



česká leasingová a finanční  
a s o c i a c e

člen České leasingové a finanční asociace  
member of the Czech leasing and financial association

# 20|04

výroční zpráva  
annual report

ve zkráceném rozsahu | in short scope

<b>obchodní firma</b>   commercial name:	UNILEASING a.s.
<b>sídlo společnosti</b>   headquarters:	Randova 214/I, 339 01 Klatovy
<b>datum založení společnosti</b>   company establishing date:	1.11.1991
<b>IČ</b>   identification number:	25205552
<b>DIČ</b>   tax identification number:	CZ 25205552
<b>představenstvo</b>   board of directors:	Ing. Pavel Ovsík Ing. Pavel Nový Ing. Juraj Eöllös
<b>dozorčí rada</b>   supervisory board:	JUDr. Petr Kubeš, Ph.D. Ing. Milena Ovsíková MUDr. Eva Nová

česká verze: str. 2-13 | english version: page No. 11-23  
kontaktní údaje: str. 24 | contacts: page No. 24

Hlavní událostí roku 2004 je pro společnost Unileasing fakt, že byla poprvé překonána hranice 1 miliardy korun v objemu realizovaných obchodů. Dosažený objem 1,122 miliardy s nárůstem 17% oproti roku předchozímu považujeme v prostředí velice silné konkurence na českém leasingovém trhu za úspěch. To vše při stagnaci leasingového trhu, poklesu prodeje osobních automobilů a vyčkávání investorů před květnovým vstupem do EU. Potěšitelné je, že přes klesající obchodní marže vzrostl hospodářský výsledek před zdaněním, vlastní kapitál společnosti tak po uzávěrci roku 2004 již přesáhl 300 miliónů korun.

Podle představenstva je ale nejdůležitější skutečnost, že nejkritičtěji sledovaný ukazatel – objem pohledávek po splatnosti – zůstává na velice nízké hodnotě 4,5 miliónu. To je při schopnosti vytvářet dostatečný zisk největším úspěchem naší společnosti. Výsledek roku 2004 je tedy potvrzením dlouhodobé kvality všech činností společnosti a to od obchodní činnosti, řízení rizika, správy pohledávek až po administrativní zázemí.

**Vzhledem k faktu, že vlastní jmění společnosti dosáhlo po uzávěrci roku 2004 hodnoty 320 mil. Kč, rozhodlo se představenstvo, že navýší základní jmění společnosti na čtyřnásobek současného stavu, tedy na 224 mil. Kč. Toto navýšení bude provedeno z nerozděleného zisku minulých let.**

### Podrobnější hodnocení vývoje v roce 2004:

Hodnota nakoupeného movitého majetku stoupla meziročně z 915 na 1079 mil. Kč, včetně odkupu pohledávek a splátkového prodeje pak celkový objem vzrostl z 955 na 1122 mil. Kč, což představuje nárůst přes 17%.

Hospodářský výsledek před zdaněním přesáhl 94 mil. Kč, s meziročním růstem o 12%. Čistý zisk v roce 2004 vzrostl o 14% oproti roku předchozímu a dosáhl 71 mil. Kč.

Krátkodobé pohledávky z obchodních vztahů činí 10,5 mil. Kč, pohledávky po splatnosti pak pouze 4,5 mil. Kč, což je necelých 0,5% tržeb roku 2004.

V průběhu roku 2004 byly otevřeny tři nové pobočky, a to v Pardubicích, Zlíně a Uherském Hradišti. Pracovníci těchto poboček byli zaškoleni a úspěšně se zapojili do obchodní činnosti.

V průběhu roku 2004 byly všechny pobočky připojeny na internet pevnou linkou a software podporující obchodní činnost byl významným způsobem modernizován. Moderní technologie a vysoká míra komunikace umožnili zrychlení, zpružnění a zpřesnění obchodní činnosti i správy pohledávek.

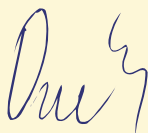
Výsledek roku 2004 je oceněním kvalitní práce všech zaměstnanců společnosti, jejich vysokého nasazení, odborných schopností a týmové spolupráce.

### Na základě výsledků roku 2004 stanovilo představenstvo společnosti následující cíle pro rok 2005:

1. Hlavním cílem společnosti zůstává důraz na kvalitu leasingových obchodů a následně i nízký objem pohledávek po splatnosti.
2. Dále zvyšovat kvalitu a odborné schopnosti všech zaměstnanců společnosti, posilovat týmovou spolupráci a firemní soudržnost, pokračovat v nasazování moderních informačních technologií.
3. Stabilizovat nově otevřené pobočky.
4. Upevnit spolupráci se současnými dodavateli předmětů leasingu a cíleně vyhledávat nové dodavatele zejména v oblasti dopravní techniky, přepravních a manipulačních strojů a zdravotnických přístrojů.
5. Provést analýzu leasingového trhu na Slovensku a možností aktivit Unileasingu na slovenském trhu.
6. Pokračovat v úspěšné spolupráci s bankovními ústavy, dále optimalizovat strukturu a cenu zdrojů refinancování.



Ing. Pavel Nový  
místopředseda představenstva



Ing. Pavel Ovsík  
předseda představenstva



Ing. Juraj Eöllös  
člen představenstva



## Ekonomické prostředí a leasingový trh v ČR v roce 2004

Počátek roku byl ovlivněn vyčkáváním našich potenciálních klientů – investorů na to, jaký vliv bude mít vstup do EU, u dopravců šlo zejména o dopad otevření hranic a potenciální konkurence zahraničních přepravců.

Česká republika se v květnu 2004 stala členem Evropské Unie. Přeprava zboží a zejména tranzitní doprava v druhé části roku 2004 významně vzrostla. Na dopravním trhu nenastala v souvislosti se vstupem žádná převratná změna, konkurence je však obrovská, což tlačí cenu přepravy dolů. Přestože podíl dopravní techniky v našem portfoliu činí více jak 50%, nezaznamenali jsme v těchto leasingových smlouvách významnější nárůst delikvence.

Prodej nových osobních automobilů v ČR se meziročně z důvodu slabší poptávky propadl o 4,7%. Trh s osobními automobily byl negativně ovlivněn limitem 900 tisíc Kč na uplatnění nákladů pro daň z příjmu a zrušením kategorie montážních vozidel umožňujících odpočet DPH. Pokles prodeje této skupiny automobilů byl částečně kompenzován nárůstem prodeje dodávkových vozidel vzniklých jednoduchou přestavbou často luxusních vozů typu kombi. Leasing zejména nových osobních automobilů byl dále znevýhodněn novelami DPH platnými od 1.5. 2004 v souvislosti se vstupem do EU, neboť finanční složka leasingu byla zatížena vyšší sazbou DPH a navíc byl oproti letům předchozím znemožněn odpočet tohoto DPH.

Dopad těchto skutečností pro Unileasing v roce 2004 ale nebyl významný, neboť osobní automobily se na našem portfoliu nakoupených předmětů leasingu podílí pouze cca 10%. Pokles nákupu osobních automobilů o 23 mil. Kč byl kompenzován nárůstem nákupu dodávkových automobilů o 17 mil. Kč, takže změna celé této skupiny je prakticky nevýznamná.

Novelizace daňových zákonů v souvislosti se vstupem do EU ještě více zneprůhlednila již tak velice komplikované daňové prostředí ČR, změny zejména v oblasti DPH měly rozsáhlé dopady do účetní metodiky s leasingem související. Díky dobré odborné zdatnosti pracovníků příslušných oddělení a vysokému pracovnímu nasazení byly všechny potřebné změny zvládnuty v příslušných termínech.

Po dlouhém období nepřetržitého poklesu úrokových sazeb zvýšila ČNB v červnu a srpnu roku 2004 základní sazbu o 0,25%. V ekonomice naší společnosti se zvýšení neprojeví, neboť podíl zdrojů s pohyblivou sazbou je pod 10% celkového objemu úvěrů a pohyblivá sazba je přibližně ve stejném objemu promítnuta i do leasingových smluv.

Leasingový trh v ČR je dlouhodobě stabilní, přesto v roce 2004 zaznamenal poprvé po mnoha letech pokles objemu o 2,75%. Unileasing si v pořadí největších leasingových společností podle objemu nově uzavřených leasingů movitých věcí udržel 20. místo, stejně jako v roce 2003.

## Charakteristika společnosti

Společnost UNILEASING byla založena již roku 1991 a od počátku působí pouze v oblasti finančního leasingu a souvisejících finančních produktů a služeb. Sídlo společnosti a její administrativní zázemí se nachází v Klatovech, obchodní působení po celé republice zajišťuje čtrnácti pobočkami. Od roku 1993 je UNILEASING aktivním členem České leasingové a finanční asociace.

UNILEASING je univerzální leasingová společnost působící v oblasti leasingu movitých věcí. Ve svém portfoliu má zastoupeny všechny druhy dopravních a přepravních zařízení s výjimkou letadel, dále pak široké spektrum zdravotnických, sportovních, kancelářských, strojírenských, energetických a dalších zařízení a technologických celků.

UNILEASING se profiluje jako zákaznický orientovaná společnost, díky vlastnické a manažerské struktuře je společnost schopna rychle reagovat na požadavky zákazníků a měnit se potřeby trhu. Objemem ročně uzavíraných obchodů se UNILEASING a.s. řadí mezi dvacet největších leasingových společností s univerzálním komoditním zaměřením v České republice. Refinancování společnosti je zajišťováno ve spolupráci s nejvýznamnějšími bankovními ústavami.

## Obchodní činnost

Společnost UNILEASING nabízí svým obchodním partnerům ucelený soubor produktů financování a doprovodných služeb. Rozhodující formou financování klientů stále zůstává finanční leasing movitých věcí. V nabídce však nechybí žádný ze standardních druhů financování jako operativní leasing, zpětný leasing, odbytový leasing, nebo splátkový prodej. Společnost realizuje i financování klientů „na míru“ přesně dle jejich potřeb. Součástí financování jsou i další služby, především široká nabídka výhodného pojištění předmětů leasingu, a to jak po dobu trvání leasingové smlouvy, tak i po jejím ukončení. Obchodní činnost v roce 2004 realizovala společnost především v těchto komoditách:

### LEASING OSOBNÍCH A DODÁVKOVÝCH AUTOMOBILŮ

zahrnuje leasing nových a ojetých osobních a dodávkových automobilů. Tyto komplexní leasingové služby jsou určeny občanům ČR, státním institucím, podnikatelským i jiným subjektům.

### LEASING AUTOBUSŮ A NÁKLADNÍCH AUTOMOBILŮ

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

### LEASING STAVEBNÍCH STROJŮ, MANIPULAČNÍ A DOPRAVNÍ TECHNIKY

zahrnuje leasing všech druhů mobilní stavební, manipulační a dopravní techniky, například stavebních strojů, vysokozdvíhacích vozíků, komunální techniky, lokomotiv, lodí a zemědělských a lesnických strojů.

### LEASING ZDRAVOTNICKÉ TECHNIKY

podporuje investice do sektoru zdravotnictví, umožňuje financovat zdravotnické přístroje, zubařská křesla, vybavení ordinací, nemocnic, operačních sálů, rehabilitačních zařízení, sanitní vozidla a další zdravotnickou techniku. Tento leasing využívají jak soukromá zdravotnická zařízení, tak zdravotnická zařízení zřizovaná městy, kraji či jinými státními orgány.

### LEASING STROJŮ A TECHNOLOGIÍ

slouží k financování investic do strojního zařízení, a to strojů univerzálních i speciálních, jednoduchých strojních zařízení i náročných a složitých technologických celků pro nejrůznější průmyslové obory. Nájemci jsou jak drobní podnikatelé, malé i větší společnosti s ručením omezeným, tak i velké akciové společnosti, společnosti se zahraniční majetkovou účastí i společnosti mezinárodního významu.

### LEASING SPORTOVNÍ TECHNIKY A ZAŘÍZENÍ

umožňuje financovat předměty a zařízení sportovního charakteru, například stroje pro úpravu lyžařských sjezdových i běžeckých tratí, lanovek, vleků, zasněžovacích systémů, přepravníků koní, zařízení pro úpravu golfových hřišť, zařízení pro bowling, squashová centra a podobně.

**Určitým skupinám klientů jsou společné specifické potřeby financování. Ve snaze vyjít obchodně vstříc těmto klientům nabízí společnost UNILEASING obchodní produkty, které lze přiblížit v tomto rozdělení:**

#### LEASING KOMUNÁLNÍ

Prostřednictvím tohoto produktu nabízí UNILEASING městům, obcím, komunálním společnostem, společností řízeným městy či obcemi a ostatním municipálními organizacím pořízení veškerého technického vybavení pro zajištění jejich činnosti. Jedná se zejména o dopravní techniku, mechanismy pro údržbu a úklid komunikací, technologie výroby tepla včetně kogeneračních jednotek, technologie zimních a plaveckých stadionů, krematorií, strojů a technologií pro výstavbu a údržbu vodovodních a kanalizačních řadů, čističek odpadních vod apod.

#### ALTERNATIVNÍ FORMY FINANCOVÁNÍ

Vybraným klientům je nabízena možnost alternativních forem financování, kam patří splátkový prodej, odkup pohledávek, nebo přistoupení k závazku. Tyto varianty pořízení investice využívají zejména rozpočtové a příspěvkové organizace v případech, kdy nelze financování realizovat tradičním finančním leasingem. Splátkový prodej umožňuje financovat i nákup předmětů podporovaných dotací ze státního rozpočtu. Splátkový prodej je nezastupitelný při financování klientů naší společnosti z oblasti zdravotnictví a osobní dopravy.

#### LEASING ZPĚTNÝ

je pro podnikatelské subjekty alternativní možností jak získat velmi rychlým způsobem finanční prostředky, které mohou využít pro podporu či rozvoj nových aktivit. Jde o případ, kdy klient prodává leasingové společnosti svůj majetek a současně s ní uzavírá leasingovou smlouvu na jeho zpětný pronájem.

#### ODBYTOVÝ LEASING

produkt určený prodejcem a výrobcům na podporu jejich odbytu. Existuje široký program podpory prodeje předmětů leasingu zahrnující především oblast předfinancování nákupu předmětů leasingu. Dalším podstatným prvkem programu je možnost odkupu pohledávky dodavatele, umožňující rozložení úhrady kupní ceny odběratelem v čase.

#### LEASING S INDIVIDUÁLNÍM PRŮBĚHEM SPLÁCENÍ

leasing pro podnikatele, jejichž výnosy jsou výrazně nerovnoměrné v čase. Dle požadavku klienta umožňujeme sestavení individuálního splátkového kalendáře, který bude plně respektovat platební možnosti klienta, např. nerovnoměrnou výši tržeb v průběhu kalendářního roku, či uvažovaný tok finančních prostředků. Do této skupiny můžeme také zařadit zkrácený průběh splácení, který dává nájemci možnost uhradit převážnou část nájemného v režimu měsíčních nebo čtvrtletních splátek během doby kratší, než je minimální délka trvání nájemního vztahu stanovená zákonnou úpravou pro předmět leasingu v příslušné odpisové skupině. Toto zkrácení aktivní délky splácení umožňuje výrazně snížit celkovou cenu pronájmu.



**Samozřejmostí nabídky je i možnost volby mezi pevnými a pohyblivými leasingovými splátkami a umožnění úhrady nájemného v CZK i EUR. Služby UNILEASINGU jsou komplexní a zahrnují řadu doprovodných činností. Mezi základní patří:**

#### POJIŠTĚNÍ PŘEDMĚTU LEASINGU

Unileasing dbá na to, aby předmět leasingu byl vždy pojištěn a nabízí nájemcům cenově výhodné pojištění strojů i dopravní techniky. Pojistné je buďto zahrnuto v leasingových splátkách, nebo je pouze se splátkami hrazeno jako pojistné zprostředkované nebo přefakturované. V tomto režimu není pojistné zatíženo DPH, což je v určitých případech pro nájemce úspornější. Unileasing také umožňuje, aby si předmět leasingu pojistil sám nájemce.

Po ukončení leasingu nabízí Unileasing nájemcům další pojištění předmětů leasingu s pokračováním výhodných slev pojistného.

#### KLIENSKÝ SERVIS

UNILEASING svým klientům v rámci obchodních případů mimo jiné nabízí:

- kvalifikovanou analýzu a vyhodnocování efektivnosti různých způsobů financování investičního záměru,
- poradenství a konzultace daňově účetních aspektů leasingových smluv,
- jednání s dodavateli při sestavování obchodních smluv,
- zajištění importu předmětu leasingu ze zahraničí,
- prověření automobilu v zahraničních i tuzemských databázích,
- přípravu automobilu pro řádný provoz (přihlášení do evidence, „zelená karta“, apod.).

### Obchodní výsledky společnosti v roce 2004

#### OBJEM A STRUKTURA NOVĚ NAKOUPENÉHO PORTFOLIA

Jak je vidět z následující tabulky a grafu, objem nakoupeného portfolia stále stoupá, ze 682 mil. Kč v roce 2001 vzrostl na 1122 mil. Kč v roce 2004 a překonal tak hranici jedné miliardy. Po stabilizaci objemu a mírném růstu o 5% v roce 2003 dosáhl objemový přírůstek v roce 2004 17%.

Struktura portfolia zůstává s mírnými odchylkami stabilní, pro přehled uvádíme i strukturu aktivního portfolia v pořizovacích cenách. Dlouhodobě stabilní rozdělení portfolia lze zjednodušit na 60% podíl dopravní techniky a 30% podíl strojů a technologií.

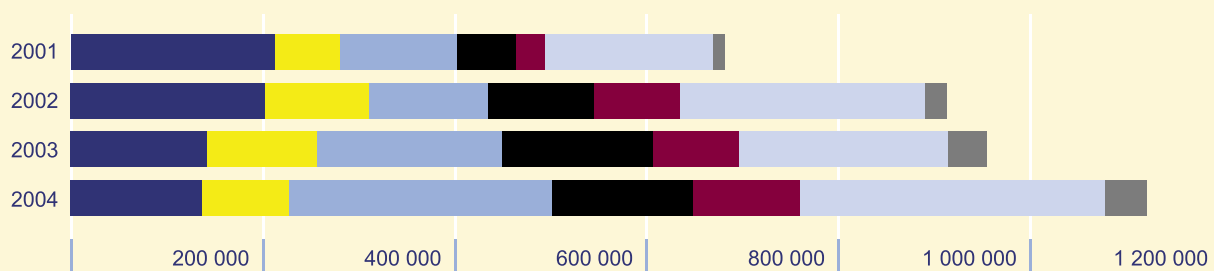
Následující tabulka zobrazuje vývoj objemu a struktury nově nakoupeného portfolia v pořizovacích cenách v letech 2001 až 2004 a porovnání se strukturou celkového aktivního portfolia.

druh	2001	%	2002	%	2003	%	2004	%	aktivní portfolio*	%
osobní a dodávkové	212 540	32	202 841	23	141 816	15	<b>136 753</b>	13	460 611	15
autobusy	68 817	10	107 868	12	114 841	13	<b>90 353</b>	8	325 634	11
nákladní automobily	121 170	18	124 282	14	192 834	21	<b>275 130</b>	26	619 876	20
tahače	61 715	9	110 989	12	157 717	17	<b>146 351</b>	14	400 579	13
mobilitní stroje	30 651	5	88 815	10	89 185	10	<b>111 699</b>	10	320 465	10
stroje	174 735	26	256 275	29	218 869	24	<b>318 606</b>	30	962 670	31
<b>CELKEM DHIM</b>	<b>669 628</b>	<b>100</b>	<b>891 070</b>	<b>100</b>	<b>915 262</b>	<b>100</b>	<b>1 078 892</b>	<b>100</b>	<b>3 089 835</b>	<b>100</b>
pohledávky a splát. prodej	12 524		22 259		40 134		<b>43 083</b>			
<b>CELKEM V ROCE</b>	<b>682 152</b>		<b>913 329</b>		<b>955 396</b>		<b>1 121 975</b>			
- z DHIM dopravní technika	464 242	69	545 980	61	607 208	66	<b>648 587</b>	60	1 806 700	58

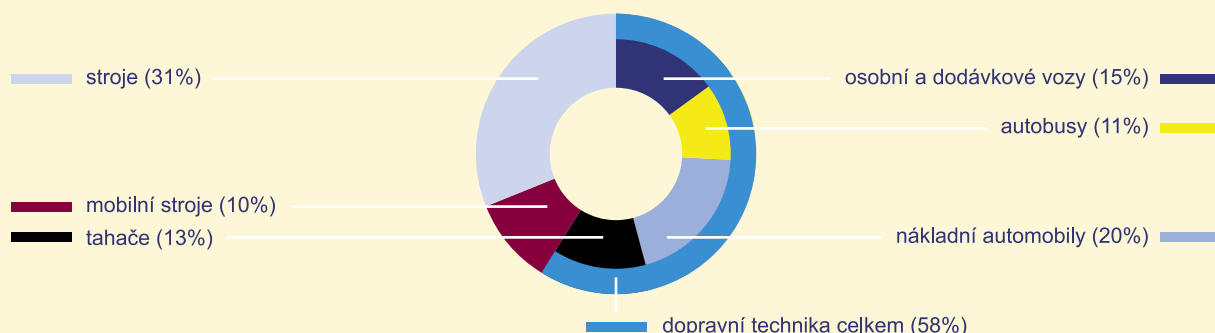
\* v pořizovacích cenách

Uvedené hodnoty jsou v tisících Kč.

## STRUKTURA NOVĚ NAKOUPENÉHO PORTFOLIA



## STRUKTURA AKTIVNÍHO PORTFOLIA DHIM\*



Skupina **osobní a dodávkové automobily** zahrnuje osobní automobily, dodávkové automobily do 3,5 t celkové hmotnosti, sanitní vozy a další vozidla zařazená v odpisové skupině 1.

Skupina **autobusy** zahrnuje vozidla určená pro přepravu osob, která mají více jak 9 míst k sezení. Jedná se o minibusy i autobusy – městské, meziměstské (linkové) i dálkové (zájezdové).

Skupina **nákladní automobily** zahrnuje vozidla pro přepravu nákladů s největší povolenou hmotností převyšující 3,5 tuny (valníkové, skříňové, sklápěcí, speciální), přívěsy, přívěsy, traktory, pojízdne zemědělské stroje a ostatní dopravní techniku v odpisové skupině 2.

Skupina **tahače** zahrnuje vozidla určená k tažení návěsů a návěsy všech druhů.

Skupina **mobilní stroje** zahrnuje manipulační techniku, bagry, rypadla, lokomotivy a ostatní železniční vozidla a lodě.

Skupina **stroje a technologie** zahrnuje druhově velmi rozmanitý hmotný investiční majetek, například strojní vybavení lehkého a těžkého strojírenství, teplárenské technologie včetně generátorů elektřiny, telekomunikační, stavební techniku, potravinářské technologie, technologie zpracování druhotných surovin, zdravotnickou a kancelářskou techniku. Vzhledem k velké rozmanitosti této položky neuvádíme další podrobnější členění.

Skupina **pohledávky a splátkový prodej** zahrnuje případy alternativního financování, a to hodnotu odkoupených pohledávek dodavatelů zdravotnické techniky v pořizovacích cenách a objem smluv na splátkový prodej.

## Ekonomické výsledky společnosti v roce 2004

### ÚVOD

Ekonomické výsledky roku 2004 nejvíce ovlivnil další meziroční růst objemu realizovaných obchodů. Tím se zvýšila brutto i netto hodnota stálých aktiv a vzrostly i výnosy společnosti. Díky kvalitě realizovaných obchodů a dobrému ekonomickému řízení společnosti vzrostl i hrubý a čistý zisk, trvale roste také vlastní kapitál společnosti.

Za nejvýznamnější ukazatel úspěšnosti hospodaření považujeme od počátku existence společnosti fakt, že přes neustálý růst objemu obchodů zůstává velice nízký objem pohledávek po splatnosti - v roce 2004 je jejich podíl na tržbách pod 1%.



## KOMENTÁŘ K VÝZNAMNÝM EKONOMICKÝM HODNOTÁM A UKAZATELŮM

### VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁTY (VÝNOSY A NÁKLADY)

#### VÝNOSY

Celkové výnosy společnosti přesáhly v roce 2004 jednu miliardu korun, s meziročním nárůstem o 13% dosáhly 1 132 mil. Kč. Tržby z leasingu činily 993 mil. Kč, jejich podíl na celkových výnosech představoval 88%. Další významnou část výnosů ve výši 67 mil. Kč tvoří tržby z prodeje předmětů leasingu po řádném a předčasném ukončení leasingových smluv a tržby ze splátkového prodeje ve výši 27 mil. Kč.

#### ODPISY

Největší část nákladů tvoří odpisy dlouhodobého hmotného majetku ve výši 805 mil. Kč. Jejich meziroční nárůst o 11% odpovídá 16% zvýšení brutto hodnoty tohoto majetku z 2 716 mil. Kč na 3 162 mil. Kč.

#### NÁKLADOVÉ ÚROKY

Další výraznou nákladovou položkou jsou úroky. Nákladové úroky klesly z 30 mil. Kč v roce 2003 na 28 mil. Kč v roce 2004 i přes to, že objem úvěrů vzrostl ve stejném období z 684 mil. Kč na 822 mil. Kč. Důvodem je celkově nižší úroveň úrokových sazeb oproti roků předchozím, přes jejich mírné zvýšení ve druhé polovině roku. Pozitivně se projevuje i dosažená pozice firmy a její hodnocení ze strany bankovních domů.

#### ZISK

Výsledek hospodaření za účetní období 2004 vzrostl o 14% a dosáhl výše 71 mil. Kč. Hospodářský výsledek společnosti před zdaněním činil 95 mil. Kč. Přes sílící konkurenci na leasingovém trhu se daří udržet podíl čistého zisku na tržbách z leasingu okolo 7%, a to zejména díky nízkému objemu nekvalitních a ztrátových obchodů. V nákladech společnosti jsou v roce 2004 stejně jako v letech předchozích zohledněny veškeré změny stavů opravných položek k aktivům společnosti. Tato oblast je pod přísným dohledem jak vedení společnosti, tak auditorské firmy.

#### ROZVAHA

##### AKTIVA (DRUHY MAJETKU)

##### DLOUHODOBÝ HMTNÝ MAJETEK

Dlouhodobý hmotný majetek společnosti v zůstatkových cenách (netto hodnota) vzrostl v roce 2004 na 1 698 mil. Kč, tj. 16% nárůst oproti roku 2003. Tento majetek v pořizovacích cenách (brutto hodnota) dosáhl 3 162 mil. Kč, tj. též meziroční nárůst 16%. Na brutto i netto hodnotě dlouhodobého hmotného majetku se podílí majetek pronajímáný naší společností prostřednictvím leasingu plnými 97%. V roce 2004 byl nakoupen majetek pro leasing v objemu 1 079 mil. Kč (915 mil. Kč v roce 2003).

## DLOUHODOBÉ POHLEDÁVKY

UNILEASING a.s. financuje vybrané investice vybraným bonitním klientům formou postoupení pohledávek. Jedná se zejména o pohledávky od dodavatelů zdravotnické techniky za institucemi, kterým vyhlášky nedovolují uzavírat leasingové smlouvy. Tyto pohledávky jsou postupně spláceny dle splátkových kalendářů. V roce 2004 byly nakoupeny dlouhodobé pohledávky s postupnou splatností v celkové pořizovací hodnotě 20 mil. Kč. Zároveň byl financován prostřednictvím splátkového prodeje ve výši 23 mil. Kč majetek podporovaný státními dotacemi, kde jiná forma financování opět nepřipadá v úvahu. V souvislosti s těmito produkty vykazuje naše společnost k 31.12. 2004 dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů ve výši 58 mil. Kč. K výběru klientů pro tento způsob financování přistupujeme velice pečlivě a obezřetně, proto žádná z těchto pohledávek není po splatnosti.

## KRÁTKODOBÉ POHLEDÁVKY

Krátkodobé pohledávky (vše v netto hodnotách) k 31.12. 2004 činily 20,8 mil. Kč, z toho pohledávky z obchodních vztahů činily 10,5 mil. Kč. Pohledávky z obchodních vztahů zahrnují pohledávky z leasingu ve výši 4,8 mil. Kč a pohledávky z vyfakturovaných úroků z prodlení a smluvních pokut ve výši 5,7 mil. Kč. Podíl krátkodobých pohledávek z obchodních vztahů (10,5 mil. Kč) na tržbách z leasingu (993 mil. Kč) činil 1%.

Za nejdůležitější ukazatel kvality leasingové společnosti považujeme objem pohledávek po splatnosti. Z pohledávek z leasingu ve výši 4,8 mil. Kč je po splatnosti 3,4 mil. Kč, z toho 1,2 mil. Kč po splatnosti více jak 30 dnů.

## PASIVA (ZDROJE KRYTÍ MAJETKU)

### VLASTNÍ KAPITÁL

Díky pravidelné tvorbě významných částek kladného hospodářského výsledku, včetně 71 mil. zisku za rok 2004, dosáhl k 31.12.2004 vlastní kapitál hodnoty 320 mil. Kč. Vlastní kapitál se tak významným způsobem podílí na krytí aktiv společnosti.

Základní kapitál zůstává od roku 2001 na 56 mil. Kč, rezervní fond je naplněn na současných 11 mil. Kč.

### DLOUHODOBÉ ZÁVAZKY

Dlouhodobé závazky činí 139 mil. Kč. Z toho 101 mil. Kč představují přijaté zálohy na budoucí leasingové splátky, které budou postupně zúčtovány v průběhu několikaletého trvání leasingových smluv. Zbývající část dlouhodobých závazků tvoří odložený daňový závazek 38 mil. Kč, který vznikl zejména vlivem odlišnosti účetních odpisů od uplatňovaných zrychlených daňových odpisů dlouhodobého hmotného majetku.

### KRÁTKODOBÉ ZÁVAZKY

Krátkodobé závazky činily 91 mil. Kč. Nejvýznamněji se na nich podílí přijaté zálohy ve výši 58 mil. Kč, a to zejména z titulu našimi klienty dopředu zaplaceného budoucího nájemného. Závazky z obchodních vztahů v hodnotě 28 mil. Kč, stejně jako ostatní krátkodobé závazky, jsou všechny do lhůty splatnosti. Společnost k 31.12. 2004 nevykazuje, ani nikdy v minulosti nevykazovala, žádné závazky po splatnosti. Své závazky vůči bankovním ústavům, státu, institucím zdravotního a sociálního pojištění i všem svým obchodním partnerům plní UNILEASING a.s. vždy řádně a včas.

### ÚVĚRY

Vedle vlastního kapitálu společnosti jsou hlavním zdrojem refinancování leasingových obchodů bankovní úvěry, jejichž zůstatek na konci roku 2004 činil 822 mil. Kč. Nárůst oproti předchozímu roku vyplývá z nárůstu objemu pronajímaného majetku. Všechny úvěry jsou čerpány jako střednědobé se splatností 3 až 4 roky, což kopíruje splatnost financovaných leasingových smluv. Jako krátkodobé úvěry v hodnotě 59 mil. Kč jsou vykazovány pouze zůstatky těch dlouhodobých úvěrů, jejichž poslední část bude splacena v průběhu roku 2005. Z relevantních poměrových ukazatelů k úvěrům je možno zmínit poměr netto hodnoty dlouhodobého hmot. majetku k úvěrům ve výši 207% a poměr vlastního kapitálu k úvěrům, který dosahuje 39%. Hlavním zdrojem pro splacení úvěrů jsou budoucí příjmy společnosti z leasingových a ostatních finančních smluv. Tyto budoucí příjmy měly k 31.12. 2004 celkovou hodnotu 1 828 mil. Kč. Po očištění o budoucí úhrady DPH 302 mil. Kč, pojistného 89 mil. Kč a úroků 41 mil. Kč zůstávají budoucí zdroje pro splacení úvěrů ve výši 1 396 mil. Kč, což představuje 170% zůstatku úvěrů ke stejnému datu.

### OSTATNÍ PASIVA

Nejvýraznější složkou ostatních pasiv jsou výnosy příštích období ve výši 413 mil. Kč. Jsou tvořeny první mimořádnou splátkou nájemného, eventuálně vlivem rychlejšího splacení oproti době trvání leasingové smlouvy. Tento zůstatek výnosů příštích období k 31.12. 2004 bude v průběhu jednotlivých leasingových smluv postupně rozpouštěn do výnosů příslušného účetního období.

## ZÁVĚR

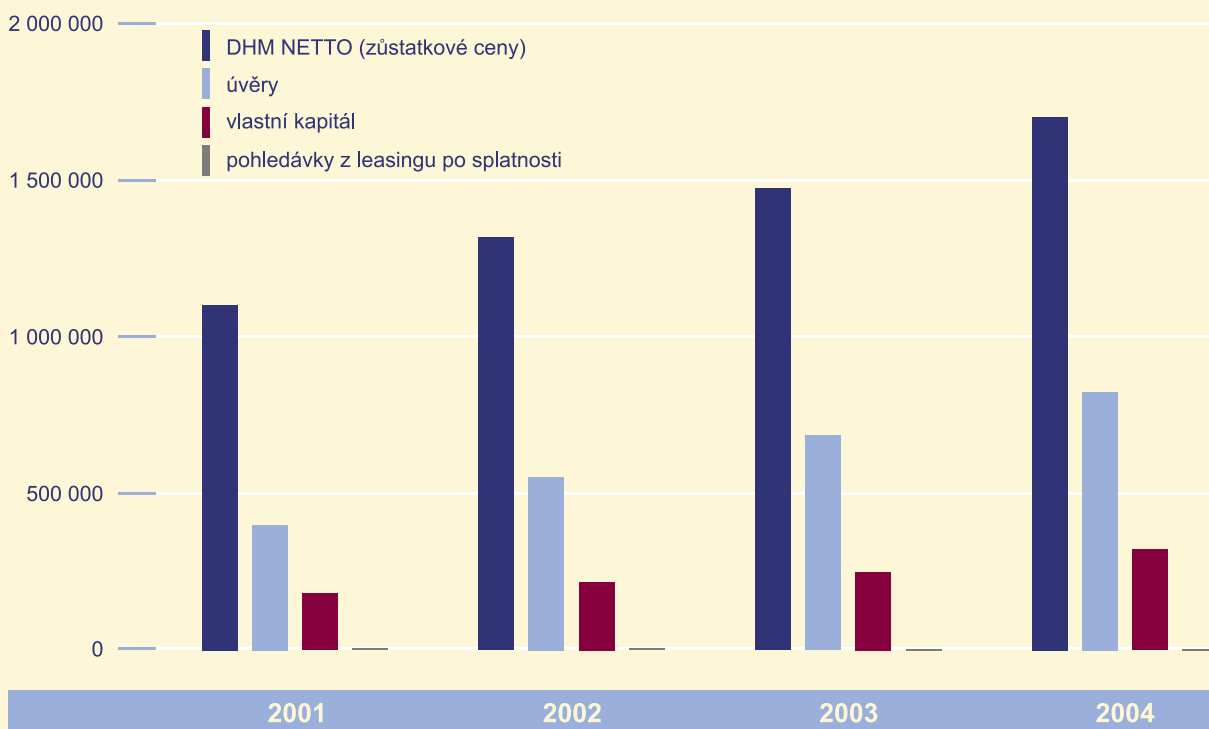
Finanční situace a dosavadní ekonomické i obchodní výsledky společnosti jsou dostatečnou zárukou stability společnosti pro všechny její obchodní partnery a představují dobré výchozí podmínky pro další úspěšný rozvoj UNILEASING a.s. v následujících letech.

Vývoj vybraných ekonomických ukazatelů za posledních čtyř roků je pro přehlednost uveden v následující tabulce a grafu, podrobné údaje za poslední dva roky jsou pak obsaženy v základních účetních výkazech.

### RYBRANÉ EKONOMICKÉ UKAZATELE V LETECH 2001 - 2004

	2001	2002	2003	2004
výnosy celkem	816 054	885 767	1 001 214	<b>1 132 443</b>
z toho tržby z leasingu	724 660	813 283	911 452	<b>993 018</b>
provozní hospodářský výsledek	91 326	99 635	107 378	<b>117 852</b>
hospodářský výsledek z finančních operací	-24 283	-27 217	-23 432	<b>-23 319</b>
z toho nákladové úroky	28 522	33 035	29 859	<b>27 897</b>
hrubý zisk	72 003	72 418	83 946	<b>94 533</b>
čistý zisk	48 606	51 034	62 402	<b>71 021</b>
aktiva celkem netto	1 140 646	1 363 469	1 551 780	<b>1 787 819</b>
DHM BRUTTO (pořizovací ceny)	2 096 665	2 372 697	2 715 560	<b>3 161 568</b>
<b>DHM NETTO (zůstatkové ceny)</b>	<b>1 099 685</b>	<b>1 314 706</b>	<b>1 470 711</b>	<b>1 698 495</b>
krátkodobé pohledávky netto	23 416	16 749	21 657	<b>20 863</b>
z toho krátkodobé pohl. z obchodních vztahů	11 648	12 606	8 260	<b>10 518</b>
z toho po splatnosti z leasingu	5 706	5 571	3 266	<b>3 374</b>
<b>vlastní kapitál</b>	<b>180 597</b>	<b>217 446</b>	<b>249 227</b>	<b>320 248</b>
zůstatek záloh a časové rozlišení výnosů	489 083	535 385	558 826	<b>482 443</b>
<b>úvěry</b>	<b>398 958</b>	<b>551 847</b>	<b>683 527</b>	<b>822 295</b>

*Uvedené hodnoty jsou v tisících Kč.*



## Zpráva auditora

Auditor PKM audit s.r.o., se sídlem U Tvrze 38, Praha 10 108 00, oprávněný k auditorské činnosti podle Zákona ČNR 254/2000Sb. o auditorech a Komote auditorů České republiky, číslo osvědčení 210, zastoupený odpovědným auditorem Ing. Václavou Pekařovou, číslo osvědčení 520, ověřil účetní závěrku společnosti:

**UNILEASING a.s.**  
společnost je zapsána v obchodním rejstříku,  
vedeného Krajským soudem v Plzni  
oddíl B, vložka 561  
**Randova 214, 339 01 Klatovy I**  
**ICO: 25205552**

za období od 1. 1. 2004 do 31. 12. 2004

Provedla jsem audit příložené roční účetní závěrky společnosti UNILEASING a.s. Odpovědnost za sestavení účetní závěrky se řídí §192 obchodního zákoníku. Naši úlohou je vyjádřit na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce.

Audit jsem provedla v souladu se Zákonem č. 254/2000 Sb. o auditorech a Komote auditorů České republiky, auditorskými směnicemi vydanými Komorou auditorů a auditorskými standardy. Tyto směrnice a standardy vyžadují, abych plánovala a provedla audit s cílem získat přiměřenou míru jistoty, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti. Audit zahrnuje ověření provedené výběrovým způsobem účetních záznamů a dalších informací prokazujících údaje účetní závěrky. Na základě výsledků použitých auditorských postupů jsem nezjistila žádné skutečnosti, které by naznačovaly, že účetní záznamy výše uvedené obchodní společnosti nebyly ve všech podstatných aspektech v souladu s platnými zákony a předpisy. Domnívám se, že provedený audit dává přiměřený základ pro vyslovení výroku k účetní závěrce.

Podle mého názoru účetní závěrka ve všech podstatných aspektech věrně zobrazuje majetek, závazky, vlastní kapitál a finanční situaci ověřované společnosti k 31. prosinci 2004 a výsledky jejího hospodaření za období 1. 1. – 31. 12. 2004 v souladu se zákonem o účetnictví č. 563/91 Sb. a příslušnými předpisy.

Ověřila jsem soulad informací o auditované společnosti za uplynulé období, uvedených ve výroční zprávě, s ověřovanou účetní závěrkou. Podle mého názoru jsou tyto informace ve všech významných ohledech v souladu s touto účetní závěrkou, z níž byly převzaty.

Za úplnost a správnost zprávy o vztazích mezi propojenými osobami odpovídá statutární orgán společnosti. Ověřila jsem věcnou správnost údajů uvedených ve zprávě, a nezjistila jsem významné nesprávnosti.

Výrok zní: **BEZ VÝHRAD**

odpovědný auditor : Ing. Václava Pekařová, auditorský dekret č. 520  
za PKM audit s.r.o., licence č. 210  
U Tvrze 38, Praha 10 108 00

Praha 15.3.2005

**PKM audit s.r.o.**  
U Tvrze 38, 108 00 Praha 10  
DIČ: CZ65-412630  
tel.: 274 779 873, 274 784 816  
e-mail: info@pkm-audit.cz



Výkaz zisku a ztráty   Income statement		2004	2003
I.	tržby za prodej zboží   sales revenue on merchandise	26 586	11 498
A.	náklady vynaložené na prodané zboží   spent costs on sold commodities	23 464	10 414
	<b>+ OBCHODNÍ MARŽE   GROSS PROFIT</b>	<b>3 122</b>	<b>1 084</b>
II.	výkony   production	993 018	911 452
B.	výkonová spotřeba   production consumption	22 475	18 711
	<b>+ PŘIDANÁ HODNOTA   ADDED VALUE</b>	<b>973 665</b>	<b>893 825</b>
C.	osobní náklady   personal expenses	21 887	19 565
D.	daně a poplatky   taxes and fees	613	449
E.	odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku   deprec. of long-term intangible and tangible fixed assets	804 837	724 669
III.	tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu   sales rev. on long-term assets and mat.	67 046	42 518
F.	zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu   net book value of long-term asset and mat.	60 320	37 966
G.	změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti   state mod. of reserves and adj. in oper. area	6 703	13 211
IV.	ostatní provozní výnosy   other operating revenues	36 959	27 485
H.	ostatní provozní náklady   other operating expenses	65 458	60 590
	<b>* PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ   OPERATION PROFIT (LOSS)</b>	<b>117 852</b>	<b>107 378</b>
M.	změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti   state mod. of reserves and adj. in financial area	2 506	352
X.	výnosové úroky   interest received	2 540	2 266
N.	nákladové úroky   interest expense	27 897	29 859
XI.	ostatní finanční výnosy   other financial revenues	6 295	5 996
O.	ostatní finanční náklady   other financial expenses	1 751	1 483
	<b>* FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ   PROFIT (LOSS) FROM FIN. OPERATIONS</b>	<b>-23 319</b>	<b>-23 432</b>
Q.	daň z příjmů za běžnou činnost   income tax on ordinary income	23 512	21 544
	splatná   due	20 275	19 480
	odložená   deferred	3 237	2 064
	<b>** VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA BĚŽNOU ČINNOST   ORDINARY INCOME</b>	<b>71 021</b>	<b>62 402</b>
***	<b>VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ   PROFIT (LOSS) OF CURR. ACC. PERIOD</b>	<b>71 021</b>	<b>62 402</b>
	výsledek hospodaření před zdaněním   profit (loss) before tax	94 533	83 946

v tisících Kč | in thousands CZK

Aktiva   Assets		2004	2003
<b>AKTIVA CELKEM   TOTAL ASSETS</b>		<b>1 787 819</b>	<b>1 551 780</b>
A.	POHLEDÁVKY ZA UPSANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL   RECEIVABLES FOR SUBSCRIPTION	0	0
B.	DLOUHODOBÝ MAJETEK   FIXED ASSETS	<b>1 703 912</b>	<b>1 478 634</b>
I.	dlouhodobý nehmotný majetek   intangible fixed assets	0	0
II.	dlouhodobý hmotný majetek   tangible fixed assets	<b>1 698 495</b>	<b>1 470 711</b>
	pozemky   landed properties	<b>2 770</b>	<b>2 770</b>
	stavby   buildings	<b>9 570</b>	<b>10 088</b>
	samostatné movité věci   separate movable objects	<b>1 648 514</b>	<b>1 433 958</b>
	nedokončený dlouhodobý hmot. majetek   incomplete tangible fixed assets in progress	<b>1 772</b>	<b>1 985</b>
	poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmot. majetek   advances paid n long-term tangible assets	<b>35 869</b>	<b>21 910</b>
III.	dlouhodobý finanční majetek   long-term financial assets	<b>5 417</b>	<b>7 923</b>
	podíly v ovládaných a řízených osobách   hold. in comp. with cotrolling infl.	<b>80</b>	<b>80</b>
	podíly v účet. jed. s podstatným vlivem   hold. in comp. with substantial infl.	<b>5 337</b>	<b>7 843</b>
C.	OBĚŽNÁ AKTIVA   CURRENT ASSETS	<b>80 167</b>	<b>71 247</b>
I.	zásoby   inventories	0	0
II.	dlouhodobé pohledávky   long-term receivables	<b>57 582</b>	<b>37 326</b>
III.	krátkodobé pohledávky   short-term receivables	<b>20 863</b>	<b>21 657</b>
IV.	krátkodobý finanční majetek   short-term financial assets	<b>1 722</b>	<b>12 264</b>
D.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ   ACCRUALS	<b>3 740</b>	<b>1 899</b>

v tisících Kč | in thousands CZK

Pasiva   Liabilities		2004	2003
<b>PASIVA CELKEM   TOTAL LIABILITIES</b>		<b>1 787 819</b>	<b>1 551 780</b>
A.	VLASTNÍ KAPITÁL   EQUITY	<b>320 248</b>	<b>249 227</b>
I.	základní kapitál   registered capital	<b>56 000</b>	<b>56 000</b>
II.	kapitálové fondy   capital funds	0	0
III.	rezervní fondy, nedělitelné fondy a ostatní fondy ze zisku   reserve funds	<b>11 200</b>	<b>11 200</b>
IV.	výsledek hospodaření minulých let   profit (loss) of prev. years	<b>182 027</b>	<b>119 625</b>
V.	výsledek hospodaření běžného účetního období   profit (loss) of curr. acc. period (+/-)	<b>71 021</b>	<b>62 402</b>
B.	CIZÍ ZDROJE   NOT-OWN CAPITAL	<b>1 054 009</b>	<b>1 001 014</b>
I.	rezervy   reserves	<b>1 437</b>	<b>2 042</b>
II.	dlouhodobé závazky   long-term payables	<b>139 101</b>	<b>229 752</b>
	dlouhodobé přijaté zálohy   long-term advances	<b>100 774</b>	<b>194 662</b>
	odložený daňový závazek   deferred tax obligations	<b>38 327</b>	<b>35 090</b>
III.	krátkodobé závazky   short-term payables	<b>91 176</b>	<b>85 693</b>
	závazky z obchodních vztahů   trade obligations	<b>27 514</b>	<b>17 201</b>
	závazky k zaměstnancům   obligations to employees	<b>1 060</b>	<b>950</b>
	závazky ze soc. zab. a zdrav. pojištění   obligations from social security and health insurance	<b>638</b>	<b>441</b>
	stát - daňové závazky a dotace   state tax obligations	<b>2 871</b>	<b>2 910</b>
	krátkodobé přijaté zálohy   short-term received advance	<b>58 107</b>	<b>63 119</b>
IV.	bankovní úvěry   bank loans	<b>822 295</b>	<b>683 527</b>
	dlouhodobé bankovní úvěry   long-term bank loans	<b>762 979</b>	<b>649 875</b>
	krátkodobé bankovní úvěry   short-term bank loans	<b>59 316</b>	<b>33 652</b>
C.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ   ACCRUALS	<b>413 562</b>	<b>301 539</b>

For the company UNILEASING, the main event of the year 2004 is the fact that we outdid the bound of 1 billion CZK in the volume of contracts incurred for the first time. We consider the reached volume of 1,122 billion CZK, with the increase of 17 % over the previous year, to be a success in the background of strong competition on the Czech leasing market. This all happened in the course of the leasing market stagnation, the decrease of the car business and the waiting of investors for the EU accession. It is delightful that the profit before tax had increased despite decreasing gross profits. The company's equity has overrun 300 mil. CZK after the final balance.

According to the Board of Directors, the most important is the fact that the most crucially monitored ratio – the volume of overdue receivables – remains at very low value of 4,5 mil. This is the biggest success of our company in the course of the ability to create satisfactory profit. The result of the year 2004 is the confirmation of long-term quality of all company's activities namely the business, risk management, receivables control and the administration.

**With regard to the fact that the company's equity reached the value of 320 mil. CZK after the final balance of the year 2004, the board of directors decided to raise the company's registered capital to quadruple of the current state, that means to 244 mil. CZK. This raise will be realized from the undistributed profit of the previous years.**

### **Detailed evaluation of the development in the year 2004:**

The value of the bought assets increased from 915 to 1079 mil. CZK according to the year 2003, the total volume increased from 955 to 1122 mil. CZK including the receivables surrender and the installment trade. That means the growth by more than 17 %.

The profit before tax overrun 94 mil. CZK, with the growth of 12 % according to the last year. The net profit increased by 14 % and run to 71 mil. CZK.

The short-term trade receivables form 10, 5 mil. CZK, the overdue receivables amount only to 4, 5 mil. CZK that is all of 0,5 % of the revenues in the year 2004.

We opened three new branch offices during the year 2004, namely in Pardubice, Zlín and Uherské Hradiště. The workers of these branch offices have been trained and successfully joined our business.

All branch offices have been connected to the internet by land line and the software conducive to our business has been modernized in significant way. The modern technology and the high communication rate enabled the acceleration, bigger flexibility and accuracy of our business and receivables control.

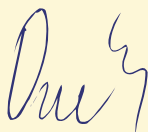
The result of the year 2004 is the appreciation of the high-quality work of all company's employees, their high commitment, professionalism and team cooperation.

**According to the results of the year 2004 the company's board of directors set the following aims for the year 2005:**

1. The main aim of our company remains the stress of the leasing contracts' quality and consecutively the low volume of the overdue receivables.
2. To go on increasing the quality and professional ability of all our employees, to strengthen the team cooperation and the firm solidarity, to go on implementing the modern information technologies.
3. To stabilize newly opened branch offices.
4. To secure the cooperation with contemporary suppliers of the leasing subjects and to look for new suppliers especially in the area of automobiles, transportation and manipulative machines and medical instruments.
5. To analyze the leasing market in Slovakia and the possibility of Unileasing's activities there.
6. To continue successful cooperation with banks, further optimization of the structure and price of the refinancing sources.



Ing. Pavel Nový  
Deputy Chairman of the Board



Ing. Pavel Ovsík  
Chairman of the Board



Ing. Juraj Eöllös  
Member of the Board



## Economic environment and the leasing market in the Czech Republic in the year 2004

The beginning of the year was influenced by waiting of our potential clients – investors for the impact of EU accession. Transporters were interested especially in the impact of the borders opening and the potential competition of foreign transporters.

The Czech Republic became the member of European Union in May 2004. The goods transportation and mainly the transit traffic increased in the second part of the year 2004. No upheaval happened on transport market in connection with the EU accession. However, the competition is enormous and it is pushing the prices of transportation down. In spite of the fact that the share of transport technology forms more than 50 % of our portfolio, we didn't register any significant increase in off-end in these leasing contracts.

The sale of new cars has slumped by 4,7 % in the Czech Republic over the previous year. Car business market was negatively influenced by the limit of 900 thousand CZK for the application of income tax's costs and by the cancellation of the assembly vehicles category that enables VAT deduction. The decrease of sale in this vehicles group was partly compensated by the increase of sale in the group of delivery cars that originate in the simple transformation of luxury cars of the kombi type. The leasing of new cars especially was furthermore handicapped by the VAT amendment in connection with EU accession that applied since 1.5. 2004, because the financial component of leasing was charged by higher VAT rate and the deduction of this VAT was disabled in addition to the previous years.

The impact of these facts wasn't however significant for UNILEASING, because cars form only about 10 % of our newly bought portfolio. The decrease of cars purchase by 23 mil. CZK was compensated by the increase of vans purchase by 17 mil. CZK, that's why the change of the whole group is not significant in effect.

The tax acts amendment in connection with EU accession has made the tax environment in the Czech Republic even more complicated, the changes in VAT area especially had wide impact in the accounting methodology related to leasing. Thanks to the professionalism of our employees in relevant departments and their big exertion, we managed all changes in relevant time limits.

After the long term of permanent decrease of interest rates, ČNB (Czech National Bank) has increased the basic rate by 0,25 % in June and August. This increase will not show up in our company's economic, because the share of resources with floating rate is under 10 % of the total volume of bank loans and the floating rate is projected to the leasing contracts in the same volume approximately.

The leasing market in the Czech Republic is stable in the long term, even so it registered the volume decrease by 2,75 % for the first time after many years. UNILEASING has kept the 20<sup>th</sup> place in the rank of the biggest leasing companies according to the newly enclosed contracts, as same as in the year 2003.

## Company profile

We can find the company UNILEASING on the Czech leasing market since the year 1991. Since it was founded the company has been providing financial leasing and the related services exclusively. The headquarter of the company and its administrative background is situated in Klatovy. The company is represented by fourteen branch offices in the entire Czech Republic. The company has been the active member of the Czech leasing and financial association since 1993.

UNILEASING is universal leasing company existing in the area of personal estate leasing. These are all kinds of transport and shipping technologies except for planes, further more the wide range of medical, sport, office, engineering, energetic and other technologies and technological units in its portfolio.

UNILEASING profiles itself as client-oriented company. Thanks to proprietary and managerial structure the company is able to react quickly to customers' requirements and to the changing demands of the market. By the volume of annually enclosed contracts, UNILEASING is in the top twenty of the leasing companies in the Czech Republic that are involved in the universal commodities leasing. Refinancing of the company is provided by the cooperation with the most significant bank institutions.

## Trade activity

The company UNILEASING offers to its business partners integrated collection of financing products and supporting services. The financial leasing of movable subjects remains the crucial form of clients' financing. None of the standard types of financing, such as operative leasing, lease-back operations, sales leasing or installment trade, is missing in our offer. The company also provides the client's financing bespoke, exactly according to their needs. Other services are financing components, namely the wide offer of convenient leasing subjects' insurance both during the duration of leasing contract and after its ending. The company realized the trade activities especially in these areas in the year 2004:

### CARS AND VANS LEASING

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

### BUSES AND LORRIES LEASING

helps the small tradesmen and also big companies with financing of new and used buses, lorries and special automobiles of all brand names and kinds, trailers and extension.

### BUILDING MACHINES, MANIPULATIVE AND TRANSPORT TECHNOLOGY LEASING

covers the leasing of all kinds of mobile building, manipulative and transport technology (e.g. building machines, fork lift trucks, communal technology, locomotives, ships and agricultural and forestry machines).

### MEDICAL TECHNOLOGY LEASING

supports the investment in the medical sector. It enables the financing of the medical instrument, dentists' chairs, equipment of the consulting rooms, hospitals, operating rooms, remedial equipment, ambulances and other medical technology. This leasing is used by both private medical institutions and medical institutions established by towns, regions or other state authorities.

### MACHINES AND TECHNIQUE LEASING

is being used for financing of the investment into machines, covering the range of universal and special machines, simple machine equipment and demanding and complicated technological systems for the various industry areas. The lessees are private entrepreneurs, small and bigger limited liability companies and big joint stock companies, companies with foreign capital interests and the companies with international importance.

### SPORTING TECHNOLOGY AND INSTRUMENTALITY LEASING

enables the financing of the items and instrumentality of sporting character, e.g. machines for adjusting the downhill and cross-country tracks, cableways, ski lifts, snow systems, horse containers, golf courts' adjustment machines, instrumentality for bowling, squash centers, etc.

**Specific need of financing is similar for certain group of clients. The company UNILEASING offers business product, with the effort to meet the business requirements of these clients that can be approximate in following splitting:**

#### **COMMUNAL LEASING**

By means of this product UNILEASING offers the acquisition of all equipment to towns, municipalities, communal companies, companies administrated by towns or municipalities and to other municipal organizations in order to ensure their activities. This is mainly the question of traffic technology, mechanisms for maintenance and clean up of the roadways, the heat production technology including the co-generation units, technology of winter and swimming stadiums, crematoriums, machines and technologies for building and maintenance of water mains and sewerages, sewage works, etc.

#### **ALTERNATIVE FORMS OF FINANCING**

To chosen clients we offer the possibility of alternative forms of financing that includes installment trade, receivables surrender or liabilities accession. These kinds of investment acquisition are especially used by budgetary and allowance organizations in case that the financing can not be realized by standard financial leasing operation. Installment trade enables financing of purchase of the subjects that are supported by the donations from the state budget. The installment trade can not stand in for financing our company's clients from the area of health care and personal transportation.

#### **LEASE BACK OPERATIONS**

These operations are alternative way how to get the financial funds very quickly. They can be used for support or progress in new activities. It is a kind of procedure in which the clients sells its property to the leasing company and concludes a contract about its lease back at the same time.

#### **SALES LEASING**

it is the product dedicated to dealers and producers to support their sales. There is wide range of subjects' leasing sale support, especially the area of pre-financing of leasing subjects. Another important item of this program is the possibility of supplier's receivables surrender that enables the distribution of customer's purchase price allowance during time.

#### **LEASING WITH INDIVIDUAL COURSE OF REPAYMENT**

is the leasing for entrepreneurs that have strongly unstable revenues in time. We meet the client's demand in arranging the plan of installments respecting his possibilities for paying, e.g. uneven revenues during the year or considered cash flow. This group can include the shortening course of repayment that gives the lessee the possibility to pay larger part of rent in the regime of monthly or quarterly installments in a shorter time than a minimal length of leasing relationship lasting prescribed by law for the leasing subject in a corresponding depreciation category.



This shortage of the active length of repayment enables our clients to reach more efficient entire price of the leasing by lowering interest costs of the leasing.

**The possibility to choose between fixed and flexible leasing installment and paying the rent in CZK or EUR is the matter of course of our offer. The services of UNILEASING are complex and cover many supporting activities. Namely:**

#### LEASING SUBJECTS' INSURANCE

Unileasing is particular about the fact that the leasing subject is always insured and offers attractively priced insurance of machines and transport technology to the lessees. The premium is either included in leasing installments or it is only collected as a facilitated or pre-invoiced premium together with the installments. The insurance is not charged with VAT in this mode that is more low-cost for the lessees in certain cases. Unileasing also enables the lessees to insure the leasing subject themselves.

After the leasing ending, Unileasing offers further insurance of the leasing subjects with continuation of the convenient insurance discounts to the lessees.

#### CLIENT'S SERVICE

In the framework of business cases UNILEASING offers its clients:

- qualified analysis and evaluation of efficiency of different kinds of investment aim financing.
- consultancy about accounting and tax aspects of individual leasing contracts
- negotiation with the suppliers by the framing of business contracts
- organizing of leasing subject's import from abroad
- car verification in domestic and foreign databases
- car preparation for standard operating (registration in cars and vehicles evidence, "green car", etc.)

### Business results of the year 2004

#### THE VOLUME AND THE STRUCTURE OF NEWLY BOUGHT PORTFOLIO

The volume of newly bought portfolio is permanently rising from 682 mil. CZK in the year 2001 to 1 122 mil. CZK in the year 2004 and overrun the borders of one billion CZK. We can see it in the following table and graph. The volume addition has run to 17 % in the year 2004 after the stabilization of volume and moderate growth by 5 % in the year 2003.

The portfolio structure remains stable with moderate deviations. We show the structure of active portfolio in the purchase price for review. The long-term stable portfolio diversification can be simplified to 60 % of transport technology and 30 % of machines and technologies.

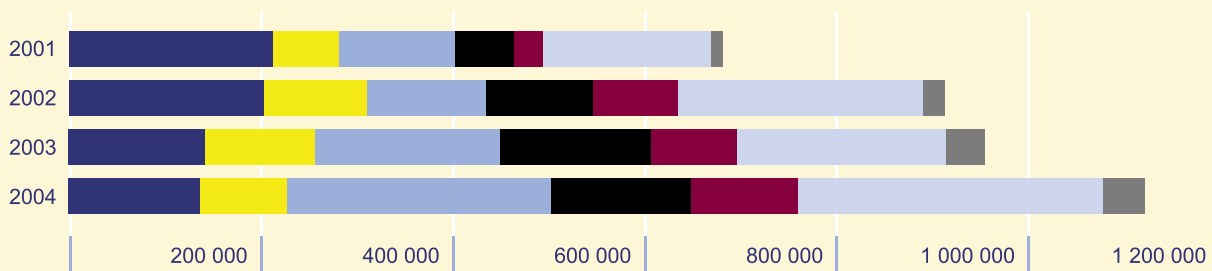
The following table shows the development of newly bought volume and structure in the purchase price in the years 2001 to 2004 and the comparison to the structure of total active portfolio.

type	2001	%	2002	%	2003	%	2004	%	active portfolio*	%
cars and vans	212 540	32	202 841	23	141 816	15	136 753	13	460 611	15
buses	68 817	10	107 868	12	114 841	13	90 353	8	325 634	11
trucks	121 170	18	124 282	14	192 834	21	275 130	26	619 876	20
trucks tractors	61 715	9	110 989	12	157 717	17	146 351	14	400 579	13
mobile machines	30 651	5	88 815	10	89 185	10	111 699	10	320 465	10
machines	174 735	26	256 275	29	218 869	24	318 606	30	962 670	31
<b>SUBTOTAL ASSETS</b>	<b>669 628</b>	<b>100</b>	<b>891 070</b>	<b>100</b>	<b>915 262</b>	<b>100</b>	<b>1 078 892</b>	<b>100</b>	<b>3 089 835</b>	<b>100</b>
receiv. and installment trade	12 524		22 259		40 134		43 083			
<b>TOTAL</b>	<b>682 152</b>		<b>913 329</b>		<b>955 396</b>		<b>1 121 975</b>			
hauling machinery	464 242	69	545 980	61	607 208	66	648 587	60	1 806 700	58

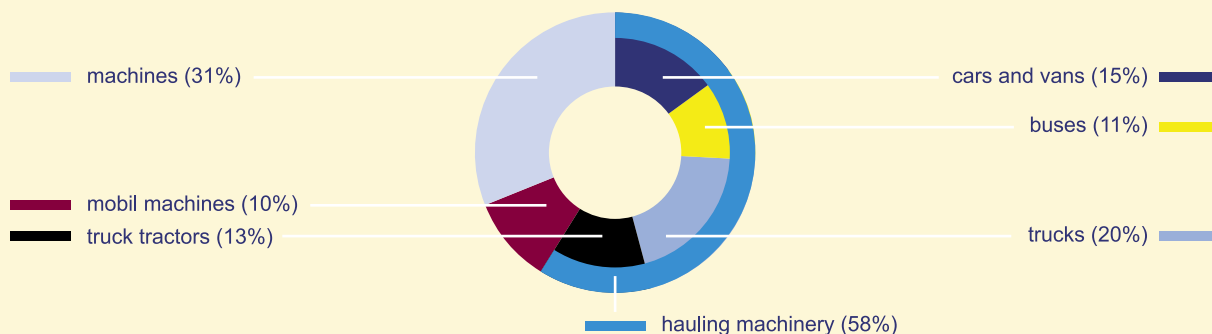
\* in the purchase prices

Values are in thousands CZK.

## THE STRUCTURE OF NEWLY BOUGHT PORTFOLIO



## THE STRUCTURE OF ACTIVE ASSETS PORTFOLIO\*



The group **cars and vans** covers cars, vans up to 3,5 tons of the total weight, ambulances and other vehicles belonging to the depreciation category 1.

The group **buses** includes vehicles appointed for the transportation that have more than 9 seats. It means mini-buses and buses – urban, inter-city (line) and long-distance (touring).

The group **trucks** covers vehicles appointed for the transportation of loads, with the biggest possible weight exceeding 3,5 tons (dray, box, folding, special), trailers, tractors, agricultural vehicles and other transport technology in the depreciation category 2.

The group **truck tractors** includes vehicles appointed for drawing trailers and the trailers of all kinds.

The group **mobile machines** covers manipulative technology, excavators, diggers, locomotives and other rail vehicles and ships.

The group **machines and technology** includes various types of investment property such as light and heavy machinery, heat technology including the electricity generators, telecommunication, building machines, food technology, technology of processing secondary raw materials, medical and office equipment technology. According to huge range of this commodity we are not showing more detailed report.

The group **receivables and installment trade** includes the cases of alternative financing such as the value of surrendered receivables of the medical technology vendors in the purchase prices and the volume of the installment trade contracts.

## Economic results of the company in the year 2004

### FOREWORD

The economic results of the year 2004 have been mostly influenced by another increase in the volume of contracts incurred over the last year. It has raised both gross and net values of fixed assets and the company's revenues as well. Thanks to the quality of contracts incurred and good economic management, the gross and net profit has also increased. The equity is rising permanently.

The most important indicator of the economic successfulness is the fact, that since the company's existence and despite the permanent growth of the trade's volume, the amount of short-term trade receivables remains very low. Its share on sales is below 1 % in the year 2004.



## THE IMPORTANT ECONOMIC VALUES AND INDICATORS COMMENTARY

### LOST AND PROFIT SHEET

#### REVENUES

The total revenues of the company overrun 1 billion CZK in the year 2004, with the annual growth of 13 % they run to 1 132 mil. CZK. Sales revenues from leasing accounted to 993 mil. CZK, its share on total revenues formed 88 %. Another important part of revenues, in the amount of 67 mil. CZK, is formed by sales of leasing subjects after regular and premature ending of leasing contracts and the sales from installment trade in the amount of 27 mil. CZK.

#### DEPRECIATION

The biggest part of costs is formed by depreciations on long-term tangible assets in the amount of 805 mil. CZK. Its 11 % increase according to the previous year corresponds to the 16 % rise of these assets gross value (from 2 716 mil. CZK to 3 162 mil. CZK).

#### COST INTERESTS

Interests are another important part of costs. Cost interests declined from 30 mil. CZK in the year 2003 to 28 mil. CZK in the year 2004, in spite of the fact that the credits' volume increased from 684 to 822 mil. CZK in the same period. This is by virtue of lower level of interest rates in total (according to the previous year), in spite of the moderate increase in the second half of the year. Reached company's position and its evaluation by bank institutions are also indicated positively.

#### PROFIT

The economic result in the accounting period of the year 2004 increased by 14 % and amounted to 71 mil. CZK. The pretax profit run to 95 mil. CZK. In spite of the fact that the competition on leasing market is getting stronger we are able to keep the share of net profit on leasing sales revenues around 7 %, especially thanks to low volume of inferior and unprofitable trades. All changes of the adjustments to company's assets are taken into consideration as same as in the previous years. This area is under strict control of the company's management and the auditor as well.

### BALANCE SHEET

#### ASSETS (TYPE OF ASSETS)

##### LONG-TERM TANGIBLE FIXED ASSETS

The tangible fixed assets of the company in net book value (net value) increased to 1 698 mil. CZK in the year 2004, that means 16 % accrual over the year 2003. This asset in purchase price (gross value) run to 3 162 mil. CZK, 16 % over the previous year. Leased assets form full 97 % of the gross and net value of the tangible fixed assets. We bought the leasing asset in the amount of 1 079 mil. CZK (915 mil. CZK in the year 2003) in the year 2004.

### LONG-TERM RECEIVABLES

UNILEASING a.s. is financing chosen investments to selected solvent clients in the form of receivables advancement. This is assigned especially for receivables of medical technology vendors for institutions that are not allowed to close leasing contracts by notice. The receivables are paid according to the installment calendars step by step. In the year 2004 the long-term receivables with gradual maturity in the total purchase price of 20 mil. CZK were bought. Along with this, we financed the asset supported by state donations in the amount of 23 mil. CZK by means of installment trade, because no other form of financing is possible. In connection with these products our company has long-term trade receivables in the amount of 58 mil. CZK related to 31.12. 2004. We are very conscientious and cautious in choosing clients for this form of financing, that's why none of these receivables is overdue.

### SHORT-TERM RECEIVABLES

Short-term receivables (all in net value) were 20,8 mil. CZK related to 31.12. 2004. Trade receivables represented 10,5 mil. CZK. Trade receivables cover leasing receivables in the amount of 4,8 mil. CZK and receivables from billed delay interests and contractual penalty interests in the amount of 5,7 mil. CZK. The share of short-term trade receivables (10,5 mil. CZK) on leasing sales revenues (993 mil. CZK) represents 1 %.

The volume of overdue receivables is concerned to be one of the most important quality indicators of leasing company. From leasing receivables, amounting to 4,8 mil. CZK, only 3,4 mil. CZK is overdue. The overdue receivables longer than 30 days run to 1,2 mil. CZK.

## LIABILITIES (SOURCE OF ASSET COVERAGE)

### EQUITY

Thanks to regular creation of important sum of positive profit, including 71 mil. CZK of profit in the year 2004, the equity run to 320 mil. CZK related to 31.12. 2004. The equity is thus participating on company's assets coverage in important way.

The registered capital remains in the amount of 56 mil. CZK since the year 2001, reserve fund is filled up to 11 mil. CZK.

### LONG-TERM PAYABLES

Long-term payables form 139 mil. CZK. 101 mil. CZK represent received advanced on future leasing installments that will be gradually accounted in continuance of several years of the leasing contracts duration. The rest of long-term payables forms postponed tax payables in the amount of 38 mil. CZK that originate especially in the influence of difference between accounting depreciation and exercised accelerated tax depreciation of tangible fixed assets.

### SHORT-TERM PAYABLES

Short-term payables formed 91 mil. CZK. The most important part is represented by received advanced in the amount of 58 mil. CZK, especially by reason of rent defrayed in advance by our clients. None of the trade payables in the value of 28 mil. CZK, as same as other short-term payables, are overdue. Related to 31.12.2004, the company is not showing and has never showed any overdue payables. UNILEASING a.s. is paying all payables to banks, state, institution of health and social security and to all its business partners properly and on time.

### LOANS

The main source of refinancing of the leasing trades, beside the company's equity, is represented by bank loans that amounted to 822 mil. CZK at the end of the year 2004. The increase over the last year is coming from the growth of leased assets' volume. All loans are gained as medium-term with the maturity of 3-4 years that copy the maturity of leasing contracts. Only the residue of those long-term loans that are mature in the year 2005 are showed as short-term loans in the amount of 59 mil. CZK. From relevant ratio indicators of loans we can come up with the ratio of long-term tangible asset net value to loans with the value of 207 % and the ratio of equity to loans reaching 39 %. The main source for paying loans is the future revenues of the company coming from leasing and other financial contracts. These future revenues' total value was 1 828 mil. CZK relate to 31.12. 2004. After the adjustment for future VAT (302 mil. CZK), premium (89 mil. CZK) and interests (41 mil. CZK) there si 1 396 mil. CZK of the future company's revenues left that form 170 % of the loans value related to the same date.

### OTHER LIABILITIES

The most significant item of other liabilities is represented by deferred incomes in the amount of 413 mil. CZK. They are formed by first irregular rent installment, possibly by the influence of faster paying against the lasting period of the leasing contracts. This residual of deferred incomes related to 31.12. 2004 is going to be dissolved into revenues during individual leasing contracts.

## CONCLUSION

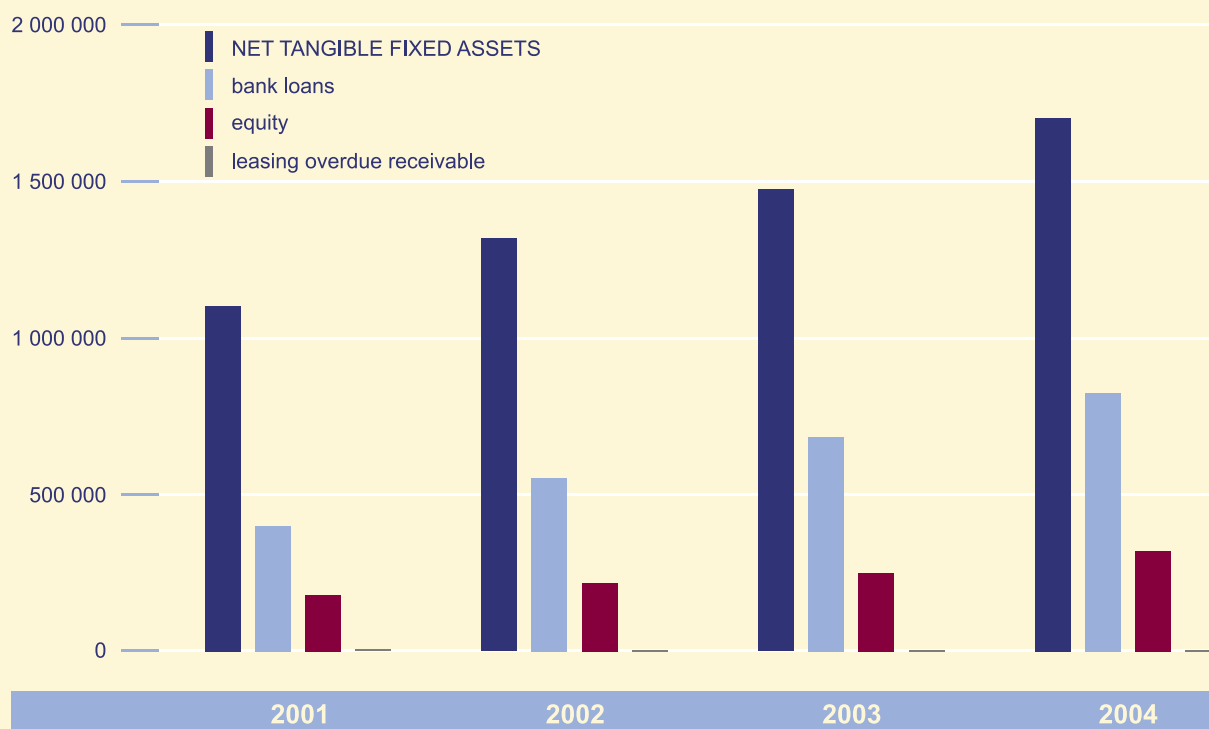
The financial situation and existing economic and business results of our company are satisfactory guarantee of company's stability for all its business partners and they represent good departure conditions for further development of UNILEASING a.s. in following years.

The development of chosen economic indicators for last four years is shown in following table and graph, detailed data for last two years are included in basic accounting statements.

### CHOSEN ECONOMIC RATIOS IN THE YEARS 2001 - 2004

	2001	2002	2003	2004
revenues	816 054	885 767	1 001 214	<b>1 132 443</b>
sales from leasing	724 660	813 283	911 452	<b>993 018</b>
operating profit	91 326	99 635	107 378	<b>117 852</b>
profit(loss) from financial operation	-24 283	-27 217	-23 432	<b>-23 319</b>
interest paid of it	28 522	33 035	29 859	<b>27 897</b>
gross profit	72 003	72 418	83 946	<b>94 533</b>
net profit	48 606	51 034	62 402	<b>71 021</b>
net profit assets	1 140 646	1 363 469	1 551 780	<b>1 787 819</b>
GROSS TANGIBLE FIXED ASSETS	2 096 665	2 372 697	2 715 560	<b>3 161 568</b>
<b>NET TANGIBLE FIXED ASSETS</b>	<b>1 099 685</b>	<b>1 314 706</b>	<b>1 470 711</b>	<b>1 698 495</b>
net short-term receivables	23 416	16 749	21 657	<b>20 863</b>
trade short-term receivables of it	11 648	12 606	8 260	<b>10 518</b>
leasing overdue receivable of it	5 706	5 571	3 266	<b>3 374</b>
<b>equity</b>	<b>180 597</b>	<b>217 446</b>	<b>249 227</b>	<b>320 248</b>
balance of advances and accruals	489 083	535 385	558 826	<b>482 443</b>
<b>bank loans</b>	<b>398 958</b>	<b>551 847</b>	<b>683 527</b>	<b>822 295</b>

Values are in thousands CZK.



#### Auditor's Report

The auditor, PKM audit s.r.o., with registered office at U Tvrze 38, Praha 10 108 00, authorised to carry on the business of an auditor pursuant to the Act of CNR No. 254/2000 Coll. on auditors and the Chamber of Auditors of the Czech Republic, licence number 210, audited the financial statements of the company:

**UNILEASING a.s.**  
the company is registered in the Companies' Register,  
kept by the Municipal Court in Pilsen,  
Section B, Insert 561

**Randova 214, 229 01 Klatovy**  
id. no.: 25205552

for the period from 1.1.2004 to 31.12.2004

I audited the enclosed financial statements of the company UNILEASING a.s. The responsibility for preparing the financial statements is governed by Section 192 of the Commercial Code. Our responsibility is to make a statement on these financial statements on the basis of the audit carried out.

I have carried out the audit in accordance with the Act No. 254/2000 Coll. on auditors and the Chamber of Auditors of the Czech Republic, the auditing directives issued by the Chamber of Auditors and the auditing standards. These directives and standards require that I plan and carry out the audit with the aim of obtaining a reasonable degree of certainty that the financial statements do not contain any significant incorrect data. The audit includes verification of the accounting records and other information proving the data in the financial statements carried out on a selective basis. With regard to the results of the auditing methods used, I did not find any facts indicating disproof of the statement that the accounting records of the above mentioned business company were in accordance with the valid Acts and regulations in all significant aspects. I believe that the audit carried out provides an adequate basis for making a statement on the financial statements.

**In my opinion, the financial statements faithfully reflect the assets, liabilities, equity and financial situation of the audited company as of December 31<sup>st</sup> 2004 and its economic result for the period 1.1. – 31.12.2004 in all significant aspects in accordance with the Accounting Act No. 563/91 Coll. and the applicable regulations.**

I audited the accordance of the information on the audited company for the previous period, stated in the annual report, with the audited financial statements. In my opinion, this information is in accordance with the financial statements, from which the information was taken, in all significant aspects.

The statutory body of the company is responsible for completeness and correctness of the report on the relations among the interrelated entities. I audited the factual correctness of the data stated in the report and I did not find any significant incorrect data.

The statement is: **WITHOUT QUALIFICATION**

Responsible auditor: Ing. Václava Pekařová, auditor's letter of appointment no. 520  
for PKM audit s.r.o., licence no. 210  
U Tvrze 38, Praha 10 108 00

Prague March 15<sup>th</sup> 2004

**PKM audit s.r.o.**  
U Tvrze 38, 108 00 Praha 10  
DIČ: C265412630  
tel.: 274 779 973, 274 784 818  
e-mail: info@pkm-audit.cz



*Pekařová*



UNILEASING a.s.  
Randova 214, 339 01 KLATOVY  
tel.: 376 357 111, fax: 376 357 129  
unileasing@unileasing.cz

**BRNO**

Kounicova 13, 602 00 Brno  
tel./fax: 549 253 331  
brno@unileasing.cz

**ČESKÉ BUDĚJOVICE**

Žižkova 12, 370 01 České Budějovice  
tel./fax: 386 357 120  
ceskebudejovice@unileasing.cz

**CHEB**

Tř. Svobody 49, 350 02 Cheb  
tel./fax: 354 439 796  
cheb@unileasing.cz

**CHOMUTOV**

Školní 5335, 430 01 Chomutov  
tel./fax: 474 686 386  
chomutov@unileasing.cz

**JIHLAVA**

Tolského 2, 586 01 Jihlava  
tel./fax: 567 311 009  
jihlava@unileasing.cz

**KARLOVY VARY**

Jasmínová 13, 360 04 Karlovy Vary  
tel./fax: 353 230 917  
karlovyvary@unileasing.cz

**LIBEREC**

Kostelní 10/5, 460 01 Liberec  
tel./fax: 482 422 239  
liberec@unileasing.cz

**NOVÉ MĚSTO nad METUJÍ**

Náchodská 2105, 549 01 Nové Město n./ M.  
tel./fax: 491 474 004  
novemesto@unileasing.cz

**PARDUBICE**

Jiráskova 1275, 530 02 Pardubice  
tel./fax: 466 616 722  
pardubice@unileasing.cz

**PLZEŇ**

Modřínová 2, 326 00 Plzeň  
tel./fax: 377 444 335  
plzen@unileasing.cz

**PRAHA**

Radlická 103, 150 00 Praha 5  
tel./fax: 251 551 725  
praha@unileasing.cz

**STRAKONICE**

Písecká 893, 386 01 Strakonice  
tel./fax: 383 322 834  
strakonice@unileasing.cz

**UHERSKÉ HRADIŠTĚ**

Na Splávku 1182, 686 01 Uherské Hradiště  
tel.: 572 554 160, fax: 572 554 161  
uherskehradiste@unileasing.cz

**ZLÍN**

Tř. Tomáše Bati 5267, 760 06 Zlín  
tel.: 577 523 196, fax: 577 523 197  
zlin@unileasing.cz

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