Slovenská sporiteľňa, a.s.
Tomášikova 48
832 37 Bratislava
www.slsp.sk

Klientske centrum
0850 111 888
info@slsp.sk

IČO: 00151653
DIČ: 2020411536
IČ DPH: SK7020000262

obchodný register:
Mestský súd Bratislava III,
oddiel: Sa, vložka číslo:
601/B

**Znenie účinné od: 01.11.2026**

# ZVEREJNENIE K FINANČNÝM UKAZOVATEĽOM

(fyzická osoba podnikateľ, právnická osoba)

SLOVENSKÁ sporiteľňa

**I.**

1. **Zverejnenie** k finančným ukazovateľom **je súčasťou** každej:

   - Úverovej zmluvy,
   - Zmluvy o záruke,
   - Zmluvy o akreditíve,
   - Rámcovej faktoringovej zmluvy a Faktoringovej zmluvy,

   (ďalej spolu len "Zmluva"), v zmysle ktorej je Dlžník / Príkazca / Klient (ďalej spolu len "Klient") povinný plniť finančný ukazovateľ dohodnutý v Zmluve.

2. Predmetom Zverejnenia k finančným ukazovateľom je **určenie spôsobu výpočtu finančných ukazovateľov** dohodnutých v Zmluve. Typ a požadovaná hodnota finančných ukazovateľov sú dohodnuté v Zmluve.

**II.**

1. Klient je povinný plniť finančné ukazovatele podľa Zmluvy. Neplnenie dohodnutých finančných ukazovateľov Klientom je Prípadom porušenia s následkami uvedenými v Zmluve a POP.

2. Banka vypočítava hodnoty finančných ukazovateľov a vyhodnocuje ich plnenie Klientom na základe dostupných alebo predložených finančných (účtovných) podkladov Klienta za sledované obdobie.

3. Ak nebolo v Zmluve dohodnuté inak:

   - **sledované obdobie je jeden kalendárny rok**,
   - Klient predkladá Banke účtovné podklady vyhotovené podľa **slovenských účtovných štandardov SAS**.

4. Klient je povinný vypočítať a vyhodnotiť finančné ukazovatele len na výzvu Banky. Spolu s vypočítanými hodnotami finančných ukazovateľov predkladá Klient aj doklady, na základe ktorých boli tieto finančné ukazovatele vypočítané. Správnosť výpočtu finančných ukazovateľov a ich plnenie vyhodnocuje Banka.

5. Klient je povinný na výzvu Banky vypočítať a vyhodnotiť finančné ukazovatele aj za iné sledované obdobie ako je sledované obdobie uvedené v Zmluve alebo v tomto Zverejnení.

**III.**

1. Ak v účtovných výkazoch nastane zmena v číslach riadkov, v ich definíciách alebo rozsahu, nahradí sa zmenený parameter pre účely výpočtu finančných ukazovateľov tak, aby sa vecný charakter tejto Povinnosti zachoval.

2. Je výlučne na rozhodnutí Banky, či a kedy bude Banka splnenie finančných ukazovateľov Klienta dohodnutých v Zmluve kontrolovať alebo vyhodnocovať.

**IV.**

1. Skratky použité v tomto Zverejnení majú nasledujúci význam:

   JU = jednoduché účtovníctvo

   r. = riadok

   S = Súvaha

RE = Real estate (financovanie nehnuteľností)

VMZ = Výkaz o majetku a záväzkoch

VPV = Výkaz o príjmoch a výdavkoch

VZaS = Výkaz ziskov a strát

2. Ak nie je v spôsobe výpočtu finančného ukazovateľa pri čísle riadku uvedené iné označenie stĺpca, pre účely výpočtu finančného ukazovateľa platí nasledujúce:
   - z Výkazu ziskov a strát do výpočtu vstupuje údaj uvedený v stĺpci „Bežné účtovné obdobie 1".
   - zo Súvahy do výpočtu vstupuje údaj uvedený v stĺpci „Bežné účtovné obdobie Netto 2".
   - vo finančnom ukazovateli CAPEX (kapitálové výdavky) výraz „na začiatku sledovaného obdobia" predstavuje položku Súvahy zo stĺpca „Bezprostredne predchádzajúce účtovné obdobie Netto 3".

## V.
## Spôsob výpočtu finančných ukazovateľov

| | |
|---|---|
| **Celkový dlh / EBITDA**<br>Gross Debt / EBITDA | {Dlhodobé bankové úvery (Súvaha r. 121) + Bežné bankové úvery (Súvaha r. 139) + Krátkodobé finančné výpomoci (Súvaha r. 140) + Ostatné dlhodobé záväzky (Súvaha r. 110) + Iné dlhodobé záväzky (Súvaha r. 115) + Iné záväzky (Súvaha r. 135) + Dlhodobé zmenky na úhradu (Súvaha r. 112) + Vydané dlhopisy (Súvaha r. 113)} / EBITDA*<br><br>Pravidlo výpočtu finančného ukazovateľa:<br>Ak je EBITDA* menšia ako nula alebo rovná nule, finančný ukazovateľ je nesplnený. |
| ***EBITDA**<br>EBITDA | Pridaná hodnota (VZaS r. 28) - {Osobné náklady (VZaS r. 15) + Dane a poplatky (VZaS r. 20) + Opravné položky k pohľadávkam (VZaS r. 25) + Ostatné náklady na hospodársku činnosť (VZaS r. 26)} + Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (VZaS r. 9) |
| **Podiel Upraveného vlastného imania**<br>Equity ratio | Upravené vlastné imanie** / {Spolu vlastné imanie a záväzky (Súvaha r. 79) - (Dlhodobý nehmotný majetok (Súvaha r. 3) + Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (Súvaha r. 49) + Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (Súvaha r. 61) + Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (Súvaha r. 69) + Peniaze (Súvaha r. 72))}<br><br>Pravidlo výpočtu finančného ukazovateľa:<br>Ak je Upravené vlastné imanie** menšie ako nula alebo rovné nule, finančný ukazovateľ je nesplnený. |
| ****Upravené vlastné imanie**<br>Adjusted Equity | Vlastné imanie (Súvaha r. 80) – {(Dlhodobý nehmotný majetok (Súvaha r. 3) + Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (Súvaha r. 49) + Pohľadávky voči spoločníkom, členom a združeniu (Súvaha r. 61) + Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (Súvaha r. 69) + Peniaze (Súvaha r.72)} } |

| | |
|---|---|
| **Podiel vlastného imania (JU)** | (VMZ r. 21 – VMZ r. 01) / (VMZ r. 15 – VMZ r. 01) |
| **Krytie dlhovej služby pre RE (DSCR)**<br>Debt Service Coverage Ratio for RE | {EBITDA pre RE*** - Daň z príjmov splatná (VZaS r. 58)} / {Nákladové úroky (VZaS r. 49) + Ostatné náklady na finančnú činnosť (VZaS r. 54) + Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (VZaS r. 53) – Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (VZaS r. 43) + Splátky istiny úverov / pôžičiek / dlhopisov (bez započítania mimoriadnych splátok, balónovej splátky)<br><br>Pravidlo výpočtu finančného ukazovateľa:<br>Ak je EBITDA pre RE*** menšia ako nula alebo rovná nule, finančný ukazovateľ je nesplnený. |
| ***EBITDA pre RE**<br>EBITDA for RE | Pridaná hodnota (VZaS r. 28) - {Osobné náklady (VZaS r. 15) + Dane a poplatky (VZaS r. 20) + Ostatné náklady na hospodársku činnosť (VZaS r. 26) + polehotné pohľadávky z nájomného (ktoré sú po lehote splatnosti viac ako 90 dní ale menej ako 360 dní)} + Ostatné výnosy z hospodárskej činnosti (VZaS r. 9) |
| **LTV**<br>LTV | Zostatok Úverovej pohľadávky Banky voči Dlžníkovi / Hodnota Nehnuteľnosti podľa ocenenia zo znaleckého posudku v zmysle Úverovej zmluvy<br><br>Pravidlo výpočtu finančného ukazovateľa:<br>Ak je Hodnota Nehnuteľnosti podľa ocenenia zo znaleckého posudku v zmysle Úverovej zmluvy rovná nule, finančný ukazovateľ je nesplnený. |

| | |
|---|---|
| **Krytie dlhovej služby (DSCR)**<br>Debt Service Coverage Ratio | {EBITDA* - Daň z príjmov splatná (VZaS r. 58)} / {Nákladové úroky (VZaS r. 49) + Ostatné náklady na finančnú činnosť (VZaS r. 54) + Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (VZaS r. 53) – Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (VZaS r. 43) + Splátky istiny úverov / pôžičiek / dlhopisov / zmeniek / finančných leasingov}<br><br>Pravidlo výpočtu finančného ukazovateľa:<br>Ak je EBITDA* menšia ako nula alebo rovná nule, finančný ukazovateľ je nesplnený. |
| **Ukazovateľ úrokového krytia**<br>Interest Coverage ratio | EBITDA* / {Nákladové úroky (VZaS r. 49) + Ostatné náklady na finančnú činnosť (VZaS r.54) + Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (VZaS r. 53) – Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (VZaS r. 43)}<br><br>Pravidlo výpočtu finančného ukazovateľa:<br>Ak je EBITDA* menšia ako nula alebo rovná nule, finančný ukazovateľ je nesplnený. |

| | |
|---|---|
| **Bežná likvidita**<br>Current ratio | {Zásoby (S r.34) + Krátkodobé pohľadávky (S r.53) – Pohľadávky voči spoločníkom (S r.61) + Krátkodobý finančný majetok (S r.č. 66) – Vlastné akcie a vlastné obchodné podiely (S r.č. 69) + Účty v bankách (S r.73) +Náklady budúcich období krátkodobé (S r. 76) +Príjmy budúcich období krátkodobé (S r. 78) } / {Krátkodobé záväzky (Súvaha r. 122) + Krátkodobé rezervy (Súvaha r. 136) + Bežné bankové úvery (Súvaha r. 139) + Krátkodobé finančné výpomoci (Súvaha r. 140) + Výdavky budúcich období krátkodobé (S r.143) + Výnosy budúcich období krátkodobé (S r. 145) } |
| **Čistý dlh / EBITDA**<br>Net Debt / EBITDA | {Dlhodobé bankové úvery (Súvaha r. 121) + Bežné bankové úvery (Súvaha r. 139) + Krátkodobé finančné výpomoci (Súvaha r. 140) + Ostatné dlhodobé záväzky (Súvaha r. 110) + Iné dlhodobé záväzky (Súvaha r.115) + Iné záväzky (Súvaha r. 135) + Dlhodobé zmenky na úhradu (Súvaha r. 112) + Vydané dlhopisy (Súvaha r. 113) - Účty v bankách (Súvaha r. 73)} / EBITDA*<br><br>Pravidlo výpočtu finančného ukazovateľa:<br>Ak je EBITDA* menšia ako nula alebo rovná nule, finančný ukazovateľ je nesplnený. |
| **Doba splatnosti záväzkov**<br>Average Creditors Days | Súvaha r. 123 / (VZaS r. 11 + VZaS r. 12 + VZaS r. 14 ) x poradové číslo dňa v roku, ku ktorému sú vyhodnocované finančné výkazy zostavené |
| **Doba splatnosti pohľadávok**<br>Average Debtors Days | (Súvaha r. 054 + Súvaha r. 058) / (VZaS r. 03 + VZaS r. 04 + VZaS r. 05) x poradové číslo dňa v roku, ku ktorému sú vyhodnocované finančné výkazy zostavené |
| **Obrátka zásob**<br>Average Days Of Storage | Súvaha r. 034 / (VZaS r. 11 + VZaS r. 12) x poradové číslo dňa v roku, ku ktorému sú vyhodnocované finančné výkazy zostavené |
| **Podiel úverového dlhu**<br>Gearing ratio | (Súvaha r. 121 + Súvaha r. 139) / (Súvaha r. 080 – Súvaha r. 003 – Súvaha r. 049 - Súvaha r. 061 - Súvaha r. 069) |
| **Prebytok finančných zdrojov (Excess CF)**<br>Excess CF | EBITDA pre RE*** - {Daň z príjmov splatná (VZaS r. 58) + Nákladové úroky (VZaS r. 49) + Ostatné náklady na finančnú činnosť (VZaS r. 54) + Náklady na precenenie cenných papierov a náklady na derivátové operácie (VZaS r. 53) – Výnosy z precenenia cenných papierov a výnosy z derivátových operácií (VZaS r. 43) + Splátky istiny úverov / pôžičiek / dlhopisov / finančných leasingov + CAPEX}<br><br>Pravidlo výpočtu finančného ukazovateľa:<br>Ak je EBITDA pre RE*** menšia ako nula alebo rovná nule, finančný ukazovateľ je nesplnený. |
| **CAPEX (kapitálové výdavky)**<br>CAPEX (Capital Expenditure) | {Dlhodobý nehmotný majetok súčet ku koncu sledovaného obdobia (Súvaha r. 3) + Dlhodobý hmotný majetok súčet ku koncu sledovaného obdobia (Súvaha r. 11)} - {Dlhodobý nehmotný majetok súčet na začiatku sledovaného obdobia (Súvaha r. 3) + Dlhodobý hmotný majetok súčet na začiatku sledovaného obdobia (Súvaha r. 11)} + {Odpisy a opravné položky k dlhodobému nehmotnému majetku a dlhodobému hmotnému majetku (VZaS r. 21) + Zostatková cena predaného dlhodobého majetku a predaného materiálu**** (VZaS r. 24)} |

| | |
|---|---|
| | ****V prípade bližšie dostupnej špecifikácie bude braná do úvahy iba Zostatková cena predaného dlhodobého majetku. |
| **FDSCR (Predpokladané DSCR)**<br>FDSCR | Očakávaný čistý príjem z nájmu / Očakávaná dlhová služba |
| **Očakávaný čistý príjem z nájmu pre RE**<br>Future Net Rental Income | Súčet všetkých očakávaných príjmov Dlžníka od Nájomcov z Nájomných zmlúv okrem: vratných depozitov, servisných poplatkov a nákladov za energie, služieb spojených s údržbou Budovy a DPH, pričom platí:<br>i. pre prípad, že Nájomca má právo predčasne skončiť Nájomnú zmluvu (break clause), sa na účely výpočtu zaráta len obdobie od začatia doby nájmu po moment, kedy môže Nájomca podľa Nájomnej zmluvy uvedené právo uplatniť prvýkrát,<br>ii. očakávaný príjem z nájmu bude ponížený o súčet prevádzkových nákladov OPEX (pre vylúčenie pochybností OPEX nezahŕňa náklady refaktúrované na nájomcov) min. však [5]% z očakávaných hrubých príjmov z nájmu |
| **Očakávaná dlhová služba**<br>Future Debt Service | Výška splátok dlhodobých bankových úverov bez započítania mimoriadnych splátok a balónovej splátky + očakávané nákladové úroky počítané na základe aktuálnej úrokovej sadzby ku dňu výpočtu + očakávané náklady na úrokový hedging |
| **Splatnosť záväzkov (JU)** | VMZ r. 17 / (VPV r. 05 + VPV r. 06 + VPV r. 10) x poradové číslo dňa v roku, ku ktorému sú vyhodnocované finančné výkazy zostavené |
| **Splatnosť pohľadávok (JU)** | VMZ r. 08 / VPV r. 04 x poradové číslo dňa v roku, ku ktorému sú vyhodnocované finančné výkazy zostavené |
| **Obrátka zásob (JU)** | VMZ r. 04 / VPV r. 05 x poradové číslo dňa v roku, ku ktorému sú vyhodnocované finančné výkazy zostavené |
| **Krytie dlhovej služby (JU)** | (VPV r. 12 + odpisy /ak sú súčasťou ostatných výdavkov/ + platené úroky /ak sú súčasťou služieb/) / (zaplatené úroky bežného roku + výška splátok dlhodobých bankových úverov a dlhodobých záväzkov bežného roku) |
| **Úrokové krytie (JU)** | (VPV r. 12 + odpisy /ak sú súčasťou ostatných výdavkov/ + platené úroky /ak sú súčasťou služieb/) / zaplatené úroky bežného roku |
| **Podiel úverového dlhu (JU)** | (VMZ r. 18) / (VMZ r. 21 – VMZ r. 01) |