

výroční zpráva 2006  
annual report 2006



# VÝROČNÍ ZPRÁVA 2006

## ANNUAL REPORT 2006



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



ve zkráceném rozsahu  
in short space

obchodní firma commercial name:

UNILEASING a.s.

sídlo společnosti headquarters:

Randova 214/I, 339 01 Klatovy

datum založení společnosti company establishing date:

1.11. 1991

IČ identification number:

25205552

DIČ tax identification number:

CZ25205552

představenstvo board of directors:

Ing. Pavel Ovsík  
Ing. Pavel Nový  
Ing. Juraj Eöllös

dozorčí rada supervisory board:

JUDr. Petr Kubeš  
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



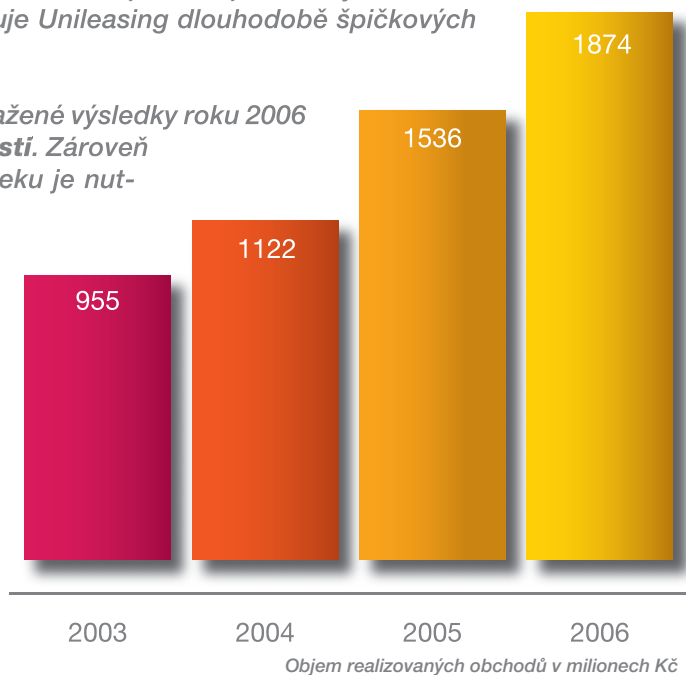
## ÚVODNÍ SLOVO PŘEDSTAVENSTVA

**Rok 2006 byl dalším rokem silného růstu.** Poté, co v roce 2005 společnost překonala hranici 1,5 miliardy Kč, představuje dosažený objem obchodů v roce 2006 ve výši 1.874 milionů Kč nárůst o 22%. O dynamice růstu nejlépe vypovídá fakt, že v průběhu posledních tří let byl **objem realizovaných obchodů prakticky zdvojnásoben**. Navýšení objemu realizovaných obchodů oproti roku 2003, kdy dosažená hodnota činila 955 milionů Kč, představuje 99 %! Dosaženým výkonem se Unileasing podle objemu nově uzavřených leasingů movitých věcí posunul na **14. místo v pořadí největších leasingových společností** a posílil tak svou pozici **největší nezávislé leasingové společnosti** v naší republice.

**Pohledávky po splatnosti** byly v naší společnosti vždy nejpřísněji sledovaným ukazatelem. Můžeme s potěšením konstatovat, že i při razantním růstu obchodů v posledních letech zůstávají pohledávky z leasingu po splatnosti na minimální úrovni. Hodnota těchto pohledávek evidovaná k 31.12.2006 činí **pouze 2,2 milionu Kč**, což v porovnání s tržbami společnosti (1.353 mil. Kč) představuje pouze **0,16%**. Svědčí to o tom, že celý proces řízení rizika je nastaven správně a i při vysokých objemech obchodů probíhá úspěšně. Společnost se v průběhu roku stala členem sdružení LLCB a získala tak přístup do **Nebankovního registru klientských informací**. Závěrem roku se zapojila do projektu vzájemné výměny informací mezi uživateli bankovního a nebankovního registru klientských informací. Očekáváme, že přístup do těchto registrů bude dalším faktorem eliminace rizika delikvence v uzavíraných obchodech.

**Výsledek hospodaření před zdaněním dosáhl 88,6 mil. Kč, tedy prakticky stejné hodnoty jako v roce předcházejícím (88,9 mil.). Výsledek hospodaření po zdanění činí 66,8 mil. Kč.** Skutečnost, že k udržení zisku je nutné zvyšovat realizovaný objem, vypovídá o značné a stále sílící konkurenci na tuzemském leasingovém trhu. ČNB zvýšila v roce 2006 své základní úrokové sazby o 0,5%, toto navýšení se ale na obchodovaných sazbách prakticky neprojevilo a bylo celé pokryto marží leasingových společností. Přesto můžeme konstatovat, že při srovnání leasingových společností pomocí poměrových ukazatelů odvozených od hospodářského výsledku dosahuje Unileasing dlouhodobě špičkových výsledků.

Představenstvo společnosti Unileasing hodnotí dosažené výsledky roku 2006 jako velice **úspěšné pokračování rozvoje společnosti**. Zároveň s oceněním všech spolupracovníků v obchodním úseku je nutno vysoce hodnotit také výkon celého zázemí společnosti, neboť s navýšením objemu vzrostl také počet smluv z 1 513 v roce 2005 na 1 911 v roce 2006. Uplynulý rok postavil náročné úkoly na kvalitu a efektivitu práce všech zaměstnanců společnosti počínaje přípravou obchodních případů, přes analýzy a schvalování až po realizaci, pojištění, účetní evidenci, správu pohledávek a všechny další činnosti. Dosažené výsledky jsou dokladem toho, že všichni zvládli své úkoly na výbornou.



Ing. Pavel Nový  
místopředseda představenstva

Ing. Pavel Ovsík  
předseda představenstva

Ing. Juraj Eölliös  
člen představenstva

## CÍLE PŘEDSTAVENSTVA PRO ROK 2007

Na základě výsledků roku 2006 stanovilo představenstvo společnosti následující cíle pro rok 2007:

- Zaměřit se na **ekonomickou efektivitu obchodních případů** s tím, že řízení rizika musí zůstat na úrovni let předcházejících.

- Pokračovat v **optimalizaci obchodní sítě**, cíleně vyhledávat nové dodavatele ve všech komoditách movitých věcí i další obchodní příležitosti ve všech oblastech leasingového trhu.

- Pokračovat v úspěšné **spolupráci s bankovními ústavami**, dále optimalizovat strukturu a cenu zdrojů refinancování.

- **Stabilizace zázemí společnosti**, zvýšení kvality a efektivity práce ve všech činnostech, rozvoj moderních informačních technologií. Dále zvyšovat kvalitu a odborné schopnosti všech zaměstnanců společnosti.

## EKONOMICKÉ PROSTŘEDÍ A LEASINGOVÝ TRH V ČR V ROCE 2006

**Ekonomika ČR roste**, růst HDP za rok 2006 dosáhl 6,1%, inflace byla 2,5%. Míra nezaměstnanosti poklesla na 7,7% a průměrná mzda přesáhla 20 tisíc Kč.

Investice do fixního kapitálu v roce 2006 vzrostly o 7,3% proti roku 2005, což je nejvyšší tempo růstu investic od roku 1996, kdy vzrostly o 9,9 procenta. Firmy investovaly především do aut (+ 25,1 procenta) a strojů (+ 8,5 procenta).

Celkový počet všech nově registrovaných vozidel v ČR v roce 2006 dosáhl 450 tisíc s nárůstem 18% oproti roku předcházejícímu. Skupina nových osobních a lehkých užitkových vozidel narostla o 4% na 173 tisíc, stejná skupina použitých vozidel o 24% na 263 tisíc. Osobní a lehká užitková vozidla hodnotíme pohromadě, neboť statistika prodeje samotných osobních vozů je ovlivněna přesunem části prodeje do skupiny N1 umožňující odpočet DPH. Nových nákladních vozidel bylo registrováno 9927, což znamená růst o 15 procent, prodej použitých nákladních automobilů stagnoval s růstem 2% na hodnotě 3632. Z uvedených čísel je patrné, že zatímco u osobních vozidel majitelé využívají možnost dovézt a přihlásit vozidlo starší pěti let, u nákladních automobilů jednoznačně převažuje poptávka po nové technice jako důsledek náročnosti přepravního trhu.

**Leasingový trh v ČR je v posledních letech velice stabilní.** Objem leasingu movitých věcí členů Asociace leasingových společností ČR se proti roku 2005 zvýšil o 4,1% (při inflaci 2,5%). Do leasingového užívání byly předány movité věci v celkové pořizovací hodnotě 100,5 mld. Kč. Podíl hlavních komodit byl 46% osobní a lehká užitková vozidla, 27% nákladní vozy a autobusy, 21% stroje a technologie.

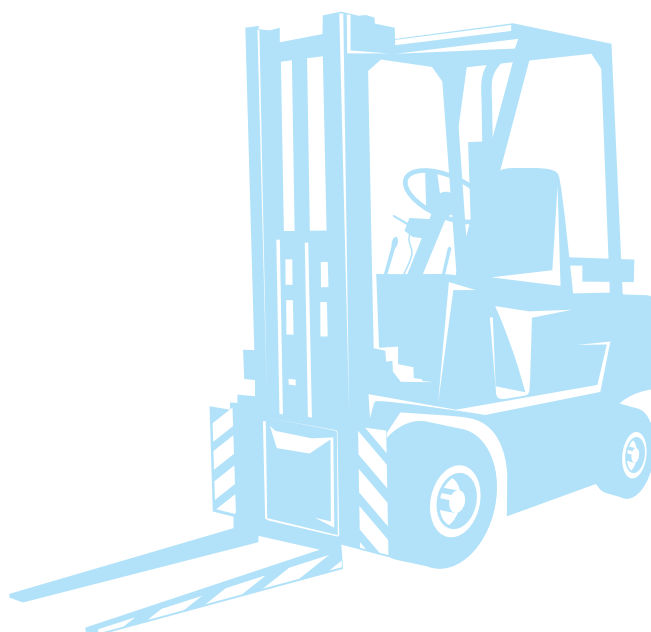
Statistika vývoje finančního leasingu je ovlivněna tím, že způsob pořízení části dopravní techniky se vlivem poptávky trhu přesunul z leasingového pronájmu k úvěrovému financování zajišťovanému leasingovými společnostmi. Objem takto pořízených automobilů v roce 2006 odhadujeme na 10 mld. Kč.

Náš leasingový trh potvrdil dlouhodobou stabilitu a tak zůstává nadále největším trhem zemí střední a východní Evropy. V rámci celé Evropy zaujímá 11.-12. místo.

Podíl operativního leasingu se meziročně opět zvýšil a to z 12 na 14%.

Leasing nemovitostí zaznamenal pokles o 10%, hodnota nemovitostí předaných v roce 2006 do leasingového užívání meziročně poklesla z 12,6 mld. Kč na 11,2 mld. Kč. Brzdou výraznějšího rozvoje leasingu nemovitostí dále zůstává dvojí zatížení daní z převodu nemovitostí a dlouhá doba odepisování.

Úrokové sazby se postupně zvyšovaly v průběhu celého roku 2006. ČNB zvýšila dvoutýdenní repo sazbu v průběhu roku dvakrát, a to 28. 7. a 29. 9. vždy o 0,25% na závěrečných 2,5%. Střednědobé sazby rostly ještě rychleji, například tříletý úrokový swap se v průběhu druhé poloviny roku pohyboval i přes 3,5%.



## CHARAKTERISTIKA SPOLEČNOSTI

**Společnost UNILEASING byla založena již v roce 1991** a od počátku působí pouze v oblasti finančního leasingu a souvisejících finančních produktů a služeb. Vedle klasického finančního leasingu s následnou koupí najaté věci nabízí také alternativní formy financování, tedy operativní leasing, splátkový prodej, úvěrové financování nákupu movitých věcí, eventuálně též odkup pohledávek dodavatelů v případě bonitních zákazníků. Ve svém portfoliu má zastoupeny všechny druhy dopravních a přepravních zařízení, dále pak široké spektrum strojírenských, energetických, zdravotnických, sportovních, kancelářských a dalších zařízení, včetně technologií a technologických celků. Od roku 1993 je UNILEASING aktivním členem České leasingové a finanční asociace.

V roce 2006 pokračovala **optimalizace pobočkové sítě** UNILEASING a.s. Nová pobočka v Praze 6, která zahájila svou činnost v závěru roku 2005, byla personálně dobudo-

vána a zařadila se mezi nejvýkonnější pobočky společnosti. V polovině roku byla také otevřena pobočka v Ostravě – obzorem severomoravského kraje bylo dokončeno plošné obchodní pokrytí celé ČR. Byla zrušena pobočka v Jihlavě a její činnost přesunuta do pobočky v Brně, která byla v průběhu roku personálně posílena a přesunuta z důvodu lepší dostupnosti na novou adresu ve Vídeňské ulici poblíž dálnice.

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

## NEBANKOVNÍ REGISTR KLIENTSKÝCH INFORMACÍ

Společnost UNILEASING se v červenci 2006 připojila k zájmovému sdružení právnických osob **LLCB**, které zajišťuje přístup do Nebankovního registru klientů (dále jen **NRKI**). V tomto registru si všechny významné leasingové a finanční společnosti vyměňují informace o platební morálce svých klientů.

Pro přístup k registru bylo potřeba jednak instalovat nové technické a systémové vybavení, které zajišťuje zabezpečenou komunikaci s registrem, dále pak provést potřebné organizační změny, aby mohla být dodržována ustanovení zákona č. 101/2000 Sb. o ochraně osobních údajů. V polovině října

2006 po úspěšném auditu všech těchto činností kontrolní komisí LLCB se UNILEASING a.s. připojila do ostrého provozu NRKI. V závěru roku se společnost zapojila i do projektu vzájemné **výměny informací mezi uživateli bankovního a nebankovního registru klientů**, bankovní informace budou dostupné počátkem roku 2007.

Přístup do těchto registrů by měl společnosti nejen umožnit eliminaci rizika delikvence v uzavíraných obchodech, ale také urychlit a zjednodušit proces uzavírání obchodů u klientů s dobrou platební morálkou.



# OBCHODNÍ ČINNOST

V souladu s heslem „spokojenost klienta na prvním místě“ máme pro naše klienty a obchodní partnery připraven ucelený soubor produktů financování movitých věcí. Nabízíme každému klientovi financování dle jeho konkrétních přání, požadavků a možností. Jsme pružná a progresivní společnost, proto každý obchod (pořízení, pojištění, varianty splácení) může být připraven „na míru“ přesně podle potřeb klienta. Součástí financování jsou i další služby, především široká nabídka výhodného pojištění předmětů leasingu, a to jak po dobu trvání leasingové smlouvy, tak i po jejím ukončení.

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

## FINANČNÍ PRODUKTY

### STANDARDNÍ FINANČNÍ LEASING NOVÝCH I POUŽITÝCH MOVITÝCH VĚCÍ.

Jedná se o finanční pronájem s následnou koupí movité věci, splňuje potřebné podmínky zákona o dani z příjmu a umožňuje rychlejší promítnutí investice do nákladů.

### 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 provozní potřeby nebo pro financování investice, kterou není možno realizovat finančním pronájmem.

### ÚVĚROVÉ FINANCOVÁNÍ

jak pro fyzické, tak právnické osoby na pořízení movitých věcí, zejména dopravní techniky.

### SPLÁTKOVÝ PRODEJ

movitých věcí v případech, kdy je tato forma financování pro klienta výhodnější. Například v případě čerpání dotace může být podmínkou, aby klient vlastnil pořizovaný majetek. Není tedy možné použít finanční pronájem, kde vlastníkem je leasingová společnost.

### ODKUP POHLEDÁVEK

dodavatelů bonitních klientů. V této variantě financování Unileasing odkoupí od dodavatele pohledávku za klientem s původně sjednanou postupnou splatností. Klient poté splácí původně sjednané splátky s dodavatelem naší leasingové společnosti.

### OPERATIVNÍ LEASING

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.

### KOMBINACE VÝŠE UVEDENÝCH PRODUKTŮ VE SLOŽITÝCH PŘÍPADECH FINANCOVÁNÍ.

### KOMBINACE LEASINGU A ÚVĚRU ČMZRB S CELKOVOU SPLATNOSTÍ AŽ 10 LET.

Ve spolupráci s ČMZRB je možno zajistit financování investice na delší dobu kombinací leasingu a úvěru, investor pak splácí v prvním období leasingu a ve druhém období úvěr.

## KOMODITY

### OSOBNÍ A DODÁVKOVÉ AUTOMOBILY

financování nových i použitých osobních a dodávkových automobilů. Tyto komplexní služby jsou určeny občanům ČR, státním institucím, podnikatelským i jiným subjektům.

### AUTOBUSY A NÁKLADNÍ AUTOMOBILY

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

### STAVEBNÍ STROJE, MANIPULAČNÍ A DOPRAVNÍ TECHNIKA

financování všech druhů mobilní stavební, manipulační a dopravní techniky, například stavebních strojů, vysokozdvíhových vozíků, komunální techniky, zemědělských a lesnických strojů, lokomotiv, železničních vagonů a lodí.

### ZDRAVOTNICKÁ TECHNIKA

financování investic do sektoru zdravotnictví. Jedná se například o zdravotnické přístroje, zubařská křesla, vybavení ordinací, nemocnic, operačních sálů, rehabilitačních zařízení, sanitní vozidla a další zdravotnickou techniku. Toto financování využívají jak soukromá zdravotnická zařízení, tak zdravotnická zařízení zřizovaná městy, kraji či jinými státními orgány.

### STROJE A TECHNOLOGIE

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

### SPORTOVNÍ TECHNIKA A ZAŘÍZENÍ

financování předmětů a zařízení sportovního charakteru. Jedná se například o stroje pro úpravu lyžařských sjezdových i běžeckých tratí, lanovky, vleky, sněžná děla, přepravníky koní, zařízení pro úpravu golfových hřišť, zařízení pro bowling, squashová centra aj.

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

- Splácení v CZK, EUR, případně v jiné požadované měně. Je vhodné pro nájemce, kteří v příslušné měně inkasují platby za zboží nebo služby. V opačném případě by nájemce nesl kurzová rizika z budoucího vývoje jednotlivých měn.

- Splátky mohou být v průběhu trvání smlouvy neměnné (fixní úroková sazba) nebo jsou závislé na vývoji smluvně dohodnuté sazby příslušné měny (PRIBOR, EURIBOR).

- Splácení pravidelné i nepravidelné (sezónní, individuální) respektující nerovnoměrný průběh tržeb klienta v průběhu kalendářního roku nebo i delšího období.

- Dovoz ze zemí EU, přímá úhrada dodavateli do zahraničí.

- Pojištění předmětu financování – v rámci pojistných smluv naší společnosti (klienti mají možnost výběru z několika pojišťoven, se kterými UNILEASING smluvně spolupracuje). V odůvodněných případech si pojištění předmětu leasingu sjedná klient individuálně u jím zvolené pojišťovny. Zajišťujeme též výhodné pojištění po uplynutí doby financování.

- Poradenství a konzultace daňové účetních aspektů leasingových, kupních a úvěrových smluv.

- Pomoc při jednání s dodavateli při sestavování obchodních smluv.

- Prověření automobilů v zahraničních i tuzemských databázích.

- Kvalifikovaná analýza a vyhodnocování efektivnosti různých způsobů financování investičního záměru.

## PROGRAM PODPORY DODAVATELŮ

Unileasing úzce spolupracuje s mnoha dodavateli movitých věcí, kteří případným zájemcům o koupi předmětu předkládají **nabídku na financování předmětu** ze strany naší leasingové společnosti. Společnost má zpracován široký program podpory dodavatelů, který zahrnuje výhodné **předfinancování** nákupu předmětů leasingu, financování zásob nebo i dalších provozních potřeb dodavatele, případně též odkoupení pohledávek dodavatele. Pokud smluvní dodavatel pořizuje movité věci pro vlastní potřebu, obdrží nabídku leasingu se zvýhodněnou úrokovou sazbou. Součástí programu je finanční a marketingová podpora spolupracujících prodejců a zprostředkovatelů.



# OBCHODNÍ VÝSLEDKY A PORTFOLIO

## OBJEM A STRUKTURA NOVĚ NAKOUPENÉHO PORTFOLIA

**Celkový objem nově uzavřených obchodů v roce 2006 dosáhl 1.874 mil. Kč** (v pořizovacích cenách). Z toho 1.768 mil. Kč činí nakoupený majetek pro leasing, 106 mil. Kč pak tvoří alternativní formy financování – splátkové prodeje, odkoupené pohledávky a úvěrové financování. Objem alternativního financování tvoří po mírném růstu pouze 6% nových obchodů, je ale důležitý z hlediska poskytování komplexních služeb našim stálým dodavatelům a bonitním klientům.

Objem nových obchodů vzrostl meziročně o 22% (1.536 mil. v roce 2005). Kumulovaný růst objemu za poslední tři roky dosáhl 96% (955 mil. v roce 2003), tedy prakticky dvojnásobku. **Dynamika růstu** je dobře vidět z příloženého grafu.

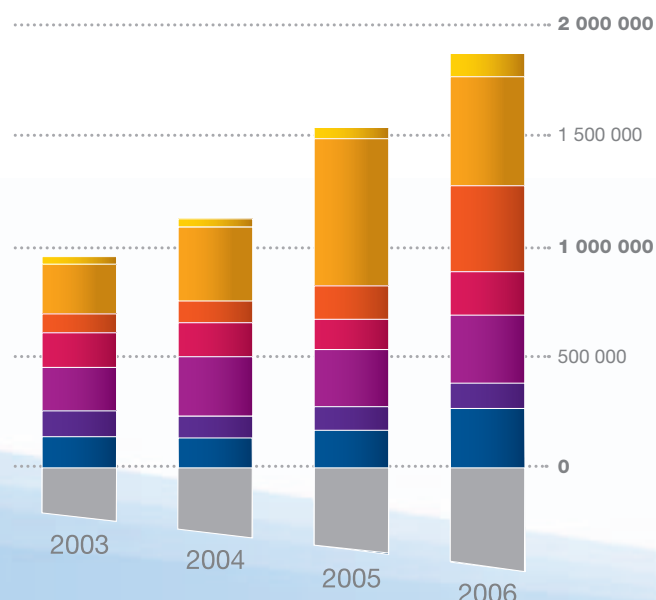
Z jednotlivých komodit byl největší nárůst ve skupině mobilní techniky, kde objem v roce 2006 (392 mil. Kč) přesáhl více jak dvojnásobně objem roku 2005 (161 mil. Kč) a podíl na portfoliu stoupl z 10% na 21%. Jedná se zejména o speciální stavební, lesnické a manipulační stroje, kde možnost přemístění a přepravy je prakticky na úrovni dopravní techniky. Podíl vlastní dopravní techniky mírně narostl o 4% na 47%, objemově pak tento nárůst představuje 216 mil. Kč. **Podíl dopravní techniky v portfoliu je dlouhodobě stabilní**, což dokládá také její podíl v aktivním portfoliu s hodnotou 47%. Objem nových předmětů ve skupině strojů a technologií oproti roku 2005 (kdy tato skupina vzrostla na dvojnásobek) poklesl a podílem 26% se tato skupina vrátila na úroveň let předcházejících.

DRUH	2003	%	2004	%	2005	%	2006	%	aktivní portfolio*	%
osobní a dodávkové	141 816	15	136 753	12	168 399	11	267 532	14	566 638	12
autobusy	114 841	12	90 353	8	101 622	7	109 013	6	364 523	8
nákladní automobily	192 834	20	275 130	25	258 511	17	313 654	17	852 272	18
tahače	157 717	17	146 351	13	138 784	9	193 061	10	466 797	10
mobilní technika	89 185	9	111 699	10	161 177	10	391 697	21	713 493	15
stroje a technologie	218 869	23	318 606	28	652 953	42	492 651	26	1 619 790	33
alternativní financování	40 134	4	43 083	4	54 081	4	106 290	6	188 912	4
<b>CELKEM</b>	<b>955 396</b>	<b>100</b>	<b>1 121 975</b>	<b>100</b>	<b>1 535 527</b>	<b>100</b>	<b>1 873 898</b>	<b>100</b>	<b>4 772 425</b>	<b>100</b>
- z DHM dopravní technika	607 208	64	648 587	58	667 316	43	883 260	47	2 250 230	47
<b>Celkem předměty DHM</b>	<b>915 262</b>	<b>96</b>	<b>1 078 892</b>	<b>96</b>	<b>1 481 446</b>	<b>96</b>	<b>1 767 608</b>	<b>94</b>	<b>4 583 513</b>	<b>96</b>

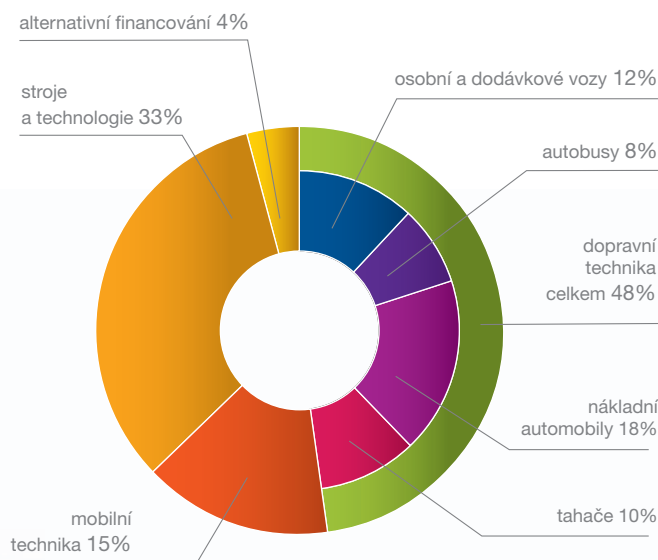
\* v pořizovacích cenách

Uvedené hodnoty jsou v tisících Kč

## STRUKTURA NOVĚ NAKOUPENÉHO PORTFOLIA



## STRUKTURA AKTIVNÍHO PORTFOLIA DHM





Skupina „**osobní a dodávkové automobily**“ zahrnuje osobní automobily, dodávkové automobily N1 (do 3,5t celkové hmotnosti), sanitní vozy a další vozidla zařazená v odpisové skupině 1a.

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, traktory, pojízdné zemědělské stroje a ostatní dopravní techniku v odpisové skupině 2.

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

Skupina „**mobilní technika**“ zahrnuje manipulační techniku, bagry, rypadla, lesnické stroje, lokomotivy, železniční vagony a lodě.

Skupina „**stroje a technologie**“ zahrnuje druhově velmi rozmanitý hmotný investiční majetek, například strojní vybavení lehkého a těžkého strojírenství, teplárenské techno-

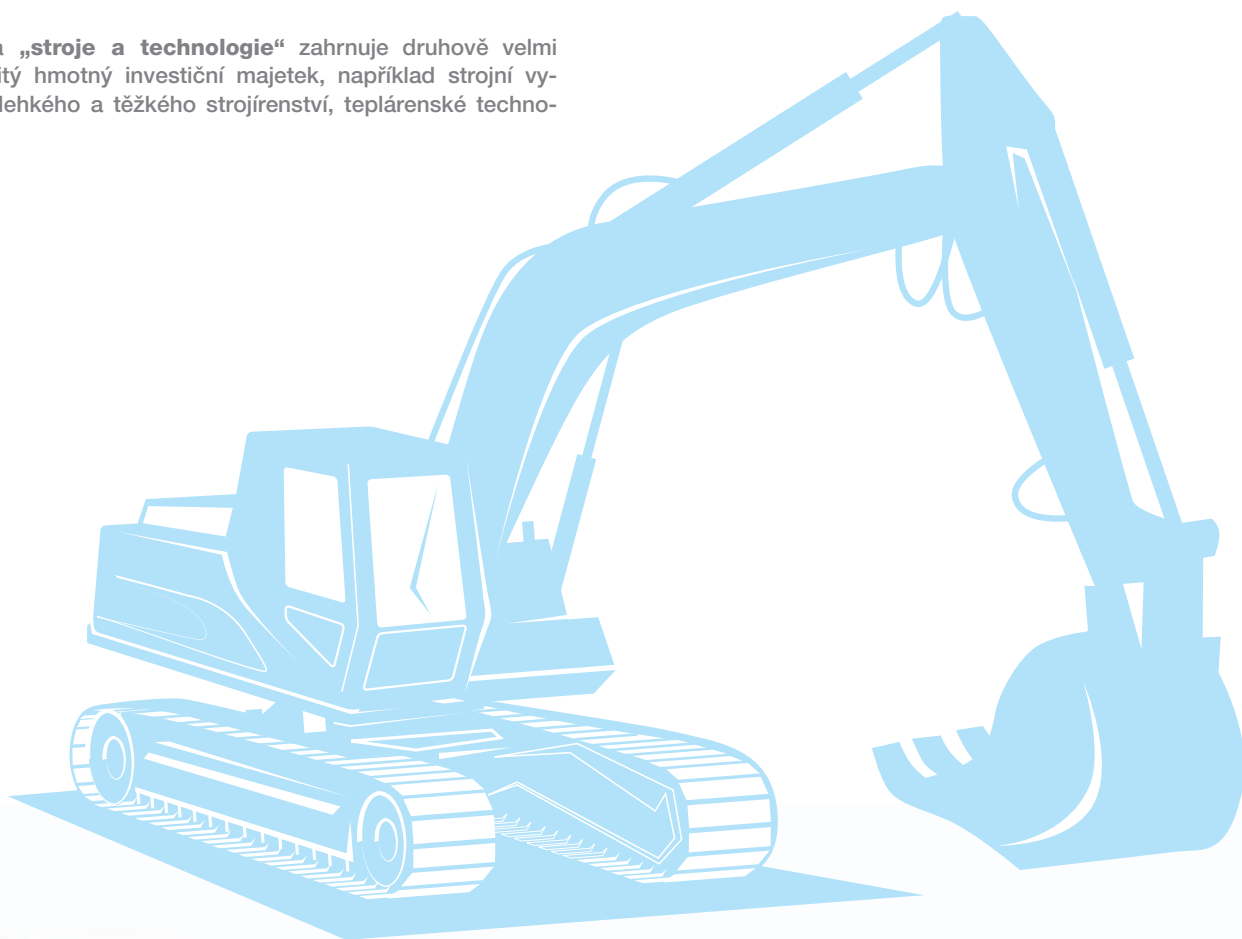
logie včetně generátorů elektřiny, telekomunikační, stavební techniku, potravinářské technologie, technologie zpracování druhotných surovin, zdravotnickou a kancelářskou techniku. Vzhledem k velké rozmanitosti této položky neuvádíme další podrobnější členění.

Skupina „**alternativní financování**“ zahrnuje všechny „ne-leasingové“ formy financování – hodnotu odkoupených pohledávek dodavatelů v pořizovacích cenách, hodnotu nakoupeného majetku na splátkový prodej a objem jistiny u poskytnutých úvěrů.

Skupina „**dopravní technika**“ zahrnuje osobní a dodávkové automobily, autobusy, nákladní automobily, tahače a návěsy.

Skupina „**předměty DHM**“ představuje hodnotu účtovanou v rozvaze jako dlouhodobý hmotný majetek pořízený za účelem leasingu, tedy vše kromě alternativního financování.

Sloupec „**aktivní portfolio**“ představuje souhrnnou hodnotu pořizovacích cen u všech smluv, které byly k 31. 12. 2006 aktivní.



# EKONOMICKÉ VÝSLEDKY SPOLEČNOSTI V ROCE 2006

## ÚVOD

Ekonomický vývoj společnosti je nejvíce ovlivněn každoročním nárůstem obchodů, který pokračoval též v roce 2006 a činil 22%. Objem nových obchodů v tomto roce představuje 1,9 mld. Kč v pořizovacích cenách. Zvýšila se **celková aktiva společnosti a dosáhla 2,9 mld. Kč** s růstem 26% oproti roku 2005. Vzrostly tržby, celkové výnosy přesáhly hranici 1,5 mld. Kč – a samozřejmě úměrně tomu vzrostly též náklady společnosti, jejichž hlavní složku tvoří odpisy ve výši 1,2 mld. Kč. Největší podíl na aktivech zaujímá dlouhodobý hmotný majetek ve výši 2,7 mld. Kč (98% tohoto majetku je předmětem leasingového pronájmu).

Za nejvýznamnější ukazatel úspěšnosti hospodaření společnosti považujeme fakt, že přes každoroční nárůst objemu obchodů zůstává trvale **minimální objem pohledávek po splatnosti**, které se od počátku existence společnosti daří držet na úrovni pod 1% tržeb. Netto pohledávky po splatnosti z leasingu v roce 2006 dokonce klesly pod 0,2% tržeb. Je to výsledek kvality realizovaných obchodů a dobrého ekonomického řízení společnosti.

Aktiva společnosti jsou kryta třemi hlavními zdroji: **vlastním kapitálem společnosti**, který **dosáhl 401 mil. Kč**, bankovními úvěry ve výši 1.621 mil. Kč a též zůstatkem přijatých záloh a výnosů příštích období (tzn. zaplacenými časově rozlišenými splátkami nájemného) v souhrnné výši 761 mil. Kč.

S každoročním růstem obchodů plynule rostou celkové tržby, které s meziročním růstem 20% dosáhly 1.372 mil. Kč. Růst tržeb z leasingu (1.353 mil. Kč) je mírně zpožděn za růstem nových obchodů, neboť tržby generované z uzavřeného obchodu se rovnoměrně rozdělí na celou dobu trvání leasingové smlouvy. Při průměrné délce obchodu zhruba tři roky se tržby roku 2006 skládají z tržeb generovaných smlouvami uzavřenými zejména v období 2003 až 2006.

Důležitým faktem je, že přes silný tlak klesajících marží na celém leasingovém trhu, stále rostoucí konkurenci a zvyšující se provozní náklady dokázala společnost vytvořit prakticky stejný hrubý zisk jako v roce předešlém, tj. 89 mil. Kč.

## KOMENTÁŘ K VÝZNAMNÝM EKONOMICKÝM HODNOTÁM A UKAZATELŮM

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

#### Výnosy

V roce 2006 dosáhly celkové výnosy 1.513 mil. Kč s meziročním nárůstem 21%. Tržby z leasingu činily 1.352 mil. Kč, jejich podíl na celkových výnosech představuje 89%. Další významnou část výnosů ve výši 93 mil. Kč tvoří tržby z prodeje předmětů leasingu po řádném nebo předčasném ukončení leasingových smluv a tržby za zboží ze splátkového prodeje ve výši 19 mil. Kč.

#### Odpisy

Odpisy dlouhodobého hmotného majetku 1.162 mil. Kč jsou největší nákladovou položkou. Jejich meziroční nárůst o 22% odpovídá stejnému procentnímu zvýšení brutto hodnoty tohoto majetku z 3.834 mil. Kč na 4.660 mil. Kč.

#### Nákladové úroky

Nejvýznamnějším finančním nákladem jsou úroky. Nákladové úroky vzrostly z 35 mil. Kč v roce 2005 na 42 mil. Kč v roce 2006, tj. o 20%, objem úvěrů vzrostl ke stejnému datu o 41%, z 1.153 mil. Kč na 1.621 mil. Kč.

#### Zisk

Výsledek hospodaření za účetní období před zdaněním 2006 ve výši 89 mil. Kč zůstal na úrovni roku 2005. Přes silnou konkurenci na leasingovém trhu a trvalý pokles marží se daří udržet podíl čistého zisku (67 mil. Kč) na tržbách z leasingu přes 5%, a to zejména díky nízkému objemu nekvalitních a ztrátových obchodů.

Čistý zisk za rok 2006 ve výši 67 mil. Kč je ve srovnání s rokem 2005 (70 mil.) o 3 mil. nižší. Rozdíl je způsoben zejména tím, že v roce 2005 došlo k přepočtu zůstatku odložené daně z příjmu z původní sazby 26%, kterou byla odložená daň vypočtena v roce 2004, na aktuální sazbu 24%. Výsledkem bylo snížení odložené daně z příjmu za rok 2005 o 2,9 mil. Kč a v důsledku toho navýšení čistého zisku 2005 o shodnou částku.

V nákladech společnosti jsou v roce 2006 stejně jako v letech předchozích zohledněny veškeré změny stavů opravných položek k aktivům společnosti, přičemž hodnota opravných položek k majetku ani k pohledávkám není významná díky vysoké kvalitě uzavíraných obchodů. Naopak vysoké opravné položky jsou tvořeny obdobně jako v předchozích letech k pohledávkám z titulu úroků z prodlení a smluvních pokut. Jejich netto hodnota tak odpovídá předpokládané inkasované částce. Celá oblast opravných položek je pod přísným dohledem jak vedení UNILEASING a.s., tak auditorské společnosti.

## ROZVAHA

### AKTIVA (druhy majetku)

#### Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek společnosti v zůstatkových cenách (netto hodnota) vzrostl v roce 2006 na 2.703 mil. Kč z 2 178 mil. Kč, tj. o 24%. Tento majetek v pořizovacích cenách (brutto hodnotě) dosáhl 4.660 mil. Kč. Na brutto i netto hodnotě dlouhodobého hmotného majetku se podílí majetek pronajímaný naší společností prostřednictvím leasingu plnými 98% (4.574 mil. Kč). V roce 2006 byl nakoupen majetek určený pro leasing v objemu 1.768 mil. Kč, tj. o 19% více než v roce 2005, kdy činila hodnota nakoupeného majetku 1.481 mil. Kč. V porovnání s objemem nákupu v roce před třemi lety (2003: 955 mil. Kč) je to nárůst dokonce o 85%.

### **Dlouhodobé pohledávky**

UNILEASING a.s. financuje vybrané investice bonitním klientům formou postoupení pohledávek. Tyto pohledávky jsou postupně spláceny dle splátkových kalendářů. V roce 2006 byly nakoupeny dlouhodobé pohledávky s postupnou splatností v celkové pořizovací hodnotě 35 mil. Kč. Zároveň byl financován prostřednictvím splátkového prodeje ve výši 17 mil. Kč zejména majetek podporovaný státními dotacemi. V souvislosti s těmito produkty vykazuje naše společnost k 31. 12. 2006 dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů ve výši 21 mil. Kč, splatné nejdříve 1. 1. 2008.

Novým produktem financování je od dubna 2006 poskytování úvěrů na nákup movitých věcí. Celková výše jistiny z poskytnutých úvěrů činila 53 mil. Kč. K 31. 12. 2006 činí dlouhodobé pohledávky z poskytnutých úvěrů 32 mil. Kč, to jsou ty části jistiny splatné nejdříve 1. 1. 2008.

### **Krátkodobé pohledávky**

Trvale nízký objem pohledávek po splatnosti od počátku existence UNILEASING a.s. považujeme za nejdůležitější ukazatel kvality naší společnosti. Při progresivním růstu tržeb objem netto pohledávek po splatnosti naproti tomu trvale klesá.

Celkové netto pohledávky po splatnosti 9,3 mil. Kč (tzn. včetně smluvních pokut a úroků z prodlení) představují 0,7% z leasingových tržeb (1.353 mil. Kč). Z netto hodnoty pohledávek z leasingu (2,6 mil. Kč) je po splatnosti 2,2 mil. Kč, tedy pouhých 0,16% z leasingových tržeb, což představuje pokles o 26% oproti roku 2005 a pokles dokonce o 60% oproti roku 2002.

K 31. 12. 2006 činily celkové krátkodobé pohledávky v netto hodnotě 132 mil. Kč, z toho pohledávky z obchodních vztahů 68 mil. Kč. Pohledávky z obchodních vztahů zahrnují pohledávky do splatnosti ze splátkového prodeje a nakoupených pohledávek v celkové výši 57 mil. Kč. K výběru klientů pro tyto způsoby financování přistupujeme velice pečlivě a obezřetně, proto žádná z těchto pohledávek není po splatnosti. Budou postupně spláceny v průběhu roku 2007 dle splátkových kalendářů. Dále jsou součástí pohledávek z obchodních vztahů pohledávky z leasingu v netto hodnotě 2,6 mil. Kč, které oproti roku 2005 klesly z 3,5 mil. Kč. Pohledávky z vyfakturovaných úroků z prodlení a smluvních pokut činí po přísné tvorbě opravných položek v netto hodnotě 8 mil. Kč, tj. 16% jejich brutto hodnoty.

Výraznou složkou krátkodobých pohledávek jsou od letošního roku poprvé poskytnuté úvěry v celkové výši 49 mil. Kč. V krátkodobých pohledávkách jsou vykazovány ty části jistiny, které se stanou splatnými do jednoho roku (tzn. do 31. 12. 2007). Z toho 30 mil. Kč jsou krátkodobé úvěry poskytnuté našim stálým dodavatelům na nákup budoucích předmětů leasingu.

## **PASIVA (zdroje krytí majetku)**

### **Vlastní kapitál**

Vlastní kapitál společnosti stabilně roste díky každoročním významným částkám kladného hospodářského výsledku. Včetně 67 mil. Kč čistého zisku za rok 2006 dosáhl k 31. 12. 2006 vlastní kapitál hodnoty 401 mil. Kč. Od roku 2002 se téměř zdvojnásobil a významným způsobem se tak podílí na krytí aktiv společnosti. Spolu s ostatními plynule rostoucími ekonomickými ukazateli deklaruje stabilní vývoj společnosti.

Základní kapitál zůstává od roku 2005 navýšen na 224 mil. Kč a rezervní fond naplněn na 45 mil. Kč.

### **Dlouhodobé závazky**

Dlouhodobé závazky činí 77 mil. Kč. Téměř celou hodnotu tvoří odložený daňový závazek 76,8 mil. Kč, který vzrostl oproti roku 2005 o 21 mil. Kč. Vznikl zejména vlivem odlišnosti účetních odpisů od uplatněných zrychlených daňových odpisů dlouhodobého hmotného majetku pro účely daně z příjmů. Od roku 2005 je meziroční nárůst odloženého daňového závazku mnohem výraznější než v předchozích obdobích. Je to vlivem podstatně vyššího rozdílu mezi uplatňovanými účetními odpisy (po dobu trvání leasingové smlouvy) a daňovými odpisy (zrychlenými nebo rovnoměrnými), neboť od 1. 1. 2005 došlo ke zkrácení doby odpisování a zároveň zvýšení ročních odpisových sazeb a koeficientů pro zrychlené odpisování dlouhodobého hmotného majetku pro účely daně z příjmů.

### **Krátkodobé závazky**

Krátkodobé závazky činily 87 mil. Kč. Nejvýznamněji se na nich podílí přijaté zálohy ve výši 43 mil. Kč, a to zejména z titulu úhrad předepsaného nájemného před jeho splatností a zůstatku přijatých záloh na budoucí leasingové splátky, které budou zúčtovány do jednoho roku. Zálohy mají od roku 2004 klesající tendenci, neboť od poloviny roku 2004 v důsledku změny zákona o DPH nejsou uzavírány leasingové smlouvy se zálohou na nájemné, ale s mimořádnou splátkou. Roste proto výrazněji ukazatel časového rozlišení výnosů a přijaté zálohy se pouze zúčtovávají.

Závazky z obchodních vztahů v hodnotě 36 mil. Kč jsou všechny do lhůty splatnosti, stejně tak ostatní krátkodobé závazky. Naše společnost k 31. 12. 2006 nevykazuje žádné závazky po splatnosti, nevykazovala je nikdy v předchozích letech. Své závazky vůči bankovním ústavům, státu, institucím zdravotního a sociálního pojištění i všem svým obchodním partnerům plní UNILEASING a.s. vždy řádně a včas.

## Úvěry

Hlavním zdrojem refinancování leasingových obchodů jsou vedle vlastního kapitálu bankovní úvěry, jejichž zůstatek na konci roku 2006 činil 1.621 mil. Kč. Nárůst oproti předchozímu roku vyplývá z nárůstu objemu pronajímaného a financovaného majetku. Všechny úvěry jsou čerpány jako střednědobé se splatností 3 až 4 roky, což kopíruje splatnost financovaných leasingových smluv. Jako krátkodobé úvěry v hodnotě 826 mil. Kč jsou vykazovány všechny části čerpaných bankovních úvěrů, které jsou splatné do 31. 12. 2007. Z relevantních poměrových ukazatelů k úvěrům je možno zmínit poměr netto hodnoty dlouhodobého hmotného majetku k úvěrům ve výši 167% a poměr vlastního kapitálu k úvěrům, který dosahuje 25%. Hlavním zdrojem pro splácení úvěrů jsou budoucí příjmy společnosti z leasingových a ostatních finančních smluv. Tyto budoucí příjmy mají k 31. 12. 2006 celkovou hodnotu 2.950 mil. Kč. Po očištění o budoucí odvody DPH 424 mil. Kč, pojistného 140 mil. Kč a úroků 65 mil. Kč zůstávají budoucí zdroje pro splácení úvěrů ve výši 2.321 mil. Kč, což představuje 143% zůstatku úvěrů ke stejnému datu.

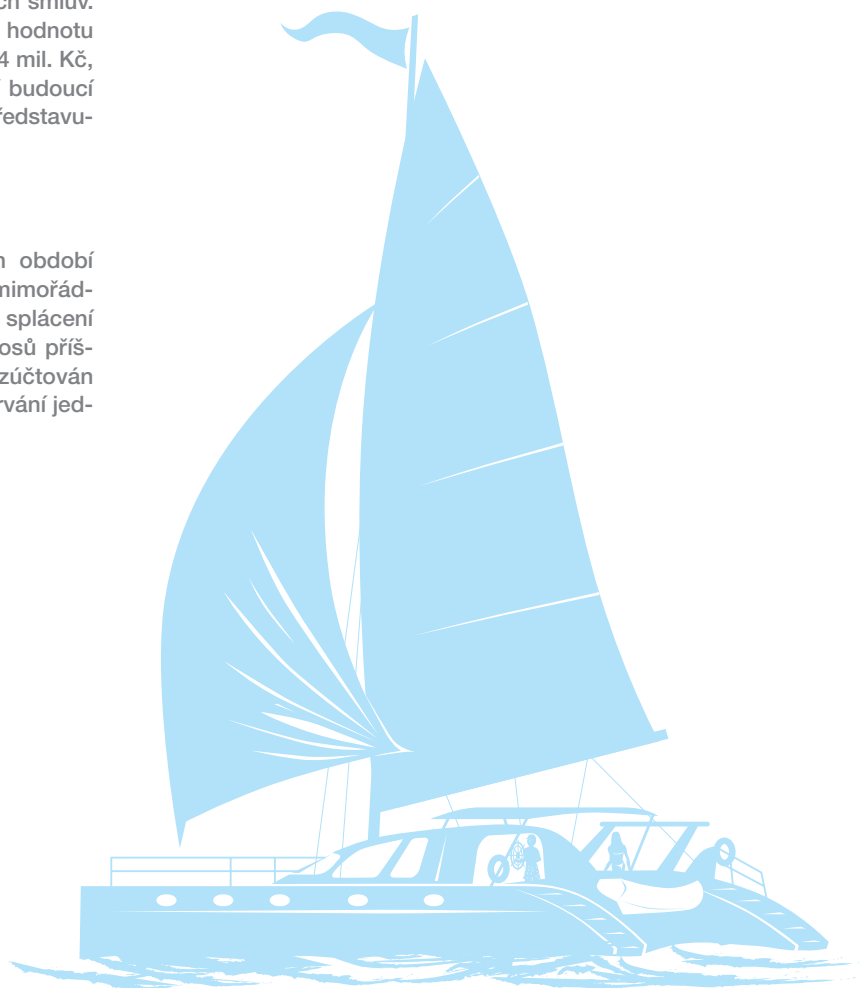
## Ostatní pasiva

Významnou položkou pasiv jsou výnosy příštích období 717 mil. Kč. Jsou tvořeny časovým rozlišením první mimořádné splátky nájemného, eventuálně vlivem rychlejšího splácení proti době trvání leasingové smlouvy. Zůstatek výnosů příštích období vykázaný k 31. 12. 2006 bude postupně zúčtován do výnosů příslušného účetního období v průběhu trvání jednotlivých leasingových smluv.

## Závěr

Po vyhodnocení výsledků dosažených v roce 2006 je možno konstatovat, že finanční situace a dosavadní ekonomické i obchodní výsledky společnosti jsou dostatečnou zárukou stability společnosti pro všechny její obchodní partnery a představují dobré podmínky pro další pokračování pozitivního rozvoje a expanzi společnosti UNILEASING a.s. v příštích letech.

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



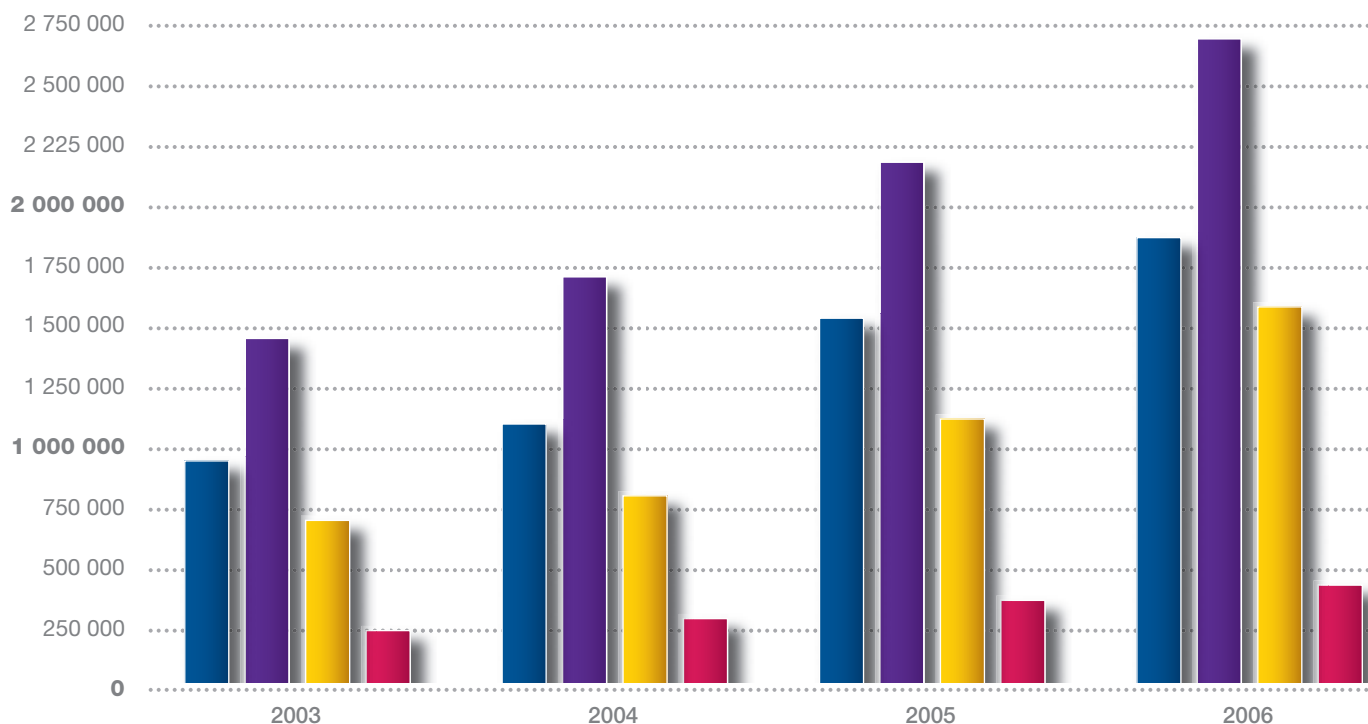
## VYBRANÉ HODNOTY ZA OBDOBÍ 2003 AŽ 2006

	2003	2004	2005	2006
<b>výnosy celkem</b>	<b>1 001 214</b>	<b>1 132 443</b>	<b>1 252 596</b>	<b>1 513 089</b>
z toho tržby z leasingu	911 452	993 018	1 144 678	1 352 830
provozní výsledek hospodaření	107 378	117 852	116 744	119 204
finanční výsledek hospodaření	-23 432	-23 319	-27 846	-30 648
z toho nákladové úroky	29 859	27 897	34 526	41 906
hrubý zisk	83 946	94 533	88 898	88 556
<b>čistý zisk</b>	<b>62 402</b>	<b>71 021</b>	<b>70 266</b>	<b>66 797</b>

<b>Nové obchody v pořizovacích cenách</b>	<b>955 396</b>	<b>1 121 975</b>	<b>1 535 527</b>	<b>1 873 899</b>
---	----------------	------------------	------------------	------------------

Aktiva celkem netto	1 551 780	1 787 819	2 312 036	2 904 252
DHM BRUTTO (pořizovací ceny)	2 715 560	3 161 568	3 833 833	4 660 235
<b>DHM NETTO (zůstatkové ceny)</b>	<b>1 470 711</b>	<b>1 698 495</b>	<b>2 177 726</b>	<b>2 702 815</b>
krátkodobé pohledávky netto	21 657	20 863	93 431	131 939
z toho krát. pohl. z obch. vztahů	8 260	10 518	54 687	67 607
z toho po splatnosti z leasingu	3 266	3 374	2 945	2 190
<b>vlastní kapitál</b>	<b>249 227</b>	<b>320 248</b>	<b>369 234</b>	<b>400 919</b>
zůstatek záloh a čas. rozliš. výnosů	558 826	571 752	693 641	761 075
<b>úvěry</b>	<b>683 527</b>	<b>822 295</b>	<b>1 153 156</b>	<b>1 621 245</b>

*Uvedené hodnoty jsou v tisících Kč*



# VÝROK AUDITORA

## Zpráva nezávislého auditora

Auditor PKM Audit & Tax s.r.o. se sídlem U Terze 38, Praha 10 108 00, oprávněný k auditorské činnosti podle zákona č. 254/2002Sb. o auditech a Kancelář auditorů České republiky, číslo ověření KA ČR 455, zastoupený odpovědným auditorem Ing. Václavou Pekařovou, číslo ověření KA ČR 520, ověřil pro vlastníky účetní závěrku společnosti:

**UNLEASING a.s.**  
společnost je zapsána v obchodním rejstříku,  
veřejného Krajského soudu v Praze,  
oddíl B, vložka 581  
Randova 214  
338 01 Klatovy  
IČO: 2320682

za období od 1. 1. 2006 do 31. 12. 2006

Ověřili jsme přílohou účetní závěrky společnosti UNLEASING a.s., k rozvahy k 31. 12. 2006, výkaz zisku a ztrát za období od 1. 1. 2006 do 31. 12. 2006, přílohu této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod. Údaje o společnosti UNLEASING a.s. jsou uvedeny v bodě 1.1. přílohy této účetní závěrky.

### Odpovědnost statutárního orgánu účetní jednotky za účetní závěrku

Za sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky v souladu s českými účetními předpisy odpovídá statutární orgán společnosti UNLEASING a.s.. Součástí této odpovědnosti je navrhnout, zavést a zajistit vnitřní kontroly nad sestavováním a věrným zobrazením účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou, zvlášť a uplatňovat vhodné účetní metody a provádět dané situace přiměřené účetní odhady.

### Odpovědnost auditora

Naši úlohou je vydat na základě provedení auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doporučeními Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dozorovat etické normy a napláňovat a provést audit tak, abychom získali přiměřenou jistotu, že účetní závěrka neobsahuje významné nesprávnosti.

Audit zahrnuje provedení auditorských postupů, jejichž cílem je získat důkazní informace o částkách a skutečnostech uvedených v účetní závěrce. Výrok auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizik. Je účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při posouzení těchto rizik auditor přihlídí k vnitřním kontrolám, které jsou relevantní pro sestavení a věrné zobrazení účetní závěrky. Cílem posouzení vnitřních kontrol je navrhnout vhodné auditorské postupy, nikoli vyjádřit se k účinnosti vnitřních kontrol. Audit také zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, předřadnosti účetních smladů provedených vedením i posouzení reálnou prezentace účetní závěrky.

Domníváme se, že získané důkazní informace tvoří dostatečný a vhodný základ pro vyjádření našeho výroku.

### Výrok: **BEZ VÝHRAD**

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a pochopný obraz stavů, pasív a finanční situace společnosti UNLEASING a.s. k 31. 12. 2006 a nákladů, výnosů a výsledků jejího hospodaření za rok 2006 v souladu s českými účetními předpisy.

PKM Audit & Tax s.r.o.  
U Terze 38  
108 00 Praha 10  
ověření o zápisu do seznamu auditorských  
společností číslo 455

Ing. Václava Pekařová,  
ověření o zápisu do seznamu auditorů číslo 520

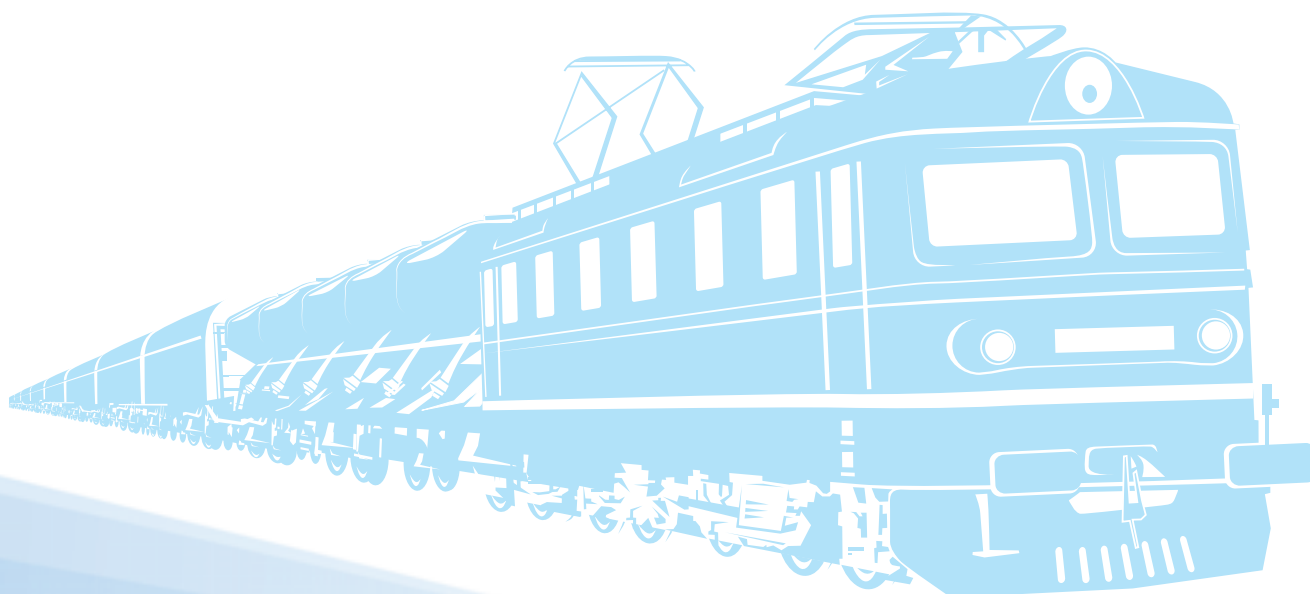
Dne 22. 3. 2007

PKM Audit & Tax s.r.o.  
U Terze 38, 108 00 Praha 10  
IČO: 2320682  
M: 224 779 813, 224 788 816  
e-mail: info@pkmaudit.cz

AKTIVA ASSETS		2006	2005
	<b>AKTIVA CELKEM TOTAL ASSETS</b>	<b>2 904 525</b>	<b>2 312 036</b>
A.	POHLEDÁVKY ZA UPSANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL RECEIVABLES FOR SUBSCRIPTION	0	0
B.	DLOUHODOBÝ MAJETEK FIXED ASSETS	2 710 430	2 183 938
I.	Dlouhodobý nehmotný majetek intangible fixed assets	220	0
II.	Dlouhodobý hmotný majetek tangible fixed assets	2 702 815	2 177 726
	pozemky landed properties	2 771	2 771
	stavby buildings	8 576	9 067
	samostatné movité věci separate movable objects	2 652 312	2 122 703
	nedokončený dlouhodobý hmot. majetek incomplete tangible fixed assets in progress	17 109	0
	poskyt. zálohy na dlouhod. hmot. majetek advances paid on long-term tangible assets	22 047	43 185
III.	Dlouhodobý finanční majetek long-term financial assets	7 395	6 212
	podíly v ovládaných a řízených osobách hold. in comp. with controlling infl.	116	116
	podíly v účet. jed. s podstatným vlivem hold. in comp. with substantial infl.	7 279	6 096
C.	OBĚŽNÁ AKTIVA CURRENT ASSETS	192 725	126 506
I.	Zásoby Inventories	0	0
II.	Dlouhodobé pohledávky long-term receivables	53 155	27 904
III.	Krátkodobé pohledávky short-term receivables	131 939	93 431
	pohledávky z obchodních vztahů trade receivables	67 607	54 687
	stát-daňové pohledávky state-tax receivables	14 215	28 367
	krátkodobé poskytnuté zálohy short-term advance payments	346	390
	dohadné účty aktivní conjenctural accounts of assets	701	3 915
	jiné pohledávky other receivables	49 070	6 072
IV.	Krátkodobý finanční majetek short term financial assets	7 631	5 171
D.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ ACCRUALS	1 370	1 592

PASIVA LIABILITIES		2006	2005
	<b>PASIVA CELKEM TOTAL LIABILITIES</b>	<b>2 904 525</b>	<b>2 312 036</b>
A.	VLASTNÍ KAPITÁL EQUITY	400 919	369 234
I.	Základní kapitál registered capital	224 000	224 000
II.	Kapitálové fondy capital funds	0	0
III.	Rezervní fondy, nedělitelný fond a ostatní fondy ze zisku reserve funds	44 800	44 800
IV.	Výsledek hospodaření minulých let profit (loss) of prev. years	65 322	30 168
V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období profit (loss) of curr. acc. period (+/-)	66 797	70 266
B.	CIZÍ ZDROJE NON-OWN CAPITAL	1 785 646	1 324 387
I.	Rezervy reserves	330	867
II.	Dlouhodobé závazky long-term payables	77 487	74 036
	dlouhodobé přijaté zálohy long-term advances	687	18 355
	odložený daňový závazek deferred tax obligations	76 800	55 681
III.	Krátkodobé závazky short-term payables	86 584	96 328
	závazky z obchodních vztahů trade obligations	35 935	34 300
	závazky k zaměstnancům obligations to employees	1 420	1 216
	závazky ze soc. zab. a zdrav. pojištění obligations from social security and health insurance	848	691
	stát - daňové závazky a dotace state tax obligations	342	246
	krátkodobé přijaté zálohy short-term received advance	43 473	57 728
	dohadné účty pasivní conjectural accounts of liabilities	4 406	1 987
	jiné závazky other liabilities	160	160
IV.	Bankovní úvěry a výpomoci bank loans and aids	1 621 245	1 153 156
	dlouhodobé bankovní úvěry long-term bank loans	795 544	447 141
	krátkodobé bankovní úvěry short-term bank loans	825 701	706 015
C.	ČASOVÉ ROZLIŠENÍ ACCRUALS	717 960	618 415

VÝKAZ ZISKŮ A ZTRÁT INCOME STATEMENT		2006	2005
I.	Tržby za prodej zboží sales revenue on merchandise	18 848	2 963
A.	Náklady vynaložené na prodané zboží spent costs on sold commodities	16 727	2 796
+	<b>OBCHODNÍ MARŽE GROSS PROFIT</b>	2 121	167
II.	Výkony production	1 352 830	1 144 678
B.	Výkonová spotřeba production consumption	28 174	22 552
+	<b>PŘIDANÁ HODNOTA ADDED VALUE</b>	1 326 777	1 122 293
C.	Osobní náklady personal expenses	30 660	25 483
D.	Daně a poplatky taxes and fees	432	538
E.	Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku deprec. of long-term intangible and tangible fixed assets	1 162 322	954 787
III.	Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu sales rev. on long-term assets and materials	93 279	67 553
F.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku a materiálu net book values of long-term assets and materials	72 760	55 370
G.	Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti change of reserves and adjusting entries in operating area	6 800	1 587
IV.	Ostatní provozní výnosy other operating revenues	31 218	24 731
H.	Ostatní provozní náklady other operating expenses	59 096	60 068
*	<b>PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ OPERATION PROFIT (LOSS)</b>	119 204	116 744
M.	Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti state mod. of reserves and adjusting entries in financial area	-1 183	1 241
X.	Výnosové úroky interest received	4 383	3 331
N.	Nákladové úroky interest expense	41 906	34 526
XI.	Ostatní finanční výnosy other financial revenues	12 532	9 340
O.	Ostatní finanční náklady other financial expenses	6 840	4 750
*	<b>FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ PROFIT (LOSS) FROM FIN. OPERATIONS</b>	-30 648	-27 846
Q.	Daň z příjmů za běžnou činnost income tax on ordinary income	21 759	18 632
	splatná due	641	1 277
	odložená deferred	21 118	17 355
**	<b>VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA BĚŽNOU ČINNOST ORDINARY INCOME</b>	66 797	70 266
***	<b>VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ PROFIT (LOSS) OF CURR. ACC. PERIOD</b>	66 797	70 266
****	Výsledek hospodaření před zdaněním profit (loss) before tax	88 556	88 898





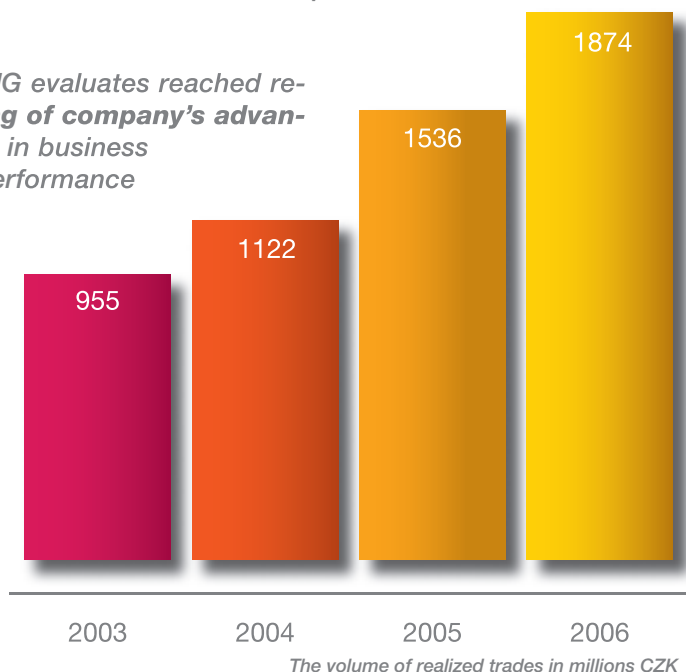
## FOREWORD

**The year 2006 was another year of strong growth.** After overcoming the border of 1, 5 billions CZK in the year 2005, the reached volume of trades amounting to 1.874 billions CZK represents the increase of 22%. The fact that during last three years **the volume of realized trades was practically doubled** declares the dynamic of increase. The increase of volume of realized trades according to the year 2003 when the value reached 955 mil. CZK represents 99%! By reached achievement UNILEASING a.s. moved to **14<sup>th</sup> position in the rank of biggest leasing companies** according to newly enclosed leasing contracts of movable assets and so strengthen its position of biggest independent leasing company in the Czech Republic.

**The overdue receivables** have always been the most strictly monitored indicator in our company. We are delighted to claim that even after fierce increase of trades in last years the leasing overdue receivables remain at minimal level. The value of these receivables amounts **only to 2,2 mil. CZK** filed up to 31.12.2006 which forms 0,16% compared to sales revenues of the company (1.353 mil. CZK). It shows evidence that the whole process of risk management is set correctly and runs successfully even by the high volume of trades. The company became the member of association LLCB during the year and gained the access to **Non-bank register of clients' information**, at the end of the year it joined the project of cross exchange of information between users of bank and non-bank register of clients' information. We expect that the access to these registers will represent another factor of risk and delinquency elimination among enclosed trades.

**Profit before tax reached 88,6 mil. CZK so practically the same value as in the previous year (88,9 mil. CZK). Profit after tax forms 66,8 mil. CZK.** The fact that for keeping the profit it is necessary to increase realized volume predicates about strong and still strengthening competition on domestic leasing market. ČNB increased its basic interest rates by 0, 5% in the year 2006; this increase almost didn't have any influence on traded rates and has been fully covered by margin of leasing companies. Despite this we can claim that comparing the leasing companies by ratio indicators derived from profit UNILEASING reaches top results in long-term period.

The Board of directors of the company UNILEASING evaluates reached results of the year 2006 **as very successful continuing of company's advancement.** Together with evaluating all fellow-workers in business department it is necessary to highly evaluate the performance of the whole background of the company because the increase of volume came together with the increase of number of contracts from 1.513 in the year 2005 to 1.911 in the year 2006. The previous year set difficult imposition on quality and effectiveness of the work of all employees of the company starting with preparing the business cases, through analyzing and approving up to realization, insurance, accounting evidence, receivables administration and all other activities. Reached results are proving that all of them have managed their tasks excellently.



Ing. Pavel Nový  
Deputy Chairman of the Board  
of Directors

Ing. Pavel Ovsík  
Chairman of the Board  
of Directors

Ing. Juraj Eölliös  
Member of the Board  
of Directors

## AIMS FOR THE YEAR 2007

According to the results of the year 2006 the company's Board of directors set the following **aims for the year 2007**:

- To target the **economic efficiency of business cases** with concerning that the risk management has to remain at the level of previous years.
- To continue **the optimization of business net**, targeted search of new suppliers at all commodities of movable assets and other business opportunities at all areas of leasing market.
- To continue in successful **cooperation with bank institutions**, further optimize the structure and price of sources of refinancing.
- **Stabilization of company's background**, increase of quality and efficiency of work in all activities, the development of modern technologies. Further increase of quality and professional skills of all employees of the company.

## ECONOMIC ENVIRONMENT AND THE LEASING MARKET IN THE CZECH REPUBLIC IN THE YEAR 2006

**The Czech economic is rising**, the increase of GDP reached 6,1% in the year 2006, inflation was 2,5%. Unemployment rate dropped to 7,7% and the average wage overcame 20 thousands CZK.

In the year 2006, the investments in fixed capital increased by 7,3% according to the year 2005, which is the highest rate of investments increase since 1996, when they increased by 9,9%. The companies have invested especially in vehicles (+ 25,1%) and machines (+8,5%).

The total amount of all newly registered cars in the Czech Republic reached 450 thousands in the year 2006, with the 18% increase according to the previous year. The commodity of new cars and light utility vehicles increased by 4% up to 173 thousands, the same commodity of used vehicles increased by 24% up to 263 thousands. We evaluate cars and light utility vehicles together because the statistics of cars sales are influenced by the shift of part of sales into the commodity of N1 allowing the deduction of VAT. There were 9.927 of new trucks registered, which means the 15% increase, the sale of used trucks stagnated on the value of 3.632 with the increase of 2%. It is obvious, for given numbers, that while in the commodity of cars the owners are using the possibility to import and register cars more than 5 years old, in the commodity of trucks the demand for new technology is dominating as the result of the demand-ingness of trucking market.

**The leasing market in the Czech Republic is very stable in last years.** The volume of movable assets leasing of the members of the Association of leasing companies in the Czech Republic has increased by 4,1% (with the inflation of 2,5%) according to the year 2005. The movable assets in the total purchase price of 100,5 billions CZK have been handed over. The share of main commodities represented 46% of cars and light utility vehicles, 27% of trucks and buses, 21% of machines and technology.

The statistic of the financial leasing development is influenced by the fact that the process of purchasing of part of transport technology has moved from leasing to credit financing provided

by the leasing companies by reason of market demand. The volume of vehicles purchased in this way is estimated to be 10 billions CZK in the year 2006.

Our leasing market confirmed long-term stability and thus remains the biggest market among the countries of Middle and East Europe. Within the whole Europe it ranks on 11<sup>th</sup> – 12<sup>th</sup> position.

The share of operative leasing increased again from 12 to 14% year-on-year.

The real properties leasing noted the decrease of 10%, the value of real properties that were handed over into the leasing usage in the year 2006 decreased from 12, 6 billions CZK to 11,2 billions CZK year-on-year. The double real estate transfer tax burden and long period of depreciation are still being the brake of more significant expansion of real properties leasing.

The interest rates have fluently increased during the whole year 2006. Czech National Bank increased two-week repo rate twice during the year, and that was 28.7. and 29.9. each time by 0, 25% up to final 2,5%. The mid-term rates were increasing even faster, for example the three years rate swap was moving even over 3,5% during the second half of the year.



## COMPANY PROFILE

The company UNILEASING was founded already in the year 1991 and since its existence it functions only in the area of financial leasing and related financial products and services. Beside classic financial leasing with consequential purchase of leased asset it also offers alternative forms of financing that means operative leasing, installment trade, credit financing of movable assets purchase and eventually suppliers receivables accession for solvent clients as well. It has all kinds of transport and shipping technologies, further more the wide range of engineering, energetic, medical, sport, office and other equipment together with technologies and technological units in its portfolio. The company has been active member of the Czech leasing and financial association since 1993.

The optimization of branch net of UNILEASING a.s. has continued in the year 2006. New branch in Prague 6 that started its activity at the end of the year 2005 has been personally

finished and became one of the most efficient branches of the company. We also opened branch in Ostrava in the middle of the year – by the occupation of north Moravian district we finished the area wide business coverage of the whole Czech Republic. The branch in Jihlava has been cancelled and its activity has been shifted into the branch in Brno that was personally boosted and moved to new address in Vídeňská Street close to the highway during the year.

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

## NON-BANK REGISTER OF CLIENTS' INFORMATION

The company UNILEASING joined the interested association of corporations **LLCB** that provides the access to the Non-bank register of clients' information (**NRKI**) in July 2006. All important leasing and financial companies share information about the payment morality of their clients in this register.

For the access to the register it was demanded to both install new technical and system equipment that provides secure communication with the register and to make requisite organizational changes to be able to observe law nb. 101/2000 Sb. about protection of personal names and descriptions. In the middle of October 2006 after successful audit of all these

activities by control commission of LLCB the company UNILEASING a.s. joined sharp operations of NRKI. At the end of the year the company also joined the project of **cross exchange of information between the users of bank and non-bank register of clients' information**, bank information will be capable in the beginning of the year 2007.

The access into these registers should not only enable the company eliminate the risk of delinquency among enclosed contracts but also accelerate and simplify the process of closing trades with the clients with good payment morality.



## TRADE ACTIVITY

Under the motto “**client’s satisfaction on first place**” we have prepared compact range of products of financing of movable assets for our clients and business partners. We offer each client financing according to his concrete wishes, demands and possibilities. We are flexible and progressive company, that’s why every trade (purchase, insurance, variety of payments) can be prepared “made-to-measure” just according to client’s needs. Other services are components of financing, especially wide offer of profitable insurance of leasing subjects, both during the leasing contract duration and after its ending.

We are ready to react fast and flexibly on the demands of the market and our business partners, thanks to operative management and use of modern technologies we are able to confirm and realize even complicated cases **within few hours**.

## FINANCIAL PRODUCTS

### STANDARD FINANCIAL LEASING OF NEW AND USED MOVABLE ASSETS.

It consider financial leasing with sequential purchase of movable asset, it fulfills necessary conditions of income tax law and enables faster projection of investment into costs.

**LEASE BACK** of movable assets together with individually imported vehicles, machines and newly constructed technological units. It consider again financial leasing, when supplier and lessee is the same person. It is used in cases when lessee already owns the subject or is going to own the subject after the handover or finishing according to enclosed contract. Lease back operation can be also used to release financial resources for operating purposes or to finance investments that can not be realized by financial leasing.

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

### INSTALLMENT TRADE

of movable assets in case that this form is more profitable for client. E.g. for the reason of granting donation, etc. there is a condition that the client has to be the owner of purchased asset so it is not possible to use financial leasing where the leasing company is the owner.

### RECEIVABLES ACCESSION

of solvent clients suppliers. In this option of financing UNILEASING purchases the receivables on client with originally arranged sequential maturity from supplier. The client is paying installments originally arranged with the supplier to our company.

### OPERATIVE LEASING

of transport technology and machines means leasing of movable assets without pretension on sequential purchase. The leasing goes along with different range of services that are calculated in arranged rent.

### COMBINATION OF ABOVE MENTIONED PRODUCTS IN DIFFICULT CASES

### COMBINATION OF LEASING AND CREDIT

from ČMRZB with total maturity up to 10 years. In cooperation with ČMRZB it is possible to arrange investment financing for longer period thanks to combination of leasing and credit, investor thus pay off leasing in first period and the credit in second one.

## COMMODITIES

### CARS AND VANS

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

### BUSES AND TRUCKS

financing helps small tradesmen as well as big companies to finance new and used buses, lorries and special vehicles of all brand names and kinds, trailers and extensions

### BUILDING MACHINES, MANIPULATIVE AND TRANSPORT TECHNOLOGY

Financing of all kinds of mobile building, manipulative and transport technology, e.g. building machines, fork lift trucks, communal technology, agricultural and forestry machines, locomotives, railroad wagons and ships

### MEDICAL TECHNOLOGY

financing investments into medical sector. It means e.g. medical instruments, dentists’ chairs, equipment of consulting rooms, hospitals, operating rooms, remedial equipment, ambulances and other medical technology. This financing is used by both private medical institutions and institutions established by towns, regions or other state authorities.

### MACHINES AND TECHNOLOGY

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

### SPORT TECHNOLOGY AND EQUIPMENT

financing of items and equipment with sport character. E.g. machines for adjusting the downhill and cross-country tracks, cableways, ski lifts, snow cannon, horse containers, golf courts adjustment machines, equipment for bowling, squash centers, etc.

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

- Installments in CZK, EUR, eventually in other required currency. It is suitable for lessee that cash for goods or services in relevant currency. Otherwise the lessee would bear the exchange rate risk of future currency development.

- Installments can be either unchangeable during the contract's duration (fix interest rate) or dependent on the development of rate of appropriate currency arranged by contract (PRIBOR, EURIBOR).

- Regular or irregular (seasonal, individual) installments that respect unstable client's sales run during the year or even longer period.

- Import from countries of EU, direct payment to suppliers abroad.

- Insurance of financed subject – within the scope of insurance contracts of our company (clients can choose from several insurance companies that UNILEASING a.s. cooperates with). In reasoned cases the client can arrange insurance of the leasing subject individually by chosen insurance company. We also provide profitable insurance after expiration of financing period.

- Guidance and consultancy about accounting and tax aspects of leasing, sale and credit contracts

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

- Car verification in domestic and foreign databases.

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

## PROGRAM OF SUPPLIERS SUPPORT

UNILEASING a.s. closely cooperates with many suppliers of movable assets that set out **offer of financing** from side of our company to potential interested clients. The company has processed wide program of suppliers support that covers profitable **prefinancing** of leasing subjects purchase, financing of stores or other operating needs of suppliers, eventually suppliers receivables accession as well. If contracting supplier purchases movable assets for his own purpose, he obtains leasing offer with favored interest rate. Financial and marketing support of cooperating suppliers and mediators are part of the program.



# BUSINESS RESULTS OF THE YEAR 2006

## VOLUME AND STRUCTURE OF NEWLY PURCHASED PORTFOLIO

The total volume of newly enclosed trades reached 1.874 mil. CZK (in purchase price) in the year 2006. Assets purchased for leasing form 1.768 mil. CZK, 106 mil. CZK form alternative forms of financing – installment trade, purchased receivables and credit financing. Even though the volume of alternative financing forms only 6 % of new trades after moderate increase, it is very important in term of providing complex services for our permanent suppliers and solvent clients.

The volume of new trades increased by 22% (1.536 mil. CZK in the year 2005) year-on-year. The cumulative increase of volume reached 96% during last three years (955 mil. CZK in the year 2003), so practically the double. **Dynamic of the increase** is well-seen in enclosed graph.

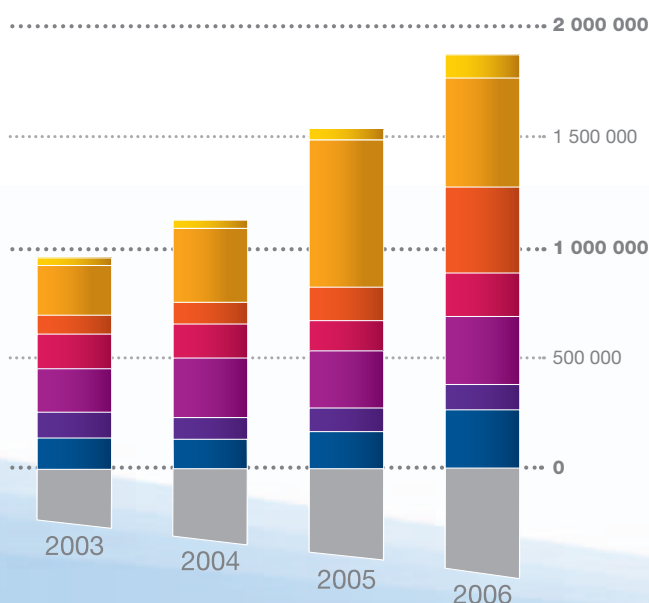
The biggest increase was in the commodity of mobile technology, where in the year 2006 the volume (392 mil. CZK) exceeded more than double of the volume of the year 2005 (161 mil. CZK) and the share on portfolio increased from 10% to 21%. It includes especially special building, forestry and manipulative machines, where the possibility of moving and resale is practically on the level of transport technology. The share of transport technology moderately increased by 4% up to 47% which means increase by 216 mil. CZK in volume. **The share of transport technology in portfolio is stable in long-term period** that is proved by its share in active portfolio with the value of 47%. The volume of new subject in the commodity of machines and technology decreased according to the year 2005 (when this commodity doubled) and with the share of 26% returned to the position of previous years.

TYPE	2003	%	2004	%	2005	%	2006	%	active portfolio*	%
cars and vans	141 816	15	136 753	12	168 399	11	267 532	14	566 638	12
buses	114 841	12	90 353	8	101 622	7	109 013	6	364 523	8
trucks	192 834	20	275 130	25	258 511	17	313 654	17	852 272	18
truck tractors	157 717	17	146 351	13	138 784	9	193 061	10	466 797	10
mobile technology	89 185	9	111 699	10	161 177	10	391 697	21	713 493	15
machines and technology	218 869	23	318 606	28	652 953	42	492 651	26	1 619 790	33
alternative financing	40 134	4	43 083	4	54 081	4	106 290	6	188 912	4
<b>TOTAL</b>	<b>955 396</b>	<b>100</b>	<b>1 121 975</b>	<b>100</b>	<b>1 535 527</b>	<b>100</b>	<b>1 873 898</b>	<b>100</b>	<b>4 772 425</b>	<b>100</b>
transport technology	607 208	64	648 587	58	667 316	43	883 260	47	2 250 230	47
subjects of long-term tangible fixed assets	915 262	96	1 078 892	96	1 481 446	96	1 767 608	94	4 583 513	96

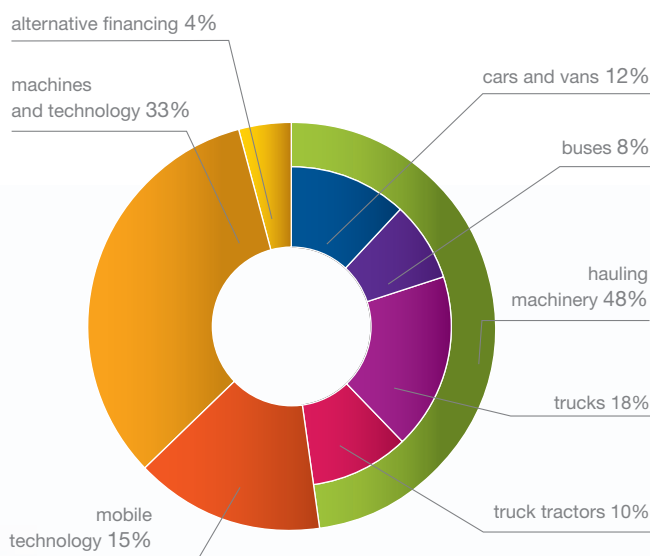
\* in the purchase prices

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 N1 (up to 3,5 tons of total weight), ambulances and other vehicles belonging to the depreciation category nb. 1a.

The group **“buses”** includes vehicles appointed for transportation with more than 9 seats. It means minibuses and buses – urban, inter-city (line) and long-distance (touring).

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

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

The group **“mobile technology”** covers manipulative technology, excavators, diggers, forestry machines, locomotives, railroad wagons and ships.

The group **“machines and technology”** includes various types of investment property such as light and heavy machines, heat technology including electricity generators, telecommunication, building machines, food technology, tech-

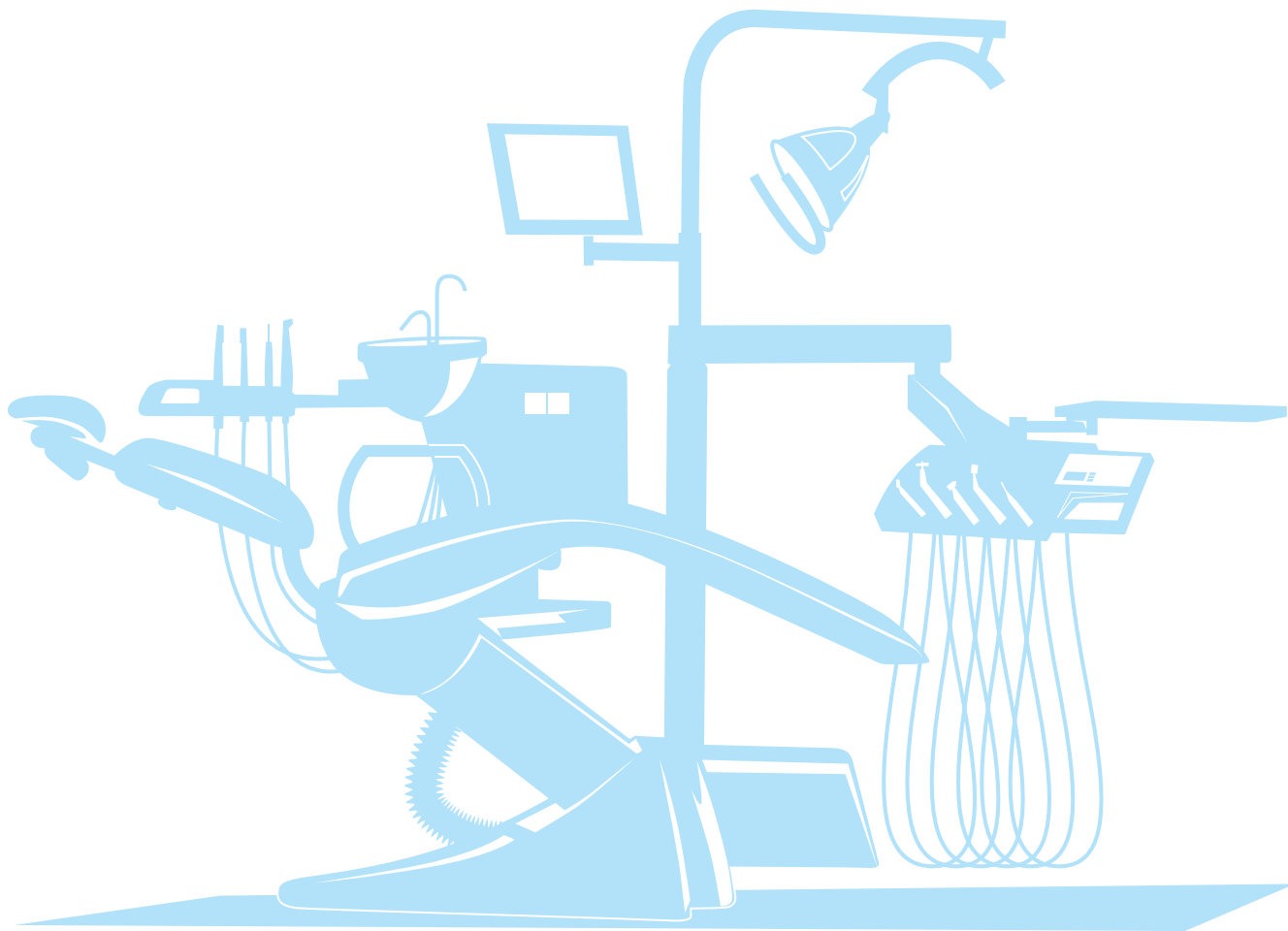
nology of processing secondary raw materials, medical and office equipment technology. According to huge range of this commodity we are not showing more detailed report.

The group **“alternative financing”** covers all “non-leasing” forms of financing – the value of suppliers receivables surrender in purchase price, the value of purchased assets for installment trade and the value of principal of granted credits.

The group **“transport technology”** includes cars and vans, buses, trucks, truck tractors and trailers.

The group **“subjects of DHM (long-term movable assets)”** represents the value accounted in balance sheet as long-term movable assets purchased for leasing that means everything besides alternative financing.

The group **“active portfolio”** is formed by total value of purchasing prices in all contracts that were active related to 31. 12. 2006.



# ECONOMIC RESULTS OF THE COMPANY IN THE YEAR 2006

## FOREWORD

The economic progress of the company is mostly influenced by the annual increase of trades that continued also in the year 2006 and formed 22%. In this year, the volume of new trades represents 1, 9 billion in the purchase price. **The total assets of the company have increased and reached 2,9 billion CZK** with the growth of 26 % compared to the year 2005. Sales revenues increased, the total revenues exceeded the border of 1,5 billion CZK – and as the matter of course the costs of the company increased in proportion to this fact; their main component is formed by depreciation in the amount of 1,2 billion CZK. The biggest share of assets is occupied by the long-term tangible fixed assets amounting to 2,7 billions CZK (98% of this assets are the subject of leasing).

As the most important indicator of the successful economy of the company is considered the fact that despite the **annual increase of trades volume the volume of overdue receivables remains minimal**; they are kept on the level of 1 % of sales throughout the company's existence. Net leasing overdue receivables even decreased under 0,2% of sales in the year 2006. It is the result of the quality of realized trades and good economic management of the company.

Company's assets are covered by three main sources: **company's equity capital that reached 401 billions CZK**, bank loans in the amount of 1.621 mil. CZK and also by the rest of received advances and deferred incomes (that means paid accrued leasing installments) in total amount of 761 mil. CZK.

The total sales that reached 1.372 mil. CZK with the year-on-year increase of 20% are fluently increasing with the annual trades' growth. The leasing sales increase is mildly delayed to the increase of new trades, because sales generated from enclosed trades are equally divided into the whole time of leasing contract's duration. With the average trade's duration of three years the sales of the year 2006 are formed by sales generated by contracts enclosed especially in the period of the years 2003 – 2006.

There is a very important fact that despite the strong force of decreasing margin on the entire leasing market and permanently increasing competition and rising operating costs the company managed to creates practically the same gross profit as in the previous year, it is 89 mil. CZK.

## THE IMPORTANT ECONOMIC VALUES AND INDICATORS COMMENTARY

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

#### Revenues

The total revenues of the company reached 1.513 mil.CZK in the year 2006 with the year-on-year increase of 21%. Sales revenues from leasing amounted to 1.352 mil. CZK, their

share on total revenues formed 89%. Another significant part of revenues, amounting to 93 mil. CZK is formed by sales of leasing subjects after regular and premature ending of leasing contracts and by sales from installment trade in the amount of 19 mil. CZK.

#### Depreciation

The biggest part of costs is formed by depreciation of long-term tangible assets in the amount of 1.162 mil. CZK. Its year-on-year increase of 22 % corresponds to the same percentage increase of gross value of these assets from 3.834 mil. CZK to 4.660 mil. CZK.

#### Costs interests

Interests are the most significant financial cost. Cost interests increased from 35 mil. CZK in the year 2005 to 42 mil. CZK in the year 2006, that means by 20% the volume of loans increased by 41% from 1.153 mil. CZK to 1.621 mil. CZK.

#### Profit

The pre-tax profit in the accounting period of the year 2006 amounting to 89 mil. CZK remained at the level of the year 2005. Despite the strong competition on leasing market and permanent decrease of margins we are able to keep the share of net profit on leasing sales over 5%, especially thanks to low volume of inferior and unprofitable trades.

The net profit of the year 2006 amounting to 67 mil. CZK is lower by 3 mil. CZK compared to the year 2005. The difference is caused by the conversion of the residue of deferred income tax from original rate of 26% by which the deferred tax was determined in the year 2004 to actual rate of 24%. The result was the decrease of deferred income tax of the year 2005 by 2,9 mil. CZK and by reason of this the increase of net profit of the year 2005 by the same amount.

All changes of the adjusting entries to company's assets in company's costs are taken into consideration as same as in the previous years, whereas the value of adjusting entries to company's assets and receivables is not significant thanks to high quality of enclosed trades. On the contrary the high adjusting entries are formed to receivables by reason of interest of late payment and penalties likewise the previous years. Its net value corresponds to expected collected amount. The whole area of adjusting entries is under strict control of both UNILEASING a.s. and auditing company.

## BALANCE SHEET

### ASSETS (types of assets)

#### Long-term tangible assets

The long-term tangible assets of the company in net book value (net value) increased to 2.703 mil. CZK in the year 2006 from 2.178 mil. CZK, that means increase of 24%. These as-



sets in purchase price (gross value) run to 4.660 mil. CZK. Both gross and net values of long-term tangible assets are formed by assets leased by our company through leasing by full 98% (4.574 mil. CZK). We bought leasing assets dedicated for leasing amounting to 1.768 mil. CZK in the year 2006, that means by 19% more than in the year 2005 when the purchase volume of this assets was 1.481 mil. CZK. It is the increase even by 85% compared to the volume of purchase three year ago (2003: 955 mil. CZK).

#### **Long-term receivables**

UNILEASING a.s. is financing chosen investments to selected clients in the form of receivables advancement. This is assigned especially for receivables of medical technology vendors for institution that are not allowed to enclose leasing contracts by notices. The receivables are paid according to the installment calendars step by step. In the year 2006 the long-term receivables with gradual maturity in the total purchase price of 35 mil. CZK were bought. Along with this we financed the assets supported by state donations in the amount of 17 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 receivables due earliest on 1. 1.2008 in the amount of 21 mil. CZK related to 31. 12. 2006.

There is new financing product consisting of granting credits for purchasing movable assets since April 2006. The total amount of principal from granted credits formed 53 mil. CZK. The long-term receivables from granted credits form 32 mil. CZK related to 31.12.2006, these are the parts of principal due earliest to 1.1.2008.

#### **Short-term receivables**

We consider the permanently low volume of overdue receivables since the company's existence to be the most important indicator of the quality of our company. The volume of net overdue receivables constantly decreases beside the progressive increase of sales.

Total net overdue receivables in the amount of 9,3 mil. CZK (it means including penalties and interests on late payment) form 0,7% out of leasing sales (1.353 mil. CZK). Only 2,2 mil. CZK out of net value of leasing receivables (2,6 mil. CZK) are overdue, that means only 0,16% out of leasing sales and it represents the decrease by 26% according to the year 2005 and decrease even by 60% according to the year 2002.

Total short-term receivables in net value were 132 mil. CZK related to 31.12.2006, trade receivables formed 68 mil. CZK. Trade receivables cover due receivables from installment trade and purchased receivables in the total amount of 57 mil. CZK. We approach to the selection of clients for these means of financing very carefully and guardedly that's why none of these receivables are overdue. They will be subsequently paid during the year 2007 according to the installment calendars. Further the leasing receivables in the net value of 2,6 mil. CZK are part of trade receivables, they decreased from 3,5 mil. CZK according to the year 2005. The receivables from billed interests on late payment and penalties form 8 mil. In net value after strict creation of adjusting entries, that is 16% of their gross value.

Credits in the amount of 49 mil. CZK form significant part of short-term receivables for the first time in this year. Those parts of principal that are going to be due in one year (that means to 31.12.2007) are showed in short-term receivables. 30 mil. CZK out of these are short-term credits granted to our stable suppliers for purchasing future leasing subjects.

## **LIABILITIES** *(source of assets coverage)*

#### **Equity**

The company's equity is steadily increasing thanks to annual significant amounts of positive profit. The equity reached the value of 401 mil. CZK related to 31. 12. 2006 including the amount of 67 mil. CZK. of net profit of the year 2006. It doubled since the year 2002 and so it has significant share on the company's assets coverage. Together with other fluently increasing economic indicators it declares stable development of the company.

The equity remains increased on the value of 224 mil. CZK since the year 2005 and the reserve fund is fulfilled on the amount of 45 mil. CZK.

#### **Long-term liabilities**

Long-term liabilities amounted to 77 mil. CZK. Almost the whole value is formed by deferred tax liability amounting to 76, 8 mil. CZK that increased by 21 mil. CZK according to the year 2005. It originates especially in the influence of difference between accounting depreciation and exercised accelerated tax depreciation of long-term tangible fixed assets for income tax purposes. Since 2005 the year-on-year increase of deferred tax liability is more significant than in the previous years. It is caused by bigger difference between exercised accounting depreciation (during leasing contract) and tax depreciation (accelerated or even depreciation) because it comes to the shortening of depreciation time together with increase of annual depreciation rates and coefficients for accelerated depreciation of long-term tangible fixed assets for the purpose of income tax from 1. 1. 2005.

#### **Short-term liabilities**

Short-term liabilities formed 87 mil. CZK. The most significant part is represented by received advances in the amount of 43 mil. CZK, especially by reason of paid prescript of installment prior to its maturity and the rest of received advances on future leasing installments that will be accounted in one year. The advances have decreasing tend because the leasing contracts are not enclosed with the leasing advances but with the exceptional installment since the middle of the year 2004 by reason of change of the VAT law. That's why the indicator of deferred revenues is rising more significantly and the received advances are only accounted.

Trade liabilities in the amount of 36 mil. CZK are all prior to maturity as same as other short-term liabilities. Our company is not showing any overdue liabilities related to 31.12.2006

and has never done in the previous years. UNILEASING a.s. is paying all liabilities to banks, state institution of health and social security and to its business partners properly and on time.

### **Loans**

The main source of refinancing the leasing trades, beside the company's equity, is represented by bank loans that amounted to 1.621 mil. CZK at the end of the year 2006. The increase over last year is coming from the growth of leased and financed assets volume. All loans are gained as medium-term with maturity of 3-4 years that copies the maturity of leasing contracts. All parts of used bank loans that are mature until 31. 12. 2007 are showed as short-term loans in the amount of 826 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 167% and the ratio of equity to loans reaching 25%. 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 2.950 mil. CZK related to 31. 12. 2006. After the adjustment for future VAT payments amounting to 424 mil. CZK, insurance amounting to 140 mil. CZK and interests in the value of 65 mil. CZK there are 2.321 mil. CZK of the future company's revenues left that form 143% of the loans rest related to the same date.

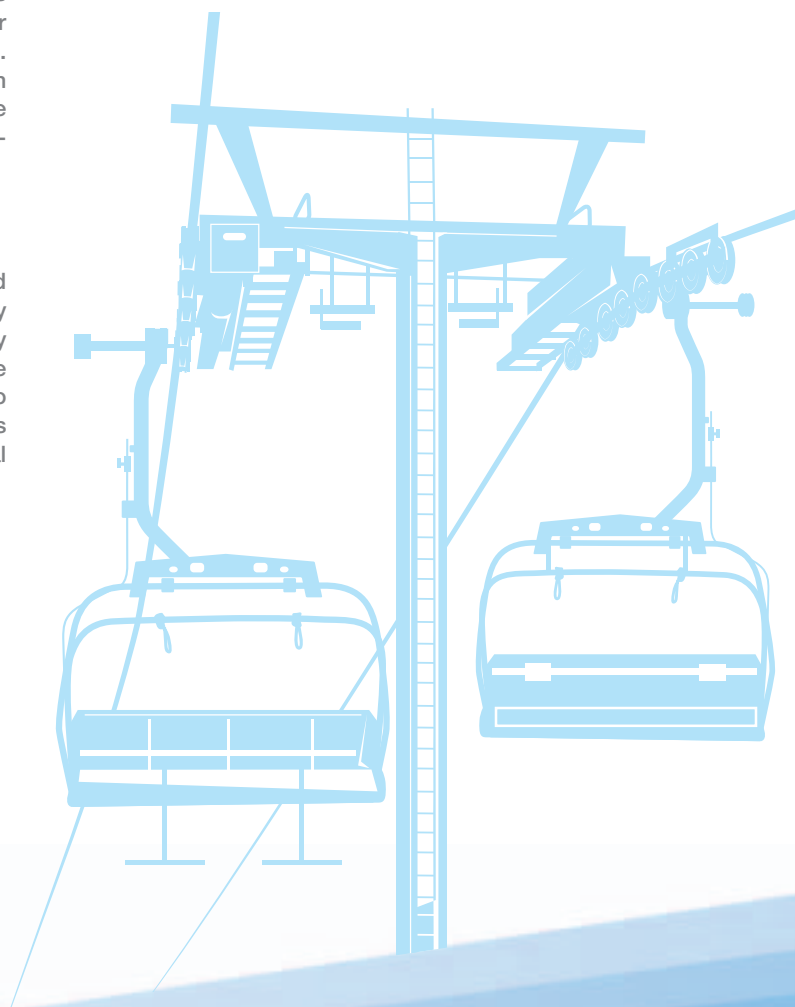
### **Other liabilities**

Significant item of other liabilities is represented by deferred incomes in the amount of 717 mil. CZK. They are formed by adjustment of first exceptional rent installment, eventually by the influence of faster paying against the lasting period of the leasing contracts. The residual of deferred incomes related to 31. 12. 2006 is going to be fluently accounted into revenues of relevant accounting period during the lasting of individual leasing contracts.

### **Conclusion**

After the evaluation of results reached in the year 2006 we can say that the financial situation and actual economic and business results of the company are adequate guarantee of the company's stability for all its business partners and represent good conditions for further positive development and expansion of the company UNILEASING a.s. in next 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.*



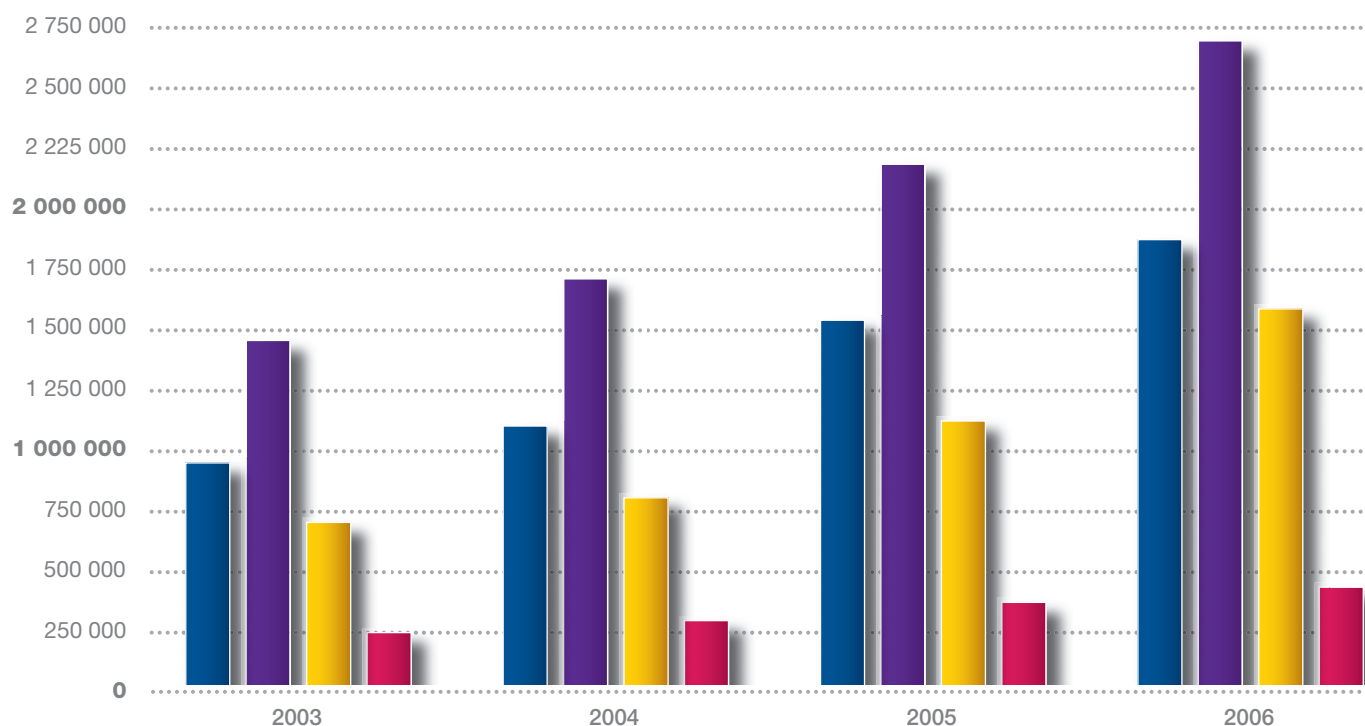
## CHOSEN ECONOMIC RATIOS IN THE YEARS 2003 – 2006

	2003	2004	2005	2006
<b>total revenues</b>	<b>1 001 214</b>	<b>1 132 443</b>	<b>1 252 596</b>	<b>1 513 089</b>
leasing sales	911 452	993 018	1 144 678	1 352 830
operating profit (loss)	107 378	117 852	116 744	119 204
financial profit (loss)	-23 432	-23 319	-27 846	-30 648
interest costs	29 859	27 897	34 526	41 906
gross profit	83 946	94 533	88 898	88 556
<b>net profit</b>	<b>62 402</b>	<b>71 021</b>	<b>70 266</b>	<b>66 797</b>

<b>new trades in purchase price</b>	<b>955 396</b>	<b>1 121 975</b>	<b>1 535 527</b>	<b>1 873 899</b>
-------------------------------------	----------------	------------------	------------------	------------------

total net assets	1 551 780	1 787 819	2 312 036	2 904 252
gross long-term tangible fixed assets (in purchase price)	2 715 560	3 161 568	3 833 833	4 660 235
<b>NET LONG-TERM TANGIBLE FIXED ASSETS (net book value)</b>	<b>1 470 711</b>	<b>1 698 495</b>	<b>2 177 726</b>	<b>2 702 815</b>
net short-term receivables	21 657	20 863	93 431	131 939
short-term trade receivables	8 260	10 518	54 687	67 607
leasing overdue receivables	3 266	3 374	2 945	2 190
<b>equity</b>	<b>249 227</b>	<b>320 248</b>	<b>369 234</b>	<b>400 919</b>
rest of advances and deferred revenues	558 826	571 752	693 641	761 075
<b>loans</b>	<b>683 527</b>	<b>822 295</b>	<b>1 153 156</b>	<b>1 621 245</b>

Values are in thousands CZK



# AUDITOR'S REPORT

## INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

The auditor, PKM Audit & Tax s.r.o., with registered office at U Tereze 36, Praha 10 108 00, authorized to carry on the business of an auditor pursuant to the Act of CNR No. 254/2000 Coll. on auditors and the Chamber of Auditors of the Czech Republic, licence number 455, audited the financial statements of the company

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

**Randova 214, 320 91 Klatovy**  
id. no.: 25205552

for the period from 1.1.2006 to 31.12.2006

We have audited the accompanying financial statements of UNLEASING a.s. company, which comprise the balance sheet as of 31 December 2006, and the income statement for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory notes. Information about UNLEASING a.s. company is presented in Note 1.1. to these financial statements.

### Statutory Body's Responsibility for the Financial Statements

The Statutory Body of UNLEASING a.s. company is responsible for the preparation and fair presentation of these financial statements in accordance with Czech accounting regulations. This responsibility includes: designing, implementing and maintaining internal control relevant to the preparation and fair presentation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error; selecting and applying appropriate accounting policies; and making accounting estimates that are reasonable in the circumstances.

### Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with the Act on Auditors and International Standards on Auditing and the related application guidelines issued by the Chamber of Auditors of the Czech Republic. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of

the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers internal control relevant to the entity's preparation and fair presentation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

### Auditor's opinion : WITHOUT RESERVATION

#### Opinion

In our opinion, the financial statements give a true and fair view of the financial position of UNLEASING a.s. company as of 31 December 2006, and of its financial performance (and its cash flows) for the year then ended in accordance with Czech accounting regulations.

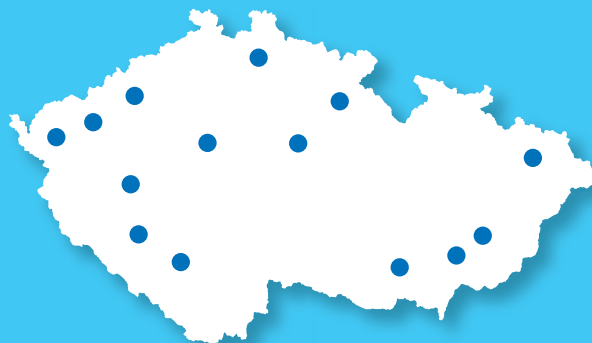
PKM Audit & Tax s.r.o.  
U Tereze 36  
108 00 Prague 10  
Certificate number of the audit firm is 455

Ing. Václava Petráčová  
Certificate number of the auditor is 520

Date 22.3.2007

PKM Audit & Tax s.r.o.  
U Tereze 36, 108 00 Praha 10  
IČO: 023737669  
Mě: 274 779 878, 274 764 816  
e-mail: omm@pkmaudit.cz

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



**BRNO**

Vídeňská 264/120B, 619 00 Brno  
tel./fax: 549 253 331  
brno@unileasing.cz

**CHEB**

Třída 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

**KARLOVY VARY**

Jasmínová 13, 360 04 Karlovy Vary  
tel.: 777 298 964,  
fax: 353 220 750  
karlovyvary@unileasing.cz

**LIBEREC**

Kostelní 10/5, 460 01 Liberec 1  
tel./fax: 482 422 239  
liberec@unileasing.cz

**NOVÉ MĚSTO NAD METUJÍ**

Náchodská ul.2105 (areál býv. ELTONu)  
549 01 Nové Město nad Metují  
tel./fax: 491 474 004  
novemesto@unileasing.cz

**OSTRAVA**

Vítkovická 2, 702 00 Ostrava  
tel.: 596 632 188,  
fax: 596 632 189  
ostrava@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 - Smíchov  
tel./fax: 251 551 725  
praha5@unileasing.cz

Dědinská 29, 161 00 Praha 6 - Ruzyně  
tel.: 233 931 563,  
fax: 233 931 564  
praha6@unileasing.cz

Ostrovského 253/3 (Ženské domovy)  
150 00 Praha 5 - Smíchov  
tel.: 603 115 161  
fax: 251 563 346  
luczy.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 (41.budova, areál Svit)  
760 06 Zlín  
tel.: 577 523 196,  
fax: 577 523 197  
zlin@unileasing.cz



