



UNILEASING a. s.
výroční zpráva 2007 annual report
www.unileasing.cz



výroční zpráva 2007 / annual report 2007



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



česká leasingová a finanční
 asociace

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. Luboš Nový Ing. Milena Ovsiková Martin Ovsík |
| dozorčí rada supervisory board: | JUDr. Petr Kubeš, Ph.D. Ing. Juraj Eöllös MUDr. Eva Nová |

česká verze: str. 2-13
kontaktní údaje: str. 24

english version: page No. 11-23
contacts: page No. 24

Úvodní slovo představenstva

Rok 2007 byl pro Unileasing a.s. rokem rekordním

1. **Společnost poprvé objemem nově uzavřených obchodů překonala hranici 2 miliard Kč.** Dosažená hodnota 2,2 mld. představuje nárůst o 15 % oproti roku 2006 a je výsledkem nepřetržitého růstu objemu obchodů od založení společnosti v roce 1991. Nově realizované obchody jsou rovnoměrně rozloženy v celém leasingovém portfoliu.
2. **Výsledek hospodaření před zdaněním vzrostl meziročně o 14 % a překonal také poprvé sto milionů Kč,** přesná hodnota je 100,6 mil. Kč. Růst hospodářského výsledku je pozitivní zejména proto, že v době rostoucích úrokových sazeb byl konkurenční tlak na cenu leasingu enormní. Výsledek hospodaření za účetní období 2007 (tedy po zdanění) dosáhl 89,9 mil. Kč.

Důležitým ukazatelem každé finanční instituce je objem pohledávek po splatnosti. Ten se meziročně prakticky nezměnil a zůstává na vynikající úrovni 4 milionů Kč. Poměr pohledávek po splatnosti vůči tržbám společnosti (1 616 mil. Kč) leží hluboko pod úrovní jednoho procenta. Představenstvo společnosti vysoce hodnotí dlouhodobou stabilitu tohoto ukazatele, zejména vzhledem k trvale rostoucímu objemu obchodů. **Úspěšné řízení rizika a následně nízká delikvence umožňuje vytvářet významný hospodářský výsledek a zvyšovat vlastní jmění společnosti.** Pozitivně se v této oblasti projevil také přístup k informacím Bankovního a Nebankovního registru klientských informací.

Dosažený objem obchodů, jejich efektivita a kvalita svědčí o tom, že společnost Unileasing a.s. úspěšně působí na leasingovém trhu a dlouhodobě se rozvíjí správným směrem. **Unileasing se těší důvěře svých obchodních partnerů** a to jak dodavatelů, se kterými často spolupracuje dlouhodobě, tak i nájemců, kteří se ve vysoké míře ke společnosti vrací s novými obchody.

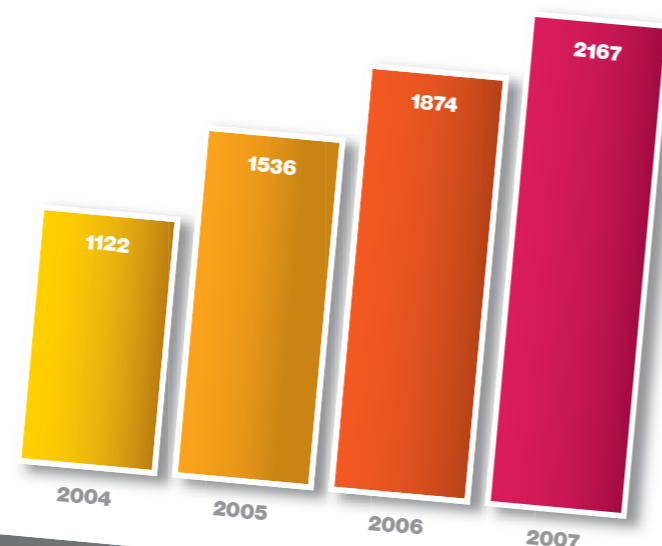
Fungování leasingové společnosti by pochopitelně nebylo možné bez **úzké spolupráce s bankovními ústavami**, které zajišťují refinancování realizovaných obchodů, běžný platební styk i další širokou škálu bankovních operací. Dosažené výsledky jsou dokladem toho, že tato spolupráce je velice úspěšná, dlouhodobá a efektivní.

Hranice 2 miliard představovala pro celou společnost velkou výzvu. Její překonání je velkým úspěchem všech zaměstnanců a spolupracovníků Unileasingu. Představenstvo společnosti by jim chtělo i touto cestou vyjádřit své poděkování.

Ing. Pavel Ovsík
předseda představenstva

Ing. Pavel Nový
místopředseda představenstva

Objem realizovaných obchodů v milionech Kč



Cíle představenstva pro rok 2008

Na základě výsledků roku 2007 stanovilo představenstvo společnosti následující **cíle pro rok 2008:**

- Zvládnout veškeré **změny vyplývající z daňové novelizace platné od 1. 1. 2008.** Z obchodního hlediska sledovat vývoj trhu a operativně reagovat na aktuální situaci.
- Pokračovat ve snaze o zvýšení **ekonomické efektivity obchodních případů** s tím, že řízení rizika musí zůstat na úrovni let předcházejících.
- Upevňovat spolupráci se stávajícími obchodními partnery a vyhledávat nové ve všech oblastech leasingového trhu.
- Pokračovat v úspěšné **spolupráci s bankovními ústavami**, optimalizovat strukturu zdrojů refinancování ve vztahu k nově uzavíraným obchodům a minimalizovat náklady refinancování.
- Stabilizovat zázemí společnosti zejména vzhledem k objemu obchodů realizovaných v posledních letech. Trvale zvyšovat kvalitu a efektivitu práce ve všech činnostech, rozvíjet moderní informační technologie.

Ekonomické prostředí v ČR v roce 2007

- **Ekonomika ČR roste**, růst HDP za rok 2007 dosáhl 6,6 %, inflace byla 2,8 %. Míra nezaměstnanosti poklesla na 6,1 % a průměrná mzda se blíží 22 tisícům Kč.
- Významným ukazatelem o ekonomice je **statistika nově registrovaných vozidel**. Tato statistika je důležitá také pro Unileasing, neboť dopravní technika se na portfoliu společnosti podílí téměř 50 %. Vývoj nově registrovaných vozidel je pozitivní s 16,6 % a hodnotou 525 tisíc vozidel. U osobních a lehkých užitkových vozidel mírně převažuje dovoz vozidel ojetých, u nákladních vozidel zůstává výrazná převaha nové techniky.
- Leasingový trh je významně ovlivňován vývojem úrokových sazeb. Základní 2T repo sazba ČNB se zvýšila v průběhu roku 2007 o celé jedno procento z 2,5 % na 3,5 %, obdobně rostla cena střednědobých korun, v případě tříletého swapu IRS CZK 3Y to bylo z 3,1 % na 4,2 %. Růst úrokových sazeb probíhal zejména ve druhé polovině roku. Unileasing sice nenese žádné riziko vyplývající z vývoje úrokových sazeb, při jejich pohybu je ale obchodování na vysoce konkurenčním leasingovém trhu velice náročné.
- Technologie financování movitých věcí byla ovlivněna změnami v daňových zákonech, zejména v oblasti DPH. Zrušení odpočtu DPH u leasingové marže v případě osobních automobilů vedlo k tomu, že při financování této komodity je finanční leasing ve zvýšené míře nahrazován financováním úvěrovým. Unileasing a.s. se nadále snaží zůstat u standardního financování leasingu (předmět financování je v majetku leasingové společnosti), úvěrové financování se v roce 2007 podílelo na celkovém objemu jen 5 %.
- **Leasingový trh v ČR se v roce 2007 vyvíjel pozitivně.** Členské společnosti České leasingové a finanční asociace (ČLFA) financovaly v r. 2007 prostřednictvím leasingu stroje, zařízení a dopravní prostředky v souhrnu pořizovacích cen (bez DPH) 122,75 mld. Kč. Proti r. 2006 to představuje zvýšení o 15 %, což je od roku 2001 poprvé dvouciferný růst a to navíc v situaci, kdy další výrazně rostoucí objem byl financován neleasingovými produkty – viz další bod.
- V r. 2007 poskytlo 31 členských společností ČLFA úvěry a jiné neleasingové finanční produkty pro podnikatele v celkové výši 18,69 mld. Kč. Proti r. 2006 tak došlo ke zvýšení objemu úvěrů pro podnikatele o 53,9 %.
- Podíl operativního leasingu meziročně poklesl ze 14 % na 12,5 %.
- Leasing nemovitostí zaznamenal mírný nárůst o 6 %, vývoj daňových zákonů je však pro leasing nemovitostí nepříznivý.

Daňové novely 2008

Od 1. 1. 2008 vstupuje v platnost poměrně rozsáhlá novelizace zákona o dani z příjmů, která se významně dotýká také oblasti finančního leasingu. Základní změny důležité pro leasingový trh lze popsat následovně:

- Minimální doba trvání leasingového pronájmu byla sjednocena s dobou daňového odepisování pro jednotlivé odpisové skupiny. Tato doba byla zároveň prodloužena, takže u odpisové skupiny 2 (dopravní technika a většina strojů) činí 5 let, u odpisové skupiny 3 (např. lodě, vagony, aj.) 10 let, u staveb a nemovitostí dokonce 30 let.
- Bylo zavedeno omezení daňové uznatelnosti „finančních nákladů“, pokud v účetním období překročí hodnotu 1 milionu Kč. Tyto „finanční náklady“ jsou definovány takto:
 - u finančního leasingu jako 1% ročního nájemného
 - u úvěru jako suma ročních úroků a veškerých poplatků
- U finančního leasingu by finanční náklady dosáhly 1 mil. Kč až v případě, že suma ročního nájemného z leasingu by překročila 100 mil. Kč, což by při 4 letém splácení odpovídalo leasingové investici 400 mil. Kč. Takových nájemců bude naprosté minimum a toto omezení se žádného našeho klienta nedotkne.

- U úvěru by finanční náklady přesáhly hodnotu 1 mil. Kč, např. při sazbě 8 % p.a., již u úvěru cca 13 mil. Kč. Finanční náklady z úvěrů se v případě překročení 1 mil. Kč testují na daňovou uznatelnost. Testuje se výše úrokové míry, jako nedaňové se vylučují finanční náklady nad rámec jednotné úrokové míry (v případě CZK: PRIBOR + 4 %). Dále se vylučují finanční náklady připadající na úvěry od nespojených osob, které přesahují 6-ti násobek (od r. 2010 4-násobek) vlastního kapitálu a další finanční náklady týkající se úvěrů od spojených osob a úvěrů podřízeným ostatním závazkům poplatníka nebo vázaným na zisk.

Z uvedeného vyplývá, že v případě finančního leasingu je jedinou významnou změnou odepisování, v případě úvěrového financování je situace složitější, každý subjekt se jí bude muset odpovědně zabývat.

Společnost připravila pro rok 2008 nové obchodní produkty, které na výše uvedené změny reagují. Dá se předpokládat, že u dopravní techniky bude zájem o splácení po celou dobu trvání smlouvy, tedy 5 let. Máme ale připraveny produkty, u kterých vlastní splácení může probíhat po dobu kratší. Obdobně budeme postupovat u financování majetku evidovaného ve třídě 3 (lodě, kompresory, atd.)

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, účastníkem Nebankovního registru klientských informací je od roku 2006.

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.

Obchodní činnost

Společnost Unileasing staví svou obchodní nabídku na **rychlosti, pružnosti a individuálním přístupu** profesně špičkově vyškoleného týmu odborníků. Předmětem nabídky je ucelený soubor produktů financování movitých věcí reagující na konkrétní přání, požadavky a možnosti klientů. 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

- **Finanční leasing** nových i použitých movitých věcí. Jedná se o standardní finanční pronájem s následnou koupí najaté věci. Produkt umožňuje rychlé a jednoduché pořízení movité věci s minimem požadovaných podkladů s rozložením splátek na delší období.



- **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 klienta a rozložení výdajů na delší období.

- **Úvěrové financování** pro fyzické i právnické osoby na pořízení movitých věcí, zejména dopravní techniky.

- **Splátkový prodej** movitých věcí v případech, kdy je tato forma financování pro klienta výhodnější. Například z důvodu poskytnutí dotace je podmínkou, aby klient byl vlastníkem pořízovaného majetku, 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.

- **Full service leasing** dopravní techniky a strojů umožňující klientovi rovnoměrně plánovat své náklady. Rozsah poskytovaných služeb si klient vybírá vždy na počátku smlouvy.

- **Kombinace výše uvedených produktů** ve složitých případech financování.

Komodity

- **Osobní a dodávkové automobily** – financování nových i použitých osobních a dodávkových automobilů. Tyto komplexní služby jsou určeny občanům ČR, státním institucím, podnikatelským i jiným subjektům.
- **Autobusy a nákladní automobily** – financování pomáhá drobným živnostníkům i velkým firmám při pořízení nových a použitých autobusů, nákladních a speciálních automobilů všech značek a typů, návěsů, přívěsů a nástaveb.
- **Stavební stroje, manipulační a dopravní technika** – financování všech druhů mobilní stavební techniky, manipulační a dopravní techniky, například stavebních strojů, vysokozdvizných 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, sanitní vozidla, vybavení ordinací, lékáren, nemocnic, operačních sálů a rehabilitačních zařízení 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, sportovní letadla, rekreační lodě aj.

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

- Splácení v CZK, EUR, případně v jiné požadované měně, je vhodné pro nájemce, kteří v příslušné měně inkasují za zbo-

ží 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 naši 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 daňově 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 a.s. úzce spolupracuje s mnoha dodavateli movitých věcí. Společnost má zpracovaný široký program podpory dodavatelů zahrnující především **výhodné** produkty pro **financování jejich zásob** (nové a ojeté dopravní techniky, případně strojů a zařízení) i jejich dalších investičních potřeb např. vybavení prodejního místa, servisu nebo doplnění vozového parku. 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 2007 dosáhl 2 170 mil. Kč (v pořizovacích cenách). Z toho 2 052 mil. Kč činí nakoupený majetek pro leasing, 118 mil. Kč pak tvoří alternativní formy financování – splátkové prodeje, odkoupené pohledávky a úvěrové financování. Objem alternativního financování tvoří pouze 5% nových obchodů, je ale důležitý z hlediska poskytování komplexních služeb našim stálým dodavatelům a bonitním klientům. Základním produktem zůstává nadále finanční leasing s podílem 95%.

Objem nových obchodů vzrostl meziročně o 15% (1768 mil. v roce 2006). Vysoký objem obchodů v závěru roku 2007 byl ovlivněn také daňovými novelami platnými od roku 2008 a zájmem zákazníků uzavřít leasingové smlouvy ještě ve „starém“ režimu. Nepřetržitý růst objemu obchodů je dobře vidět z přiloženého grafu.

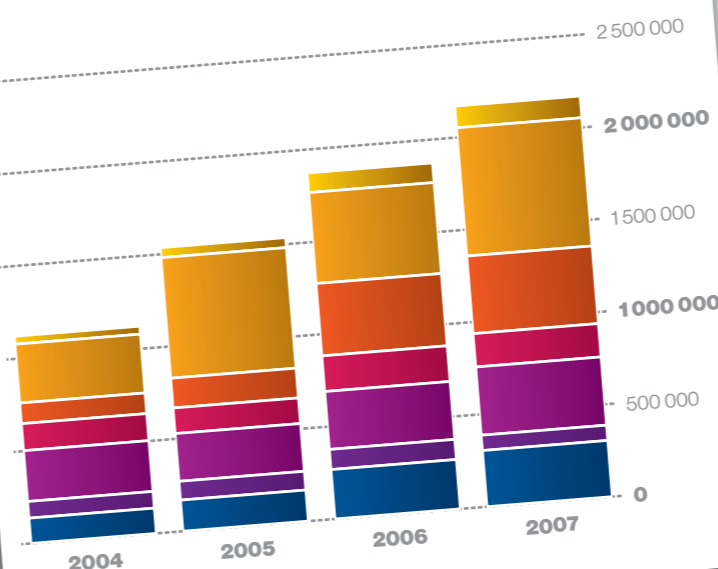
Skladba portfolia je dlouhodobě stabilní, meziroční výkyvy jednotlivých komodit jsou pouze v řádu jednotek procent. **Při zjednodušeném rozboru podíl dopravní techniky tvoří zhruba 50%, stroje a technologie 30%, mobilní stroje 15% a alternativní financování 5%**. Podrobnější hodnoty a jejich vývoj je uveden v následující tabulce.

| skupina | 2004 | % | 2005 | % | 2006 | % | 2007 | % | aktivní portfolio* | % |
|--------------------------|------------------|------------|------------------|------------|------------------|------------|------------------|------------|--------------------|------------|
| osobní a dodávkové | 136 753 | 12 | 168 399 | 11 | 267 532 | 14 | 304 342 | 14 | 735 913 | 13 |
| autobusy | 90 353 | 8 | 101 622 | 7 | 109 013 | 6 | 82 884 | 4 | 343 078 | 6 |
| nákladní automobily | 275 130 | 25 | 258 511 | 17 | 313 654 | 17 | 369 430 | 17 | 953 737 | 17 |
| tahače | 146 351 | 13 | 138 784 | 9 | 193 061 | 10 | 180 741 | 8 | 502 686 | 9 |
| mobilní technika | 111 699 | 10 | 161 177 | 10 | 391 697 | 21 | 420 349 | 20 | 1 037 198 | 18 |
| stroje a technologie | 318 606 | 28 | 652 953 | 42 | 492 651 | 26 | 694 494 | 32 | 1 936 897 | 33 |
| alternativní financování | 43 083 | 4 | 54 081 | 4 | 106 290 | 6 | 117 612 | 5 | 242 031 | 4 |
| celkem | 1 121 975 | 100 | 1 535 527 | 100 | 1 873 898 | 100 | 2 169 852 | 100 | 5 751 540 | 100 |
| dopravní technika | 648 587 | 58 | 667 316 | 44 | 883 260 | 47 | 937 397 | 43 | 2 535 414 | 44 |
| předměty DHM | 1 078 892 | 96 | 1 481 446 | 97 | 1 767 608 | 94 | 2 052 240 | 95 | 5 509 509 | 96 |

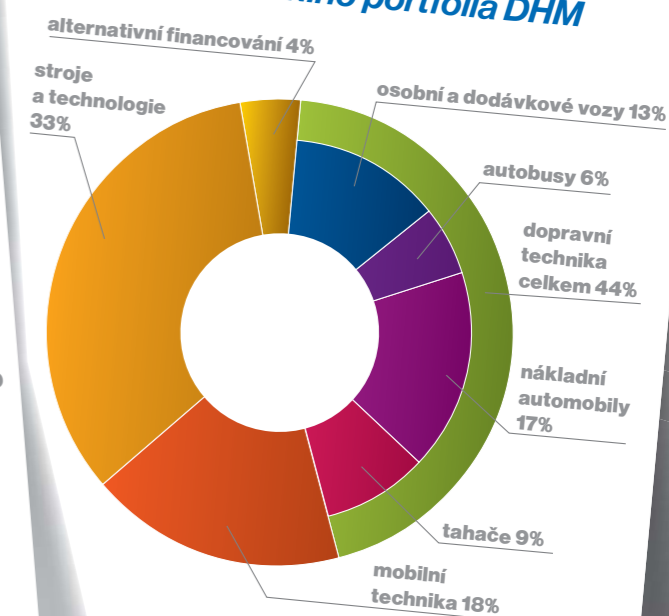
* v pořizovacích cenách

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 3,5 t 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, pořídné zemědělské stroje a ostatní dopravní techniku v odpisové skupině 2.

Skupina „**tahače**“ zahrnuje vozidla určená k tažení návěsů a návěsů 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 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 „**alternativní financování**“ zahrnuje všechny „neleasingové“ 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. 2007 aktivní.



Ekonomické výsledky společnosti v roce 2007

Úvod

Ekonomické výsledky v roce 2007 dokládají stabilní ekonomický růst společnosti. Ani tento rok není výjimkou v pokračujícím trendu každoročního navýšování objemu nově uzavřených obchodů, který významně ovlivňuje všechny ekonomické ukazatele. V roce 2007 byly uzavřeny leasingové a jiné obchody za 2,2 mld. Kč v pořizovacích cenách. Čistá aktiva společnosti dosáhla 3,5 mld. Kč s růstem 20 % oproti roku 2006. Největší podíl zaujímá dlouhodobý hmotný majetek ve výši 3,3 mld. Kč (98 % tohoto majetku je předmětem leasingového pronájmu). Ostatní položky aktiv odpovídají zaměření společnosti, s výjimkou pohledávek po splatnosti, které se daří držet trvale na naprosto minimální úrovni pod 0,7 % tržeb.

Aktiva společnosti jsou kryta třemi hlavními zdroji: vlastním kapitálem společnosti, který po 17 % meziročním růstu dosáhl 469 mil. Kč, bankovními úvěry ve výši 1 999 mil. Kč a zůstatkem přijatých záloh a časově rozlišených mimořádných splátek v souhrnné výši 846 mil. Kč.

S každoročním růstem objemu obchodů se zvyšují plynule i tržby společnosti, vzrostly oproti r. 2006 o 20 % a dosáhly 1 616 mil. Kč. Analogicky vzrostla také hlavní složka účetních nákladů - odpisy dlouhodobého majetku na 1 419 mil. Kč.

Přes silný tlak klesajících marží na celém leasingovém trhu, stále rostoucí konkurenci, zvyšujících se provozních a zejména finančních nákladech dokázala společnost vytvořit hrubý zisk 101 mil. Kč, tj. o 14 % vyšší než v předchozím roce.

Komentář k významným ekonomickým hodnotám a ukazatelům Výkaz zisku a ztráty (výnosy a náklady)

Výnosy

Celkové výnosy společnosti v roce 2007 dosahují 1 805 mil. Kč. Tržby z leasingu činí 1 616 mil. Kč, jejich podíl na celkových výnosech představuje 90 %. Další významnou část výnosů ve výši 120 mil. Kč tvoří tržby z prodeje předmětů leasingu po řádném a předčasném ukončení leasingových smluv.

Odpisy

Největší část nákladů tvoří odpisy dlouhodobého hmotného majetku ve výši 1 419 mil. Kč. Jejich meziroční nárůst o 22 % odpovídá 25 % zvýšení brutto hodnoty tohoto majetku na

5 597 mil. Kč a 21 % nárůstu tohoto majetku v zůstatkových cenách na 3 260 mil. Kč.

Nákladové úroky

Výraznou nákladovou položkou jsou úroky. Nákladové úroky vzrostly v roce 2007 na 67 mil. Kč (ze 42 mil. Kč) - jednak díky nárůstu objemu úvěrů na nákup pronajímaného majetku a jednak zvyšováním úrokových sazeb. Objem úvěrů vzrostl z 1 621 mil. Kč na 1 999 mil. Kč.

Výsledek hospodaření

Zisk za účetní období před zdaněním 2007 ve výši 101 mil. Kč vzrostl o 14 % z 89 mil. Kč za předchozí rok. Čistý zisk ve výši 90 mil. Kč vzrostl dokonce o 34 %. Nárůst čistého zisku je ovlivněn zaúčtováním odložené daně z příjmů ve výši pouze 10 mil. Kč, tj. o polovinu nižší než v roce 2006 - a to vlivem snížení sazby daně z příjmů pro rok 2008 z 24 % na 21 % a příslušným přepočtem odložené daně z let minulých. V nákladech společnosti jsou v roce 2007 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. Tato oblast je pod přísným dohledem vedení společnosti i auditorské firmy.

Rozvaha

Aktiva (druhy majetku)

Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek společnosti v zůstatkových cenách (netto hodnota) vzrostl v roce 2007 na 3 260 mil. Kč z 2 703 mil. Kč, tj. 21 % nárůst oproti roku 2006. Tento majetek v pořizovacích cenách (brutto hodnota) dosáhl 5 597 mil. Kč (z 4 660 mil. Kč v r. 2006). Na brutto i netto hodnotě dlouhodobého hmotného majetku se podílí majetek pronajímaný naší společností prostřednictvím leasingu plnými 98 %. V roce 2007 byl nakoupen majetek určený pro leasing v objemu 2 052 mil. Kč, tj. o 16 % více než v roce 2006, kdy činil objem nákupu tohoto majetku 1 768 mil. Kč.

Dlouhodobé pohledávky

Od roku 2006 nabízíme další možnost financování movitých věcí - klientský úvěr. Jako dlouhodobé pohledávky ve výši 79 mil. Kč jsou vykazovány všechny části těchto poskytnutých úvěrů klientům, jejichž splatnost nastane po 1. 1. 2009.

Unileasing a.s. financuje vybrané investice bonitním klientům formou postoupení pohledávek a splátkového prodeje. 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 souvislosti s těmito produkty vykazuje naše společnost k 31. 12. 2007 dlouhodobé pohledávky z obchodních vztahů ve výši 11 mil. Kč, splatné nejdříve 1. 1. 2009.

Krátkodobé pohledávky

Krátkodobé pohledávky (vše v netto hodnotách) k 31. 12. 2007 činí 137 mil. Kč, z toho pohledávky z obchodních vztahů jsou ve výši 30 mil. Kč. Pohledávky z obchodních vztahů zahrnují části pohledávek ze splátkového prodeje a nakoupených pohledávek ve výši 17 mil. Kč, jejichž splatnost nastane dle předpisu plánů splátek v průběhu roku 2008.

Za nejdůležitější ukazatel kvality leasingové společnosti považujeme od počátku její existence nízký objem pohledávek po splatnosti. Celkové netto pohledávky po splatnosti 11 mil. Kč (vč. pohledávek z penále a smluvních pokut) představují 0,7 % z leasingových tržeb (1 616 mil. Kč). Netto hodnota pohledávek po splatnosti z vyfakturovaných úroků z prodlení a smluvních pokut činí po přísné tvorbě opravných položek 7 mil. Kč. Z netto hodnoty pohledávek z leasingu ve výši 3,8 mil. Kč jsou po splatnosti 3,6 mil. Kč – tj. pouze 0,2 % z leasingových tržeb.

Výrazně vzrostla výše jiných pohledávek, z nichž není žádná po splatnosti. Z celkové výše 94 mil. Kč tvoří 40 mil. Kč ty části poskytnutých úvěrů našim klientům, které jsou splatné v průběhu roku 2008. Zbývajících 54 mil. Kč představuje poskytnutí finančních prostředků našim stálým dodavatelům na nákup budoucích předmětů leasingu. Úvěry poskytnuté dodavatelům i klientům (krátkodobé i dlouhodobé) jsou zajištěny směnkami, smlouvami o zajišťovacím převodu vlastnického práva nebo zástavními smlouvami.

Pasiva (zdroje krytí majetku)

Vlastní kapitál

K 31. 12. 2007 dosáhl vlastní kapitál hodnoty 469 mil. Kč, a to zejména díky každoročnímu nárůstu nerozděleného zisku minulých let na výši 111 mil. Kč a čistému zisku za rok 2007 ve výši 90 mil. Kč. Základní kapitál zůstává od navýšení v roce 2005 na 224 mil. Kč stejně jako rezervní fond na 45 mil. Kč.

Vlastní kapitál se tak významným způsobem podílí na krytí aktiv společnosti.

Dlouhodobé závazky

Dlouhodobé závazky činí 87 mil. Kč. Jde o hodnotu odloženého daňového závazku, který vzrostl oproti roku 2006 o 13 % (ze 77 mil. Kč). Je tvořen zejména rozdílem mezi účetními a daňovými zůstatkovými cenami dlouhodobého hmotného majetku – tedy odlišností rovnoměrných účetních odpisů leasingového majetku po dobu trvání leasingové smlouvy od uplatňovaných zrychlených daňových odpisů, neboť v roce 2005 došlo ke zkrácení doby odpisování a zvýšení koeficientů pro zrychlené daňové odpisy tohoto majetku. Meziroční zvýšení odloženého daňového závazku činí 10 mil. Kč, představuje polovinu nárůstu v loňském roce (21 mil. Kč) – a to v důsledku násobení základny pro výpočet odloženého daňového závazku o 3 % nižší sazbou daně z příjmů (21%) než v roce 2006 (24 %).

Krátkodobé závazky

Krátkodobé závazky činí 155 mil. Kč. Nejvýznamněji se na nich podílí závazky z obchodních vztahů v hodnotě 101 mil. Kč. Druhou nejvýznamnější položkou krátkodobých závazků jsou přijaté zálohy ve výši 48 mil. Kč, a to z titulu našimi klienty dopředu zaplaceného budoucího nájemného a zůstatku přijatých záloh na budoucí leasingové splátky, které budou zúčtovány do jednoho roku. Od poloviny roku 2004 jsou uzavírány leasingové smlouvy s mimořádnou splátkou, ne se zálohou na nájemné. Roste tedy výrazněji ukazatel časového rozlišení výnosů.

Veškeré závazky jsou do lhůty splatnosti. Společnost k 31. 12. 2007 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

Hlavním zdrojem refinancování leasingových obchodů jsou vedle vlastního kapitálu bankovní úvěry, jejichž zůstatek na konci roku 2007 je 1 999 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 1 001 mil. Kč jsou

vykazovány všechny části čerpaných bankovních úvěrů, které jsou splatné do 31. 12. 2008. Zbývajících částí úvěrů ve výši 998 mil. Kč je splatná po 1. 1. 2009. Z relevantních poměrových ukazatelů k úvěrům je možno zmínit poměr netto hodnoty dlouhodobého hmotného majetku k úvěrům ve výši 163 % a poměr vlastního kapitálu k úvěrům, který dosahuje 23 %. Hlavním zdrojem pro splácení úvěrů jsou budoucí příjmy společnosti z leasingových a ostatních finančních smluv. Tyto budoucí příjmy mají k 31. 12. 2007 celkovou hodnotu 3 627 mil. Kč. Po očištění o budoucí odvody DPH 522 mil. Kč, pojistného zahrnutého v nájemném 85 mil. Kč a budoucích úroků 99 mil. Kč zůstávají budoucí zdroje pro splácení úvěrů ve výši 2 921 mil. Kč, což představuje 146 % zůstatku úvěrů ke stejnému datu.

Ostatní pasiva

Nejvýraznější složkou ostatních pasiv jsou výnosy příštích období ve výši 797 mil. Kč. Jsou tvořeny časovým rozlišením první mimořádné splátky nájemného, eventuálně vlivem rychlejšího splácení oproti době trvání leasingové smlouvy. Tento zůstatek výnosů příštích období k 31. 12. 2007 bude v průběhu trvání jednotlivých leasingových smluv postupně rozpuštěn 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 jsou předpokladem pro další pokračování pozitivního rozvoje společnosti Unileasing a.s. v následujících 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 pak obsaženy v Rozvaze a Výkazu zisku a ztráty.

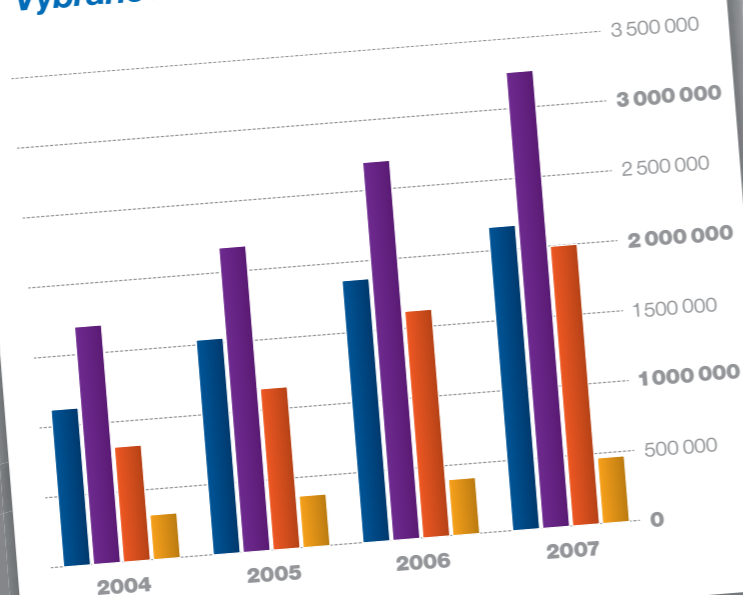


Vybrané hodnoty za období 2004 až 2007

| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| výnosy celkem | 1 132 443 | 1 252 596 | 1 513 089 | 1 804 913 |
| z toho tržby z leasingu | 993 018 | 1 144 678 | 1 352 830 | 1 616 153 |
| provozní výsledek hospodaření | 117 852 | 116 744 | 119 204 | 140 350 |
| finanční výsledek hospodaření | -23 319 | -27 846 | -30 648 | -38 955 |
| z toho nákladové úroky | 27 897 | 34 526 | 41 906 | 66 998 |
| hrubý zisk | 94 533 | 88 898 | 88 556 | 101 395 |
| čistý zisk | 71 021 | 70 266 | 66 797 | 89 859 |
| Nové obchody v pořizovacích cenách | 1 121 975 | 1 535 527 | 1 873 899 | 2 169 852 |
| Aktiva celkem netto | 1 787 819 | 2 312 036 | 2 904 525 | 3 509 840 |
| DHM BRUTTO (pořizovací ceny) | 3 161 568 | 3 833 833 | 4 660 235 | 5 596 675 |
| DHM NETTO (zůstatkové ceny) | 1 698 495 | 2 177 726 | 2 702 815 | 3 259 796 |
| krátkodobé pohledávky netto | 20 863 | 93 431 | 131 939 | 135 893 |
| z toho krát. pohl. z obch. vztahů | 10 518 | 54 687 | 67 607 | 29 764 |
| z toho po splatnosti z leasingu | 3 374 | 2 945 | 2 190 | 3 565 |
| vlastní kapitál | 320 248 | 369 234 | 400 919 | 469 498 |
| zůstatek záloh a čas. rozliš. výnosů | 571 752 | 693 641 | 761 075 | 845 838 |
| úvěry | 822 295 | 1 153 156 | 1 621 245 | 1 999 796 |

uvedené hodnoty jsou v tisících Kč

Vybrané hodnoty za období 2004 až 2007



Výrok auditora

Zpráva nezávislého auditora

Auditor PKM Audit & Tax s.r.o., se sídlem U Tvrze 38, Praha 10 108 00, oprávněný k auditorské činnosti podle Zákona ČNR 254/2000Sb. o auditorech a Komoře auditorů České republiky, číslo osvědčení KA ČR 455, zastoupený odpovědným auditorem Ing. Václavou Pekařovou, číslo osvědčení KA ČR 520, ověřil pro vlastníky účetní závěrku společnosti:

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

za období od 1. 1. 2007 do 31. 12. 2007

Ověřili jsme přiloženou účetní závěrku společnosti UNILEASING a.s., tj. rozvahy k 31.12.2007, výkaz zisku a ztráty za období od 1.1.2007 do 31.12.2007, přílohu této účetní závěrky, včetně popisu použitých významných účetních metod. Údaje o společnosti UNILEASING 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 UNILEASING 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, zvolit a uplatňovat vhodné účetní metody a provádět dané situací přiměřené účetní odhady.

Odpovědnost auditora

Naši úlohou je vydat na základě provedeného auditu výrok k této účetní závěrce. Audit jsme provedli v souladu se zákonem o auditorech a Mezinárodními auditorskými standardy a souvisejícími aplikačními doložkami Komory auditorů České republiky. V souladu s těmito předpisy jsme povinni dodržovat etické normy a naplánovat 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. Výběr auditorských postupů závisí na úsudku auditora, včetně posouzení rizik, že účetní závěrka obsahuje významné nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou. Při posuzování těchto rizik auditor přihlídně 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 též zahrnuje posouzení vhodnosti použitých účetních metod, přiměřenosti účetních odhadů provedených vedením i posouzení celkové prezentace účetní závěrky.

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

Výrok zní: **BEZ VÝHRAD**

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv, pasiv a finanční situace společnosti UNILEASING a.s. k 31.12.2007 a nákladů, výnosů a výsledku jejího hospodaření za rok 2007 v souladu s českými účetními předpisy.

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

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

Dne 4. 3. 2008

PKM Audit & Tax s.r.o.
U tvrze 38, 100 00 Praha 10
DIČ: CZ27377563
tel.: 274 779 973, 274 764 816
e-mail: info@pkm-audit.cz



ROZVAHA

| AKTIVA ASSETS | | 2007 | 2006 |
|--|---|------------------|------------------|
| AKTIVA CELKEM TOTAL ASSETS | | 3 509 840 | 2 904 525 |
| A. | POHLEDÁVKY ZA UPSANÝ ZÁKLADNÍ KAPITÁL RECEIVABLES FOR SUBSCRIPTION | 0 | 0 |
| B. | DLOUHODOBÝ MAJETEK FIXED ASSETS | 3 268 026 | 2 710 430 |
| I. | Dlouhodobý nehmotný majetek intangible fixed assets | 293 | 220 |
| II. | Dlouhodobý hmotný majetek tangible fixed assets | 3 259 796 | 2 702 815 |
| | pozemky landed properties | 2 771 | 2 771 |
| | stavby buildings | 8 275 | 8 576 |
| | samostatné movité věci separate movable objects | 3 200 314 | 2 652 312 |
| | nedokončený dlouhodobý hmotný majetek incomplete tangible fixed assets in progress | 80 | 17 109 |
| | poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek advances paid on long-term tangible assets | 48 356 | 22 047 |
| III. | Dlouhodobý finanční majetek long-term financial assets | 7 937 | 7 395 |
| | 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. | 7 821 | 7 279 |
| C. | OBĚŽNÁ AKTIVA CURRENT ASSETS | 239 653 | 192 725 |
| I. | Zásoby Inventories | 0 | 0 |
| II. | Dlouhodobé pohledávky long-term receivables | 89 768 | 53 155 |
| III. | Krátkodobé pohledávky short-term receivables | 135 893 | 131 939 |
| | pohledávky z obchodních vztahů trade receivables | 29 764 | 67 607 |
| | stát - daňové pohledávky state-tax receivables | 10 263 | 14 215 |
| | krátkodobé poskytnuté zálohy short-term advance payments | 290 | 346 |
| | dohadné účty aktivní conjenctural accounts of assets | 1 380 | 701 |
| | jiné pohledávky other receivables | 94 196 | 49 070 |
| IV. | Krátkodobý finanční majetek short term financial assets | 13 992 | 7 631 |
| D. | ČASOVÉ ROZLIŠENÍ ACCRUALS | 2 161 | 1 370 |
| PASIVA LIABILITIES | | 2007 | 2006 |
| PASIVA CELKEM TOTAL LIABILITIES | | 3 509 840 | 2 904 525 |
| A. | VLASTNÍ KAPITÁL EQUITY | 469 498 | 400 919 |
| I. | základní kapitál registered capital | 224 000 | 224 000 |
| II. | kapitálové fondy capital funds | 0 | 0 |
| III. | rezervní fondy, nedělitelný fond a ostat. fondy ze zisku reserve funds | 44 800 | 44 800 |
| IV. | výsledek hospodaření minulých let profit (loss) of prev. years | 110 839 | 65 322 |
| V. | výsledek hospodaření běžného účetního období profit (loss) of curr. acc. period (+/-) | 89 859 | 66 797 |
| B. | CIZÍ ZDROJE NON-OWN CAPITAL | 2 241 960 | 1 785 646 |
| I. | Rezervy reserves | 0 | 330 |
| II. | Dlouhodobé závazky long-term payables | 87 462 | 77 487 |
| | dlouhodobé přijaté zálohy long-term advances | 241 | 687 |
| | odložený daňový závazek deferred tax obligations | 87 221 | 76 800 |
| III. | Krátkodobé závazky short-term payables | 154 702 | 86 584 |
| | závazky z obchodních vztahů trade obligations | 100 967 | 35 935 |
| | závazky k zaměstnancům obligations to employees | 1 481 | 1 420 |
| | závazky ze soc. zab. a zdrav. pojištění obligations from social security and health insurance | 838 | 848 |
| | stát - daňové závazky a dotace state tax obligations | 517 | 342 |
| | krátkodobé přijaté zálohy short-term received advance | 48 309 | 43 473 |
| | dohadné účty pasivní conjenctural accounts of liabilities | 2 430 | 4 406 |
| | jiné závazky other liabilities | 160 | 160 |
| IV. | Bankovní úvěry a výpomoci bank loans and aids | 1 999 796 | 1 621 245 |
| | dlouhodobé bankovní úvěry long-term bank loans | 998 602 | 795 544 |
| | krátkodobé bankovní úvěry short-term bank loans | 1 001 194 | 825 701 |
| C. | ČASOVÉ ROZLIŠENÍ ACCRUALS | 798 382 | 717 960 |

| VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY INCOME STATEMENT | | 2007 | 2006 |
|---------------------------------------|---|---------------|---------------|
| I. | Tržby za prodej zboží sales revenue on merchandise | 0 | 18 848 |
| A. | Náklady vynaložené na prodané zboží spent costs on sold commodities | 0 | 16 727 |
| + | OBCHODNÍ MARŽE GROSS PROFIT | 0 | 2 121 |
| II. | Výkony production | 1 616 153 | 1 352 830 |
| B. | Výkonová spotřeba production consumption | 27 088 | 28 174 |
| + | PŘIDANÁ HODNOTA ADDED VALUE | 1 589 065 | 1 326 777 |
| C. | Osobní náklady personal expenses | 32 146 | 30 660 |
| D. | Daně a poplatky taxes and fees | 774 | 432 |
| E. | Odpisy dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku deprec. of long-term intangible and tangible fixed assets | 1 418 525 | 1 162 322 |
| III. | Tržby z prodeje dlouhodobého majetku a materiálu sales rev. on long-term assets and materials | 120 385 | 93 279 |
| F. | Zůstatková cena prodaného dlouhod. majetku a materiálu net book values of long-term assets and materials | 87 828 | 72 760 |
| G. | Změna stavu rezerv a opravných položek v provozní oblasti change of reserves and adjusting entries in operating area | 955 | 6 800 |
| IV. | Ostatní provozní výnosy other operating revenues | 29 091 | 31 218 |
| H. | Ostatní provozní náklady other operating expenses | 57 963 | 59 096 |
| * | PROVOZNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ OPERATION PROFIT (LOSS) | 140 350 | 119 204 |
| M. | Změna stavu rezerv a opravných položek ve finanční oblasti state mod. of reserves and adjusting entries in financial area | -542 | -1 183 |
| X. | Výnosové úroky interest received | 13 573 | 4 383 |
| N. | Nákladové úroky interest expense | 66 998 | 41 906 |
| XI. | Ostatní finanční výnosy other financial revenues | 25 711 | 12 532 |
| O. | Ostatní finanční náklady other financial expenses | 11 783 | 6 840 |
| * | FINANČNÍ VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ PROFIT (LOSS) FROM FIN. OPERATIONS | -38 955 | -30 648 |
| Q. | Daň z příjmů za běžnou činnost income tax on ordinary income | 11 536 | 21 759 |
| | splatná due | 1 115 | 641 |
| | odložená deferred | 10 421 | 21 118 |
| ** | VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA BĚŽNOU ČINNOST ORDINARY INCOME | 89 859 | 66 797 |
| *** | VÝSLEDEK HOSPODAŘENÍ ZA ÚČETNÍ OBDOBÍ PROFIT (LOSS) OF CURR. ACC. PERIOD | 89 859 | 66 797 |
| **** | Výsledek hospodaření před zdaněním profit (loss) before tax | 101 395 | 88 556 |

values are in thousands CZK

uvedené hodnoty jsou v tisících Kč

Foreword

The year 2007 was record-breaking year for Unileasing a.s.

- 1. The company has overrun the border of 2 billions CZK by the volume of newly enclosed trades for the first time.** The reached value of 2.2 billions represents the increase of 15 % according to the year 2006 and is a result of permanent growth of trades volume since the company was founded in 1991. Newly realized trades are evenly spread in entire leasing portfolio.
- 2. Pre-tax profit increased by 14 % according to the previous year and has also overrun one hundred millions CZK** for the first time, the exact value is 100.6 mil. CZK. The growth of profit is positive especially considering enormous competitive pressures on leasing price at the time of increasing interest rates. The profit of the year 2007 (after-tax) reached 89.9 mil CZK.

The volume of overdue receivables is an important indicator of each financial institution. It didn't practically change according to the last year and remains at excellent level of 4 mil. CZK. The ratio of overdue receivables to company's sales (1,616 mil. CZK) lies deep under the level of 1%. The company's Board of directors highly evaluates the long-term stability of this indicator especially with regard to permanently increasing volume of trades. **Successful risk management and consequently low delinquency enables the company to create significant profit and to increase its equity.** Also the access to the information of Bank and Non-bank register of clients' information has approved positively in this area.

Reached volume of trades, its effectiveness and quality indicate the fact that company Unileasing a.s. successfully acts on leasing market and is going the right direction in long-term. **Unileasing takes pleasure of its business partners'** confidence and that means both suppliers that it is cooperating with often in long-term and leaseholders that are returning to company with new trades in high rate.

The function of leasing company couldn't be naturally possible without **close cooperation with bank institutions** that provide refinancing of realized trades, common system of payment and other wide range of bank operations also. Reached results are evidence of very successful, long-term and effective cooperation.

The border of 2 billions represented big challenge for the whole company. Its overrun is significant success of all employees and cooperators of Unileasing. The Board of directors would like to express their thanks to them in this way.

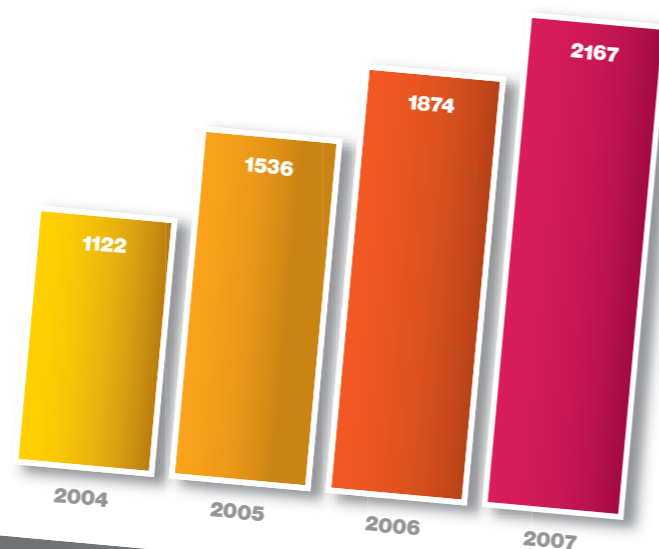


Ing. Pavel Ovsík
Chairman of the Board of Directors



Ing. Pavel Nový
Deputy Chairman of the Board of Directors

The volume of realized trades in millions CZK



Aims for the year 2008

According to the results of the year 2007 the company's Board of directors set the following aims for the year 2008:

- To manage all **changes resulting from tax novel valid from 1.1.2008.** To observe the development of the market from business point of view and operatively react to actual situation.
- To continue in the effort to increase **economic effectiveness of business cases** with remaining the risk management at the level of previous years.

- To strengthen the cooperation with current business partners and to search new of them in all areas of leasing market.

- To continue in successful **cooperation with bank institutions**, optimize the structure of sources of refinancing in relation to newly enclosed contracts and to minimize the costs of refinancing.

- To stabilize the company's background especially with regard to the volume of trades realized in previous years. To increase the quality and effectiveness of work in all activities permanently and to develop modern information technology.

Economic environment and leasing market in the Czech Republic in the year 2007

- The Czech **economic is rising**, the increase of GDP reached 6.6 % in the year 2007, inflation was 2.8 %. Unemployment rate decreased to 6.1% and the average wage is getting near 22 thousands CZK.

- Statistics of newly registered vehicles** are a significant indicator of economic. These statistics are important also for Unileasing, because transport technology covers almost 50 % of company's portfolio. The development of newly registered vehicles is positive with its 16.6 % and the value of 525 thousands vehicles. In the commodity of cars and light commercial vehicles there moderately predominates import of used vehicles, in the commodity of trucks there remains significant predominance of new technology.

- The leasing market is significantly influenced by the development of interest rates. The main 2W repo rate of Czech National Bank increased during the year 2007 by whole one percentage from 2.5 % up to 3.5 %, the price of middle-term crowns was rising accordingly, in case of three-year swap IRS 3Y it was from 3.1% up to 4.2 %. The increase of interest rates run mainly in the second half of the year. Unileasing doesn't bear any risk resulting from the development of interest rates but it is very demanding to make business on highly competitive leasing market with their movements.

- The technology of financing of movable assets was influenced by changes in tax laws, especially in the area of VAT. Cancellation of the VAT deduction by leasing margin in case of cars led to the replacement of financial leasing with credit financing in raised measure. Unileasing a.s. continues in an effort to remain by standard financial leasing (the subject of financing is in assets of leasing company), credit financing in the year 2007 has only 5 % share in the total volume.

- The leasing market was developing positively in the Czech Republic.** Member companies of Czech Leasing and Financial Association (CLFA) were financing leasing machines, equipment and transport technology in the sum of purchase prices (without VAT) of 122.75 billions CZK in the year 2007. It represents the increase of 15 % according to the year 2006 which is the first increase of two digits since 2001 and that's furthermore in the situation of another increasing volume of financing by non-leasing products – see next point.
- In the year 2007, 31 of member companies of CLFA provided credits and other non-leasing financial products for entrepreneurs in the total amount of 18.69 billions CZK. According to the year 2006 that means the increase of credits for entrepreneurs by 53.9 %.
- The share of operative leasing decreased from 14 % to 12.5 % year-on-year.
- Leasing of real properties noticed moderate increase of 6 %; however the development of tax novels is unfavourable for real property leasing.

Tax novels of the year 2008

Since 1. 1. 2008 there have come to force relatively wide updating of income tax law that significantly affects also the area of financial leasing. The main changes important for leasing market could be described as follows:

- Minimal period of leasing rent was unified with the period of tax depreciation for particular depreciation groups. This period was extended at the same time, thus it takes 5 years in the depreciation category 2 (transport technology and most of the machines), 10 years in the depreciation category 3 (ships, wagons, etc.), for constructions and real properties even 30 years.
- The limitation of tax allowance of "financial costs" that overrun the value of 1 mil. CZK in an accounting period was established. These "financial costs" are defined as:
 - 1% of annual rent in case of financial leasing
 - sum of annual interests and all other charges in case of credit
- In case of financial leasing the financial costs would reach 1 mil. CZK if the sum of annual leasing rent overrun 100 mil. CZK, which means leasing investment of 400 mil. CZK in case of 4-year repayment. There will be only minimum of such leaseholders and it will not touch any of our clients.

- In case of credit financing the financial costs would overrun the value of 1 mil. CZK e.g. with the rate of 8 % p.a. already by cca 13 mil. CZK credit. Financial costs from credits are in case of overrunning 1 mil. CZK tested for tax allowance. The interest rates are tested (financial costs over the scope of uniform interest rate are cut out as non-tax; in case of CZK: PRIBOR + 4 %). Further the financial costs falling on unrelated individuals, that overrun 6-tuple (4-tuple in the year 2010) of equity are cut out and also other financial costs relating to credits from related individuals and credits subordinated to other liabilities of tax-payer or tied to profit.

It results from statements given that in case of financial leasing the only significant change is the depreciation period, in case of credit financing the situation is more complicated and every subject will have to take it in real consideration.

The company prepared new business products for the year 2008 that react to above mentioned changes. It is possible to assume that in case of transport technology there will be an interest to repay during the whole duration of contract, i.e. 5 years. But we have also prepared products by which the repayment can run in shorter time. We will act in case of assets filed in class 3 (ships, compressors, etc.) accordingly.

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, furthermore the wide range of engineering, energetic, medical, sport, office and other equipments together with technologies and technological units in its portfolio. The company has been an active member of the Czech leasing and financial association since 1993, the member of Non-bank register of clients' information since 2006.

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.

Trade activity

The company Unileasing forms its trade supply on **speed, flexibility and individual accessing** of professionally and superbly educated team of professionals. The compact set of products of financing of movable assets that reacts to concrete desires, requirements and clients' possibilities is the subject of supply. 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 quickly 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

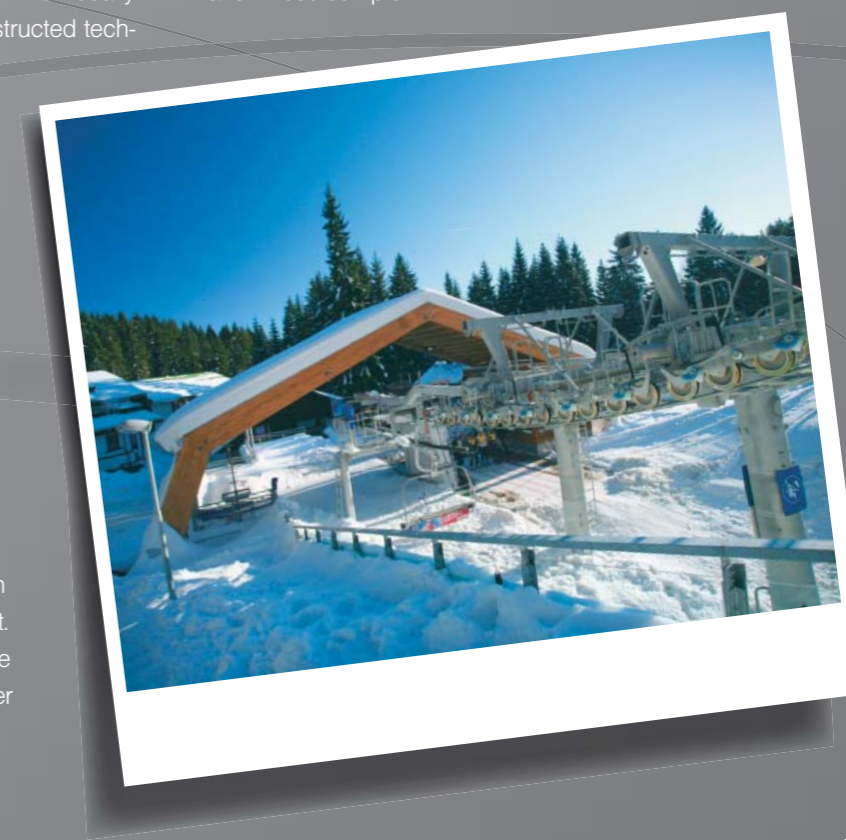
- **Financial leasing** of new and used movable assets. It considers standard financial leasing with sequential purchase of leased assets. This product enables fast and easy purchase of movable asset with minimal requirements of records and with dissolution of installments into longer period.
- **Lease back** of movable assets together with individually imported vehicles, machines and newly constructed technological units. It considers again financial leasing, when supplier and leaseholder is the same person. It is used in cases when leaseholder already owns the subject or is going to own the subject after the handover or finishing according to enclosed contract. Lease back operation can be also used to release financial resources of client and to dissolve the expenses into longer period.
- **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 purpose of granting donation 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.
- **Full service** leasing of transport technology and machines enables the client to evenly plan its costs. The client always chooses the range of provided services at the beginning of contract.
- **Combination of above mentioned products** in difficult cases.

Commodities

- **Cars and vans** – financing of new and used cars and vans. These complex



services are appointed for citizens of 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, apothecaries, 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 end special machines, basic machine equipment and demanding and complicated technological systems for the various industry areas. The leaseholders are private entrepreneurs, small and bigger limited liability companies and big joint stock companies, companies with foreign capital interests and companies with international importance.
- **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 cannons, horse containers, golf courts adjustment machines, equipments for bowling, squash centers, sport planes, recreational ships, etc.

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

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

- Installments can be either unchangeable during the 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 the 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 Unleasing 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

Unleasing a.s. closely cooperates with many suppliers of movable assets. The company has processed wide program of suppliers' support that covers mainly **profitable** products for **financing** of their **reserves** (new and used transport technology, eventually machines and equipment) and also for their other investment needs e.g. equipment of sale rooms, services or completion of their fleet. Financial and marketing support of cooperating suppliers and mediators are part of the program.

Bussiness results of the year 2007

The volume and structure of newly purchased portfolio

The total volume of newly enclosed trades reached **2,170 mil. CZK** (in purchase prices) in the year 2007. Assets purchased for leasing form 2,052 mil. CZK, 118 mil. CZK form alternative forms of financing – installment trade, purchased receivables and credit financing. Even though the volume of alternative financing forms only 5% of new trades, it is very important in term of providing complex services for our permanent suppliers and solvent clients. Financial leasing remains our main product with its share of 95%.

The volume of new trades increased by 15% (1,768 mil. CZK in the year 2006) according to the previous year. High volume

of trades at the end of the year 2007 was influenced also by tax novels effective from the year 2008 and by the interest of clients to enclose leasing contract in "old" mode. Permanent growth of trades' volume can be well seen in enclosed graph.

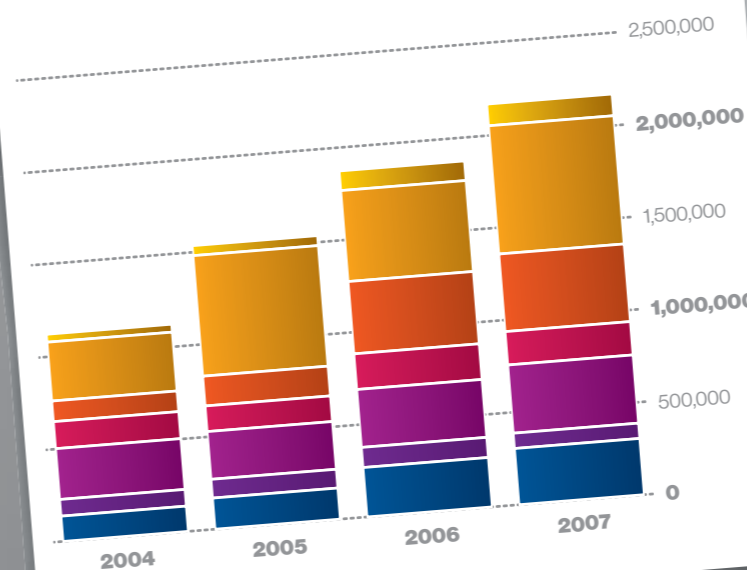
The structure of portfolio is stable in long-term, year-on-year fluctuations of each commodity are only in the range of 1%. **With simplified analysis the share of transport technology forms approximately 50%, machines and technology 30%, mobile machines 15% and alternative financing 5%.** More detailed values and their development are shown in following table.

| type | 2004 | % | 2005 | % | 2006 | % | 2007 | % | active portfolio* | % |
|---|------------------|------------|------------------|------------|------------------|------------|------------------|------------|-------------------|------------|
| cars and vans | 136,753 | 12 | 168,399 | 11 | 267,532 | 14 | 304,342 | 14 | 735,913 | 13 |
| buses | 90,353 | 8 | 101,622 | 7 | 109,013 | 6 | 82,884 | 4 | 343,078 | 6 |
| trucks | 275,130 | 25 | 258,511 | 17 | 313,654 | 17 | 369,430 | 17 | 953,737 | 17 |
| trucks tractors | 146,351 | 13 | 138,784 | 9 | 193,061 | 10 | 180,741 | 8 | 502,686 | 9 |
| mobile technology | 111,699 | 10 | 161,177 | 10 | 391,697 | 21 | 420,349 | 20 | 1,037,198 | 18 |
| machines and technology | 318,606 | 28 | 652,953 | 42 | 492,651 | 26 | 694,494 | 32 | 1,936,897 | 33 |
| alternative financing | 43,083 | 4 | 54,081 | 4 | 106,290 | 6 | 117,612 | 5 | 242,031 | 4 |
| total | 1,121,975 | 100 | 1,535,527 | 100 | 1,873,898 | 100 | 2,169,852 | 100 | 5,751,540 | 100 |
| transport technology | 648,587 | 58 | 667,316 | 44 | 883,260 | 47 | 937,397 | 43 | 2,535,414 | 44 |
| subjects of long-term tangible fixed assets | 1,078,892 | 96 | 1,481,446 | 97 | 1,767,608 | 94 | 2,052,240 | 95 | 5,509,509 | 96 |

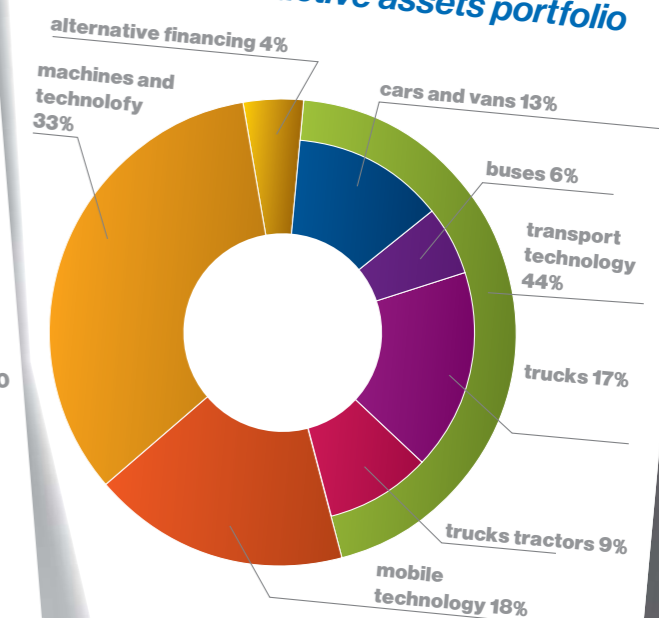
* in the purchase prices

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 kind.

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, 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 **"alternative financing"** covers all non-leasing forms of financing – the value of suppliers receivables surrender in purchase prices, 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. 2007.

Economic results of the company in the year 2007

Foreword

Economic results in the year 2007 support stable economic growth of the company. Neither this year is an exception to the ongoing trend of annual increase of newly enclosed trades that significantly influences all economic ratios. In the year 2007 we enclosed leasing and other trades in the volume of 2.2 billions CZK in purchase prices. Company's net assets reached 3.5 billions CZK with the increase of 20% according to the year 2006. The biggest share is formed by the long-term tangible fixed assets amounting to 3.3 billions CZK (98% out of this assets are subjects of leasing). The rest items of company's assets correspond to company's focus, with the exception of overdue receivables that are permanently kept on absolutely minimal level below 0.7% of sales.

Company's assets are covered by three main sources: company's equity that reached 469 mil. CZK with the year-on-year increase of 17%, bank loans in the amount of 1,999 mil. CZK and the rest of received advances and accrued leasing installments in total amount of 846 mil. CZK.

The company's sales are fluently increasing together with annual increase of trades volume; the increase formed 20% according to the year 2006 and thus reached 1,616 mil. CZK. The main component of accounting costs – depreciation of long-term assets – rose by analogy up to 1,419 mil. CZK.

Despite the strong force of decreasing margin on the entire leasing market, permanently increasing competition, rising operating and especially financial costs, the company managed to create the gross profit in the amount of 101 mil. CZK, i.e. by 14% more than in the previous year.

Commentary to important economic values and indicators

Lost and profit sheet (revenues and costs)

Revenues

Total revenues of the company are reaching 1,805 mil. CZK in the year 2007. Sales revenues from leasing form 1,616 mil. CZK, their share on total revenues forms 90%. Another significant part of revenues, amounting to 120 mil. CZK, is formed by sales of leasing subjects after regular and premature ending of leasing contracts.

Depreciation

The biggest part of costs is formed by depreciation of long-term tangible assets in the amount of 1,419 mil. CZK. Its year-on-year increase of 22% corresponds to 25% increase of gross value of these assets up to 5,597 mil. CZK and to 21% increase of these assets in residual prices up to 3,260 mil. CZK.

Cost interests

Interests are significant item of costs. Cost interests increased up to 67 mil. CZK (from 42 mil. CZK) in the year 2007 – partly thanks to the increase of loans volume for purchasing leasing assets and partly thanks to the increase of interest rates. The volume of loans increased from 1,621 mil. CZK to 1,999 mil. CZK.

Profit

Pre-tax profit in accounting period of the year 2007 in the amount of 101 mil. CZK increased by 14% from 89 mil. CZK according to the previous year. The net profit in the amount of 90 mil. CZK increased even by 34%. The increase of net profit is influenced by billed deferred income tax in the amount of only 10 mil. CZK, i.e. half the amount of the year 2006 – that was by the influence of decreased income tax rate for the year 2008 from 24% to 21% and appropriate calculation of deferred tax of previous years. 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. This area is under strict control of both company's management and auditing company.

Balance sheet

Assets (types of assets)

Long-term tangible assets

Long-term tangible assets of the company in net book value (net value) increased in the year 2007 from 2,703 mil. CZK up to 3,260 mil. CZK, i.e. 21% increase according to the year 2006. These assets in purchase prices (gross value) reached 5,597 mil. CZK (compared to 4,660 mil. CZK in the year 2006). Both gross and net values of long-term tangible assets are formed by assets leased by our company through leasing by full 98%. We bought leasing assets dedicated for leasing amounting to 2,052 mil. CZK in the year 2007, i.e. by 16% more than in the year 2006 when the purchase volume of these assets was 1,768 mil. CZK.

Long-term receivables

Since 2006 we offer another possibility of movable assets financing – client credit. All parts of these credits that are due after 1. 1. 2009 are shown as long-term receivables in the amount of 79 mil. CZK.

Unileasing a.s. is financing chosen investments for selected clients in the form of receivables advancement and installment trade. This covers mainly receivables from medical technology suppliers for institutions that are not allowed to enclose leasing contracts by notice. These receivables are being paid off according to the installment calendar. The company is showing long-term trade receivables in the amount of 11 mil. CZK in connection with these products related to 31. 12. 2007, they are due firstly on 1. 1. 2009.

Short-term receivables

Short-term receivables (all in net value) formed 137 mil. CZK related to 31. 12. 2007, trade receivables represent 30 mil. CZK from that. Trade receivables cover parts of receivables from installment trade and purchased receivables in the amount of 17 mil. CZK that are due during the year 2008 according to installment plan.

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. Total net overdue receivables in the amount of 11 mil. CZK (incl. penalty receivables) form 0.7% out of leasing sales (1,616 mil. CZK). Net value of overdue receivables from invoiced late payments and penalties forms 7 mil. CZK after strict creation of adjusting entries. Only 3.6 mil. CZK out of net value of leasing receivables in the amount of 3.8 mil. CZK are overdue – i.e. only 0.2% out of leasing sales.

The amount of other receivables increased markedly, none of them are overdue. Out of total amount of 94 mil. CZK those parts of credits provided for our clients that are due during the year 2008 form 40 mil. CZK. The rest of 54 mil. CZK represents advanced financial resources for our stable suppliers for purchasing future leasing subjects. Advanced credits for our suppliers and clients (short-term and long-term) are assured by bills of exchange, contracts of guard transfer of property right or by security agreement.

Liabilities (source of assets coverage)

Equity

The equity reached the value of 469 mil. CZK related to 31. 12. 2007 and that mainly thanks to annual increase of undistributed profit of previous years up to 111 mil. CZK and thanks to the increase of net profit of the year 2007 in the amount of 90 mil. CZK. Since the increase of the year 2005 the equity remains in the amount of 224 mil. CZK as same as reserve fund in the amount of 45 mil. CZK. The equity thus significantly participates in assets coverage.

Long-term liabilities

Long-term liabilities form 87 mil. CZK. It's a matter of deferred tax liability that increased by 13% according to the year 2006 (from 77 mil. CZK). It is formed mainly by the discrepancy between accounting and tax depreciated values of long-term tangible assets – so the difference between even accounting depreciation of leasing assets during the duration of leasing contract and applied accelerated tax depreciation, because there came to shortening of depreciation period and to increase of coefficient for accelerated tax depreciation of these assets in the year 2005. Year-on-year increase of deferred tax liability forms 10 mil. CZK, it represents half of the increase in previous year (21 mil. CZK) – and that's due to multiplying of the base for the calculation of deferred tax liability by 3% lower income tax rate (21%) according to the year 2006 (24%).

Short-term liabilities

Short-term liabilities form 155 mil. CZK. The most significant part is represented by the trade liabilities in the amount of 101 mil. CZK. Second most significant item of short-term liabilities is formed by received advances amounting to 48 mil. CZK and that's by virtue of incoming rent paid ahead by our clients and the rest of received advances on future leasing installments that will be accounted in one year. Since the middle of the year 2004 the leasing contracts are enclosed with exceptional installment and not with the leasing advances. Thus the indicator of deferred revenues is rising more significantly.

All liabilities are prior to maturity. The company is not showing and has never shown any overdue liabilities related to 31. 12. 2007. Unileasing a.s. is paying all liabilities to banks, state institutions 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 1,999 mil. CZK at the end of the year 2007. The increase in last year is coming from the growth of leased 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. 2008 are showed as short-term loans in the amount 1,001 mil. CZK. The rest of loans in the amount of 998 mil. CZK is mature after 1. 1. 2009. From relevant ratio indicators of loans we can come up with the ratio of long-term tangible assets net value to loans with the value of 163% and the ratio of equity to loans reaching 23%. The main source for paying loans are the future revenues of the company coming from leasing and other financial contracts. These future revenues total value is 3,627 mil. CZK related to 31. 12. 2007. After the adjustment for future VAT payments amounting to 522 mil. CZK, insurance included in installments in the amount of 85 mil. CZK and future interests in the value of 99 mil. CZK there are 2,921 mil. CZK of the future company's revenues left that form 146% of the loans rest related to the same date.

Other liabilities

The most significant item of other liabilities is represented by accrued revenues in the amount of 797 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. Thus residual of accrued revenues related to 31. 12. 2007 is going to be fluently accounted into revenues of relevant accounting period during the duration of individual leasing contracts.

Conclusion

Financial situation and actual economic and business results of the company are sufficient guarantee of the company's stability for all its business partners and they are presumption for further continuing of positive development of the company Unileasing a.s. in next years.

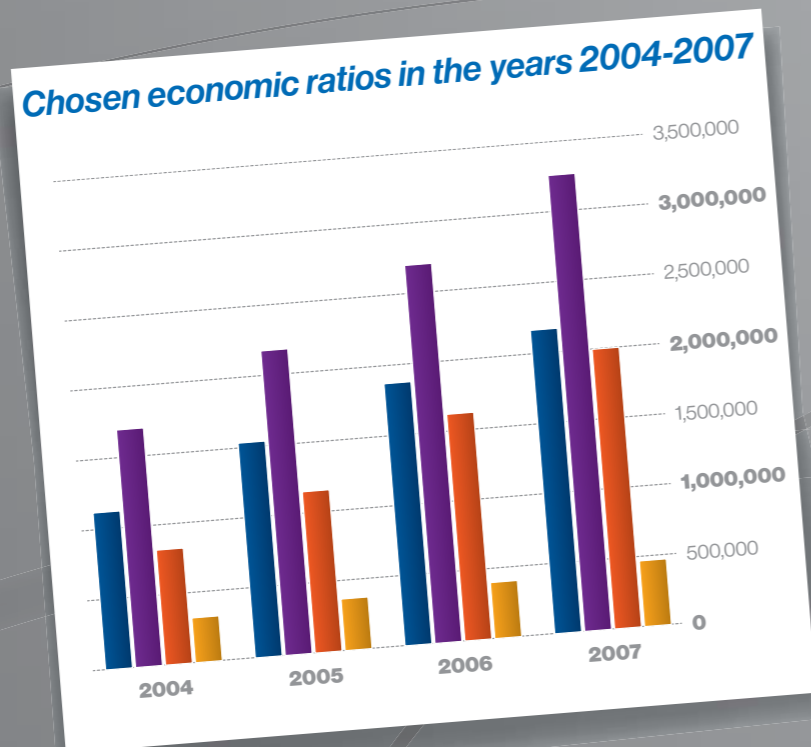
The development of chosen economic indicators for last four years is shown in following table and graph; detailed data for last two years are included in Balance sheet and Income statement.



Chosen economic ratios in the years 2004-2007

| | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 |
|---|------------------|------------------|------------------|------------------|
| total revenues | 1,132,443 | 1,252,596 | 1,513,089 | 1,804,913 |
| leasing sales of it | 993,018 | 1,144,678 | 1,352,830 | 1,616,153 |
| operating profit (loss) | 117,852 | 116,744 | 119,204 | 140,350 |
| financial profit (loss) | -23,319 | -27,846 | -30,648 | -38,955 |
| interest costs of it | 27,897 | 34,526 | 41,906 | 66,998 |
| gross profit | 94,533 | 88,898 | 88,556 | 101,395 |
| net profit | 71,021 | 70,266 | 66,797 | 89,859 |
| new trades in purchase price | 1,121,975 | 1,535,527 | 1,873,899 | 2,169,852 |
| total net assets | 1,787,819 | 2,312,036 | 2,904,525 | 3,509,840 |
| gross long-term tangible fixed assets (in purchase price) | 3,161,568 | 3,833,833 | 4,660,235 | 5,596,675 |
| net long-term tangible fixed assets (net book value) | 1,698,495 | 2,177,726 | 2,702,815 | 3,259,796 |
| net short-term receivables | 20,863 | 93,431 | 131,939 | 135,893 |
| short-term trade receivables of it | 10,518 | 54,687 | 67,607 | 29,764 |
| leasing overdue receivables of it | 3,374 | 2,945 | 2,190 | 3,565 |
| equity | 320,248 | 369,234 | 400,919 | 469,498 |
| rest of advances and deferred revenues | 571,752 | 693,641 | 761,075 | 845,838 |
| loans | 822,295 | 1,153,156 | 1,621,245 | 1,999,796 |

values are in thousands CZK



Auditor's report

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

The auditor, PKM Audit & Tax s.r.o., with registered office at U Tvrze 38, Praha 10 108 00, authorised to carry on the business of an auditor pursuant to the Act of CNR No. 254/2000 Coll. on auditors and the Chamber of Auditors of the Czech Republic, licence number 455, audited the financial statements of the company:

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

Randova 214, 339 01 Klatovy
id. no.: 25205552

for the period from 1.1.2007 to 31.12.2007

We have audited the accompanying financial statements of UNILEASING a.s. company, which comprise the balance sheet as of 31 December 2007, and the income statement for the year then ended, and a summary of significant accounting policies and other explanatory notes. Information about UNILEASING a.s. company is presented in Note 1.1. to these financial statements.

Statutory Body's Responsibility for the Financial Statements

The Statutory Body of UNILEASING a.s. company is responsible for the preparation 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 UNILEASING a.s. company as of 31 December 2007, and of its financial performance [and its cash flows] for the year then ended in accordance with Czech accounting regulations.

PKM Audit & Tax s.r.o.
U Tvrze 38
108 00 Prague 10
Certificate number of the audit firm is 455

Ing. Václava Pekařová
Certificate number of the auditor is 520

PKM Audit & Tax s.r.o.
U Tvrze 38, 100 00 Praha 10
DIČ: CZ27377663
tel.: 274 779 973, 274 784 816
e-mail: info@pkm-audit.cz

Date 4.3.2008



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



BRNO

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

CHEB

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

CHOMUTOV

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

KARLOVY VARY

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

LIBEREC

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

NOVÉ MĚSTO NAD METUJÍ

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

OSTRAVA

Vitkovická 2, 702 00 Ostrava
tel.: 596 632 188, fax: 596 632 189
email: ostrava@unileasing.cz

PARDUBICE

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

PLZEŇ

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

PRAHA

Radlická 103
150 00 Praha 5 – Smíchov
tel./fax: 251 551 725
email: praha5@unileasing.cz

PRAHA

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

PRAHA

Ostrovského 253/3
(Ženské domovy)
150 00 Praha 5 – Smíchov
tel.: 603 115 161, fax: 251 563 346
email: luczy@unileasing.cz

STRAKONICE

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

TÁBOR

ČSLA 117, 391 11 Planá nad Lužnicí
tel.: 608 928 273, fax: 381 291 005
email: tabor@unileasing.cz

UHERSKÉ HRADIŠTĚ

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

ZLÍN

Tř. Tomáše Bati 5267
(41. budova, areál Svit)
760 06 Zlín
tel.: 577 523 196, fax: 577 523 197
email: zlin@unileasing.cz