

ZPRÁVA NEZÁVISLÉHO AUDITORA
o ověření účetní závěrky
za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

DOORNITE s.r.o.

Hruškové Dvory 82, 586 01 Jihlava

IČO: 097 76 940

Výtisk č.: 1

Zpráva nezávislého auditora společníkovi společnosti

DOORNITE s.r.o.

Výrok auditora

Provedli jsme audit přiložené účetní závěrky společnosti DOORNITE s.r.o. (dále také „Společnost“) sestavené na základě českých účetních předpisů, která se skládá z rozvahy k 31. prosinci 2025, výkazu zisku a ztráty, přehledu o peněžních tocích a přehledu o změnách vlastního kapitálu za rok končící 31. prosince 2025 a přílohy této účetní závěrky, včetně významných (materiálních) informací o použitých účetních metodách. Údaje o Společnosti jsou uvedeny v úvodu přílohy této účetní závěrky.

Podle našeho názoru účetní závěrka podává věrný a poctivý obraz aktiv a pasiv společnosti DOORNITE s.r.o. k 31. prosinci 2025 a nákladů a výnosů a výsledku jejího hospodaření a peněžních toků za rok končící 31. prosince 2025 v souladu s českými účetními předpisy.

Základ pro výrok

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

Zdůraznění skutečností

Upozorňujeme na bod 1.7 přílohy účetní závěrky, ve kterém se uvádí, že Společnost se účastnila přeměny formou rozdělení odštěpením sloučením jako společnost rozdělovaná, přičemž nástupnickými společnostmi byly LC Hruškové Dvory s.r.o. a 2021 real estate s.r.o., s rozhodným dnem přeměny 1. ledna 2025.

Dále je v tomto bodě popsán dopad této přeměny na majetek a závazky Společnosti a skutečnost, že srovnatelné údaje vycházejí z účetní závěrky sestavené k 31. prosinci 2024, tj. před rozhodným dnem přeměny.

Náš výrok není v souvislosti s těmito skutečnostmi modifikován.

Ostatní informace uvedené ve výroční zprávě

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

Náš výrok k účetní závěrce se k ostatním informacím nevztahuje. Přesto je však součástí našich povinností souvisejících s ověřením účetní závěrky seznámení se s ostatními informacemi a posouzení, zda ostatní informace nejsou ve významném (materiálním) nesouladu s účetní závěrkou či s našimi znalostmi o účetní jednotce získanými během ověřování účetní závěrky nebo zda se jinak tyto informace nejeví jako významně (materiálně) nesprávné. Také posuzujeme, zda ostatní informace byly ve všech

významných (materiálních) ohledech vypracovány v souladu s příslušnými právními předpisy.

Tímto posouzením se rozumí, zda ostatní informace splňují požadavky právních předpisů na formální náležitosti a postup vypracování ostatních informací v kontextu významnosti (materiality), tj. zda případné nedodržení uvedených požadavků by bylo způsobitelné ovlivnit úsudek činěný na základě ostatních informací.

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

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

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

Odpovědnost jednatelů Společnosti za účetní závěrku

Jednatelé Společnosti odpovídají za sestavení účetní závěrky podávající věrný a poctivý obraz v souladu s českými účetními předpisy, a za takový vnitřní kontrolní systém, který považují za nezbytný pro sestavení účetní závěrky tak, aby neobsahovala významné (materiální) nesprávnosti způsobené podvodem nebo chybou.

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

Odpovědnost auditora za audit účetní závěrky

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

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

- Identifikovat a vyhodnotit rizika významné (materiální) nesprávnosti účetní závěrky způsobené podvodem nebo chybou, navrhnout a provést auditorské postupy reagující na tato rizika a získat dostatečné a vhodné důkazní informace, abychom na jejich základě mohli vyjádřit výrok. Riziko, že neodhalíme významnou (materiální) nesprávnost, k níž došlo v důsledku podvodu, je větší než riziko neodhalení významné (materiální) nesprávnosti způsobené chybou, protože součástí podvodu

mohou být tajné dohody (koluze), falšování, úmyslná opomenutí, nepravdivá prohlášení nebo obcházení vnitřních kontrol jednateli.

- Seznámit se s vnitřním kontrolním systémem Společnosti relevantním pro audit v takovém rozsahu, abychom mohli navrhnout auditorské postupy vhodné s ohledem na dané okolnosti, nikoli abychom mohli vyjádřit názor na účinnost jejího vnitřního kontrolního systému.
- Posoudit vhodnost použitých účetních pravidel, přiměřenost provedených účetních odhadů a informace, které v této souvislosti jednatele Společnosti uvedli v příloze účetní závěrky.
- Posoudit vhodnost použití předpokladu nepřetržitého trvání při sestavení účetní závěrky jednateli a to, zda s ohledem na shromážděné důkazní informace existuje významná (materiální) nejistota vyplývající z událostí nebo podmínek, které mohou významně zpochybnit schopnost Společnosti nepřetržitě trvat. Jestliže dojdeme k závěru, že taková významná (materiální) nejistota existuje, je naší povinností upozornit v naší zprávě na informace uvedené v této souvislosti v příloze účetní závěrky, a pokud tyto informace nejsou dostatečné, vyjádřit modifikovaný výrok. Naše závěry týkající se schopnosti Společnosti nepřetržitě trvat vycházejí z důkazních informací, které jsme získali do data naší zprávy. Nicméně budoucí události nebo podmínky mohou vést k tomu, že Společnost ztratí schopnost nepřetržitě trvat.
- Vyhodnotit celkovou prezentaci, členění a obsah účetní závěrky, včetně přílohy, a dále to, zda účetní závěrka zobrazuje podkladové transakce a události způsobem, který vede k věrnému zobrazení.

Naší povinností je informovat jednatele mimo jiné o plánovaném rozsahu a načasování auditu a o významných zjištěních, která jsme v jeho průběhu učinili, včetně zjištěných významných nedostatků ve vnitřním kontrolním systému.

Praha, Česká republika

Ing. Tomáš
Ryba

Digitálně podepsal
Ing. Tomáš Ryba
Datum: 2026.04.17
13:58:04 +02'00'

PROXY – AUDIT, s.r.o.
Plzeňská 3217/16, Praha 5
evidenční číslo 476
Ing. Tomáš Ryba
prokurista

Ing. Jaroslav
Havelka

Digitálně podepsal
Ing. Jaroslav Havelka
Datum: 2026.04.17
13:55:39 +02'00'

Ing. Jaroslav Havelka
statutární auditor, evidenční číslo 2044

Výroční zpráva za rok 2025

sestavena společností **DOORNITE s.r.o.**

Výroční zpráva za rok 2025

1 Součást výroční zprávy

- a) Účetní závěrka
- b) Zpráva o vztazích mezi ovládající osobou a osobou ovládanou a mezi ovládanou osobou a osobami ovládanými stejnou ovládající osobou

2 Základní identifikační údaje účetní jednotky

Níže uvedené údaje o společnosti jsou platné k datu sestavení této výroční zprávy.

Společnost: DOORNITE s.r.o.

IČO: 097 76 940

Založení / Vznik: 23.12.2020

Sídlo: Hruškové Dvory 82, 586 01 Jihlava

Právní forma: Společnost s ručením omezeným

Spisová značka: Oddíl C, vložka 127132 vedena u Krajského soudu v Brně

Účetní období: 1. leden až 31. prosinec 2025

Předmět podnikání: Hlavním předmětem podnikání společnosti je:

- Výroba, obchod a služby neuvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona, a to: Zpracování dřeva, výroba dřevěných, korkových, proutěných výrobků, Velkoobchod a maloobchod, Nákup, prodej, správa a údržba nemovitostí
- Truhlářství a podlahářství
- Malířství, lakýrnictví, natěračství

Základní kapitál: Základní kapitál činí 12 tis. Kč a je plně splacen.

Vlastníci: Ing. Pavel Šatný

Ing. Lubomír Břoušek

Ing. David Krubner

Ing. Lumír Füllsack

Ecoplanet s.r.o.

Statutární orgán: Ing. Pavel Šatný – jednatel A

Ing. Lubomír Broušek – jednatel B

Ing. David Krubner – jednatel B

3 Zhodnocení činnosti společnosti v účetním období a informace o předpokládaném budoucím vývoji účetní jednotky

Doornite s.r.o. je trvale jedním z nejsilnějších hráčů na trhu s interiérovými dveřmi v České republice. V roce 2025 jsme mírně navýšili tržní podíl v ČR, jsme leadrem trhu v oblasti protipožárních uzávěrů, nadále navyšujeme prodeje speciálních typů dveří. Úspěšně působíme na hlavních trzích, tedy v České republice a na Slovensku. V obou zemích nadále rozšiřujeme síť značkových vzorkových prodejen. Nyní jich máme v ČR 32 a v SK 17.

50% produkce dveří a zárubní realizujeme v České republice, 50% vyvezeme. Nejsilnější export realizujeme do Nizozemí, Itálie, Chorvatska, Slovinska, Kosova a Belgie.

V roce 2025 jsme pokračovali v rozšiřování naší produktové nabídky. Stále více se prosazují kvalitní lakované dveře řady CLARA a dveře s povrchy CPL a HPL. Stejně tak jsme pokračovali v rozšiřování segmentu speciálních dveří, jako jsou protipožární, bezpečnostní, akustické a kouřotěsné dveře. Tyto produkty přidáváme do sortimentu na základě úspěšných zkoušek v certifikovaných zkušebnách.

V roce 2025 jsme úspěšně rozvíjeli prodeje akustických panelů, podlah, v nabídce máme laminátové i vinylové plovoucí podlahy.

V roce 2026 očekáváme mírný růst prodaných kusů dveří a zárubní na českém a slovenském trhu. S tím je spojen i nárůst obrátu. Výsledný zisk v roce 2026 bude silně ovlivňovat růst vstupních surovin i další tlak na růst mezd. Pro výsledný zisk bude důležité, jak se nám podaří v průběhu roku prosadit zvýšení prodejních cen.

4 Aktivity v oblasti pracovněprávních vztazích

V roce 2025 nedošlo v oblasti vzdělávání zaměstnanců k výraznějším změnám oproti předchozím letům. Povinná i nepovinná školení byla nadále realizována v souladu s aktuálními potřebami zaměstnanců, legislativními požadavky a prioritami Společnosti.

Přednostně byli školeni zaměstnanci ve výrobních provozech, a to především v oblasti specializovaných výrobních činností a bezpečnosti a ochrany zdraví při práci. Společnost kladla důraz na dodržování zásad kvality a na udržení vysoké produktivity práce jednotlivých zaměstnanců.

Pro nadcházející období zůstává hlavním cílem personální politiky stabilizace klíčových zaměstnanců, efektivní nábor nových kvalifikovaných pracovníků a systematické zvyšování odborných kompetencí všech zaměstnanců.

5 Informace o aktivitách v oblasti výzkumu a vývoje a v oblasti ochrany životního prostředí a ostatní zveřejňované informace

Společnost nevyvíjí žádné vlastní aktivity v oblasti výzkumu a vývoje. V oblasti ochrany životního prostředí se Společnost zcela beze zbytku řídí předpisy platnými pro Českou republiku. Společnost nemá pobočku ani jinou část obchodního závodu v zahraničí. Další informace zveřejňované podle zvláštních právních předpisů nejsou.

6 Následné události

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31.12.2025.

**Ing. Pavel
Šatný**

Digitálně podepsal
Ing. Pavel Šatný
Datum: 2026.04.17
12:00:24 +02'00'

.....

Ing. Pavel Šatný
jednatel A

**Ing.
Lubomír
Břoušek**

Digitálně podepsal
Ing. Lubomír
Břoušek
Datum: 2026.04.17
10:56:50 +02'00'

.....

Ing. Lubomír Břoušek
jednatel B

Účetní závěrka

za období 01.01.2025 do 31.12.2025

Název společnosti: DOORNITE s.r.o.

Sídlo: Hruškové Dvory 82

586 01 Jihlava

IČO: 097 76 940

1. Účetní závěrka jejíž součástí je

- i. Rozvaha
- ii. Výkaz zisku a ztráty
- iii. Přehled o peněžních tocích
- iv. Přehled o změnách vlastního kapitálu
- v. Příloha účetní závěrky

Okamžik sestavení: datum a čas je uveden v podpisovém záznamu

Statutární orgán	Podpis
Ing. Pavel Šatný jednatel A	Ing. Pavel Šatný  Digitálně podepsal Ing. Pavel Šatný Datum: 2026.04.17 11:56:42 +02'00'
Ing. Lubomír Broušek jednatel B	Ing. Lubomír Broušek  Digitálně podepsal Ing. Lubomír Broušek Datum: 2026.04.17 10:57:24 +02'00'

ROZVAHA
v plném rozsahu
k 31. prosinci 2025
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

DOORNITE s.r.o.
Hruškové Dvory 82
586 01 Jihlava
Česká republika
IČO: 097 76 940

Označ. a	A K T I V A b	číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
	AKTIVA CELKEM (ř.02+03+37+78)	001	799 544	- 257 036	542 508	522 261
A.	Pohledávky za upsaný základní kapitál	002				
B.	Stálá aktiva (ř.04+14+27)	003	563 837	- 247 451	316 386	317 032
B.I.	Dlouhodobý nehmotný majetek (ř.05+06+09+10+11)	004	16 631	- 7 492	9 139	9 138
B.I.1.	Nehmotné výsledky vývoje	005				
B.I.2.	Ocenitelná práva	006	3 458	- 2 031	1 427	321
B.I.2.1.	Software	007	3 458	- 2 031	1 427	321
B.I.2.2.	Ostatní ocenitelná práva	008				
B.I.3.	Goodwill	009				
B.I.4.	Ostatní dlouhodobý nehmotný majetek	010	12 710	- 5 461	7 249	8 817
B.I.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek a nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	011	463		463	
B.I.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý nehmotný majetek	012				
B.I.5.2.	Nedokončený dlouhodobý nehmotný majetek	013	463		463	
B.II.	Dlouhodobý hmotný majetek (ř.15+18+19+20+24)	014	531 601	- 239 959	291 642	298 473
B.II.1.	Pozemky a stavby	015	193 899	- 48 589	145 310	157 065
B.II.1.1.	Pozemky	016	17 452		17 452	22 445
B.II.1.2.	Stavby	017	176 447	- 48 589	127 858	134 620
B.II.2.	Hmotné movité věci a jejich soubory	018	334 664	- 191 370	143 294	94 170
B.II.3.	Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	019				
B.II.4.	Ostatní dlouhodobý hmotný majetek	020				
B.II.4.1.	Pěstitelské celky trvalých porostů	021				
B.II.4.2.	Dospělá zvířata a jejich skupiny	022				
B.II.4.3.	Jiný dlouhodobý hmotný majetek	023				
B.II.5.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek a nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	024	3 038		3 038	47 238
B.II.5.1.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý hmotný majetek	025	733		733	11 207
B.II.5.2.	Nedokončený dlouhodobý hmotný majetek	026	2 305		2 305	36 031
B.III.	Dlouhodobý finanční majetek (ř.28 až 34)	027	15 605		15 605	9 421
B.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	028	2 005		2 005	2 171
B.III.2.	Zápůjčky a úvěry - ovládaná nebo ovládající osoba	029	13 600		13 600	7 250
B.III.3.	Podíly - podstatný vliv	030				
B.III.4.	Zápůjčky a úvěry - podstatný vliv	031				
B.III.5.	Ostatní dlouhodobé cenné papíry a podíly	032				
B.III.6.	Zápůjčky a úvěry - ostatní	033				
B.III.7.	Ostatní dlouhodobý finanční majetek	034				
B.III.7.1.	Jiný dlouhodobý finanční majetek	035				
B.III.7.2.	Poskytnuté zálohy na dlouhodobý finanční majetek	036				

PROXY - AUDIT, s.r.o.
AUDITOR
evidenční č. 476

Označ. a	A K T I V A b	číslo řádku c	Běžné účetní období			Minulé účetní období
			Brutto 1	Korekce 2	Netto 3	Netto 4
C.	Oběžná aktiva (ř.38+46+72+75)	037	235 090	- 9 585	225 505	204 630
C.I.	Zásoby (ř.39+40+41+44+45)	038	135 682	- 8 409	127 273	123 771
C.I.1.	Materiál	039	72 466	- 2 565	69 901	59 890
C.I.2.	Nedokončená výroba a polotovary	040	14 038	- 1 010	13 028	10 722
C.I.3.	Výrobky a zboží	041	49 178	- 4 834	44 344	53 159
C.I.3.1.	Výrobky	042	40 921	- 3 298	37 623	46 424
C.I.3.2.	Zboží	043	8 257	- 1 536	6 721	6 735
C.I.4.	Mladá a ostatní zvířata a jejich skupiny	044				
C.I.5.	Poskytnuté zálohy na zásoby	045				
C.II.	Pohledávky (ř.47+57+68)	046	84 255	- 1 176	83 079	61 153
C.II.1.	Dlouhodobé pohledávky	047	1 322		1 322	1 978
C.II.1.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	048				
C.II.1.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	049				
C.II.1.3.	Pohledávky - podstatný vliv	050				
C.II.1.4.	Odložená daňová pohledávka	051				
C.II.1.5.	Pohledávky - ostatní	052	1 322		1 322	1 978
C.II.1.5.1.	Pohledávky za společníky	053				
C.II.1.5.2.	Dlouhodobé poskytnuté zálohy	054				
C.II.1.5.3.	Dohadné účty aktivní	055				
C.II.1.5.4.	Jiné pohledávky	056	1 322		1 322	1 978
C.II.2.	Krátkodobé pohledávky	057	82 933	- 1 176	81 757	59 175
C.II.2.1.	Pohledávky z obchodních vztahů	058	72 298	- 1 176	71 122	57 079
C.II.2.2.	Pohledávky - ovládaná nebo ovládající osoba	059				
C.II.2.3.	Pohledávky - podstatný vliv	060				
C.II.2.4.	Pohledávky - ostatní	061	10 635		10 635	2 096
C.II.2.4.1.	Pohledávky za společníky	062				
C.II.2.4.2.	Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	063				
C.II.2.4.3.	Stát - daňové pohledávky	064	2 321		2 321	481
C.II.2.4.4.	Krátkodobé poskytnuté zálohy	065	1 452		1 452	409
C.II.2.4.5.	Dohadné účty aktivní	066	527		527	126
C.II.2.4.6.	Jiné pohledávky	067	6 335		6 335	1 080
C.II.3.	Časové rozlišení aktiv	068				
C.II.3.1.	Náklady příštích období	069				
C.II.3.2.	Komplexní náklady příštího období	070				
C.II.3.3.	Příjmy příštích období	071				
C.III.	Krátkodobý finanční majetek (ř.73+74)	072				
C.III.1.	Podíly - ovládaná nebo ovládající osoba	073				
C.III.2.	Ostatní krátkodobý finanční majetek	074				
C.IV.	Peněžní prostředky (ř.76+77)	075	15 153		15 153	19 706
C.IV.1.	Peněžní prostředky v pokladně	076	76		76	107
C.IV.2.	Peněžní prostředky na účtech	077	15 077		15 077	19 599
D.	Časové rozlišení aktiv (ř.79 až 81)	078	617		617	599
D.1.	Náklady příštích období	079	617		617	599
D.2.	Komplexní náklady příštích období	080				
D.3.	Příjmy příštích období	081				

DOORNITE s.r.o.

Rozvaha k 31. prosinci 2025

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
	PASIVA CELKEM (ř.84+104+147)	082	542 508	522 261
A.	Vlastní kapitál (ř.80+88+96+99+102+103)	083	231 215	233 449
A.I.	Základní kapitál (ř.85+86+87)	084	12	12
A.I.1.	Základní kapitál	085	12	12
A.I.2.	Vlastní podíly (-)	086		
A.I.3.	Změny základního kapitálu	087		
A.II.	Ážio a kapitálové fondy (ř.89+90)	088	18 148	36 415
A.II.1.	Ážio	089		
A.II.2.	Kapitálové fondy	090	18 148	36 415
A.II.2.1.	Ostatní kapitálové fondy	091	23 905	41 230
A.II.2.2.	Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků (+/-)	092	- 5 757	- 4 815
A.II.2.3.	Oceňovací rozdíly z přecenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	093		
A.II.2.4.	Rozdíly z přeměn obchodních korporací (+/-)	094		
A.II.2.5.	Rozdíly z ocenění při přeměnách obchodních korporací (+/-)	095		
A.III.	Fondy ze zisku (ř.97+98)	096		
A.III.1.	Ostatní rezervní fondy	097		
A.III.2.	Statutární a ostatní fondy	098		
A.IV.	Výsledek hospodaření minulých let (ř.100+101)	099	197 022	180 614
A.IV.1.	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	100	197 022	180 614
A.IV.2.	Jiný výsledek hospodaření minulých let (+/-)	101		
A.V.	Výsledek hospodaření běžného účetního období	102	16 033	16 408
A.VI.	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	103		
B. + C.	Cizí zdroje (ř.105+110)	104	308 786	288 812
B.	Rezervy (ř.106 až 109)	105	7 585	7 314
B.1.	Rezerva na důchody a podobné závazky	106		
B.2.	Rezerva na daň z příjmů	107		
B.3.	Rezervy podle zvláštních právních předpisů	108		
B.4.	Ostatní rezervy	109	7 585	7 314

PROXY - AUDIT, s.r.o.
AUDITOR
evidenční č. 476

Označ.	PASIVA	číslo řádku	Běžné účetní období	Minulé účetní období
a	b	c	5	6
C.	Závazky (ř.111+126+144)	110	301 201	281 498
C.I.	Dlouhodobé závazky (ř.112+115+116+117+118+119+120+121+122)	111	144 983	136 023
C.I.1.	Vydané dluhopisy	112		
C.I.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	113		
C.I.1.2.	Ostatní dluhopisy	114		
C.I.2.	Závazky k úvěrovým institucím	115	129 404	126 488
C.I.3.	Dlouhodobé přijaté zálohy	116		
C.I.4.	Závazky z obchodních vztahů	117		
C.I.5.	Dlouhodobé směnky k úhradě	118		
C.I.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	119		
C.I.7.	Závazky - podstatný vliv	120		
C.I.8.	Odložený daňový závazek	121	11 045	8 962
C.I.9.	Závazky - ostatní	122	4 534	573
C.I.9.1.	Závazky ke společníkům	123		
C.I.9.2.	Dohadné účty pasivní	124		
C.I.9.3.	Jiné závazky	125	4 534	573
C.II.	Krátkodobé závazky (ř.127+130+131+132+133+134+135+136)	126	156 218	145 475
C.II.1.	Vydané dluhopisy	127		
C.II.1.1.	Vyměnitelné dluhopisy	128		
C.II.1.2.	Ostatní dluhopisy	129		
C.II.2.	Závazky k úvěrovým institucím	130	91 889	81 535
C.II.3.	Krátkodobé přijaté zálohy	131	184	894
C.II.4.	Závazky z obchodních vztahů	132	38 905	39 704
C.II.5.	Krátkodobé směnky k úhradě	133		
C.II.6.	Závazky - ovládaná nebo ovládající osoba	134	25	26
C.II.7.	Závazky - podstatný vliv	135		
C.II.8.	Závazky ostatní	136	25 215	23 316
C.II.8.1.	Závazky ke společníkům	137		
C.II.8.2.	Krátkodobé finanční výpomoci	138		
C.II.8.3.	Závazky k zaměstnancům	139	6 123	5 922
C.II.8.4.	Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění	140	3 357	3 168
C.II.8.5.	Stát - daňové závazky a dotace	141	1 337	734
C.II.8.6.	Dohadné účty pasivní	142	13 952	13 209
C.II.8.7.	Jiné závazky	143	446	283
C.III.	Časové rozlišení pasiv (ř.145+146)	144		
C.III.1.	Výdaje příštích období	145		
C.III.2.	Výnosy příštích období	146		
D.	Časové rozlišení pasiv (ř.148+149)	147	2 507	
D.1.	Výdaje příštích období	148		
D.2.	Výnosy příštích období	149	2 507	

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY
druhové členění
za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

DOORNITE s.r.o.

Hruškově Dvory 82

586 01 Jihlava

Česká republika

IČO: 097 76 940

Označ. a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			Běžném 1	Minulém 2
I.	Tržby z prodeje výrobků a služeb	01	515 461	468 959
II.	Tržby za prodej zboží	02	50 884	34 070
A.	Výkonová spotřeba (ř.04 až 06)	03	377 882	334 409
A.1.	Náklady vynaložené na prodané zboží	04	45 599	29 550
A.2.	Spotřeba materiálů a energie	05	258 020	237 386
A.3.	Služby	06	74 263	67 473
B.	Změna stavu zásob vlastní činnosti (+/-)	07	7 799	- 5 738
C.	Aktivace (-)	08		
D.	Osobní náklady (ř. 10+11)	09	127 952	116 268
D.1.	Mzdové náklady	10	91 490	82 895
D.2.	Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění a ostatní náklady	11	36 462	33 373
D.2.1.	Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	12	30 437	27 499
D.2.2.	Ostatní náklady	13	6 025	5 874
E.	Úpravy hodnot v provozní oblasti (ř.15+18+19)	14	26 796	29 205
E.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku	15	30 337	28 721
E.1.1.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - trvalé	16	30 337	28 721
E.1.2.	Úpravy hodnot dlouhodobého nehmotného a hmotného majetku - dočasné	17		
E.2.	Úpravy hodnot zásob	18	- 3 331	250
E.3.	Úpravy hodnot pohledávek	19	- 210	234
III.	Ostatní provozní výnosy (ř.21 až 23)	20	6 073	5 617
III.1.	Tržby z prodaného dlouhodobého majetku	21	298	212
III.2.	Tržby z prodaného materiálu	22	3 060	4 336
III.3.	Jiné provozní výnosy	23	2 715	1 069
F.	Ostatní provozní náklady (ř. 25 až 29)	24	6 887	7 160
F.1.	Zůstatková cena prodaného dlouhodobého majetku	25	208	237
F.2.	Prodaný materiál	26	2 068	3 209
F.3.	Daně a poplatky	27	1 331	1 310
F.4.	Rezervy v provozní oblasti a komplexní náklady příštích období	28	271	295
F.5.	Jiné provozní náklady	29	3 009	2 109
*	Provozní výsledek hospodaření (+/-) (ř.01+02-03-07-08-09-14+20-24)	30	25 102	27 342

PROXY - AUDIT, s.r.o.
AUDITOR
evidenční č. 476

DOORNITE s.r.o.

Výkaz zisku a ztráty (druhové členění) za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025

Označ. a	TEXT b	číslo řádku c	Skutečnost v účetním období	
			Běžném 1	Minulém 2
IV.	Výnosy z dlouhodobého finančního majetku - podíly (ř.32+33)	31	100	
IV.1.	Výnosy z podílů - ovládaná nebo ovládající osoba	32	100	
IV.2.	Ostatní výnosy z podílů	33		
G.	Náklady vynaložené na prodané podíly	34	12	
V.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku (ř.36+37)	35		
V.1.	Výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku - ovládaná nebo ovládající osoba	36		
V.2.	Ostatní výnosy z ostatního dlouhodobého finančního majetku	37		
H.	Náklady související s ostatním dlouhodobým finančním majetkem	38		
VI.	Výnosové úroky a podobné výnosy (ř.40+41)	39	255	731
VI.1.	Výnosové úroky a podobné výnosy - ovládaná nebo ovládající osoba	40		
VI.2.	Ostatní výnosové úroky a podobné výnosy	41	255	731
I.	Úprava hodnot a rezervy ve finanční oblasti	42		
J.	Nákladové úroky a podobné náklady (ř.44+45)	43	7 981	7 360
J.1.	Nákladové úroky a podobné náklady - ovládaná nebo ovládající osoba	44		
J.2.	Ostatní nákladové úroky a podobné náklady	45	7 981	7 360
VII.	Ostatní finanční výnosy	46	3 023	2 260
K.	Ostatní finanční náklady	47		1 963
*	Finanční výsledek hospodaření (+/-) (ř.31-34+35-38+39-42-43+46-47)	48	- 4 615	- 6 332
**	Výsledek hospodaření před zdaněním (+/-) (ř.30+48)	49	20 487	21 010
L.	Daň z příjmů (ř.51+52)	50	4 454	4 602
L.1.	Daň z příjmů splatná	51	2 719	5 037
L.2.	Daň z příjmů odložená (+/-)	52	1 735	- 435
**	Výsledek hospodaření po zdanění(+/-)	53	16 033	16 408
M.	Převod podílu na výsledek hospodaření společníkům (+/-)	54		
***	Výsledek hospodaření za účetní období (+/-) (ř.53-54)	55	16 033	16 408
*	Čistý obrát za účetní období (ř.01+02)	56	566 345	503 029

PROXY - AUDIT, s.r.o.
AUDITOR
evidenční č. 476

PŘEHLED O PENĚŽNÍCH TOCÍCH
výkaz cash-flow
za období od 1. ledna 2025 do 31. prosince 2025
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

DOORNITE s.r.o.
.....
Hruškově Dvory 82
.....
586 01 Jihlava
.....
Česká republika
.....
IČO: 097 76 940
.....

	Běžné účetní období	Minulé účetní období
P. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na začátku účetního období	19 706	36 630
Peněžní toky z hlavní výdělečné činnosti (provozní činnost)		
Z: Účetní zisk nebo ztráta před zdaněním	20 487	21 010
A.1. Úpravy o nepeněžní operace	34 529	36 154
A.1.1. Odpisy stálých aktiv (+) s výjimkou zůstatkové ceny prodaných stálých aktiv, a dále umořování oceňovacího rozdílu k nabytému majetku a goodwillu (+/-)	30 337	28 721
A.1.2. Změna stavu opravných položek, rezerv (souhrnný rozdíl mezi konečným stavem opravných položek k majetkovým účtům a stavem těchto položek na počátku období)	-3 270	779
A.1.3. Zisk (ztráta) z prodeje stálých aktiv (+/-)	-178	25
A.1.4. Výnosy z podílu na zisku (-)	0	0
A.1.5. Vyúčtované nákladové úroky (+) s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku, a vyúčtované výnosové úroky (-)	7 726	6 629
A.1.6. Případné úpravy o ostatní nepeněžní operace	-86	0
A.* Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním a změnami pracovního kapitálu	55 016	57 164
A.2. Změny stavu nepeněžních složek pracovního kapitálu	-27 407	-12 094
A.2.1. Změna stavu pohledávek z provozní činnosti (+/-), aktivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů aktivních	-20 300	-6 002
A.2.2. Změna stavu krátkodobých závazků z provozní činnosti (+/-), pasivních účtů časového rozlišení a dohadných účtů pasivních	-7 022	1 039
A.2.3. Změna stavu zásob (+/-)	-85	-7 131
A.2.4. Změna stavu krátkodobého finančního majetku nespádajícího do peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů	0	0
A.** Čistý peněžní tok z provozní činnosti před zdaněním	27 609	45 070
A.3. Vypacené úroky s výjimkou úroků zahrnovaných do ocenění dlouhodobého majetku (-)	-7 981	-7 360
A.4. Přijaté úroky (+)	255	731
A.5. Zaplacená daň z příjmů a za doměrky daně za minulá období (-)	-4 560	-3 167
A.6. Přijaté podíly na zisku (+) (lze postupovat odlišně v souladu s §43 odst. 4 vyhlášky)	0	0
A.*** Čistý peněžní tok z provozní činnosti	15 323	35 274
Peněžní toky z investiční činnosti		
B.1. Výdaje spojené s nabytím stálých aktiv	-33 976	-70 884
B.2. Příjmy z prodeje stálých aktiv	398	402
B.3. Zápůjčky a úvěry spřízněným osobám	-6 850	-3 050
B.*** Čistý peněžní tok vztahující se k investiční činnosti	-40 428	-73 532
Peněžní toky z finančních činností		
C.1. Dopady změn dlouhodobých závazků, popřípadě takových krátkodobých závazků, které spadají do oblasti finanční činnosti (například některé provozní úvěry) na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	20 552	21 334
C.2. Dopady změn vlastního kapitálu na peněžní prostředky a peněžní ekvivalenty	0	0
C.2.1. Zvýšení peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů z titulu zvýšení základního kapitálu, ážia, popřípadě fondů ze zisku včetně složených záloh na toto zvýšení (+)	0	0
C.2.2. Vyplacení podílu na vlastním kapitálu společníkům (+)	0	0
C.2.3. Další vklady peněžních prostředků společníků a akcionářů (+)	0	0
C.2.4. Úhrada ztráty společníky (+)	0	0
C.2.5. Přímé platby na vrub fondů (-)	0	0
C.2.6. Vypacené podíly na zisku včetně zaplacené srážkové daně vztahující se k těmto nárokům a včetně finančního vypořádání se společníky veřejné obchodní společnosti a komplementáři u komanditních společností (-)	0	0
C.*** Čistý peněžní tok vztahující se k finanční činnosti	20 552	21 334
F. Čisté zvýšení nebo snížení peněžních prostředků	-4 553	-16 924
R. Stav peněžních prostředků a peněžních ekvivalentů na konci účetního období	15 153	19 706

PROXY - AUDIT, s.r.o.
AUDITOR
evidenční č. 476

PŘEHLED O ZMĚNÁCH VLASTNÍHO KAPITÁLU
k 31. prosinci 2025
(v tisících Kč)

Obchodní firma a sídlo

DOORNITE s.r.o.
Hruškové Dvory 82
586 01 Jihlava
Česká republika
ICO: 097 76 940

	Základní kapitál a jeho změny	Vlastní podíly	Ážio a ostatní kapitálové fondy	Oceňovací rozdíly a rozdíly z přeměn	Fondy ze zisku	Nerozdělený zisk nebo neuhrazená ztráta minulých let (+/-)	Jiný výsledek hospodaření	Výsledek hospodaření běžného účetního období	Rozhodnuto o zálohové výplatě podílu na zisku	Celkem
Počáteční stav k 1. lednu 2024	12	0	41 230	4 922	0	159 778	0	20 836	0	226 778
Oprava chyby	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Změna účetní metody	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podnikové kombinace	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Počáteční stav k 1. lednu 2024 upravený	12	0	41 230	4 922	0	159 778	0	20 836	0	226 778
Kapitálové transakce s vlastníky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rozdělení zisku - přiděl do fondu ze zisku	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rozdělení zisku - výplata podílu na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rozdělení zisku / Převod ztráty - převod na výsledek hospodaření minulých let	0	0	0	0	0	20 836	0	-20 836	0	0
Přecenění podílů metoda ekvivalence	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Přecenění podílů	0	0	0	-4 526	0	0	0	0	0	-4 526
Zajišťovací účetnictví	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Výsledek hospodaření za účetní období 2024	0	0	0	-5 211	0	0	0	0	0	-5 211
Ostatní transakce	0	0	0	0	0	0	0	16 408	0	16 408
Konečný stav k 31. prosinci 2024	12	0	41 230	-4 815	0	180 614	0	16 408	0	233 449
Oprava chyby	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Změna účetní metody	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Podnikové kombinace	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Počáteční stav k 1. lednu 2025 upravený	12	0	41 230	-4 815	0	180 614	0	16 408	0	233 449
Kapitálové transakce s vlastníky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rozdělení zisku - přiděl do fondu ze zisku	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rozdělení zisku - výplata podílu na zisku	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rozdělení zisku / Převod ztráty - převod na výsledek hospodaření minulých let	0	0	0	0	0	16 408	0	-16 408	0	0
Přecenění podílů metoda ekvivalence	0	0	0	-3 244	0	0	0	0	0	-3 244
Přecenění podílů	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zajišťovací účetnictví	0	0	0	2 302	0	0	0	0	0	2 302
Výsledek hospodaření za účetní období 2025	0	0	0	0	0	0	0	16 033	0	16 033
Ostatní transakce - dopad podnikových kombinací k 1.1.2025	0	0	-17 325	0	0	0	0	0	0	-17 325
Konečný stav k 31. prosinci 2025	12	0	23 905	-5 757	0	197 022	0	16 033	0	231 215

DOORNITE s.r.o.

příloha v účetní závěrce k 31. prosinci 2025

1 POPIS SPOLEČNOSTI

DOORNITE s.r.o. (dále jen „společnost“) je společnost s ručením omezeným, která vznikla dne 23. prosince 2020 a sídlí ve Hruškových Dvorech 82, Jihlava, PSČ 586 01, Česká republika, identifikační číslo 097 76 940. Hlavním předmětem její činnosti je truhlářství, podlahářství, malířství, lakýrnictví a natěračství a dále výroba, obchod a služby uvedené v přílohách 1 až 3 živnostenského zákona.

1.1 Statutární orgán

Členové statutárních orgánů k 31. prosinci 2025:

Jednatelé	
Jednatel A – předseda:	Ing. PAVEL ŠATNÝ
Jednatel B:	Ing. LUBOMÍR BŘOUŠEK
Jednatel B:	Ing. DAVID KRUBNER

Za společnost jednají vždy jednatel A a jeden jednatel B.

1.2 Organizační struktura společnosti

Společnost je organizována do čtyř základních útvarů: výroba, distribuce, prodej a administrativa, která zahrnuje i IT oddělení. V účetním období nenastaly změny v organizační struktuře.

1.3 Změny a dodatky v obchodním rejstříku v běžném účetním období

V roce 2025 došlo k zápisu přeměny společnosti s rozhodným dnem k 1. 1. 2025 do obchodního rejstříku – viz bod 1.7 - *Srovnatelnost účetních údajů, důsledky přeměny společnosti*.

1.4 Účetní jednotky, ve kterých má společnost více než 20% podíl na základním kapitálu

Společnost je společníkem společností:

TOPDOORS s.r.o., IČ 143 39 471 a Doornite d.o.o., IČ 218 84 731 se 100% obchodním podílem.

1.5 Zahraniční provozovna

Neexistuje.

1.6 Konsolidované závěrky

Společnost není povinna provádět konsolidaci účetních závěrek podle §22a odst. 3 zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví ve znění pozdějších předpisů. Důvodem je, že pro poskytnutí věrného a poctivého obrazu o finanční situaci a výkonnosti konsolidačního celku je dostačující individuální účetní závěrka konsolidující účetní jednotky. To vyplývá ze skutečnosti, že konsolidující účetní jednotka je 100 % mateřskou společností pouze účetních jednotek uvedených v bodu 1.4, které jsou jednotlivě i v úhrnu nevýznamné.

1.7 Srovnatelnost účetních údajů, důsledky přeměny společnosti

Společnost DOORNITE s.r.o. se v průběhu účetního období účastnila přeměny formou rozdělení odštěpením sloučením ve smyslu příslušných ustanovení zákona o přeměnách obchodních společností a družstev, a to jako společnost rozdělovaná, přičemž nástupnickými společnostmi byly LC Hruškové Dvory s.r.o. a 2021 real estate s.r.o. Rozhodný den přeměny byl stanoven na 1. 1. 2025 a zápis přeměny do obchodního rejstříku byl proveden ke dni 31. 12. 2025.

Vzhledem k tomu, že společnost DOORNITE s.r.o. po odštěpení části svého jmění právně nezanikla a nadále pokračuje ve své podnikatelské činnosti, byly pro tuto účetní závěrku jako srovnatelné údaje použity údaje z řádné účetní závěrky společnosti sestavené k 31. 12. 2024, tj. z účetní závěrky bezprostředně předcházející rozhodnému dni přeměny. Srovnávací údaje uvedené ve výkazech (rozvaha a výkaz zisku a ztráty) tak vycházejí ze stavu před přeměnou.

Údaje za běžné účetní období roku 2025 již zahrnují pouze aktiva a závazky po odštěpení části jmění. Detailní údaje uvedené v části 3 této přílohy vycházejí v relevantních případech ze stavů po přeměně, tj. k 1. 1. 2025. Z tohoto důvodu není meziroční srovnatelnost údajů plně zachována.

V důsledku realizace přeměny došlo k odštěpení vymezených částí jmění společnosti na nástupnické společnosti v rozsahu stanoveném projektem přeměny – viz níže uvedené tabulky.

Důsledky přeměny k 1.1.2025

<i>V tis. Kč netto</i>	Rozdělovaná společnost k 31.12.2024	Část jmění, která přechází na nástupnické společnosti k 1.1.2025	Rozdělovaná společnost k 1.1.2025 (po odštěpení)
Aktiva			
Dlouhodobý nehmotný majetek	9 138	0	9 138
Dlouhodobý hmotný majetek	298 473	-17 088	281 385
Dlouhodobý finanční majetek	9 421	-500	8 921
Zásoby	123 771	0	123 771
Dlouhodobé pohledávky	1 978	0	1 978
Krátkodobé pohledávky	59 175	0	59 175
Peněžní prostředky	19 706	0	19 706
Časové rozlišení	599	0	599
AKTIVA CELKEM	522 261	-17 588	504 673

Pasiva			
Základní kapitál	12	0	12
Ážio a kapitálové fondy	36 415	-17 325	19 090
Výsledek hospodaření minulých let	180 614	0	180 614
Výsledek hospodaření běžného účetního období	16 408	0	16 408
Rezervy	7 314		7 314
Dlouhodobé závazky	136 023	-263	135 760
Krátkodobé závazky	145 475	0	145 475
PASIVA CELKEM	522 261	-17 588	504 673

V důsledku přeměny došlo zejména ke snížení dlouhodobého hmotného majetku a vlastního kapitálu společnosti v rozsahu odpovídajícím odštěpené části jmění převedené na nástupnické společnosti.

2 INFORMACE O POUŽITÝCH ÚČETNÍCH METODÁCH

2.1 Základní zásady zpracování účetní závěrky

Účetnictví společnosti je vedeno a účetní závěrka je sestavena v souladu se

- § zákonem č. 563/1991 Sb., o účetnictví ve znění pozdějších předpisů,
- § vyhláškou MF ČR č. 500/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví, pro účetní jednotky, které jsou podnikateli účtujícími v soustavě podvojného účetnictví a
- § Českými účetními standardy pro podnikatele č. 001 až 023.

Účetnictví respektuje obecné účetní zásady, především zásadu historických cen, zásadu věcné a časové souvislosti, zásadu opatrnosti a předpoklad schopnosti účetní jednotky pokračovat ve svých aktivitách v dohledné budoucnosti. Údaje přílohy vycházejí z účetních písemností účetní jednotky (účetní doklady, účetní knihy a ostatní účetní písemnosti) a z dalších podkladů, které má účetní jednotka k dispozici.

Účetní závěrka společnosti je sestavena k rozvahovému dni **31.12.2025** za kalendářní rok **2025**.

Údaje v této účetní závěrce jsou vyjádřeny v tisících Kč, pokud není uvedeno jinak.

2.2 Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý nehmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které obsahují cenu pořízení a náklady s pořízením související.

Dlouhodobý nehmotný majetek nad 60 tis. Kč v roce 2025 je odpisován do nákladů na základě předpokládané doby životnosti příslušného majetku.

2.2.1 Odpisy

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let
Software	4
Ostatní dl.nehmotný majetek	3-6

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého nehmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

2.3 Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek se oceňuje v pořizovacích cenách, které zahrnují cenu pořízení, náklady na dopravu, clo a další náklady s pořízením související.

Dlouhodobý hmotný majetek nad 40 tis. Kč v roce 2025 se odepisuje po dobu ekonomické životnosti.

Ocenění dlouhodobého hmotného majetku se snižuje o dotace ze státního rozpočtu. O dotaci společnost účtuje k datu přiznání nezpochybnitelného právního nároku na dotaci, kterým je obvykle okamžik obdržení peněžních prostředků na účet společnosti.

Náklady na technické zhodnocení dlouhodobého hmotného majetku zvyšují jeho pořizovací cenu. Opravy a údržba se účtují do nákladů.

Oceňovací rozdíl k nabytému majetku představuje rozdíl mezi oceněním obchodního závodu (nebo jeho části) nabytého zejména převodem nebo přechodem za úplatu či vkladem nebo oceněním majetku a závazků v rámci přeměn obchodní korporace, s výjimkou změny právní formy, a souhrnem ocenění

jednotlivých složek majetku v účetnictví prodávající, vkládající, zanikající nebo rozdělované odštěpením sníženým o převzaté dluhy. Aktivní oceňovací rozdíl k nabytému majetku se odpisuje do nákladů rovnoměrně sto osmdesát měsíců od nabytí podniku nebo jeho části nebo od rozhodného dne přeměny.

2.3.1 Odpisy

Odpisy jsou vypočteny na základě pořizovací ceny a předpokládané doby životnosti příslušného majetku. Předpokládaná životnost je stanovena takto:

	Počet let (od-do)
Stavby	30-40
Hmotné movité věci a jejich soubory	5-15
Oceňovací rozdíl k nabytému majetku	15

V případě majetkových složek, které společnost pořizuje z ukončených pronájmů se provádí odhad zbývajících doby ekonomické životnosti tohoto majetku s přihlédnutím době, po kterou byl tento majetek používán v průběhu pronájmu.

2.4 Dlouhodobý finanční majetek

Dlouhodobým finančním majetkem se rozumí majetkové účasti v podnicích s rozhodujícím nebo podstatným vlivem a zápůjčky s dobou splatnosti delší než jeden rok.

K datu účetní závěrky jsou majetkové účasti ve společnostech v ovládaných a řízených osobách a v účetních jednotkách pod podstatným vlivem oceněny metodou ekvivalence. Ocenění metodou ekvivalence vychází z pořizovací ceny majetkové účasti, která je upravena o změny vlastního kapitálu obchodní korporace, v níž má společnost majetkovou účast, v rozsahu odpovídajícím míře účasti společnosti.

2.5 Peněžní prostředky

Peněžní prostředky tvoří peníze v hotovosti a na bankovních účtech.

2.6 Zásoby

Nakupované zásoby jsou oceňovány pořizovacími cenami. Pořizovací cena zahrnuje cenu pořízení a vedlejší pořizovací náklady – zejména náklady na dopravu, balné, poštovné, palety.

Výrobky, polotovary a nedokončená výroba se oceňují skutečnými vlastními náklady. Vlastní náklady zahrnují přímé materiálové a mzdové náklady a výrobní režijní náklady. Výrobní režijní náklady zahrnují zejména náklady na nájem, energie, spotřební materiál, služby a platy režijních zaměstnanců.

2.6.1 Způsob stanovení opravných položek k zásobám

Opravné položky jsou vytvářeny v případech, kdy ocenění použité v účetnictví je přechodně vyšší než prodejní cena zásob snížená o náklady spojené s prodejem a na základě analýzy obrátkovosti zásob, která je doplněna o odhad pravděpodobnosti využití zásob ve výrobě či odhad prodejní ceny.

2.7 Pohledávky

Pohledávky se oceňují jmenovitou hodnotou. Ocenění pochybných pohledávek se snižuje pomocí opravných položek na vrub nákladů na jejich odhadovanou realizační hodnotu.

2.7.1 Způsob stanovení opravných položek k pohledávkám

Společnost stanoví opravné položky pro pochybné pohledávky podle vlastní analýzy platební schopnosti svých zákazníků a věkové struktury pohledávek. V případě zahájení insolvenčního řízení konkrétního dlužníka je s ohledem na zásadu opatrnosti tvořena opravná položka z hodnoty pohledávek k tomuto dlužníkovi. Tato opravná položka je upravována (zvyšována příp. snižována) podle vývoje insolvenčního řízení.

2.8 Vlastní kapitál

Základní kapitál společnosti se vykazuje ve výši zapsané v obchodním rejstříku. Případné zvýšení nebo snížení základního kapitálu na základě rozhodnutí valné hromady, které nebylo ke dni účetní závěrky zaregistrováno, se vykazuje jako změny základního kapitálu. Vklady přesahující základní kapitál se vykazují jako ážio. Ostatní kapitálové fondy jsou tvořeny peněžitými či nepeněžitými vklady nad hodnotu základního kapitálu. Bylo provedeno přecenění podílů dceřiných společností metodou ekvivalence.

Společnost netvoří rezervní fond.

2.9 Zajišťovací účetnictví – zajištění měnového rizika

Společnost v roce 2021 načerpala bankovní úvěry, které byly v březnu roku 2022 převedeny do EUR. Strategie společnosti v oblasti řízení měnového rizika vyžaduje minimalizaci expozice společnosti vůči změnám výše peněžních toků plynoucích z prodeje výrobků a služeb z důvodu pohybu měnových kursů. Společnost se v souladu s těmito požadavky financuje úvěry denominovanými v EUR, které snižují riziko nesouladu hodnoty budoucích peněžních toků (vyjádřeno v ekvivalentu Kč).

Metodika zajišťovacího účetnictví je podrobně popsána v interní účetní směrnici „Dokumentace k zajišťovacímu účetnictví“. V tomto bodu uvádíme pouze takové údaje a informace, které jsou nutné pro přiměřené pochopení vykázaných údajů v příložených účetních výkazech ze strany nezávislých uživatelů těchto výkazů.

Společnost má výše uvedené úvěry v EUR a tyto určila jakožto zajišťovací instrument. Zajišťovanou položku představují inkasa tržeb za prodej výrobků a služeb v EUR. Budoucí příjmy jsou zahrnuty do výpočtu testu efektivity pouze do výše aktuální hodnoty úvěrů. Společnost se prostřednictvím úvěrů v EUR zajišťuje proti riziku změny měnového kurzu Kč/EUR.

Společnost klasifikovala transakci jako zajištění budoucích peněžních toků (cash flow hedge). Cizoměnové úvěry klasifikovány jako zajišťovací instrument budou k datu účetní závěrky oceněny z titulu měnového rizika (kurzové rozdíly) a toto přecenění bude účtováno na účet oceňovacích rozdílů ve vlastním kapitálu společnosti.

Vzhledem k tomu, že kurzové rozdíly účtované přímo do vlastního kapitálu budou v období, kdy dojde k jejich realizaci prostřednictvím výkazu zisku ztráty, předmětem daně z příjmů, bude zároveň účtováno o odložené dani plynoucí z těchto kurzových rozdílů. Výše odloženého daňového závazku (v případě kurzových zisků zachycených přímo ve vlastním kapitálu) nebo odložené daňové pohledávky (v případě kurzových ztrát), bude stanovena pomocí sazby daně platné pro následující období. Tato odložená daň bude účtována stejně jako kurzové rozdíly přímo do vlastního kapitálu na účet oceňovacích rozdílů.

2.10 Zajišťovací účetnictví – zajištění úrokového rizika

Společnost má sjednány bankovní úvěry. Základem pro úročení těchto úvěrů je 3M EURIBOR. Strategie společnosti v oblasti řízení úrokového rizika vyžaduje minimalizaci expozice společnosti vůči změnám úrokových sazeb. V souladu s touto strategií společnost uzavřela úrokový SWAP, jehož cílem je zajištění stabilní úrokové sazby bankovního úvěru.

Společnost klasifikovala výše uvedený derivát (IR SWAP) jako derivát sloužící k zajištění budoucích peněžních toků (cash flow hedge) – to znamená zajišťující instrument. Zajišťovanou položkou jsou budoucí úrokové výdaje z bankovního úvěru. Společnost vyhodnotila zajištění jako efektivní. Úrokový SWAP je proto k rozvahovému dni nebo datu, k němuž se sestavuje účetní závěrka, oceněn na reálnou hodnotu a toto ocenění je účtováno na účet oceňovacích rozdílů ve vlastním kapitálu společnosti.

V období, kdy dojde k zaúčtování úroků prostřednictvím výkazu zisku ztráty, je do výkazu zisku a ztráty zúčtována také odpovídající část hodnoty derivátu.

Ocenění derivátu reálnou hodnotou je titulem pro odloženou daň. Výše odloženého daňového závazku (v případě kladné hodnoty derivátu zachycené přímo ve vlastním kapitálu) nebo odložené daňové pohledávky (v případě záporné reálné hodnoty zachycené přímo ve vlastním kapitálu), bude stanovena

pomocí sazby daně platné pro následující období. Tato odložená daň bude účtována stejně jako ocenění reálnou hodnotou přímo do vlastního kapitálu na účet oceňovacích rozdílů.

2.11 Cizí zdroje

Společnost tvoří rezervy na budoucí výdaje v případech, kdy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti stanovit titul, výši a termín plnění při dodržení věcné a časové souvislosti.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky se vykazují ve jmenovitých hodnotách.

Dlouhodobé i krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se vykazují ve jmenovité hodnotě. Za krátkodobé závazky k úvěrovým institucím se považuje i část dlouhodobých závazků k úvěrovým institucím, která je splatná do jednoho roku od rozvahového dne. Neuhrazené úroky nejsou kapitalizovány, ale společnost tyto vykazuje společně s jistinou.

2.12 Leasing

Společnost účtuje o najatém majetku tak, že zahrnuje leasingové splátky do nákladů a aktivuje v případě finančního leasingu příslušnou hodnotu najatého majetku v době, kdy smlouva o nájmu končí a uplatňuje se možnost nákupu. Splátky nájemného hrazené předem se časově rozlišují.

2.13 Přepočty cizích měn

Majetek a závazky pořízené v cizí měně se oceňují v českých korunách pevným měsíčním kurzem stanoveným k prvnímu dni měsíce dle kurzu vyhlášeného Českou národní bankou a k rozvahovému dni byly položky peněžité povahy oceněny kurzem platným k 31. 12. vyhlášeným Českou národní bankou.

Realizované i nerealizované kurzové zisky a ztráty se účtují do finančních výnosů nebo finančních nákladů běžného roku.

V účetní závěrce (tj. ve výkazu zisku a ztráty) jsou kurzové rozdíly (náklady a výnosy) vykázány souhrnně.

2.14 Použití odhadů

Sestavení účetní závěrky vyžaduje, aby vedení společnosti používalo odhady a předpoklady, jež mají vliv na vykazované hodnoty majetku a závazků k datu účetní závěrky a na vykazovanou výši výnosů a nákladů za sledované období. Vedení společnosti stanovilo tyto odhady a předpoklady na základě všech jemu dostupných relevantních informací. Nicméně, jak vyplývá z podstaty odhadu, skutečné hodnoty v budoucnu se mohou od těchto odhadů odlišovat.

2.15 Rezervy

Rezerva na nevybranou dovolenou je k rozvahovému dni tvořena na základě analýzy nevybrané dovolené k rozvahovému dni a průměrných mzdových nákladů včetně nákladů na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění dle jednotlivých zaměstnanců.

Rezerva na reklamace a vratky výrobků je tvořena na základě analýzy průměrného podílu takto reklamovaných výrobků k celkovému objemu tržeb společnosti. Zároveň v odhadu této rezervy se přihlíží též k průměrné době od výroby k reklamaci výrobku. Dále je tvořena rezerva na penalizaci za nedodržení termínu dodání výrobků některým velkoodběratelům, která je odhadnuta na základě průměrné výše takto vyúčtovaného penále v předchozích měsících. Je tvořena i rezerva na poskytnuté marketingové služby na základě smluv.

2.16 Účtování výnosů a nákladů

Výnosy a náklady se účtují časově rozlišené, tj. do období, s nímž věcně i časově souvisejí.

Výnosy jsou zaúčtovány k datu vyskladnění zboží a přechodu vlastnického práva na zákazníka dle dohodnutých dodacích podmínek nebo k datu uskutečnění služeb a jsou vykázány po odečtení slev a daně z přidané hodnoty. V rámci tržeb za prodej vlastních výrobků a služeb jsou rovněž prezentovány veškeré bonusy odběratelům.

Úrokový výnos je časově rozlišován na základě časové souvislosti.

2.17 Daň z příjmů

2.17.1 Splatná

Splatná daň zahrnuje odhad daně vypočtený z daňového základu s použitím daňové sazby platné v první den účetního období a veškeré doměrky a vratky za minulá období.

Odhad splatné daně za zdaňovací období je vykazován v rezervách. V případě, že byly v průběhu účetního období placeny zálohy na daň z příjmů, jsou tyto zálohy zohledněny při výpočtu rezervy na splatnou daň a rezerva se vykazuje jen ve výši předpokládaného doplatku na dani. Pokud nastane situace, že na zálohách společnost zaplatila více, než je předpokládaná daňová povinnost, pak se rezerva nevykazuje a očekávaný přeplatek se vykáže jako pohledávka.

2.17.2 Odložená

Odložená daň vychází z uplatnitelných přechodných rozdílů mezi účetní a daňovou základnou aktiv, popřípadě pasiv uvedených v rozvaze. Odložená daňová pohledávka nebo odložený daňový závazek se zjistí jako součin výsledného rozdílu a předpokládané sazby daně z příjmu v budoucích obdobích. O odložené daňové pohledávce je účtováno pouze tehdy, je-li vysoce pravděpodobné, že bude v následujících účetních obdobích uplatněna.

2.18 Změny způsobu oceňování, postupů odpisování a postupů účtování oproti předcházejícímu účetnímu období

2.19 Následné události

Dopad událostí, které nastaly mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky, je zachycen v účetních výkazech v případě, že tyto události poskytly doplňující informace o skutečnostech, které existovaly k rozvahovému dni.

V případě, že mezi rozvahovým dnem a dnem sestavení účetní závěrky došlo k významným událostem zohledňujícím skutečnosti, které nastaly po rozvahovém dni, jsou důsledky těchto událostí popsány v příloze účetní závěrky, ale nejsou zaúčtovány v účetních výkazech.

3 DOPLŇUJÍCÍ ÚDAJE K ROZVAZE A VÝKAZU ZISKU A ZTRÁTY

3.1 Dlouhodobý majetek

3.1.1 Dlouhodobý nehmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena

	Počáteční zůstatek	Přírůstky	Vyřazení	Převody	Konečný zůstatek
Software	2 250	1 208	-	-	3 458
Ostatní DNM	12 121	589	-	-	12 710
Nedokončený DNM	-	463	-	-	463
Celkem 2025	14 371	2 260	-	-	16 631

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Software	-1 929	-102	-	-	-2 031	-	1 427
Ostatní DNM	-3 304	-2 157	-	-	-5 461	-	7 249
Nedokončený DNM	-	-	-	-	-	-	463
Celkem 2025	-5 233	-2 259	-	-	-7 492	-	9 139

V roce 2025 byl do majetku společnosti zařazen SW pro centrální správu Switchů, který slouží k řízení a monitorování výrobních procesů.

3.1.2 Dlouhodobý hmotný majetek (v tis. Kč)

Pořizovací cena

	Počáteční zůstatek	Přírůstky (+)	Úbytky (-)	Přeúčtování (+/-)	Ostatní úpravy (+/-)	Konečný zůstatek
Pozemky	17 452	-	-	-	-	17 452
Stavby	162 570	13 877	-	-	-	176 447
Hmotné movité věci a jejich soubory	267 887	22 638	-728	44 867	-	334 664
Poskytnuté zálohy na DHM	11 207	733	0	-11 207	-	733
Nedokončený DHM	34 668	1 297	-	-33 660	-	2 305
Celkem 2025	493 784	38 545	- 728	-	-	531 601

S odkazem na bod 3.14 - *Přijaté dotace na provozní účely* společnost na pořízení dlouhodobého majetku obdržela dotaci, ze které v roce 2025 čerpala částku ve výši 3 287 tis. Kč.

Oprávky a opravné položky

	Počáteční zůstatek	Odpisy	Prodeje, likvidace	Vyřazení	Ostatní úpravy (+/-)	Konečný zůstatek	Opravné položky	Účetní hodnota
Pozemky	-	-	-	-	-	-	-	17 452
Stavby	-37 668	-10 921	-	-	-	-48 589	-	127 858
Hmotné movité věci a jejich soubory	-174 732	-17 158	-	520	-	-191 370	-	143 294
Poskytnuté zálohy na DHM	-	-	-	-	-	-	-	733
Nedokončený DHM	-	-	-	-	-	-	-	2 305
Celkem 2025	-212 400	-28 079	-	520	-	-239 959	-	291 642

V roce 2025 došlo k obnově majetku především v oblasti strojů a zařízení, kdy se vyřadily staré stroje a nahradily se novými. Byla pořízena filtrační jednotka CIPRES včetně vzduchových ventilátorů. Z dalších významných investic se jedná o chaotický sklad, dělicí pilu a kaširovací stroj.

Veškerý nemovitý a movitý majetek je zastaven ve prospěch úvěrových institucí k zajištění závazků uvedených (viz bod 3.10).

3.1.3 Dlouhodobý hmotný a nehmotný majetek nevykázaný v rozvaze

V souladu s účetními postupy, popsány v bodě 2.2 a 2.3, účtovala společnost část dlouhodobého hmotného a nehmotného majetku do nákladů v roce jeho pořízení. Za rok 2025 výše takto pořízeného majetku neuvedeného v rozvaze činila v pořizovacích cenách **2 262 tis. Kč**.

3.1.4 Dlouhodobý finanční majetek

v tis. Kč

Společnost	IČO	Podíl Ovládající osoby	Základní kapitál (v tis. Kč)	Příplatek mimo ZK (v tis. Kč)	Vlastní kapitál*	Hodnota podílu
TOPDOORS s.r.o.	143 39 471	100 %	12	-	-15 833	0
DOORNITE d.o.o.	218 84 731	100 %	29	12 282	2 005	2 005

*údaje z neauditovaných účetních závěrek

Společnost přeceňuje podíly metodou ekvivalence – sníženo na hodnotu vlastního kapitálu dceřiných společností.

Hodnota podílu ve společnosti TOPDOORS s.r.o. byla v důsledku záporné hodnoty vlastního kapitálu této společnosti snížena na nulovou hodnotu. Další podíl na ztrátách této společnosti již není vykazován, neboť Společnost nemá právní ani faktickou povinnost tyto ztráty krýt.

Poskytnuté financování této společnosti je vykázáno samostatně v rámci Zápůjček a úvěrů – ovládaná a ovládající osoba a vedení společnosti posoudilo jeho návratnost.

Zápůjčky a úvěry – ovládaná a ovládající osoba

Společnost dále poskytla bezúročný nekomitovaný úvěr společnosti TOPDOORS s.r.o., jehož zůstatek k 31.12.2025 představuje částku 13 600 tis. Kč. Konečná splatnost úvěru je 31.12.2028.

3.2 Zásoby

Ocenění nepotřebných, zastaralých a pomalu obrátkových zásob se snižuje na prodejní cenu prostřednictvím účtu opravných položek, který se v příložené rozvaze vykazuje ve sloupci korekce. Opravná položka byla stanovena vedením společnosti na základě předpokládané použitelnosti a prodejnosti jednotlivých položek zásob (viz bod 3.4).

Veškeré zásoby jsou zastaveny ve prospěch úvěrových institucí k zajištění závazků uvedených v bodě 3.10.

3.3 Pohledávky

Na nesplacené pohledávky, které jsou považovány za pochybné, byly v roce 2025 vytvořeny opravné položky na základě věkové struktury jednotlivých pohledávek (viz bod 3.4).

3.3.1 Pohledávky z obchodních vztahů

Pohledávky z obchodních vztahů – krátkodobé po lhůtě splatnosti k 31.12.2025 byly ve výši **16 622 tis. Kč** (k 1.1.2025: 7 770 tis. Kč). Pohledávky z obchodních vztahů – dlouhodobé byly k 31.12.2025 ve výši **0 tis. Kč** (k 1.1.2025: 0 tis. Kč).

Veškeré pohledávky z obchodního styku jsou zastaveny ve prospěch úvěrových institucí k zajištění závazků uvedených viz bod 3.10.

3.4 Opravné položky

Opravné položky vyjadřují přechodné snížení hodnoty aktiv (uvedených v bodech 3.1, 3.2 a 3.3).

Změny na účtech opravných položek (v tis. Kč):

Opravné položky k:	Zůstatek k 1.1.2025	Tvorba a zúčtování či rozpuštění opravných položek	Zůstatek k 31.12.2025
dlouhodobému majetku	0	0	0
zásobám	11 740	-3 331	8 409
pohledávkám – zákonné	477	141	618
pohledávkám – ostatní	909	-351	558

3.5 Časové rozlišení aktiv

Náklady příštích období jsou k 31.12.2025 účtovány do nákladů období, do kterého věcně a časově přísluší.

Představují zejména náklady na pojištění, předplacené služby, licence a dálniční známky, které platí pro následující účetní období.

3.6 Vlastní kapitál

Na základě rozhodnutí valné hromady konané 09.07.2025 byl zisk za rok 2024 v celkové výši **16 408 tis. Kč** převeden na účet Nerozděleného zisku minulých let. O výsledku hospodaření za rok 2025 bude pravděpodobně rozhodnuto tak, že bude celý převeden na účet Nerozděleného zisku minulých let.

Oceňovací rozdíly z přecenění majetku a závazků představují čistý záporný dopad do vlastního kapitálu ve výši - **5 757 tis. Kč**. Tento dopad je tvořen kladnými vlivy ze zajišťovacího účetnictví (4 860 tis. Kč a 671 tis. Kč) a zápornými vlivy z titulu související odložené daně (-1 021 tis. Kč a -141 tis. Kč) a přecenění podílů metodou ekvivalence (-10 126 tis. Kč).

3.7 Rezervy

Změny na účtech rezerv (v tis. Kč):

Rezervy	Zůstatek k 1.1.2025	Tvorba, zúčtování a rozpuštění rezerv	Zůstatek k 31.12.2025
Rezerva na daň	0	0	0
Ostatní	7 314	271	7 585

Společnost k rozvahovému dni provedla odhad daňové povinnosti na daň z příjmu právnických osob za rok 2025 ve výši **2 737 tis. Kč**. Zálohy na daň z příjmu právnických osob byly uhrazeny ve výši **5 058 tis. Kč**. Rezerva na daň je ve výši **0 tis. Kč**. Rozdílem mezi odhadem splatné daně a zaplacenými zálohami vznikla Společnosti daňová pohledávka ve výši **2 321 tis. Kč**, která je vykázána na řádku rozvahy *Stát – daňové pohledávky*.

Ostatní rezervy jsou tvořeny zejména rezervou na nevyčerpanou dovolenou, na závazky dle interních předpisů, na případné reklamace, penalizace, marketing apod. stanovených podle účetních politik – viz bod 2.15.

3.8 Dlouhodobé závazky

Společnost v dlouhodobých závazcích vykazuje odložený daňový závazek k 31.12.2025 ve výši **11 045 tis. Kč** (k 1.1.2025: 8 962 tis. Kč) – viz bod 3.11.2.

Dále v dlouhodobých závazcích společnost vykazuje k 31.12.2025 závazky vůči úvěrovým institucím – viz bod 3.10.

3.9 Krátkodobé závazky

3.9.1 Závazky z obchodních vztahů

Z celkové hodnoty závazků z obchodních vztahů společnost k 31.12.2025 eviduje **556 tis. Kč** závazků po lhůtě splatnosti (k 1.1.2025: 88 tis. Kč).

K 31. 12. 2025 společnost neeviduje závazky se splatností delší než 5 let.

3.9.2 Závazky ze sociálního zabezpečení a zdravotního pojištění

Závazky z titulu zdravotního pojištění a sociálního zabezpečení k 31.12.2025 byly ve výši **3 357 tis. Kč** (k 1.1.2025: 3 168 tis. Kč). Žádné z těchto závazků nejsou po splatnosti.

3.9.3 Stát – daňové závazky a dotace

Žádné závazky z titulu daní nejsou k 31.12.2025 po splatnosti.

3.9.4 Dohadné položky pasivní

Dohadné položky pasivní představují zejména:

Položka	k 31.12. 2025	k 1.1.2025
Nevyfakturované dodávky materiálu, energie a služeb	831	277
Obrátové bonusy a příspěvky na marketing	10 288	10 212
Odměny zaměstnancům a jiné zaměstnanecké požitky	2 718	2 096
Dodavatelé – Nevfakturované dodávky – dl. majetek	-	-
Ostatní	115	624
Celkem	13 952	13 209

3.10 Bankovní úvěry

Financování	Konečná splatnost nejmladšího úvěru	Zůstatek k 31.12.2025	Splatné do 1 roku	Splatné nad 1 rok
Bankovní úvěry	05.08.2028	221 293	91 889	129 404
Celkem	x	221 293	91 889	129 404

Společnost u všech úvěrů eviduje zástavní práva k věcem nemovitým a movitým, k pohledávkám, k podílu, k pohledávkám z bankovních účtů a k pohledávkám z pojistných smluv ve prospěch poskytovatelům bankovních úvěrů.

Na zajištění úroků z bankovního úvěru byly sjednány úrokové swapy. Ty jsou sjednány na období od 9.3.2022 – 30.6.2028 - v reálné hodnotě k 31.12.2025: 998 tis. Kč a na období od 12.11.2024 – 31.12.2027 – v reálné hodnotě k 31.12.2025: -328 tis. Kč.

Reálná hodnota těchto swapů ve výši 998 tis. Kč je vykázána v *Jiných dlouhodobých pohledávkách* a - 328 tis. Kč v *Jiných dlouhodobých závazcích*. Zajišťovanou sazbou je 3M EURIBOR. Více viz bod 2.10.

3.11 Daň z příjmů

3.11.1 Splatná

Zůstatek na řádku L. 1. - *Daň z příjmů splatná* tvoří odhad splatné daně na rok 2025 a rozdíl mezi odhadem splatné daně a skutečně vyčíslenou daňovou povinností dle daňového přiznání pro rok 2024.

3.11.2 Odložená daň

Zůstatek z titulu odložené daně lze analyzovat následovně:

	31.12.2025		31.12.2024	
Položky odložené daně	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek	Odložená daňová pohledávka	Odložený daňový závazek
Rozdíl mezi účetní a daňovou zůstatkovou cenou dlouhodobého majetku		-13 504	-	-12 482
Ostatní přechodné rozdíly:				
OP k pohledávkám	117	-	191	-
OP k zásobám	1 766	-	2 232	-
OP k dlouhodobému majetku	-	-	-	-
Rezervy	1 593	-	1 536	-
Dohadné položky	144	-	111	-
Daňová ztráta z minulých let	-	-	-	-
Hedging – zajištění úroku		-1 020	-	-255
Hedging – reálná hodnota derivátu		-141	-	-295
Celkem	3 620	-14 665	4 070	-13 032
Netto (+pohledávka / - závazek)		-11 045		-8 962

3.12 Majetek a závazky nevykázané v rozvaze

3.12.1 Majetek najatý formou finančního leasingu

Společnost neeviduje žádný majetek najatý formou finančního leasingu.

3.12.2 Majetek najatý formou operativního leasingu

Společnost eviduje k 31.12.2025 operativní leasingy a nájemní smlouvy, ze kterých vyplývají závazky splatné do 1 roku a nad 1 rok viz níže:

	Závazky splatné do 1 roku	Závazky splatné od 1 do 5 let	Závazky splatné nad 5 let	Závazky z pronájmu celkem
Operativní leasing v tis. Kč	205	168	0	93
Operativní leasing v tis. EUR	1	0	0	1

3.12.3 Investice ve fázi objednávky

Společnost eviduje k 31.12.2025 investice ve fázi objednávky na pořízení strojního zařízení ve výši 733 tis. Kč.

3.12.4 Ostatní majetek a závazky nevykázané v rozvaze

Vedení společnosti si není vědomo žádných soudních sporů v různých stádiích řízení vedených vůči společnosti.

Kromě majetku a závazků uvedených v bodě 3.1.3 a v tomto bodě, neeviduje společnost žádný jiný takový majetek a závazky (peněžní a nepeněžní povahy).

3.13 Informace o spřízněných osobách

Společnost poskytla v roce 2022 bezúročný nekomitovaný úvěr společnosti TOPDOORS s.r.o. V roce 2023 byl podepsán dodatek č. 1 a dodatek č. 2 k této smlouvě. V roce 2025 byl podepsán dodatek č. 3, přičemž zůstatek poskytnutého úvěru k 31.12.2025 je ve výši 13 600 tis. Kč a je vykázán na řádku rozvahy *Zápůjčky a úvěry – ovládaná nebo ovládající osoba*. Konečná splatnost úvěru je 31.12.2028.

Společnost eviduje pohledávku z obchodních vztahů vůči společnosti TOPDOORS s.r.o. ve výši 11 818 tis. Kč, závazek z obchodních vztahů neeviduje.

Byly prodány zásoby společnosti TOPDOORS, z čehož plynou výnosy v částce 14 877 tis. Kč. Náklady vůči společnosti TOPDOORS jsou ve výši 0 tis. Kč. Dále společnost eviduje vůči společnosti TOPDOORS ostatní výnosy ve výši 569 tis. Kč (dopravné a další služby).

Společnost eviduje podíl u společnosti DOORNITE d.o.o. ve výši 29 tis. Kč a poskytla této společnosti příspěvek mimo ZK ve výši 12 282 tis. Kč.

Společnost neeviduje pohledávky z obchodních vztahů vůči společnosti DOORNITE d.o.o., závazky z obchodních vztahů eviduje ve výši 120 tis. Kč.

Dále společnost eviduje vůči společnosti DOORNITE d.o.o závazek ve výši 25 tis. Kč z titulu nesplaceného základního kapitálu.

Byly prodány zásoby společnosti DOORNITE d.o.o., z čehož plynou výnosy v částce 372 tis. Kč. Náklady vůči společnosti DOORNITE d.o.o. jsou ve 0 tis. Kč. Dále společnost eviduje vůči společnosti DOORNITE d.o.o. ostatní výnosy ve výši 84 tis. Kč (dopravné, prodej majetku a další služby).

3.14 Přijaté dotace na provozní účely

Společnost čerpá jeden dotační titul na náklady spojené se zvýšením digitální úrovně společnosti. Nezpochybnitelný příslib z titulu dotací, ve výši 5 795 tis. Kč, vykazuje společnost na řádku rozvahy *Jiné pohledávky*.

3.15 Informace o výnosech

Rozpis výnosů společnosti z běžné činnosti (v tis. Kč):

	2025		Celkem
	Domácí	Zahraniční	
Zboží	41 644	9 240	50 884
Výrobky a služby	323 529	191 932	515 461
Výnosy celkem	365 173	201 172	566 345

Společnost prodává své výrobky široké paletě zákazníků ze stavebního a výrobního odvětví.

3.16 Osobní náklady

Rozpis osobních nákladů (v tis. Kč):

	2025
Průměrný přepočtený počet zaměstnanců	180,61
<i>z tohoto počet vedoucích zaměstnanců</i>	<i>17</i>
Mzdy	91 490
Sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	30 437
Ostatní náklady	6 025
Osobní náklady celkem	127 952

V roce 2025 neobdrželi členové statutárních orgánů z důvodu jejich funkce žádné odměny. Vedoucí pracovníci mají k dispozici firemní automobily i k osobním účelům.

3.17 Výdaje na výzkum a vývoj

Na výzkum a vývoj společnost v roce 2025 nevynaložila žádné výdaje.

4 NÁSLEDNÉ UDÁLOSTI

Po datu účetní závěrky nedošlo k žádným změnám v obchodním rejstříku.

Po rozvahovém dni nedošlo k žádným dalším událostem, které by měly významný dopad na účetní závěrku k 31.12.2025.

ZPRÁVA O VZTAZÍCH MEZI PROPOJENÝMI OSOBAMI

v souladu s § 82 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech
(zákon o obchodních korporacích), v platném znění („ZOK“)

Společnost: DOORNITE s.r.o.
Hruškové Dvory 82, 586 01 Jihlava

IČO: 097 76 940

Datum sestavení: 31.03.2026

Statutární orgán společnosti DOORNITE s.r.o., (dále též jen “Společnost“) zpracoval následující zprávu o vztazích ve smyslu § 82 odst. 1 zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích, dále jen “Zákon o obchodních korporacích“), za účetní období kalendářního roku 2025 (dále jen “Rozhodné období“)

Popis účetní jednotky

Firma:	Doornite s.r.o.
IČ:	097 76 940
Sídlo:	Hruškové Dvory 82, 586 01 Jihlava
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Spisová značka:	C 127132 vedena u Krajského soudu v Brně

I. STRUKTURA VZTAHŮ

➤ Ovládající osoby

V období 01.01.2025 do 31.12.2025 byla Společnost ovládána pěti společníky ve složení:

- Ing. Pavel Šatný, nar. 2.3.1970, bytem Betlémská 280/5, 390 01 Tábor,
- Ing. Lubomír Břoušek, nar. 23.11.1976, bytem č.p. 293, 582 53 Štoky,
- Ing. David Krubner, nar. 20.06.1972, bytem na Slatince 3279/3, Záběhllice, 106 00 Praha 10,
- Ing. Lumír Füllsack, nar. 5.4.1970, bytem U Farmy 188, 417 63 Žalany
- a společností Ecoplanet s.r.o. se sídlem Litoměřická 280/48, 418 01 Bílina, IČ 272 78 409, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ústí nad Labem, oddíl C, vložka 22166

(dále jen “Ovládající osoby“).

➤ Ovládané osoby

Firma:	Doornite s.r.o.
IČ:	097 76 940
Sídlo:	Hruškové Dvory 82, 586 01 Jihlava
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Spisová značka:	C 127132 vedena u Krajského soudu v Brně

➤ Ostatní propojené osoby

Firma:	TOPDOORS s.r.o
IČ:	143 39 471
Sídlo:	Na Slatince 3279/3, Záběhllice, 106 00 Praha 10
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
Spisová značka:	C 364215 vedena u Městského soudu v Praze

Firma: LC Hruškové Dvory s.r.o.
IČ: 171 28 692
Sídlo: Hruškové Dvory 82, 586 01 Jihlava
Právní forma: Společnost s ručením omezeným
Spisová značka: C 128737 vedena u Krajského soudu v Brně

Firma: 2021 real estate s.r.o.
IČ: 212 58 988
Sídlo: Na Florenci 1332/23, Nové Město, 110 00 Praha 1
Právní forma: Společnost s ručením omezeným
Spisová značka: C 399093 vedena u Městského soudu v Praze

Firma: 2021 investment a.s.
IČ: 218 37 121
Sídlo: Na Florenci 1332/23, Nové Město, 110 00 Praha 1
Právní forma: Společnost s ručením omezeným
Spisová značka: B 28982 vedena u Městského soudu v Praze

Firma: Doornite d.o.o. Beograd
IČ: 218 84 731
Sídlo: Grigorija Božovića 22
11080 Zemun, Beograd

II. ÚLOHA OVLÁDANÉ OSOBY

Společnost působí jako výrobce dveří a zárubní. Společnost tyto produkty vyrábí v České republice a distribuuje prodejcům nejen v České republice a Slovenské republice, ale i v dalších evropských zemích. Společnost jakožto ovládaná osob je ve své činnosti v zásadě nezávislou a autonomní právnickou osobou.

III. ZPŮSOB OVLÁDÁNÍ OVLÁDANÉ OSOBY

Společnost je ovládána Ovládajícími osobami (tj. svými společníky). Ovládání a řízení Společnosti ovládajícími osobami je činěno prostřednictvím rozhodnutí valné hromady.

IV. PŘEHLED JEDNÁNÍ UČINĚNÝCH NA POPUD NEBO V ZÁJMU OVLÁDAJÍCÍCH OSOB NEBO JIMI OVLÁDANÝCH OSOB, KTERÁ PŘESAHOJÍ 10% VLASTNÍHO KAPITÁLU OVLÁDANÉ OSOBY ZJIŠTĚNÉHO PODLE ÚČETNÍ ZÁVĚRKY

V rozhodném účetním období nebyla ovládanou osobou učiněna žádná jednání na popud nebo v zájmu ovládajících osob nebo jimi ovládaných osob, která by se týkala majetku, jehož hodnota by přesahovala 10 % vlastního kapitálu ovládané osoby zjištěného podle účetní závěrky za účetní období bezprostředně předcházející období, za něž je tato zpráva vypracována.

V. SMLOUVY PLATNÉ MEZI SPOLEČNOSTÍ A OVLÁDAJÍCÍMI OSOBAMI NEBO JIMI OVLÁDANÝCH OSOB

Ovládající osoby (tj. Ing. Pavel Šatný, Ing. Lubomír Broušek a Ing. David Krubner) mají uzavřené pracovní smlouvy se Společností.

Společnost DOORNITE s.r.o. poskytla společnosti TOPDOORS s.r.o. bezúročný nekomitovaný úvěr – na základě smlouvy o nekomitovaném úvěru.

Společnost DOORNITE s.r.o. poskytla společnosti 2021 real estate s.r.o. nekomitovaný úvěr – na základě smlouvy o nekomitovaném úvěru.

Společnost DOORNITE s.r.o. přijala od společnosti 2021 real estate s.r.o. nekomitovaný úvěr – na základě smlouvy o nekomitovaném úvěru.

Společnost DOORNITE s.r.o. poskytla společnosti 2021 investment a.s. nekomitovaný úvěr – na základě smlouvy o nekomitovaném úvěru.

Dále společnost DOORNITE s.r.o. poskytla společnosti DOORNITE d.o.o. vklad mimo základní kapitál – na základě Rozhodnutí o povinnosti vkladu mimo základní kapitál.

VI. ZHODNOCENÍ VZTAHŮ

Statutární orgán Společnosti prohlašuje, že na základě zhodnocení vztahů Společnosti a její Ovládající osobou, Ovládajícími osobami a Propojenými osobami v rozhodném období dospěl k závěru, že Společnosti neplynuly v rozhodném období z těchto vztahů žádné zvláštní výhody a/nebo nevýhody ani rizika.

VII. POSKYTNUTÁ PLNĚNÍ A PŘÍPADNÁ UJMA VZNIKLÁ OVLADANÉ OSOBĚ A ZPŮSOB JEJICH VYROVÁNÍ

Na základě vztahů mezi Společností a Ovládající osobou, Ovládajícími osobami či Propojenými osobami, ani jiných právních jednání, které byly Společností učiněny na popud nebo v zájmu těchto osob v Rozhodném období, Společnosti nevznikla žádná újma.

VIII. ZÁVĚREČNÁ PROHLÁŠENÍ

Statutární orgán Společnosti prohlašuje, že do této zpráv o vztazích vyhotovené dle §82 ZOK pro rozhodné období uvedl veškeré a úplné informace, které jemu jsou k datu vyhotovení této zprávy známe a že s péčí řádného hospodáře vynaložil veškeré úsilí, které po něm lze spravedlivě požadovat ke zjištění veškerých informací, které je do této zprávy o vztazích nezbytné uvést a ke zjištění okruhu dalších případných propojených osob.