíců s možností nastavení zvýšené poslední splátky.

OPERATIVNÍ LEASING

Operativní leasing dopravní techniky a strojů je pronájem movité věci bez nároku na následnou koupí. Pronájem je doprovázen různým rozsahem služeb, které jsou zakalkulovány ve smluvním nájemném. V případě tohoto základního produktu se jedná většinou o variantu bez služeb nebo jen se základními zákonnými požadavky jako je silniční daň, poplatky za rádio a zákonné pojištění.

FULL SERVICE LEASING

Full service leasing automobilů, jako samostatný produkt operativního leasingu, realizujeme ve spolupráci s našimi dlouholetými obchodními partnery. Full service leasing umožňuje klientovi rovnoměrně plánovat své náklady a zároveň využívat komplexní servis s komfortními a kvalitními službami, jako je náhradní vozidlo po dobu servisu nebo opravy, odtah vozidla, likvidace pojistných událostí, zimní a letní pneu atd.

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.

SPOTŘEBITELSKÝ ÚVĚR

Specifickým druhem úvěru je spotřebitelský úvěr určený pouze pro fyzické osoby, které nejednají v rámci své podnikatelské činnosti. Poskytování spotřebitelského úvěru se řídí zákonem č. 257/2016 Sb. Z toho pro spotřebitele vyplývají významná práva a jistoty, například jsou detailně informováni o podmínkách financování, mohou kdykoliv úvěr předčasně splatit, a to s minimálními náklady danými zákonem. UNILEASING má licenci ČNB na poskytování vázaného spotřebitelského úvěru.

Komodity

OSOBNÍ A DODÁVKOVÉ VOZY

Financování nových i použitých osobních a dodávkových automobilů a dalších vozidel. Financujeme širokou škálu značek automobilů, a to jak nových, zánovních, předváděcích, tak starších (vozidla použitelného stáří). Naším klientům jsme nápomocni při realizaci dovozu osobních vozidel ze zemí EU. Zajistíme také **prověření automobilů** v zahraničních a tuzemských databázích.

AUTOBUSY A NÁKLADNÍ AUTOMOBILY

Financování pomáhá drobným živnostníkům, malým i velkým firmám při pořízení nových a použitých autobusů a nákladních vozidel všech značek a typů. V případě autobusů se jedná o vozidla určená pro přepravu osob, a to jak městské, meziměstské, dálkové, tak také o minibusy. Financujeme nejrozličnější druhy nákladních vozidel jako valníkové, skříňové, sklápěcí, speciální a dále také přívěsy, tahače, návěsy a ostatní dopravní techniku.

STAVEBNÍ STROJE A PŘEPRAVNÍ TECHNIKA

Financujeme všechny druhy mobilní stavební, manipulační a přepravní techniky, například financování stavebních strojů, vysokozdvizných vozíků, komunální techniky, lokomotiv, železničních vagonů, letadel a lodí.

ZEMĚDĚLSKÁ A LESNICKÁ TECHNIKA

Financování všech druhů zemědělské a lesnické techniky, například traktorů, kombajnů, secích strojů, harvesterů, vyvážecích souprav, lesnických traktorů a další techniky. Nejpoužívanější formy financování zemědělské techniky jsou finanční leasing a úvěr (především v případě čerpání dotací).

Možnosti a podmínky financování

UNILEASING 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.
- Pojištění předmětu financování – v rámci pojistných smluv naší společnosti (klienti mají možnost výběru z několika pojišťoven, se kterými UNILEASING smluvně spolupracuje). V odůvodněných případech si pojištění předmětu leasingu sjedná klient individuálně u jím zvolené pojišťovny.
- Poradenství a konzultace daňové účetních aspektů leasingových, kupních a úvěrových smluv.

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 jako lehké a těžké strojírenství, telekomunikace, potravinářství, zpracování druhotných surovin, a mnoho dalších.

ZDRAVOTNICKÉ PŘÍSTROJE

Financování investic do sektoru zdravotnictví a **financování zdravotnické techniky**. Jedná se například o zdravotnické přístroje, zubařská křesla, vybavení ordinací, lékáren, nemocnic, operačních sálů, dialyzační systémy, ultrazvukové diagnostické přístroje, radiofrekvenční přístroje, anesteziologické přístroje, stacionární veterinární rentgeny, sanitní vozidla a další zdravotnickou techniku.

SPORTOVNÍ TECHNIKA A ZAŘÍZENÍ

Financování předmětů a zařízení **sportovního charakteru**. Například stroje pro úpravu lyžařských sjezdových i běžeckých tratí, lanovky, vleky, sněžná děla, přepravníky koní, squashové kurty, bowlingové dráhy, vybavení posiloven, zařízení pro úpravu golfových hřišť, sportovní letadla, lodě a mnoho dalších.

NEMOVITOSTI

Financování nejrůznějších typů nemovitostí, stavebních i nestavebních pozemků, polí, domů, bytů, kancelářských, průmyslových a výrobních prostor. Nabídka financování pružně reaguje na potřeby klientů, například postupné čerpání úvěrových prostředků, možnost nepravidelné výše splátek, přefinancování již existujících úvěrů. Jako zajištění úvěru může sloužit financovaná, případně i jiná nemovitost.

- 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.

Když výr potká vzdušný vír,
mávně křídly ze všech sil
a šeptá si: „Chlapče můj,
to zvládnem, tak nesýčkuji!“



Obchodní výsledky a portfolio

Celkový objem nově uzavřených obchodů v roce 2021 dosáhl 2 373 mil. Kč (v pořizovacích cenách předmětů financování včetně zajištění), což představuje 18% nárůst oproti předchozímu roku (2 010 mil. Kč). **Financovaná hodnota v roce 2021 dosáhla 1 773 mil. Kč**, což představuje nárůst o 25 % proti předchozímu roku (1 422 mil. Kč). Nutno však poznamenat, že od roku 2021 došlo na naší straně ke korekci statistického vykazování financované hodnoty, do které je nyní správně započítáván i podíl DPH. Pokud bychom

takto vykázali i rok 2020, byla by financovaná hodnota 1 567 mil. Kč, tudíž srovnatelný letošní nárůst financované hodnoty by činil 13 %. Stejně tak loňský pokles by nečinil 32 % ale 25 %.

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).

Komoditní skladba nově nakoupeného portfolia

Nárůst financované hodnoty oproti předchozímu roku (+25 %) se projevil v téměř všech komoditních kategoriích. Komoditní skladba nakoupeného portfolia tak zůstala bez výraznějších změn. Nejvyšší

procentuální nárůst nastal v kategoriích Tahače (+65 %) a Osobních a dodávkových automobilů (+29 %). Propad zaznamenala pouze kategorie Mobilní technika (cca o 12 %).

FINANCOVANÁ HODNOTA

	2018	%	2019	%	2020	%	2021	%
Osobní a dodávkové	951 137	44 %	968 515	47 %	501 078	35 %	670 032	38 %
Autobusy	45 024	2 %	67 450	3 %	37 244	3 %	53 183	3 %
Nákladní automobily	144 470	7 %	154 274	7 %	105 495	8 %	144 787	8 %
Tahače	68 508	3 %	59 013	3 %	29 675	2 %	88 683	4 %
Mobilní technika	304 315	14 %	342 810	16 %	275 918	19 %	242 358	14 %
Stroje a technologie	461 551	22 %	178 527	9 %	92 420	6 %	100 319	6 %
Nemovitosti	171 581	8 %	311 227	15 %	380 091	27 %	473 998	27 %
Celkem	2 146 586	100 %	2 081 816	100 %	1 421 921	100 %	1 773 360	100 %
Dopravní technika	1 209 139	56 %	1 249 252	60 %	673 492	48 %	956 685	53 %

POŘIZOVACÍ CENA PŘEDMĚTŮ FINANCOVÁNÍ VČETNĚ ZAJIŠTĚNÍ

	2018	%	2019	%	2020	%	2021	%
Osobní a dodávkové	1 102 131	40 %	1 139 869	42 %	636 384	32 %	810 236	34 %
Autobusy	58 285	2 %	78 965	3 %	38 569	2 %	58 996	2 %
Nákladní automobily	176 626	6 %	193 689	7 %	140 292	7 %	181 506	8 %
Tahače	79 972	3 %	67 601	3 %	38 410	2 %	109 086	5 %
Mobilní technika	371 290	13 %	426 001	16 %	369 766	18 %	305 030	13 %
Stroje a technologie	648 159	23 %	254 893	10 %	135 658	7 %	138 588	6 %
Nemovitosti	358 459	13 %	512 683	19 %	650 518	32 %	769 087	32 %
Celkem	2 794 922	100 %	2 673 701	100 %	2 009 597	100 %	2 372 529	100 %
Dopravní technika	1 417 014	52 %	1 480 124	54 %	853 655	42 %	1 159 824	49 %

Uvedené hodnoty jsou v tisících Kč

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

B — 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).

C — Skupina „**NÁKLADNÍ AUTOMOBILY**“ zahrnuje vozidla pro přepravu nákladů s největší povolenou hmotností převyšující 3,5 tuny (valníkové, skříňové, sklápěcí, speciální), přívěsy, traktory a ostatní dopravní techniku.

D — Skupina „**TAHAČE**“ zahrnuje tahače a návěsy.

E — Skupina „**MOBILNÍ TECHNIKA**“ zahrnuje lokomotivy, železniční vagony, letadla, lodě, manipulační techniku, bagry, rypadla, lesnické a pojezdové zemědělské stroje.

F — Skupina „**STROJE A TECHNOLOGIE**“ zahrnuje druhově velmi rozmanitý hmotný investiční majetek, například strojní vybavení lehkého a těžkého strojírenství, telekomunikační, stavební techniku, potravinářské technologie, technologie zpracování druhotných surovin, zdravotnickou a kancelářskou techniku a předměty sportovního charakteru.

G — Skupina „**NEMOVITOSTI**“ zahrnuje leasingové a úvěrové financování nemovitostí.

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

Produktová skladba nově nakoupeného portfolia

Z tabulky je patrné, že podíl finančního leasingu u nových obchodů (dle financované hodnoty) vzrostl ze 38 % na 43 %. Důvodem jsou mimo jiné dříve uvedené změny statistického vykazování financované hodnoty, dále také změny v oblasti DPH od 1. 1. 2020, které umožnily nájemcům odpočet DPH na počátku finančního leasingu a nakonec i naše preference tohoto produktu. Podíl úvěrového financování nových obchodů naopak poklesl z 58 % na 49 %. Přesto lze do budoucna spíše očekávat další posun k úvěrovému financování.

V produktové skladbě portfolia je samostatně zařazen operativní leasing. UNILEASING nezajišťuje servisní služby a správu portfolia. Touto formou pouze financuje flotily jiným subjektům, které servisní a další služby poskytují třetím osobám. Jeho meziroční pokles odpovídá omezení krátkodobého financování ročních vozidel.

Objemově nejmenším produktem je úvěr pro spotřebitele, který je pod hranicí 1 %.

FINANCOVANÁ HODNOTA

	2018	%	2019	%	2020	%	2021	%
Finanční leasing	1 031 688	48 %	902 668	44 %	534 427	38 %	753 349	43 %
Operativní leasing	273 489	13 %	191 418	9 %	56 386	4 %	147 181	8 %
Úvěr pro podnikatele	835 702	39 %	981 823	47 %	828 247	58 %	869 900	49 %
Úvěr pro spotřebitele	5 707	0 %	5 907	0 %	2 860	0 %	2 930	0 %
Celkem	2 146 586	100 %	2 081 816	100 %	1 421 920	100 %	1 773 360	100 %

POŘIZOVACÍ CENA PŘEDMĚTŮ FINANCOVÁNÍ VČETNĚ ZAJIŠTĚNÍ

	2018	%	2019	%	2020	%	2021	%
Finanční leasing	1 357 304	49 %	1 139 717	43 %	728 892	36 %	969 177	41 %
Operativní leasing	273 489	10 %	191 418	7 %	56 386	3 %	147 181	6 %
Úvěr pro podnikatele	1 156 422	41 %	1 333 659	50 %	1 219 896	61 %	1 251 928	53 %
Úvěr pro spotřebitele	7 707	0 %	8 907	0 %	4 423	0 %	4 243	0 %
Celkem	2 794 922	100 %	2 673 701	100 %	2 009 597	100 %	2 372 529	100 %

Uvedené hodnoty jsou v tisících Kč

Komoditní skladba aktivního portfolia

Tabulka analyzuje komoditní skladbu aktivního portfolia ve financované hodnotě k 31. 12. 2021. Aktuální stav je zobrazen přehledným grafem.

STRUKTURA AKTIVNÍHO PORTFOLIA VE FINANCOVANÉ HODNOTĚ

	2020	%	2021	%
Osobní a dodávkové	2 026 552	31 %	2 065 558	31 %
Autobusy	245 553	4 %	260 965	4 %
Nákladní automobily	551 830	8 %	550 489	8 %
Tahače	267 785	4 %	267 230	4 %
Mobilní technika	1 247 092	19 %	1 306 949	20 %
Stroje a technologie	1 352 763	20 %	1 090 226	16 %
Nemovitosti	911 451	14 %	1 169 533	17 %
Celkem	6 603 026	100 %	6 710 950	100 %
Dopravní technika	3 091 720	47 %	3 144 242	47 %

Uvedené hodnoty jsou v tisících Kč



Když ještě lidi nebyli, už dávno žili motýli. Že mají delší dějiny, na to jsou svědci – květiny!

Ekonomické výsledky společnosti v roce 2021

Rok 2021 je jubilejním 30. rokem působení společnosti UNILEASING a.s. na českém trhu. Ekonomické výsledky tohoto roku lze hodnotit pozitivně – i přes dopady celosvětové pandemie COVID-19. Společnost dosáhla hrubého zisku 127 mil. Kč, čistého zisku po zdanění 103 mil. Kč. Každoročně se zvyšuje vlastní kapitál vlivem růstu nerozděleného zisku minulých let i zisku běžného roku. V letošním roce vzrostl vlastní kapitál o 6 % na 1 349 mil. Kč. Z celkových výnosů 1 453 mil. Kč představují 71 % tržby z leasingu ve výši 1 040 mil. Kč, výnosové úroky z poskytnutých

úvěrů činí 103 mil. Kč. Čistá aktiva společnosti dosáhla 4 480 mil. Kč. Největší podíl zaujímá dlouhodobý hmotný majetek 2 158 mil. Kč, který z 99 % tvoří předměty leasingu. Mezi hlavní priority společnosti patří držení stavu netto 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 18 mil. Kč.

KOMENTÁŘ K VÝZNAMNÝM EKONOMICKÝM HODNOTÁM A UKAZATELŮM

Výkaz zisku a ztráty k 31. 12. 2021

PROVOZNÍ VÝNOSY

Tržby z časově rozlišeného nájemného z finančních i operativních leasingových smluv činí 1 040 mil. Kč. Ostatní provozní výnosy ve výši 284 mil. Kč zahrnují tržby z prodeje dlouhodobého hmotného majetku (předmětů leasingu) po ukončení leasingových smluv 171 mil. Kč a jiné provozní výnosy 113 mil. Kč, které obsahují vyúčtované smluvní pokuty, úroky z prodlení, pojistné a náhrady škod.

PROVOZNÍ NÁKLADY

Výkonová spotřeba činí 28 mil. Kč, osobní náklady 62 mil. Kč. Nejvýraznější nákladovou položkou jsou odpisy dlouhodobého hmotného majetku 791 mil. Kč, zejména majetku pronajatého formou finančního a operativního leasingu. V hospodářském výsledku je promítnuta tvorba i zúčtování všech opravných položek k aktivům společnosti. Tato oblast je pod přísným dohledem představenstva společnosti i auditu. Opravné položky k majetku zohledňují rizika plynoucí ze snížení reálné hodnoty předmětů z vypovězených a rizikových leasingových smluv. V průběhu letošního roku převažovalo zúčtování opravných položek k dlouhodobému hmotnému majetku nad tvorbou

o 23 mil. Kč, zejména z důvodu prodeje nebo vyřazení předmětů leasingu z vypovězených smluv. Opravné položky k pohledávkám zohledňují riziko vymahatelnosti a reálné úhrady dlužných pohledávek z leasingových i úvěrových smluv, vyúčtovaných náhrad škod, smluvních pokut a úroků z prodlení. Změna stavu opravných položek k pohledávkám 19 mil. Kč vykazuje převažující tvorbu opravných položek k pohledávkám. Ostatní provozní náklady 364 mil. Kč tvoří zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku po ukončení leasingu 255 mil. Kč a jiné provozní náklady 108 mil. Kč, které zahrnují pojištění, odpisy pohledávek, dary a škody.

FINANČNÍ VÝNOSY A NÁKLADY

Finanční výsledek hospodaření činí 60 mil. Kč. Výnosové úroky 103 mil. Kč představují přijaté úroky z účelově poskytnutých úvěrů klientům na nákup movitých věcí a nemovitostí. Ostatní finanční výnosy jsou ve výši 19 mil. Kč. Úrokové náklady klesly na 48 mil. Kč, ostatní finanční náklady činily 13 mil. Kč.

VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ

Zisk za účetní období 2021 před zdaněním činí 127 mil. Kč. Po zaúčtování splatné daně 21 mil. Kč a odložené daně 3 mil. Kč činí čistý zisk po zdanění 103 mil. Kč.

1991 - 2021

ROZVAHA – AKTIVA

Brutto aktiva společnosti dosáhla 7 122 mil. Kč, netto aktiva 4 480 mil. Kč. Nejvýraznější položkou aktiv je dlouhodobý hmotný majetek, který se podílí 63 % na brutto hodnotě aktiv. Jedná se zejména o dlouhodobý hmotný majetek ve výši 4 518 mil. Kč v pořizovacích cenách, 2 158 mil. Kč v zůstatkových cenách, který je pronajímán prostřednictvím finančního nebo operativního leasingu. Dalšími významnými položkami aktiv jsou dlouhodobé a krátkodobé pohledávky ostatní. Jsou to jistiny poskytnutých úvěrů – dlouhodobé

DLOUHODOBÝ HMTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý hmotný majetek společnosti v pořizovacích cenách činí 4 518 mil. Kč, netto hodnota po zohlednění oprav a opravných položek 2 158 mil. Kč. Podíl majetku pronajímaného naší společností formou finančního a operativního leasingu na brutto i netto hodnotě dlouhodobého hmotného majetku činí stabilně 99 %.

DLOUHODOBÝ FINANČNÍ MAJETEK

Dlouhodobý finanční majetek 75 mil. Kč představuje podíly na vlastním kapitálu 20 mil. Kč v ovládaných společnostech SPORT SERVICE, spol. s r.o. a společnosti UNIKREDIT spol. s r.o. Podíl ve společnosti s podstatným vlivem AUTO STRAKONICE spol. s r.o. činí 54 mil. Kč. Majetkové podíly jsou každoročně oceňovány reálnou hodnotou metodou ekvivalence.

DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY

Dlouhodobé pohledávky 1 354 mil. Kč jsou do lhůty splatnosti. Jedná se zejména o jistiny poskytnutých úvěrů 1 216 mil. Kč, které mají předepsanou splatnost dle splátkových kalendářů od roku 2023. Zbývající jistina z poskytnutých úvěrů je vykázána v jiných krátkodobých pohledávkách. Pohledávka z obchodních vztahů 138 mil. Kč představuje pohledávku do splatnosti – část budoucích splátek ve výši DPH z finančních leasingů. Navýšení oproti roku předchozímu je způsobeno vyšším objemem uzavřených smluv o finančním leasingu v tomto roce.

KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY

Krátkodobé pohledávky v netto hodnotě po zohlednění opravných položek činí 745 mil. Kč. Pohledávky z obchodních vztahů činí 91 mil. Kč, z toho 75 mil. Kč je do splatnosti v průběhu roku 2022. Opět se jedná o část budoucích splátek ve výši DPH u finančního leasingu. Po splatnosti jsou netto pohledávky ve výši 10 mil. Kč z leasingových a úvěrových smluv a 6 mil. Kč ze smluvních sankcí. Netto ostatní krátkodobé pohledávky 654 mil. Kč obsahují kromě daňové pohledávky ve výši 9 mil. Kč pohledávku z jistin poskytnutých úvěrů ve výši 645 mil. Kč. Z této jistiny je částka 637 mil. Kč dosud nesplacená, její splatnost nastane podle splátkových kalendářů v průběhu roku 2022. Po splatnosti jsou pouze pohledávky

do splatnosti v brutto i netto hodnotě 1 216 mil. Kč, krátkodobé v netto hodnotě 655 mil. Kč.

Aktiva společnosti jsou kryta stabilně rostoucím vlastním kapitálem společnosti ve výši 1 349 mil. Kč, bankovními úvěry v celkové výši 2 266 mil. Kč a časovým rozlišením výnosů ze splátek nájemného 617 mil. Kč.

z vypovězených úvěrových smluv po zohlednění opravných položek ve výši 8 mil. Kč.

Od počátku existence leasingové společnosti považujeme za nejdůležitější ukazatel kvality nízký objem pohledávek po splatnosti. Společnosti se daří držet delikventní netto pohledávky díky konzervativní obchodní strategii, důkladné správě pohledávek a důsledné tvorbě opravných položek na minimální úrovni pod 1 % předpisu splátek ze všech aktivních smluv v daném roce. Netto hodnota všech pohledávek po splatnosti bez smluvních sankcí ve výši 18 mil. Kč je tvořena delikventními pohledávkami z poskytnutých leasingů a úvěrů. Představuje 0,8 % předepsaných splátek z leasingových a úvěrových smluv v roce 2021 (2 257 mil. Kč). Jak pohledávky z poskytnutých úvěrů, tak pohledávky z leasingů jsou zajištěny jedním nebo více zajišťovacími instrumenty – smlouvami o zajišťovacím převodu vlastnického práva, zástavními smlouvami, smlouvami o zpětném odkupu financovaných předmětů nebo prohlášením ručitele.



ROZVAHA – PASIVA

Vlastní kapitál

Vlastní kapitál vzrostl na 1 349 mil. Kč (z 1 268 mil. Kč v roce 2020). Nárůst vlastního kapitálu o 6 % ovlivnil jako každý rok nárůst nerozděleného zisku minulých let na 950 mil. Kč a čistý zisk 103 mil. Kč vytvořený

Cizí zdroje

REZERVY

Rezerva 10 mil. Kč byla vytvořena v loňském roce na náklady související s dopady pandemie, zejména na případnou tvorbu opravných položek ke složkám majetku. V roce 2021 nebylo nutné rezervu čerpat, je ponechána do dalších let.

DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Z dlouhodobých závazků 1 566 mil. Kč činí dlouhodobé bankovní úvěry 1 402 mil. Kč a odložený daňový závazek 163 mil. Kč, který vzniká zejména v důsledku rozdílu mezi vyššími účetními a nižšími daňovými zůstatkovými cenami dlouhodobého hmotného majetku (předmětů leasingu). Účetní odpisy leasingového majetku jsou uplatňovány rovnoměrně po dobu trvání jednotlivých leasingových smluv, odpisy daňové se uplatňují v souladu se zákonem o dani z příjmů.

KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Z krátkodobých závazků 938 mil. Kč činí krátkodobé bankovní úvěry 864 mil. Kč, přijaté zálohy na budoucí nájemné představují 28 mil. Kč, závazky z obchodních vztahů 20 mil. Kč a ostatní závazky vůči zaměstnancům, státu a dohadné účty 25 mil. Kč. Veškeré závazky jsou hrazeny ve lhůtě splatnosti. Společnost nevykazuje k 31. 12. 2021 žádné závazky po splatnosti. Své závazky vůči státu, bankám, institucím zdravotního a sociálního pojištění i všem svým obchodním partnerům plní UNILEASING a.s. vždy řádně a včas.

v roce 2021. Základní kapitál činí 224 mil. Kč, fondy ze zisku 45 mil. Kč a kapitálové fondy 28 mil. Kč. Vlastní kapitál se stabilně podílí na krytí aktiv společnosti.

ZÁVAZKY K ÚVĚROVÝM INSTITUCIÍM OBSAŽENÉ V DLOUHODOBÝCH A KRÁTKODOBÝCH ZÁVAZCÍCH

Hlavním zdrojem refinancování nových leasingových a úvěrových obchodů jsou vedle vlastního kapitálu bankovní úvěry v celkové výši 2 266 mil. Kč k 31. 12. 2021. Úvěry jsou čerpány jako střednědobé se splatností 3 až 5 let. V krátkodobých závazcích jsou vykázány jistiny bankovních úvěrů splatné v průběhu roku 2022 ve výši 864 mil. Kč. Jistina bankovních úvěrů, která je splatná v letech 2023–2026, je vykázána v dlouhodobých závazcích ve výši 1 402 mil. Kč. Hlavním zdrojem pro splátky úvěrů jsou budoucí příjmy společnosti ze splátek leasingových a úvěrových smluv. Tyto budoucí příjmy mají k 31. 12. 2021 hodnotu 4 348 mil. Kč (tj. 4 184 mil. Kč z budoucích leasingových a úvěrových splátek a 164 mil. Kč ze sjednaných prodejních cen po ukončení finančních a operativních leasingových smluv). Po snížení o budoucí odvody DPH, úhrady pojistného a úroky hrazené bankám činí tyto budoucí příjmy 3 994 mil. Kč. Po odečtení odloženého daňového závazku 163 mil. Kč zůstávají budoucí zdroje pro splácení úvěrů 3 831 mil. Kč, což představuje 169 % zůstatku úvěrů ke stejnému datu.

ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV

Výnosy příštích období 617 mil. Kč vznikají časovým rozlišením mimořádné splátky nájemného (akontace) a rychlejším splácením nájemného oproti délce smluv o finančním leasingu. Výnosy příštích období budou postupně zúčtovány do výnosů příslušného účetního období v závislosti na délce leasingových smluv. V případě předčasného ukončení leasingových smluv jsou zúčtovány do výnosů v roce předčasného ukončení. Z předčasného ukončení smluv bylo v roce 2021 zúčtováno do výnosů 104 mil. Kč, 77 mil. Kč v roce 2020.

Vývoj vybraných ekonomických ukazatelů za posledních pět let je pro přehlednost uveden v následující tabulce a grafu. V rozvaze a výkazu zisku a ztráty UNILEASING a.s. jsou uvedeny ekonomické ukazatele za poslední dva roky.

Bílá štěňata na sněhu
jsou jak reklama na něhu.
Zvlášť když je měsíc,
kdy jsou svátky.
Kam běží?
Nejspíš do pohádky...

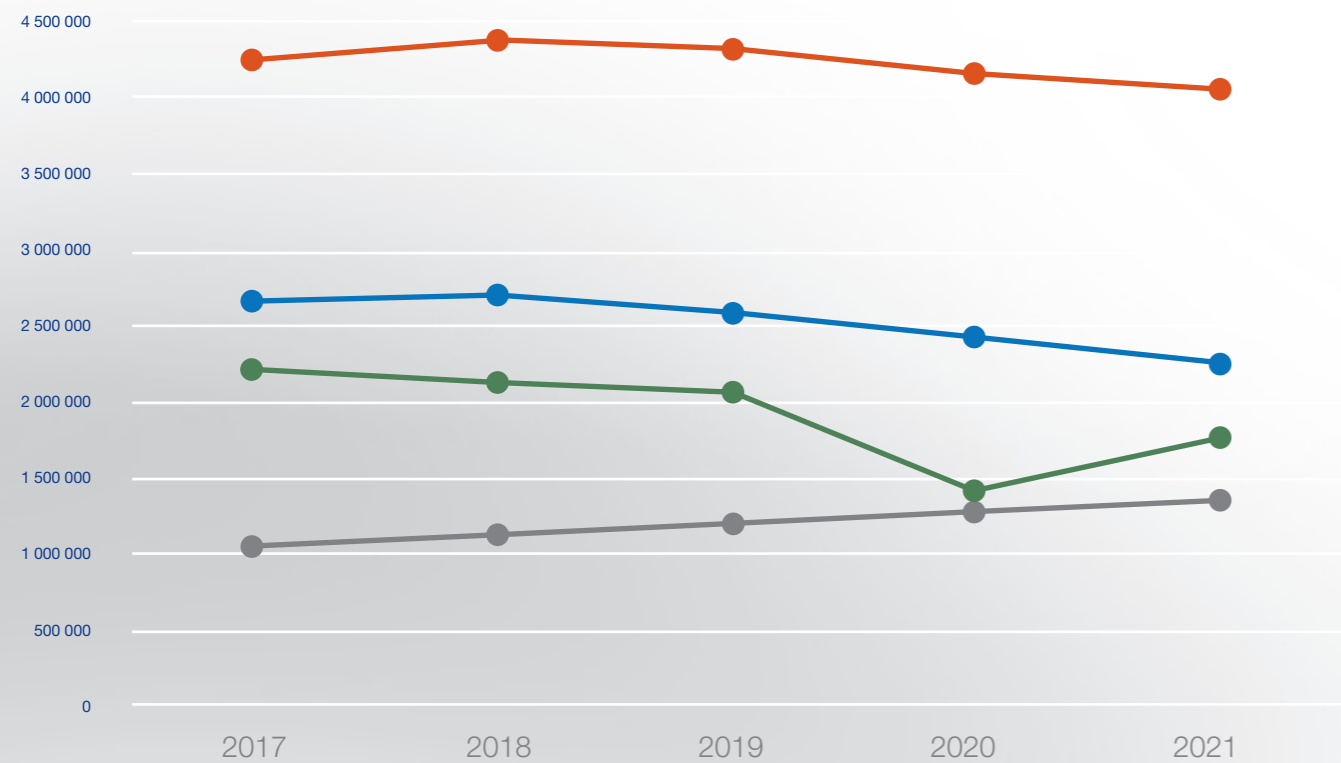
1991 - 2021

Vybrané ekonomické údaje

	2017	2018	2019	2020	2021
Výnosy celkem	1 775 917	1 764 746	1 869 890	1 567 849	1 452 955
z toho tržby z leasingu	1 208 585	1 238 528	1 238 845	1 099 678	1 040 276
Provozní výsledek hospodaření	72 567	82 633	76 357	22 655	66 855
Finanční výsledek hospodaření	56 809	52 214	47 022	70 567	60 323
z toho výnosové úroky	81 394	89 289	91 441	107 162	102 551
z toho nákladové úroky	35 508	42 770	52 232	56 246	48 227
Hrubý zisk	129 376	134 847	123 379	93 222	127 178
Čistý zisk	105 579	106 686	104 672	75 560	102 929
Nové obchody - financovaná částka	2 223 331	2 146 586	2 081 816	1 421 920	1 773 360
Počet uzavřených smluv	2 970	2 914	2 665	1 573	1 851
Aktiva celkem netto	4 698 209	4 836 291	4 768 235	4 553 160	4 480 167
DHM BRUTTO (pořizovací ceny)	5 503 161	5 643 444	5 321 005	4 890 218	4 518 034
DHM NETTO (zůstatkové ceny po opravných položkách)	3 056 665	3 130 474	2 863 804	2 331 192	2 158 249
Zůstatek jistiny klientů netto	1 509 736	1 513 948	1 674 175	1 807 364	1 860 325
Budoucí pohledávky všech smluv bez DPH a pojištění	4 270 028	4 401 984	4 342 459	4 182 876	4 076 667
Pohledávky po splat. z leasingu a úvěrů netto	3 903	1 853	5 494	9 339	17 783
Vlastní kapitál	1 052 865	1 132 889	1 206 566	1 268 248	1 349 330
Zůstatek výnosů příštích období	732 620	723 745	708 829	594 696	616 773
Bankovní úvěry	2 675 012	2 719 712	2 594 633	2 438 612	2 265 887

Uvedené hodnoty jsou v tisících Kč

- Nové obchody - financovaná částka
- Budoucí pohledávky všech smluv bez DPH a pojištění
- Vlastní kapitál
- Bankovní úvěry



Výrok auditora

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA

Auditor PKM Audit & Tax s. r. o., se sídlem U Trzce 38, Praha 10 108 00, oprávněný k auditorské činnosti podle zákona č. 93/2009 Sb. o auditorech, číslo oprávnění KA ČR 455, zastoupený odpovědným auditorem Ing. Václavou Pekářovou, číslo oprávnění KA ČR 520, ověřil pro vlastní účetní závěrku společnosti UNILEASING a. s. zapsané v obchodním rejstříku, vedeném Krajským soudem v Plzni, oddíl B, vložka 561, se sídlem Randova 214, 339 01, Klatovy, IČO 25205552.

Výrok auditora

„BEZ VÝHRAD“

Provešli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti UNILEASING a.s. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31.12.2021, výkazu zisku a ztráty, přehledu o změnách vlastního kapitálu a přehledu o peněžních tocích za rok končící 31.12.2021 a přílohy této účetní závěrky, která obsahuje popis použitých podstatných účetních metod a další vysvětlující informace. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v bodě 1. přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti UNILEASING a.s. k 31.12.2021 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31.12.2021 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a standardy Komory auditorů České republiky pro audit, kterými jsou mezinárodní standardy pro audit (ISA), případně doplněné a upravené souvisejícími aplikačními dobočkami. Naše odpovědnost stanovená těmito předpisy je podrobněji popsána v oddílu Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky. V souladu se zákonem o auditorech a Etickým kodexem přijatým Komorou auditorů České republiky jsme na Společnosti nezavázali a spíšili jsme i další etické povinnosti vyplývající z uvedených předpisů. Domníváme se, že důkazní informace, které jsme shromáždili, poskytují dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

Ostatní informace jsou v souladu s § 2 písm. b) zákona o auditorech informace uvedené ve výroční zprávě mimo účetní závěrku a naši zprávu auditora. Za ostatní informace odpovídá představenstvo Společnosti.

Naše výroky k účetní závěrce se k ostatním informacím nezrztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s auditem účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi dostupnými pro ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou a s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během provádění auditu nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významné (materiální).

nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy. Tímto poučením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedostředí uvedených požadavků by bylo způsobilo ovlivnit úsudek čtenářů na základě ostatních informací.

Na základě provedených postupů, do míry, jít dokážeme posoudit, uvádíme, že

- ostatní informace, které popisují skutečnosti, jež jsou též předmětem zobrazení v účetní závěrce, jsou ve všech významných (materiálních) ohledech v souladu s účetní závěrkou a
- ostatní informace byly vypracovány v souladu s právními předpisy.

Dále jsme povinni uvést, zda na základě poznatků a povědomí o Společnosti, k nimž jsme došli při provádění auditu, ostatní informace neobsahují významné (materiální) věcné nesprávnosti. V rámci uvedených postupů jsme v obdržení ostatních informací žádné významné (materiální) věcné nesprávnosti neobjevili.

Odpovědnost představenstva, dozorčí rady Společnosti za účetní závěrku

Představenstvo Společnosti odpovídá za sestavení účetní závěrky podávající 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.

Při sestavování účetní závěrky je představenstvo Společnosti povinno posoudit, zda je Společnost schopna nepřetržitě trvat, a pokud je to relevantní, popsat v příloze účetní závěrky záležitosti týkající se jejího nepřetržitého trvání a použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky, s výjimkou případů, kdy představenstvo plánuje zrušení Společnosti nebo ukončení její činnosti, resp. kdy nemá jinou reálnou možnost než tak učinit.

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

Naším cílem je získat přiměřenou jistotu, že účetní závěrka jako celek neobsahuje významnou (materiální) nesprávnost způsobenou podvodem nebo chybou a vydat zprávu auditora obsahující náš výrok. Přiměřená míra jistoty je velká míra jistoty, nicméně není zárukou, že audit provedený v souladu s výše uvedenými předpisy ve všech případech v účetní závěrce odhalí případnou existující významnou (materiální) nesprávnost. Nesprávnosti mohou vzniknout v důsledku podvodu nebo chyb a považují se za významné (materiální), pokud lze reálně předpokládat, že by jednotlivé nebo v souhrnu mohly ovlivnit ekonomická rozhodnutí, která užívávatelé účetní závěrky na jejím základě přijmou.

Při provádění auditu v souladu s výše uvedenými předpisy je naší povinností uplatňovat během celého auditu odborný úsudek a zachovávat profesní skepticismus. Dále je naší povinností:

- identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich

základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních úvah a informací, které v této souvislosti představenstvo Společnosti uvedlo v příloze účetní závěrky.

Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky představenstvem a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.

- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naši povinnosti je informovat představenstvo, dozorčí radu a mimo jiné o plánovaném rozsahu a nešpecifickém auditu a o významných objevech, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

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

Zastoupené auditorem:
Ing. Václavou Pekářovou
evidenční číslo KA ČR 520
31. 3. 2022



Handwritten signature of the auditor.

Rozvaha

Aktiva

	CZK	
	2021	2020
AKTIVA CELKEM – NETTO	4 480 167	4 553 160
B STÁLÁ AKTIVA	2 232 995	2 402 921
II. Dlouhodobý hmotný majetek	2 158 249	2 331 192
1. Pozemky a stavby	36 781	38 307
2. Hmotné movité věci a jejich soubory	2 117 524	2 288 941
5. Poskytnuté zálohy na DHM a nedokončený DHM	3 944	3 944
III. Dlouhodobý finanční majetek	74 746	71 729
1. Podíly – ovládaná nebo ovládající osoba	20 458	22 440
3. Podíly – podstatný vliv	54 288	49 289
C OBĚŽNÁ AKTIVA	2 237 554	2 139 593
II. Pohledávky	2 099 298	1 977 457
II. 1. Dlouhodobé pohledávky	1 353 797	1 250 801
1. 1. Pohledávky z obchodních vztahů	137 798	104 860
1. 5. Pohledávky ostatní	1 215 999	1 145 941
II. 2. Krátkodobé pohledávky	745 501	726 656
2. 1. Pohledávky z obchodních vztahů	90 648	63 787
2. 4. Pohledávky ostatní	654 853	662 869
IV. Peněžní prostředky	138 256	162 136
D ČASOVÉ ROZLIŠENÍ AKTIV	9 618	10 646

Pasiva

	2021		2020	
PASIVA CELKEM	4 480 167	4 553 160		
A VLASTNÍ KAPITÁL	1 349 330	1 268 248		
I. Základní kapitál	224 000	224 000		
II. Ážio a kapitálové fondy	27 679	24 663		
III. Fondy ze zisku	44 800	44 800		
IV. Výsledek hospodaření minulých let	949 922	899 225		
V. Výsledek hospodaření běžného účetního období	102 929	75 560		
B + C CIZÍ ZDROJE	2 513 213	2 690 001		
B. Rezervy	10 000	10 000		
C. Závazky	2 503 213	2 680 001		
I. Dlouhodobé závazky	1 565 514	1 714 464		
2. Závazky k úvěrovým institucím	1 401 927	1 553 520		
8. Odložený daňový závazek	163 462	160 594		
II. Krátkodobé závazky	937 699	965 537		
2. Závazky k úvěrovým institucím	863 960	885 092		
3. Krátkodobé přijaté zálohy	28 218	26 391		
4. Závazky z obchodních vztahů	20 356	14 503		
8. Závazky ostatní	25 165	39 551		
D ČASOVÉ ROZLIŠENÍ PASIV	617 624	594 911		

Balance sheet

	EUR	
	2021	2020
TOTAL ASSETS – NETTO	180 216	183 152
FIXED ASSETS	89 823	96 658
<i>Tangible fixed assets</i>	86 816	93 773
<i>Lands and constructions</i>	1 480	1 541
<i>Equipment</i>	85 178	92 073
<i>Advance payments for tangible fixed assets</i>	159	159
<i>Long-term financial assets</i>	3 007	2 885
<i>Shares – controlled and controlling organizations</i>	823	903
<i>Shares – substantial influence</i>	2 184	1 983
CURRENT ASSETS	90 006	86 066
<i>Receivables</i>	84 445	79 544
<i>Long-term receivables</i>	54 457	50 314
<i>Trade receivables</i>	5 543	4 218
<i>Other receivables</i>	48 914	46 096
<i>Short-term receivables</i>	29 988	29 230
<i>Trade receivables</i>	3 646	2 566
<i>Other receivables</i>	26 342	26 664
<i>Cash and bank accounts</i>	5 561	6 522
ACCURALS	387	428

	2021		2020	
TOTAL LIABILITIES	180 216	183 152		
EQUITY	54 277	51 016		
<i>Registered capital</i>	9 010	9 010		
<i>Share premium and capital funds</i>	1 113	992		
<i>Funds from earnings</i>	1 802	1 802		
<i>Profit (loss) of previous years</i>	38 211	36 172		
<i>Profit (loss) of current accounting period</i>	4 140	3 039		
NON-OWN CAPITAL	101 095	108 206		
<i>Reserves</i>	402	402		
<i>Liabilities</i>	100 692	107 804		
<i>Long-term liabilities</i>	62 973	68 965		
<i>Liabilities to credit institutions</i>	56 393	62 491		
<i>Deferred tax liability</i>	6 575	6 460		
<i>Short-term liabilities</i>	37 719	38 839		
<i>Liabilities to banks</i>	34 753	35 603		
<i>Short-term deposit received</i>	1 135	1 062		
<i>Trade liabilities</i>	819	583		
<i>Other liabilities</i>	1 012	1 591		
ACCURALS	24 844	23 930		

Výkaz zisku a ztráty

	CZK	
	2021	2020
I. TRŽBY Z PRODEJE VÝROBKŮ A SLUŽEB	1 040 276	1 099 678
II. Tržby za prodej zboží	7 117	3 334
A Výkonová spotřeba	28 399	26 723
D Osobní náklady	62 129	60 799
E Úpravy hodnot v provozní oblasti	810 582	882 853
1. 1. Úpravy hodnot dlouhodobého nehmot. a hmot. majetku – trvalé	814 639	896 946
1. 2. Úpravy hodnot dlouhodobého nehmot. a hmot. majetku – dočasné	-23 450	6 941
3. Úpravy hodnot pohledávek	19 393	-21 034
III. Ostatní provozní výnosy	284 448	327 114
1. Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	171 237	266 570
3. Jiné provozní výnosy	113 211	60 544
F Ostatní provozní náklady	363 876	437 096
1. Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	254 548	333 414
3. Daně a poplatky	1 096	1 299
4. Rezervy v provozní oblasti	0	10 000
5. Jiné provozní náklady	108 232	92 383
* PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	66 855	22 655
IV. Výnosy z dlouhodobého finančního majetku – podíly	0	11 765
VI. Výnosové úroky a podobné výnosy	102 551	107 162
J Nákladové úroky a podobné náklady	48 227	56 246
VII. Ostatní finanční výnosy	18 563	18 796
K Ostatní finanční náklady	12 564	10 910
* FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ	60 323	70 567
** VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ PŘED ZDANĚNÍM	127 178	93 222
L Daň z příjmů	24 249	17 662
1. Daň z příjmů splatná	21 381	33 807
2. Daň z příjmů odložená	2 868	-16 145
*** VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	102 929	75 560
* ČISTÝ OBRAT ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ	1 452 955	1 567 849

	EUR	
	2021	2020
REVENUES FROM THE SALE OF OWN PRODUCTS AND SERVICES	41 845	44 235
<i>Revenues from sold goods</i>	286	134
<i>Production consumption</i>	1 142	1 075
<i>Personal expenses</i>	2 499	2 446
<i>Value adjustments in the operational area</i>	32 606	35 513
<i>Value adjustments of intangible and tangible fixed assets – permanent</i>	32 769	36 080
<i>Value adjustments of intangible and tangible fixed assets – temporary</i>	-943	279
<i>Receivables value adjustments</i>	780	-846
<i>Other operating revenues</i>	11 442	13 158
<i>Revenues from disposal of fixed assets</i>	6 888	10 723
<i>Other operating revenues</i>	4 554	2 435
<i>Other operating expenses</i>	14 637	17 582
<i>Net book value of sold fixed assets</i>	10 239	13 412
<i>Taxes and fees</i>	44	52
<i>Reserves in operating area</i>	0	402
<i>Reserves in operating area</i>	4 354	3 716
OPERATING PROFIT (LOSS)	2 689	911
<i>Revenues from long-term financial assets – shares</i>	0	473
<i>Interest revenues</i>	4 125	4 311
<i>Interest expense</i>	1 940	2 263
<i>Other financial revenues</i>	747	756
<i>Other financial expenses</i>	505	439
PROFIT (LOSS) FROM FINANCIAL OPERATIONS	2 427	2 839
PROFIT (LOSS) BEFORE TAX	5 116	3 750
<i>Income tax</i>	975	710
<i>Due</i>	860	1 360
<i>Deferred</i>	115	-649
PROFIT (LOSS) OF CURRENT ACCOUNTING PERIOD	4 140	3 039
NET TURNOVER FOR THE ACCOUNTING PERIOD	58 445	63 067

Uvedené hodnoty jsou v tisících Kč a v tisících EUR
Kurzový přepočítání na EUR proveden kurzem ČNB k 31. 12. 2021: 24,86 CZK/EUR

Values are in thousands CZK and thousands EUR
Exchange rate conversion was conducted by rate of ČNB for 31. 12. 2021: 24,86 CZK/EUR



Foreword

Year 2021

The global pandemic of the COVID 19 virus unfortunately continued in 2021. In the Czech Republic, the production did not close as in spring 2020, but the anti-epidemiological measures negatively affected the entire segment of services and everything that is linked to the inflow of domestic and especially foreign tourists. Many businesses and entrepreneurs in this area lost all sales during the spring months and relied on compensations from the state.

At last, GDP in the Czech Republic grew by +3,3 % year-on-year in 2021 (-5,6 % in 2020), mainly due to growth of 3,6 % in the last quarter. The source of growth was mainly domestic demand, which together with the global energy growth also caused inflation to rise, which eventually reached 3,8 % in 2021. The Czech National Bank (CNB) responded to the inflation by raising interest rates from June 2021. After a sharp increase of 1 % in November, the base 2W repo rate ended the year at 3,75 %. This, of course,

has negatively affected investment demand in the economy. After a decrease of almost 8 % in 2020, industrial production increased in 2021 by 6,4 %.

During 2021, the car factories struggled with a shortage of chips and other components for production, which caused problems with car deliveries and extended delivery times. Thus, a slight increase in the number of newly registered cars by 1,9 % could not replace the decrease in the previous year by 17 %.

In 2021, CLFA member companies provided a total financed amount of 152 billion CZK through leasing, factoring and loans, which means year-on-year increase of 23,5 %. The movable assets leasing increased by 12 % (in 2020 decreased by 33,9 %), loans and instalments for entrepreneurs increased by 25 % (In 2020 decreased by 6,5 %).

The company's Board of Directors set the following aims for 2022

- ▶ **To make the approval of new trades stricter, especially in areas affected by the epidemic problems and other world events.**
- ▶ To actively adjust trade policy according to the state of the economy, risk industries, commodities and interest costs.
- ▶ To ensure real determination of the value of security items and of residual values for all trades.
- ▶ **To continue with successful cooperation with bank institutions, due to high competition on non-banking financial market to emphasize the refinancing costs.**
- ▶ Not to let go of strict receivables management.
- ▶ **To prepare the increase of the registered capital to the value of over 1 billion CZK.**

The most important data of the company for the year 2021

- 1 The company's profit for 2021 again exceeded 100 mil. CZK, with a value of 103 mil. CZK, which we consider to be an excellent result due to the difficult course of the year. As a result, equity has risen to 1 349 mil. CZK and the company is preparing to increase its registered capital to over 1 billion CZK.**
- 2 The volume of UNILEASING financing in 2021 increased by 13 % to 1 773 mil. CZK,** the sum of purchase prices of financed items (including security) reached 2 373 mil. CZK. It follows that in new trades we finance about 75 % of the value of assets.
- 3 The commodity distribution of trades remains similar,** for example, the volume of car financing increased from 501 mil. CZK to 620 mil. CZK, but due to the supply problems, it is still far from the amount of 913 mil. CZK in 2019.
- 4 The balance of bank loans decreased year-on-year from 2 439 mil. CZK to 2 266 mil. CZK.** The decrease corresponds to the development of the volume of trades and the growth of equity. The share of equity to bank loans reached 60 %.
- 5 The company's overdue receivables (net value) from leasing and loan contracts mounted to 18 mil. CZK related to 31. 12. 2021.** Compared to the volume of payments prescribed in 2021, which was 2 257 mil. CZK, these overdue receivables form only 0,8 %.
- 6 The share of provided loans in the total volume of financing slightly decreased to 49 %, the reason being our preference for financial leasing and its use by regular clients.** Overall, however, loans dominate in the financing of movable assets on the Czech market - within CLFA statistics, the share of loan financing reaches 68 %.
- 7 The average repayment period of client contracts decreased slightly from 47 months to 43 months.**

Ing. Pavel Ovsík
Chairman of the Board of Directors

Ing. Pavel Nový
Deputy Chairman of the Board of Directors

Ing. Luboš Nový, MBA
Deputy Chairman of the Board of Directors



Co šeptá tygr tygrovi,
se nikdy nikdo nedoví.
Snad jen malého tygříka
občas prozradí mimika...

1991 - 2021

Economic environment in the year 2021

Since the beginning of the year 2021 the pandemic continued with another wave. The result was many diseased, full hospitals again and also a lot of deaths. The production did not close as in 2020, but the whole area of services was seriously affected – closed hotels, restaurants, ski resorts, etc. Many tradesmen, entrepreneurs and companies were dependent on the state subsidies and support programs. In the second quarter of the year, massive vaccination began, which gave hope for reduce of the pandemic and in particular, the severe course of the disease. The summer season was a bit better than the last one especially thanks to domestic tourists. International air and bus tour transports continued to slump. In autumn, another wave of Covid started with the variation of Omicron, which brought a high infectivity but milder course of the disease.

GDP in the Czech Republic in 2021 increased by 3,3 % and industrial production increased by 6,4 %, but after a decrease of almost

8 % in the previous year. Unemployment fell to 3,5 %, but the budget ended with a deficit of a record 420 billion CZK, even 52 billion CZK more than in the "covid" year 2020. The average inflation rate in 2021 rose to 3,8 %.

CZK/EUR exchange rate

The Czech crown strengthened against EURO during the year from 26,25 CZK to 24,86 CZK (CNB rates declared on 31. 12. 2020 and 2021).

Basic interest rates

The year 2021 started with a CNB basic rate (2W repo) at a minimum of 0,25 %. CNB responded to rising inflation during the year by raising this rate - 24. 6. to 0,5 %, 6. 8. to 0,75 %, 1. 10. to 1,5 %, 5. 11. to 2,75 % and 23. 12. to 3,75 %. The basic 2W repo rate in EUR has been zero since 2016.

Basic economic indicators in the year 2017–2021

		2017	2018	2019	2020	2021
Unemployment rate	%	3,8	3,1	2,9	4,0	3,5
Average wage	CZK	29 635	32 097	34 111	35 611	40 135
Industrial production	%	+6,2	+3,0	-0,5	-8,0	+6,4
GDP development CR	%	+4,6	+2,9	+2,4	-5,6	+3,3
GDP development EU	%	+2,9	+2,2	+1,7	-7,1	+5,3
GDP development Germany	%	+2,6	+1,3	+0,6	-5,0	+2,8
GDP development USA	%	+2,3	+2,9	+2,2	-3,6	+6,3
GDP development China	%	+6,9	+6,8	+6,1	+2,3	+8,0

Preliminary values for 2021

Influences on the year 2021 and further development

AUTOMOTIVE INDUSTRY

The automotive industry in Europe is still going through a difficult period. The biggest problem of the year 2021 was a lack of raw materials and key components. The global crisis in the semi – conductor market led

to a reduction in the car production worldwide. Delivery times of some models exceeded 12 months, which further reduces sales, complicates the renewal of large fleets and, as a result, reduces demand. Unfortunately, European car factories are most affected by this problem.

The development of the car sales on the most important markets

	2019	2020	2021	21/20	21/19
Europe	15,8	12,0	11,8	-1,7 %	-26 %
USA	17,0	14,5	14,9	+3,5 %	-11,8 %
China	21,0	19,8	21,1	+6,5%	+0,0 %
world in total	65,5	56,0	58,2	+3,75 %	-11,3 %

Millions of pcs

PRODUCTION AND REGISTRATION OF VEHICLES IN THE CZECH REPUBLIC

For the whole year 2021, domestic car factories produced only 1,1 million automobiles due to the lack of components, which was the least in the last eleven years. After a decrease of 23,7 % in the year 2020, this means another decrease of 4,1 %.

The number of newly registered cars and vans in 2021 increased by 11,5 %, but it is still 7,5 % lower than in 2019. The situation is similar for trucks. The further decline in the volume of buses reflects the state of tourism. Following statistics include new and used vehicles.

The development of newly registered cars in CR

	2017	2018	2019	2020	2021	21/20
Cars and small utility M1 + N1	472 434	470 841	460 518	382 087	426 238	+11,5 %
Trucks N2 + N3	13 389	13 249	13 398	10 499	12 283	+16,9 %
Buses M2 + M3	1 295	1 681	1 660	1 606	1 309	-18,5 %

War in Ukraine 2022

On February 24, 2022, Russia invaded Ukraine. A war has erupted, with far-reaching consequences for the entire world economy.

- ▶ Western states, especially the EU and the US, have come together, on one hand to help Ukraine and, on the other hand, gradually through several rounds of economic sanctions against Russia, which will isolate Russia from the rest of the world.
- ▶ Supply chains between the world and Russia are broken, the investments of companies in Russia are devalued.
- ▶ The war paralyzed subcontracting from Ukraine, which affected the European automotive industry in particular.
- ▶ During the first month of the conflict, more than 10 million people

(population 43 million) left their homes, of which over 1,5 million, mainly women and children, went abroad. Most of them to Poland and Slovakia, over 300 thousands are remaining in the Czech Republic.

- ▶ However, Europe's dependence on Russian gas and oil is unresolved, which unfortunately has increased in recent years, mainly due to the German action.
 - ▶ At the time of finalizing the annual report, China's position on the conflict was not yet clear.
- The whole strategy of globalization ended with just one step of Russia, and corporations will have to look for a new production organization.

Non-banking financial market in the Czech Republic in 2021

Czech Leasing and Financial Association (CLFA) unites companies that operate on the leasing, loan and factoring market in the Czech Republic. Out of monitored activities the most crucial one for our company in the non – banking financing of business entities and within this the movable assets leasing, loans and instalment trades for entrepreneurs. These segments are monitored and compared in branch statistics.

Statistics processed by Association was influenced by the exit of the companies ARVAL and Moneta leasing from the Association. To evaluate trends, these companies were deducted from 2020.

In 2021, CLFA member companies provided leasing, factoring and loans in a total financed amount of 152 billion CZK, which means year-on-year increase of 20,7 %. Of this 127 billion CZK for entrepreneurs (increase of 23,5 %) and 25 billion CZK for consumers (increase of 8 %).

In 2021, CLFA members provided financing for business entities in the amount of:

- ▶ The movable assets leasing in the amount of 29 billion CZK (increase of 12 %), the share of operating leasing further decreased by 55 %.
- ▶ Real estate leasing in the amount of 2,6 billion CZK (increase of 66 %, but from a relatively small basis).
- ▶ Loans and instalment sales of movable assets in the amount of 64,4 billion of CZK (increase of 25 %).
- ▶ Factoring in the amount of 30,4 billion CZK (increase of 25 %).

Company's profile

UNILEASING was founded in 1991 and has been operating in the area of financial leasing and related financial products and services since its existence. In addition to financial leasing, operating leases and loan financing for the purchase of movable assets and other projects, it also offers alternative forms of financing. Its portfolio includes all types of transport and transportation equipment, a wide range of engineering, energetic, medical, sports, office and other facilities, including technology and technological units, as well as real estate. The company headquarters is in a modern building in Randova Street

near the historic center of Klatovy. The branch network of the company, which consists of 16 branches, covers the entire Czech Republic. The volume of annually concluded trades ranks UNILEASING a.s. among the twenty largest leasing companies in the Czech Republic.

- ▶ Member of **Czech Leasing and Financial Association** since 1993
- ▶ Participant of CNCB – **Non-banking register of client's information** since 2006
- ▶ Holder of **Czech national bank** license to provide tied consumer credit since 2018

Trade Activity

The bases of UNILEASING's trading offer are **speed, flexibility, solidity and individual approach** of a professionally highly trained team of experts. Our traders and product specialists are ready to react immediately to the client's specific wishes, requirements, abilities and to offer a suitable solution of financing. The subject of the offer is a comprehensive set of products for financing movable and immovable assets including other services. To the clients, we mainly provide an insurance of financing items in a wide range of cooperating insurance companies. This includes both insurance during the whole duration of the leasing contract and after its termination. Thanks to the flexibility of our management and the use of modern technologies, we are able to approve and implement even complex cases **within a few hours**.

UNILEASING is licensed by the Czech national bank to provide a **tied consumer credit**. The company can, in addition to the **comprehensive portfolio of financial products**, provide loan financing even to those individuals who act outside the business.

Product offer

FINANCIAL LEASING

Financial leasing of new and used movable assets. This product represents a financial lease of leased asset. It enables fast and easy purchase of movable assets with minimal request for documents and also installments with a very favorable cash flow. After handing over the subject of the leasing, the VAT payer has the option of claiming a VAT refund, not only in the amount of VAT on the price of the subject of financing (as with the loan), but also VAT on the financial component of the leasing. The company is able to provide financing in the form of leasing in Slovakia as well, with installments in EUR.

LOAN FINANCING

Loan financing is used by entrepreneurs and corporations to purchase movable assets, especially transport technology. The evident advantage of loan financing is the fact that it is not subject of VAT on financial services. It means, for non-payers of VAT, that loan financing is usually more advantageous.

LOAN FINANCING WITH SUBSIDY SUPPORT

UNILEASING finances subjects with granted subsidy, financial contribution or loan from:

► Support and Guarantee Agricultural and Forestry Fund (PGRLF)

For our clients it means the opportunity to use one of the programs on granting **subsidy of part of loans interests** for the business entities in the area of agriculture and forestry.

► State Agricultural Intervention Fund (SZIF)

SZIF is accredited payment agency established according to law and distributing **subsidies for the purchase of property** from the European Union and national sources. The basic programs of the fund include Rural Development Program and Fisheries Operational Program.

► National Development Bank a.s. (NRB)

We cooperate with NRB in co-financing projects supported by **advantaged loans** in operational program Entrepreneurship and Innovation for competitiveness. Via the Expansion program, entrepreneurs can finance the purchase of machines, equipment and properties. Besides the Expansion program, it is possible to use Energy saving program, which offers interest free loans to businessmen regardless of size to finance their energy saving projects, such as e.g. thermal insulation of buildings intended for business, etc.

REAL ESTATE LOAN

We offer a real estate financing in form of loan to the business entities, with the main advantages being fast approval and drawdown of loan funds, possibility of irregular installments, and repayment period of up to 60 months with the possibility to set residual value.

OPERATING LEASING

Operating leasing of transport technology and machines represents leasing of movable assets without the right for a subsequent purchase. The leasing is accompanied by a variety range of services that are calculated in a contractual rent. In the case of this basic product, it is usually the variation with no services or only with the basic legal requirements such as road tax, radio fee and legal insurance.

FULL-SERVICE LEASING

Full-service leasing of cars, as a separate product of operating leasing, is provided in cooperation with our long-term business partners. Full-service leasing enables the client to evenly plan its costs and to use complex services with comfort and quality, such as replacement car during service or repair, car towing, claims settlement, winter and summer tires, etc.

LEASEBACK

Leaseback of movable assets including individually imported vehicles, machines and newly constructed technological units. It is a type of financial leasing when a supplier and a leaseholder are the same person. It is used in those cases when leaseholder already owns the subject or is going to own the subject after the handover or finishing as per signed contract. Leaseback can be also used to release financial resources to dissolve client's financial stress into longer period.

CONSUMER LOANS

The specific type of loan is a consumer loan, intended only for individuals who do not act within their business. The provision of consumer loans is governed by Act 257/2016. This law gives consumer significant rights and securities, for example they are informed in detail about financial conditions, and they can repay the loan early at any time with minimal costs given by law. UNILEASING has a license from CNB to provide tied consumer loans.

Subjects of financing

CARS AND VANS

Financing of new and used cars and vans and other vehicles. We finance a wide range of car brands, all new, nearly new, showroom and old (vehicles of usable age). We help our clients to realize the import of cars from the EU countries. We also provide a **car verification** in foreign and domestic databases.

BUSES AND TRUCKS

Financing helps small tradesmen as well as small and big companies to finance new and used buses and trucks of all brand names and kinds. In case of buses, it covers vehicles for passenger transportation, both city, intercity, long distance and minibuses. We finance all kinds of trucks, such as drays, boxcars, tippers, specials and also trailers, tractors, pullers, semitrailers and other transportation technologies.

CONSTRUCTION MACHINERY AND CONVEYANCE TECHNOLOGY

We finance all types of mobile construction, manipulative and conveyance technology, e.g. construction machines, forklift trucks, municipal technologies, locomotives, railroad wagons, airplanes and ships.

AGRICULTURAL AND FORESTRY MACHINERY

Financing of all kinds of agricultural and forestry machinery, such as tractors, combines, seeders, harvesters, forwarders, forestry tractors and other equipment. The most common forms of financing of agricultural machines are financial leasing and loans (especially when using subsidies).

MACHINES AND TECHNOLOGY

Financing of machines, covering the range of universal and special machines, basic machine equipment as well as demanding and complicated technological systems for various industry areas, such as light and heavy machinery, telecommunications, food industry, processing of secondary raw materials, and many others.

MEDICAL DEVICES

Financing investments in medical sector and **financing of medical technology**. It means e.g. medical instruments, dentists' chairs, equipment of consulting rooms, apothecaries, hospitals, operating rooms, dialysis systems, ultrasound diagnostic machines, radiofrequency machines, anesthetic machines, static veterinary x-rays, ambulances and other medical technology.

SPORT TECHNOLOGY AND EQUIPMENT

Financing subjects and equipment with **sport character**. For example, machines for adjusting the ski slopes and cross-country tracks, chairlifts, ski lifts, snow cannons, horse containers, squash courts, bowling tracks, gym equipment, golf courts adjustment machines, sport planes, ships and many others.

REAL ESTATE

Financing of various types of real estates, building and non-building lands, fields, houses, flats, commercial, office, industrial and production premises. The financing offer reacts flexibly to the needs of clients, such as the gradual drawdown of loan funds, the possibility of irregular installments, refinancing of existing loans. Financed or other real estate can serve as a security for the loan.

Financial possibilities and conditions

UNILEASING offers various financial possibilities and conditions, which all products including supporting services have in common:

- Installments in CZK and EUR. We recommend our clients to pay the installments in the same currency, in which they receive payments for their goods or services. Otherwise, the lessee would bear the exchange rate risk from the future development of the exchange rate (CZK/EUR).
- Installments can be either fixed during the contract's duration (fix interest rate) or dependent on the rate of the relevant currency development agreed in the contract (PRIBOR, EURIBOR).
- Regular or irregular (seasonal, individual) installments respecting client's unstable sales during the year or even a longer period.

- Insurance of financed subject – within the 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 choosing insurance company himself.
- Guidance and consultancy about accounting and tax aspects of leasing, sale and loan contracts.
- Help to negotiate with suppliers, i.e. drawing up business contracts.
- Car verification in domestic and foreign databases.
- Qualified analysis and evaluation of efficiency of different ways of financing of the investment aim.

Když ovečky chtějí spát,
začnou lidi počítat...
Pak vzdychnou:

„Nebude to hned,
těch lidí je snad
bezpočet!“



Business results and portfolio

The total volume of newly concluded trade deals amounted to **2 373 mil. CZK in 2021** (in purchase prices of subjects of financing including security), which represents an 18 % increase compared to the previous year (2 010 mil. CZK). **The financed value reached 1 773 mil. CZK in 2021**, which represents an increase of 25 % compared to the previous year (1 422 mil. CZK). It should be noted that since 2021, we have corrected the statistical reporting of the financed value, which now includes the share of GDP correctly. If we reported

the year 2020 like this, the financed value would be 1 567 mil. CZK, which shows the increase of financed value by 13 %. Likewise, last year's decline would not be 32 % but 25 %.

Within the "portfolio" we analyze the subjects of financing - these subjects are either in our assets (leasing products) or they are the subject of financing, or alternatively they secure a specific contract (loan products).

The commodity structure of newly purchased portfolio

The increase of the financed value compared with the previous year (+25 %) was visible in almost all commodity categories. The commodity structure of purchased portfolio thus remained

unchanged. The biggest percentage growth was in the categories Tractors (+ 65%) and Cars and vans (+29 %). The decline was recorded only in the category Mobile technology (about 12 %).

FINANCED VALUE

	2018	%	2019	%	2020	%	2021	%
Cars and vans	951 137	44 %	968 515	47 %	501 078	35 %	670 032	38 %
Buses	45 024	2 %	67 450	3 %	37 244	3 %	53 183	3 %
Trucks	144 470	7 %	154 274	7 %	105 495	8 %	144 787	8 %
Tractors	68 508	3 %	59 013	3 %	29 675	2 %	88 683	4 %
Mobile technology	304 315	14 %	342 810	16 %	275 918	19 %	242 358	14 %
Machines and technology	461 551	22 %	178 527	9 %	92 420	6 %	100 319	6 %
Real properties	171 581	8 %	311 227	15 %	380 091	27 %	473 998	27 %
Total	2 146 586	100 %	2 081 816	100 %	1 421 921	100 %	1 773 360	100 %
Transport technology	1 209 139	56 %	1 249 252	60 %	673 492	48 %	956 685	53 %

VOLUME OF NEWLY PURCHASED PORTFOLIO

	2018	%	2019	%	2020	%	2021	%
Cars and vans	1 102 131	40 %	1 139 869	42 %	636 384	32 %	810 236	34 %
Buses	58 285	2 %	78 965	3 %	38 569	2 %	58 996	2 %
Trucks	176 626	6 %	193 689	7 %	140 292	7 %	181 506	8 %
Tractors	79 972	3 %	67 601	3 %	38 410	2 %	109 086	5 %
Mobile technology	371 290	13 %	426 001	16 %	369 766	18 %	305 030	13 %
Machines and technology	648 159	23 %	254 893	10 %	135 658	7 %	138 588	6 %
Real properties	358 459	13 %	512 683	19 %	650 518	32 %	769 087	32 %
Total	2 794 922	100 %	2 673 701	100 %	2 009 597	100 %	2 372 529	100 %
Transport technology	1 417 014	52 %	1 480 124	54 %	853 655	42 %	1 159 824	49 %

Values are in thousands of CZK

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

B: 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).

C: 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, agricultural vehicles and other transport technology.

D: The group „TRACTORS“ covers tractors and trailers.

E: The group „MOBILE TECHNOLOGY“ covers locomotives,

railroad wagons, airplanes, ships, manipulative technology, excavators, diggers, forestry and mobile agricultural machines.

F: The group „MACHINES AND TECHNOLOGY“ includes various types of investment property such as light and heavy machines, telecommunication, building machines, food technology, technology of processing secondary raw materials, medical and office equipment technology, objects of sport character.

G: The group „REAL ESTATE PROPERTIES“ covers leasing and loan financing of real estate properties.

The group „TRANSPORT TECHNOLOGY“ covers the sum of cars and vans, buses, trucks and tractors.

Product composition of newly purchased portfolio

The table shows that the share of financial leasing of new trades (according to the financed value) increased from 38 % to 43 %. The reason besides other things is, as mentioned, the change of the statistical reporting of financed value, also the changes in VAT from 1. 1. 2020, which enabled the clients to deduct VAT at the beginning of financial leasing and finally our preference for this product. On the contrary, the share of loan financing of newly concluded trades decreased from 58 % to 49 %. But further shift towards the loan financing can be expected in the future.

Operating leasing is of course listed in the product composition of the portfolio. UNILEASING does not provide service and portfolio management. In this way, it only finances the fleets to other entities providing service and portfolio management to the third parties. Its year-on-year decrease corresponds with the limitation of short-term financing of yearly vehicles.

The smallest product in terms of volume is a consumer loan, which is below 1 %.

FINANCED VALUE

	2018	%	2019	%	2020	%	2021	%
Financial leasing	1 031 688	48 %	902 668	44 %	534 427	38 %	753 349	43 %
Operative leasing	273 489	13 %	191 418	9 %	56 386	4 %	147 181	8 %
Entrepreneurs' loan	835 702	39 %	981 823	47 %	828 247	58 %	869 900	49 %
Consumers' loan	5 707	0 %	5 907	0 %	2 860	0 %	2 930	0 %
Total	2 146 586	100 %	2 081 816	100 %	1 421 920	100 %	1 773 360	100 %

VOLUME OF NEWLY PURCHASED PORTFOLIO

	2018	%	2019	%	2020	%	2021	%
Financial leasing	1 357 304	49 %	1 139 717	43 %	728 892	36 %	969 177	41 %
Operative leasing	273 489	10 %	191 418	7 %	56 386	3 %	147 181	6 %
Entrepreneurs' loan	1 156 422	41 %	1 333 659	50 %	1 219 896	61 %	1 251 928	53 %
Consumers' loan	7 707	0 %	8 907	0 %	4 423	0 %	4 243	0 %
Total	2 794 922	100 %	2 673 701	100 %	2 009 597	100 %	2 372 529	100 %

Values are in thousands of CZK

1991 - 2021

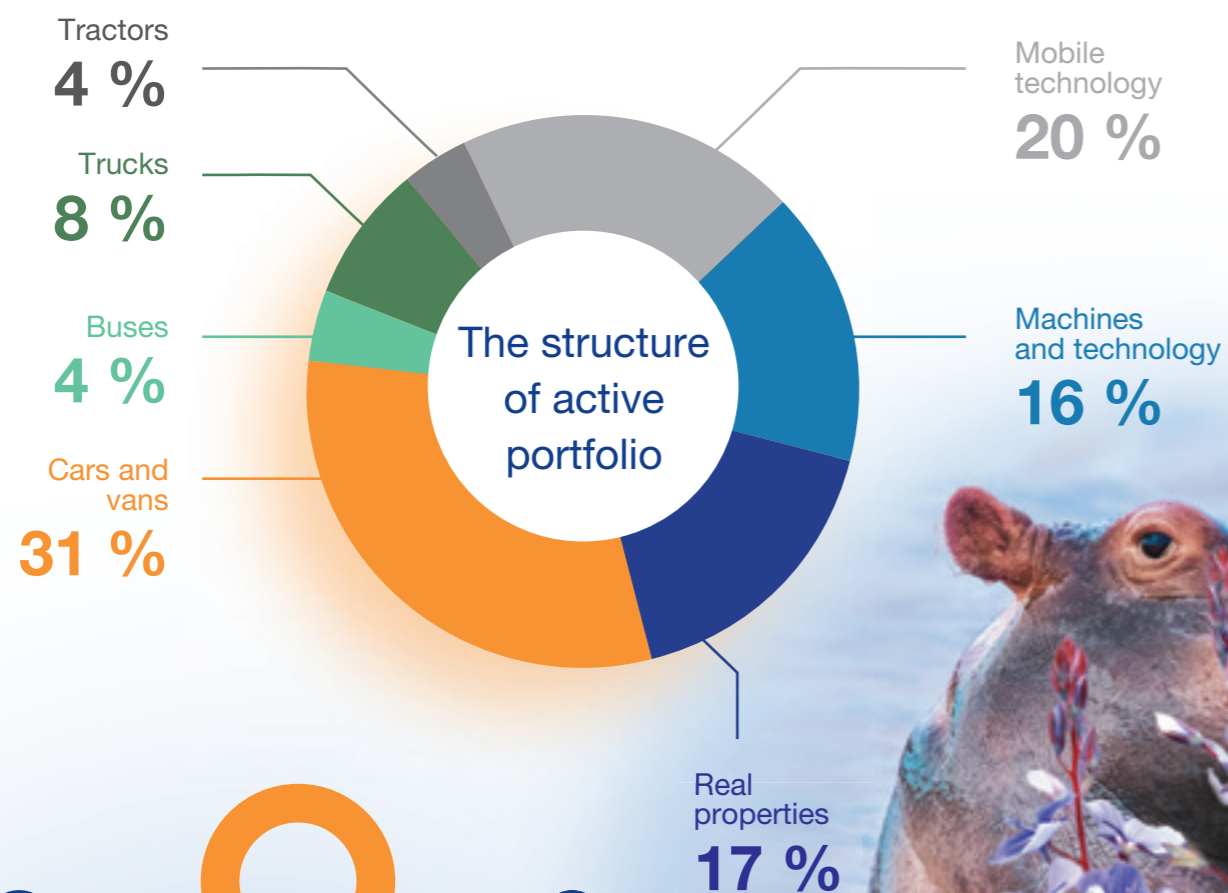
The commodity structure of active portfolio

The chart analyzes the commodity structure of active portfolio in financed value related to 31. 12. 2021. Actual state is shown in well-arranged graph.

THE STRUCTURE OF ACTIVE PORTFOLIO IN FINANCED VALUE

	2020	%	2021	%
Cars and vans	2 026 552	31 %	2 065 558	31 %
Buses	245 553	4 %	260 965	4 %
Trucks	551 830	8 %	550 489	8 %
Tractors	267 785	4 %	267 230	4 %
Mobile technology	1 247 092	19 %	1 306 949	20 %
Machines and technology	1 352 763	20 %	1 090 226	16 %
Real properties	911 451	14 %	1 169 533	17 %
Total	6 603 026	100 %	6 710 950	100 %
Transport technology	3 091 720	47 %	3 144 242	47 %

Values are in thousands CZK



1991 - 2021

Economic results of the company in 2021

The year 2021 is the jubilee 30th year of UNILEASING a.s. on the Czech market. The economic results of 2021 can be evaluated positively – despite the impacts of the global pandemic COVID-19. The company achieved 127 mil. CZK in gross profit and 103 mil. CZK in net profit after tax. The equity increases every year due to the growth of the undistributed profit of previous years and the profit of current accounting period. Equity increased by 6 % to 1 349 mil. CZK this year. Total revenues reached 1 453 mil. CZK, of which leasing revenues in the amount of 1 040 mil. CZK represent 71% of total revenues, interest revenues from granted loans reaches 103 mil. CZK.

The company's net assets amounted to 4 480 mil. CZK. Long-term tangible assets of 2 158 mil. CZK have the biggest share, of which 99 % are the subjects of leasing.

Among the main priorities of the company belongs keeping the balance of overdue receivables (net value) at a minimum level. In a long term, we consider this to be one of the most significant economic indicators, which is the result of the quality of enclosed trades and good economic management of the company. The total net value of delinquent receivables excluding contractual penalties forms 18 mil. CZK.

Profit and loss account related to 31. 12. 2021

OPERATING REVENUES

Revenues from accrued instalments from financial and operating leasing form 1 040 mil. CZK. Other operating revenues of 284 mil. CZK cover the sales of long-term tangible assets (leasing subjects) after the termination of leasing contracts in the amount of 171 mil. CZK and other operating revenues of 113 mil. CZK, which include contractual penalties, interest on late payments, insurance and compensation for damages.

OPERATING COSTS

Production consumption form 28 mil. CZK, personal costs 62 mil. CZK. The most significant expense item is depreciation of long-term tangible assets in the amount of 791 mil. CZK, mainly assets financed in form of financial and operating leasing. The profit reflects the creation and clearing of all required adjusting entries to

company's assets. This area is under the strict supervision of the company's board of directors and audit. The adjusting entries to assets reflects the risks arising from the reduction of the real value of the subjects from denounced leasing and high-risk contracts. During this year, the settlement of adjusting entries to long-term tangible assets outbalanced the creation by 23 mil. CZK, especially due to the sale and disposal of leasing items from the terminated contracts. The adjusting entries to receivables reflects the risk of recoverability and the real settlement of unsettled receivables from leasing and loan contracts, charged compensations for damaged, contractual penalties and interest on delay payments. The change of adjusting entries to receivables of 19 mil. CZK shows the prevalence of creation of adjusting entries over their settlement.

Other operating costs of 364 mil. CZK are created by the net book value of sold long-term assets after the leasing termination – 255 mil. CZK and by the other operating costs of 108 mil. CZK, which cover insurance, depreciation of receivables, donations and damages.

FINANCIAL REVENUES AND COSTS

Profit from financial operations is in the amount of 60 mil. CZK. Income interests of 103 mil CZK represent received interests from provided loans assigned for purchasing movable assets and real estates. Other financial revenues are in the amount of 19 mil. CZK. Interest expenses decreased to 48 mil. CZK and other financial expenses were in the amount of 13 mil. CZK.

PROFIT OF CURRENT ACCOUNTING PERIOD

The profit before tax of current accounting period 2021 forms 127 mil. CZK. The net profit after tax is in the amount of 103 mil. CZK after the settlement of due tax (21 mil. CZK) and deferred tax (3 mil. CZK).

Když hroch hrocha potká,
je jich plná fotka.
Ještě se sluší dodat snad,
že se na sebe umí smát!

Balance Sheet – Assets

Gross value of company's assets reached 7 122 mil. CZK, net assets 4 480 mil. CZK. The most significant book entry of assets is formed by long-term tangible assets that have 63% share in gross value. It covers mainly tangible assets in the amount of 4 518 mil. CZK in the purchased prices and 2 158 mil. CZK in residual value, which is rented via financial and operating leasing. Another significant assets are long-term and short-term other receivables. They are formed

LONG-TERM TANGIBLE ASSETS

Long-term tangible assets of the company in the purchased prices form 4 518 mil. CZK, net value after considering the adjusting entries is 2 158 mil. CZK. The share of leased assets by our company through financial and operating leasing in gross and net value of long-term tangible assets is stably 99%.

LONG-TERM FINANCIAL ASSETS

The long-term financial assets of 75 mil. CZK represent the share in equity in the amount of 20 mil. CZK of controlled entities SPORT SERVICE, spol. s.r.o. and company UNIKREDIT spol. s.r.o. The share in the company AUTO STRAKONICE spol. s.r.o. with substantial influence forms 49 mil. CZK. Property shares are annually measured at fair value using the equivalence method.

LONG-TERM RECEIVABLES

Long-term receivables of 1 354 mil. CZK are all to maturity. They are mainly the principals of provided loans in the amount of 1 216 mil. CZK, which have maturity according to repayment schedule from the year 2023. The remaining principal from provided loans is reported in

by principal of provided loans – long-term to maturity in gross and net value of 1 216 mil. CZK, short-term net value of 655 mil. CZK.

The company's assets are stably covered by growing equity of the company in the amount of 1 349 mil. CZK, bank loans in the total amount of 2 266 mil. CZK and accrued revenues from instalments of 617 mil. CZK.

other short-term receivables. The trade receivables in the amount of 138 mil. CZK represent the receivables to maturity - the part of the future instalments in the amount of VAT from financial leasing. The growth compared to the previous year is due to the higher volume of concluded financial leasing contracts in this year.

SHORT-TERM RECEIVABLES

Short-term receivables in net value after the consideration of adjusting entries form 745 mil. CZK. Trade receivables are 91 mil. CZK. Of which 75 mil. CZK are receivables due for payment during the year 2022. It is again a part of the future instalments in amount of VAT from financial leasing. Receivables from leasing and loan contracts in net value, which are overdue, are in the amount of 10 mil. CZK and 6 mil. CZK of contractual penalties.

Other receivables in net value include besides the tax receivable in the amount of 9 mil. CZK also a receivable from the principals of provided loans in the amount of 645 mil. CZK. Of this principal, 637 mil. CZK is not yet overdue, its maturity is going to be according to the payment schedule during the year 2022. Only overdue receivables are those from terminated loan contracts after the consideration of adjusting entries in the amount of 8 mil. CZK. We consider the low volume of overdue receivables to be the most important indicator of quality since company's existence. We manage to keep delinquent net receivables on the minimum level below 1 % of prescribed instalments from all active contracts given year thanks to the conservative business strategy, thorough receivables administration and consistent creation of adjusting entries. The total net value of delinquent receivables in the amount of 18 mil. CZK is formed by the delinquent receivables from granted leasing contracts and loans. It represents 0,8 % of prescribed instalments from leasing and loan contracts in 2021 (2 257 mil. CZK).

Both receivables from provided loans and receivables from leasing are secured by one or more security instruments – securing ownership transfer contracts, pledge contracts, buy-back agreements with suppliers or guarantee declaration.

Balance Sheet – Liabilities

Equity

The equity increased to 1 349 mil. CZK (from 1 268 mil. CZK in 2020). The increase of equity by 6 % was, like every year, influenced by the growth of undistributed profit of previous years of 950 mil. CZK and

Non-own capital

RESERVES

Last year, the reserve of 10 mil. CZK was created because of the costs related to the effects of pandemic, especially for the possible creation of adjusting entries to asset components. During the year 2021, there was no need to draw this reserve, so it was kept for the next years.

LONG-TERM LIABILITIES

From long-term liabilities of 1 566 mil. CZK, long-term bank loans form 1 402 mil. CZK and deferred tax liability forms 164 mil. CZK, that is created due to the difference between higher accounting and lower tax depreciated value of long-term tangible assets (leasing subjects). Accounting depreciation of leasing assets is applied evenly over the duration of individual leasing contracts, tax depreciation is applied according to Income tax law.

SHORT-TERM LIABILITIES

From short-term liabilities of 938 mil. CZK, short-term bank loans form 864 mil. CZK, advances received for future instalments form 28 mil. CZK, trade liabilities are 21 mil. CZK and other liabilities to employees, state and estimated accounts form 25 mil. CZK. All liabilities are settled on maturity.

The company does not report any overdue liabilities related to 31. 12. 2021. All its liabilities to state, banks, health and social insurance and to all its business partners are fulfilled by UNILEASING a.s. properly and on time.

BANK LOANS

– liabilities to credit institutions included in long-term and short-term liabilities

The main source of refinancing new leasing and loan trades besides the company's equity is formed by bank loans in total amount of 2 266 mil. CZK related to 31. 12. 2021. Loans are drawn as medium-

The development of chosen economic indicators for last five years is represented in following table and graph. Balance sheet and Lost and profit sheet show required economic indicators for last two years.

Povídala medvíďata,
že jim těžko dojdou data,
jen tak někde na pasece...
Vždyť nemají founy přece!



net profit of 103 mil. CZK in the year 2021. The registered capital forms 224 mil. CZK, funds from profit 45 mil. CZK and capital funds 28 mil. CZK. Equity has steadily contributed to covering the company's assets.

term with maturity of 3 to 5 years. In the short-term liabilities are displayed principals of bank loans with maturity during the year 2022 in the amount of 864 mil. CZK. Principal of bank loans with maturity between years 2023 and 2026 is reported in the long-term liabilities in the amount of 1 402 mil. CZK. The main source of loan payments is formed by the future revenues of the company from leasing and loan contracts. These future revenues have the value of 4 348 mil. CZK related to 31.12.2022 (i.e., 4 184 mil. CZK from future leasing and loan instalments and 164 mil. CZK from sale prices after regular financial and operating leasing contracts termination). These future revenues in the amount of 3 994 mil. CZK are formed after the deduction of future VAT payments, insurance payments and interests paid to banks. After deduction of deferred tax liability of 164 mil. CZK, there are the future sources for loan payments of 3 830 mil. CZK, which represents 169 % of the rest of loans related to the same date.

ACCRUED LIABILITIES

Accrued revenues of 617 mil. CZK are created by accrued exceptional instalments (down payment) and faster lease repayments against the lasting period of leasing contracts. Accrued revenues are going to be fluently accounted into the revenues of relevant accounting period according to the length of leasing contracts. In case of premature termination of leasing contracts, they are accounted into the revenues of the year of premature termination. Of the prematurely terminated contracts, 104 mil. CZK were accounted into revenues in 2021, 77 mil. CZK in 2020.

CONCLUSION

Financial situation and existing economic and business results in 2021 remain sufficient guarantee of stability for all business partners, as well as an assumption for further development of the company.

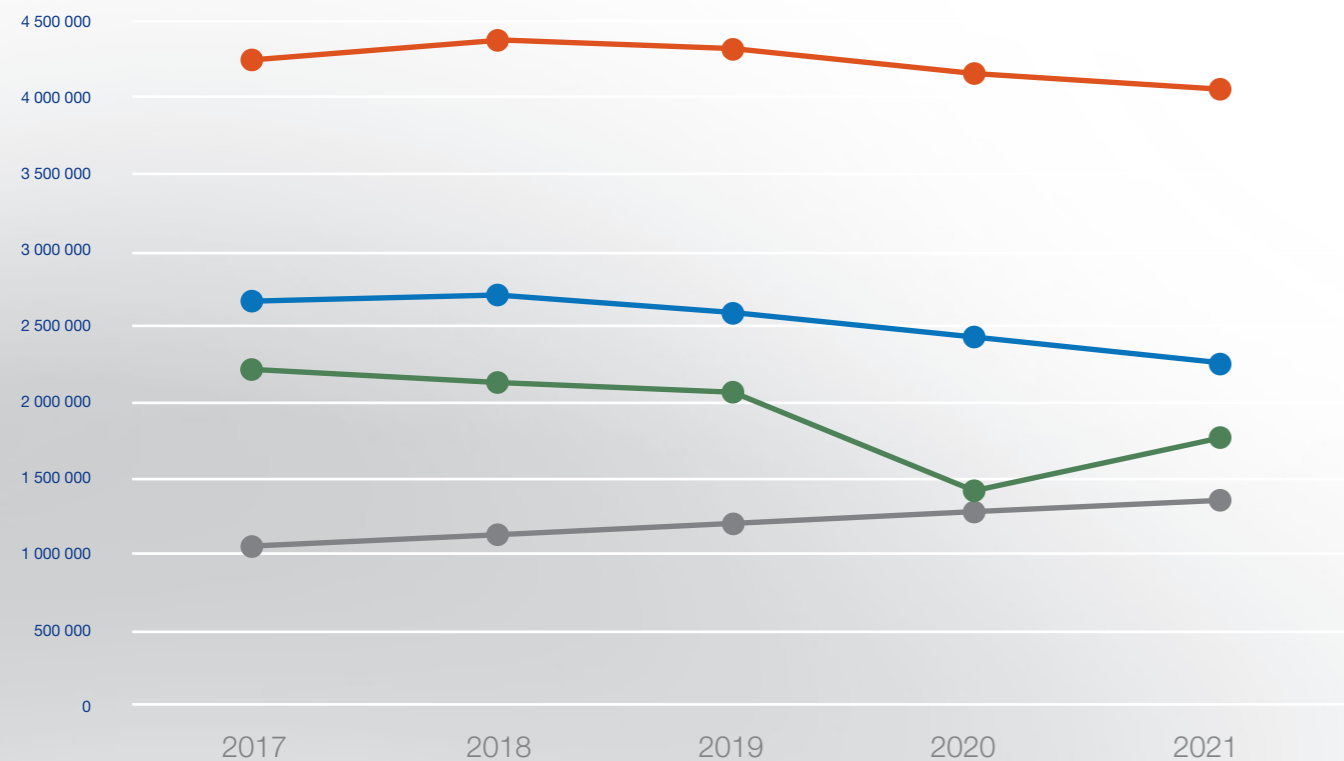


Chosen economic ratios

	2017	2018	2019	2020	2021
Total revenues	1 775 917	1 764 746	1 869 890	1 567 849	1 452 955
leasing sales of it	1 208 585	1 238 528	1 238 845	1 099 678	1 040 276
Operating profit (loss)	72 567	82 633	76 357	22 655	66 855
Financial profit (loss)	56 809	52 214	47 022	70 567	60 323
Interest casts of it	81 394	89 289	91 441	107 162	102 551
interest expanse of it	35 508	42 770	52 232	56 246	48 227
Gross profit	129 376	134 847	123 379	93 222	127 178
Net profit	105 579	106 686	104 672	75 560	102 929
New trades in purchased price	2 223 331	2 146 586	2 081 816	1 421 920	1 773 360
Number of contracts	2 970	2 914	2 665	1 573	1 851
Total net assets	4 698 209	4 836 291	4 768 235	4 553 160	4 480 167
Gross long-term tangible fixed assets	5 503 161	5 643 444	5 321 005	4 890 218	4 518 034
Net long-term tangible fixed assets	3 056 665	3 130 474	2 863 804	2 331 192	2 158 249
Net principal balance of clients' credits	1 509 736	1 513 948	1 674 175	1 807 364	1 860 325
Future receivables of all contracts excluding VAT and insurance	4 270 028	4 401 984	4 342 459	4 182 876	4 076 667
Overdue leasing and credit receivables NETTO	3 903	1 853	5 494	9 339	17 783
Equity	1 052 865	1 132 889	1 206 566	1 268 248	1 349 330
Rest of advances and deferred revenues	732 620	723 745	708 829	594 696	616 773
Loans	2 675 012	2 719 712	2 594 633	2 438 612	2 265 887

Values are in thousands CZK

- New trades in purchased price
- Future credit and leasing contracts receivables excluding VAT and insurance
- Equity
- Loans



Auditor's report

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

The auditor, PKM Audit & Tax s. r. o., with registered office at U Trvze 38, Praha 10, 108 00, authorised to carry on the business of an auditor pursuant to the Act No. 95/2009 Coll. on auditors and the Chamber of Auditors of the Czech Republic, licence number 655 audited the financial statements of the company UNILEASING a. s., the company is registered in the Company's Register, kept by the Municipal Court in Pilsen, Section B, Insert 561, Randova 214, 33901 Klatovy Id. no: 25205552.

Auditor's opinion: "WITHOUT RESERVATION"

Opinion

We have audited the accompanying financial statements of UNILEASING a.s. (hereinafter also the "Company") prepared in accordance with accounting principles generally accepted in the Czech Republic, which comprise the balance sheet as at 31 December 2021, and the income statement, statement of changes in equity and statement of cash flows for the year then ended 31. 12. 2021, and notes to the financial statements, including a summary of significant accounting policies and other explanatory information. For details of the Company, see Note 1. to the financial statements.

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of UNILEASING a.s. as at 31 December 2021, and of its financial performance and its cash flows for the year then ended 31. 12. 2021, in accordance with accounting principles generally accepted in the Czech Republic.

Basis for Opinion

We conducted our audit in accordance with the Act on Auditors, and Auditing Standards of the Chamber of Auditors of the Czech Republic, which are International Standards on Auditing (ISAs), as amended by the related application clauses. Our responsibilities under this law and regulation are further described in the Auditor's Responsibilities under the Financial Statements section of our report. We are independent of the Company in accordance with the Act on Auditors and the Code of Ethics adopted by the Chamber of Auditors of the Czech Republic and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion.

Other information in the Annual Report

In compliance with Section 2(b) of the Act on Auditors, the other information comprises the information included in the Annual Report other than the financial statements and auditor's report thereon. The Board of Directors is responsible for the other information.

Our opinion on the financial statements does not cover the other information. In connection with our audit of the financial statements, our responsibility is to read the other information and, in doing so, consider whether the other information is materially inconsistent with the financial statements or our knowledge obtained in the audit, or otherwise appears to be

materially misstated. In addition, we assess whether the other information has been prepared in all material respects. In accordance with applicable law or regulation, in particular, whether the other information complies with law or regulation in terms of formal requirements and procedure for preparing the other information. In the context of materiality, we also assess, in compliance with these requirements, could influence judgments made on the basis of the other information.

Based on the procedures performed, to the extent we are able to assess it, we report that:

- The other information describing the facts that are also presented in the financial statements is, in all material respects, consistent with the financial statements; and
- The other information is prepared in compliance with applicable law or regulation.

In addition, our responsibility is to report, based on the knowledge and understanding of the Company obtained in the audit, on whether the other information contains any material misstatement of fact. Based on the procedures we have performed on the other information obtained, we have not identified any material misstatement of fact.

Responsibilities of the Company's Board of Directors and Supervisory Board for the Financial Statements

The Board of Directors is responsible for the preparation and fair presentation of the financial statements in accordance with accounting principles generally accepted in the Czech Republic and for such internal control as the Board of Directors determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

In preparing the financial statements, the Board of Directors is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting unless the Board of Directors either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so. The Supervisory Board are responsible for overseeing the Company's financial reporting process.

Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements

Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the financial statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with the above mentioned laws and regulations will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these financial statements.

As part of an audit in accordance with the above law or regulation, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:

- Identify and assess the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement arising from fraud is higher than for one resulting from error, as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.
- Obtain an understanding of internal control relevant to the audit 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 Company's internal control.
- Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by the Board of Directors.
- Conclude on the appropriateness of the Board of Directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the financial statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.
- Evaluate the overall presentation, structure and content of the financial statements, including the disclosures, and whether the financial statements represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We communicate with the Board of Directors, the Supervisory Board regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.

PKM Audit & Tax s. r. o.
U Trvze 38
108 00 Praha 10
Licence number KAČR 455

The auditor:
Ing. Václava Pekařová
Licence number KA ČR 520

31. 3. 2022

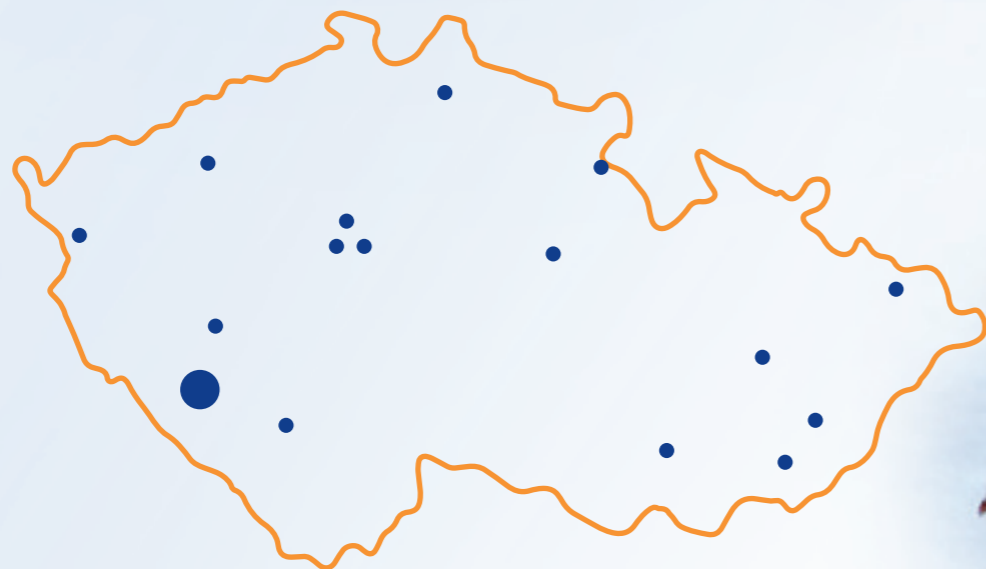


Kontaktní údaje

- ▶ **Brno**
Vídeňská 187/104A
619 00 Brno
tel.: (+420) 549 253 331
e-mail: brno@unileasing.cz
- ▶ **Cheb**
Svobody 235/49, 350 02 Cheb
mob.: (+420) 602 491 850
e-mail: cheb@unileasing.cz
- ▶ **Chomutov**
Školní 5335, 430 01 Chomutov
mob.: (+420) 724 140 081
e-mail: chomutov@unileasing.cz
- ▶ **Olomouc**
Polská 398/48a
779 00 Olomouc
mob.: (+420) 602 482 160
e-mail: olomouc@unileasing.cz
- ▶ **Ostrava**
Vítkovická 3056/2, 702 00 Ostrava
mob.: (+420) 725 482 052
e-mail: ostrava@unileasing.cz
- ▶ **Pardubice**
Jiráskova 1275, 530 02 Pardubice
mob.: (+420) 724 342 235
e-mail: pardubice@unileasing.cz
- ▶ **Praha**
Dědinská 893/29
161 00 Praha 6-Ruzyně
tel.: (+420) 233 931 563
e-mail: praha6@unileasing.cz
- ▶ **Praha**
Valčíkova 1372/9
182 00 Praha 8
mob.: (+420) 603 530 512
e-mail: luczy@unileasing.cz
- ▶ **Strakonice**
Řepice 122, 386 01 Strakonice
mob.: (+420) 602 491 851
e-mail: strakonice@unileasing.cz

KLATOVY

UNILEASING a.s.
Randova 214
339 01 Klatovy
tel.: (+420) 376 357 111
unileasing@unileasing.cz
www.unileasing.cz



- ▶ **Liberec**
Kostelní 10/5, 460 01 Liberec II
tel.: (+420) 480 030 020
e-mail: liberec@unileasing.cz
- ▶ **Náchod**
Palachova 1742
547 01 Náchod
mob.: (+420) 602 304 899
e-mail: nachod@unileasing.cz
- ▶ **Plzeň**
Modřínová 2436/2, 326 00 Plzeň
tel./fax: (+420) 377 444 335
e-mail: plzen@unileasing.cz
- ▶ **Praha**
Radlická 2485/103,
150 00 Praha 5-Smíchov
mob.: (+420) 724 156 023
e-mail: praha5@unileasing.cz
- ▶ **Uherské Hradiště**
Na Splávku 1182
686 01 Uherské Hradiště
tel.: (+420) 572 554 160
e-mail: uhradiste@unileasing.cz
- ▶ **Zlín**
Tř. Tomáše Bati 5267
(41. budova, areál Svit)
760 01 Zlín
mob.: (+420) 724 365 313
e-mail: zlin@unileasing.cz



My lidi všechno nesvedem...
Třeba – být ledním medvědem!
Oni to zvládnou s přehledem,
sníh nesníh, leden neleden.

1991 - 2021

