

DUNA HOUSE HOLDING NYRT.  
ÉVKÖZI PÉNZÜGYI BESZÁMOLÓ  
2025. SZEPTEMBER 30.



**Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás**  
adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

**Mérleg**

	<u>2025.09.30</u>	<u>2024.12.31</u>
<b>ESZKÖZÖK</b>		
<b>Éven túli eszközök</b>		
Immateriális eszközök	24 081	20 075
Eszközhasználati jog	155 669	15 501
Ingatlanok	118 652	258 520
Gépek és berendezések	314 577	130 685
Befektetések leányvállalatban	9 589 512	9 265 015
Befektetések társult vállalkozásban	1 470	1 470
Egyéb befektetett eszközök	44 431	44 981
<b>Éven túli eszközök összesen</b>	<b>10 248 392</b>	<b>9 736 247</b>
<b>Forgóeszközök</b>		
Készletek	0	2 121
Vevőkövetelések	17 297	2 804
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	4 784 629	4 950 787
Egyéb követelések	28 087	179 333
Tényleges jövedelemadó követelések	68 844	91 573
Pénzeszközök és pénzeszköz-egyenértékesek	4 930 066	1 722 159
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>9 828 923</b>	<b>6 948 777</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>20 077 315</b>	<b>16 685 024</b>

Budapest, 2025. november 7.

---

Gay Dymisch  
Igazgatóság elnöke

---

Schilling Dániel  
Igazgatósági tag

**Pénzügyi helyzetre vonatkozó kimutatás**  
adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

**Mérleg**

<b>FORRÁSOK</b>	<b><u>2025.09.30</u></b>	<b><u>2024.12.31</u></b>
<b>Saját tőke</b>		
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Tőketartalék	1 619 227	1 601 233
Visszavásárolt saját részvény	-196 880	-214 249
Eredménytartalék	2 073 450	-636 006
<b>Saját tőke összesen:</b>	<b>3 667 786</b>	<b>922 967</b>
 <b>Hosszú lejáratú kötelezettségek</b>		
Halasztott adó kötelezettségek	1 277	1 277
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	0	1 253 440
Tartozások kötvénykibocsátásból	11 550 399	13 008 028
Hosszú lejáratú lízingkötelezettségek	591 302	68 618
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>12 142 978</b>	<b>14 331 363</b>
 <b>Rövid lejáratú kötelezettségek</b>		
Szállítói kötelezettségek	0	7 897
Kötelezettségek kapcsolt felekkel szemben	2 747 727	1 346 960
Egyéb kötelezettségek	1 504 371	58 263
Rövid lejáratú lízingkötelezettségek	14 453	17 574
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>4 266 551</b>	<b>1 430 694</b>
 <b>Kötelezettségek és saját tőke összesen</b>	<b>20 077 315</b>	<b>16 685 024</b>

Budapest, 2025. november 7.

---

Gay Dymschiz  
Igazgatóság elnöke

---

Schilling Dániel  
Igazgatósági tag

**Eredményre és egyéb átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás**  
adatok ezer forintban, kivéve ha másképp van feltüntetve

**Eredménykimutatás**

	2025.09.30	2024.12.31
Értékesítés nettó árbevétele	274 537	348 601
Egyéb működési bevétel	25 576	19 319
<b>Bevételek összesen</b>	<b>300 113</b>	<b>367 920</b>
Anyagköltségek	(21 023)	(13 401)
Igénybevett szolgáltatások	(197 638)	(234 609)
Személyi jellegű ráfordítások	(257 663)	(248 742)
Értékcsökkenés és amortizáció	(47 983)	(22 128)
Értékcsökkenés eszközhasználati jog	(46 857)	(4 991)
Egyéb működési ráfordítások	(10 484)	(39 105)
<b>Működési költségek</b>	<b>(581 648)</b>	<b>(562 976)</b>
<b>Működési eredmény</b>	<b>(281 535)</b>	<b>(195 056)</b>
Pénzügyi bevételek	4 510 975	2 879 536
Pénzügyi ráfordítások	(637 259)	(702 039)
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>3 592 181</b>	<b>1 982 441</b>
Jövedelemadók	(8 380)	(7 710)
<b>Adózott eredmény</b>	<b>3 583 801</b>	<b>1 974 731</b>
<b>Teljes átfogó jövedelem</b>	<b>3 583 801</b>	<b>1 974 731</b>

Budapest, 2025. november 7.

Gay Dymschiz  
Igazgatóság elnöke

Schilling Dániel  
Igazgatósági tag

## 1. Az évközi pénzügyi kimutatások elkészítésének alapja

A 2025. szeptember 30-as évközi pénzügyi kimutatás, amely tartalmazza a mérleget, eredménykimutatást és a saját tőke megfeleltetési táblát, a Duna House Nyrt. tervezett osztalékfizetéshez kapcsolódó üzleti döntés megalapozása érdekében készült. Ilyen esetben a Polgári törvénykönyv 3:222; 3:263§-a alapján a magyar Számviteli törvény 21.§-a, valamint 114/A.(2)§-a Közbenső mérleg, valamint az IFRS-EU szerinti és a magyar Számviteli törvény szerinti saját tőke közötti megfeleltetési tábla elkészítését írja elő. A magyar Számviteli törvény szerint az évközi pénzügyi kimutatások közzététele nem szükséges.

### 1.1 A közbenső mérleg készítésének alapja

A közbenső mérleg a magyar Számviteli törvény előírásai alapján került összeállításra, módosítva azt a Társaság – a közbenső mérleg fordulónapján hatályos IFRS-EU közzétételi és értékelési elvein alapuló Számviteli politikájának előírásaival.

A közbenső mérleg nem felel meg az IAS34 Évközi pénzügyi beszámolás standardban előírt évközi pénzügyi kimutatásoknak, mivel nem tartalmaz minden olyan kimutatást illetve kiegészítő információt amelyet a standard előír.

A közbenső mérleg ezer Forintban készült.

## 2. Saját tőke megfeleltetési tábla készítésének alapja

A saját tőke megfeleltetési tábla a magyar Számviteli törvény 114/B.§ (3) alapján készült és tartalmazza a közbenső mérlegben szereplő tőke elemeinek a nyitó és záró adatait, valamint az ezen tőkeelemekből levezetett a magyar Számviteli törvény 114/B. § (4) pontjában leírt tőkeelemek nyitó és záró adatait.

A saját tőke megfeleltetési tábla a magyar Számviteli törvény 114/B.§ (5) pont alapján tartalmazza továbbá a cégbíróságon bejegyzett tőke és az elkészítési elvek alapján meghatározott közbenső mérlegben szereplő jegyzet tőke közötti eltérés levezetését, illetve az osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalékot, amely az utolsó, beszámolóval lezárt tárgydőszaki adózott eredményét is tartalmazó eredménytartalék.

A saját tőke megfeleltetési tábla ezer Forintban készült.

	2025.09.30	2024.12.31
Jegyzett tőke	171 989	171 989
Tartalékok	108 876	-1 009 504
Saját részvények	-196 880	-214 249
Tárgyévi nyereség / veszteség	3 583 801	1 974 731
<b>114/B. § (4) IFRS-ek szerinti saját tőke</b>	<b>3 667 786</b>	<b>922 967</b>

<b>114/B. § (4) a) saját tőke</b>	<b>3 667 786</b>	<b>922 967</b>
Létesítő okiratban meghatározott jegyzett tőke, amennyiben az tőkeinstrumentumnak minősül	171 989	171 989
Visszavásárolt saját részvény névértéke (-)	-1 187	-1 431
<b>114/B. § (4) b) IFRS-ek szerinti jegyzett tőke*</b>	<b>170 802</b>	<b>170 558</b>
<b>114/B. § (4) c) Jegyzett, de be nem fizetett tőke</b>		
A saját tőke minden olyan elemének összege, amely nem felel meg az IFRS-ek szerinti jegyzett tőke, a jegyzett, de be nem fizetett tőke, az eredménytartalék, az értékelési tartalék, a tárgyévi nyereség / veszteség vagy a lekötött tartalék fogalmának	1 619 227	1 601 233
<b>114/B. § (4) d) Tőketartalék</b>	<b>1 619 227</b>	<b>1 601 233</b>
IFRS-ek szerinti Éves Beszámolóban kimutatott, a korábbi évek felhalmozott és a tulajdonosok részére ki nem osztott nyereség, mely egyéb átfogó jövedelmet nem tartalmazhat (±)	-1 510 351	-2 610 737
<b>114/B. § (4) e) Eredménytartalék</b>	<b>-1 510 351</b>	<b>-2 610 737</b>
<b>114/B. § (4) f) Értékelési tartalék</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Átfogó jövedelemre vonatkozó kimutatás eredmény szakaszában vagy a különálló jövedelemre vonatkozó kimutatásban szereplő folytatódó tevékenységekre bemutatott tárgyévi nyereség / veszteség	3 583 801	1 974 731
<b>114/B. § (4) g) tárgyévi nyereség / veszteség</b>	<b>3 583 801</b>	<b>1 974 731</b>
<b>114/B. § (4) h) Lekötött tartalék</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
114/B. § (5) a) Cégbíróságon bejegyzett tőke összegének és az IFRS-ek szerinti jegyzett tőke összegének egyeztetése		
Cégbíróságon bejegyzett tőke	171 989	171 989
IFRS-ek szerinti jegyzett tőke	170 802	170 558
<b>Eltérés (visszavásárolt saját részvény névértéke)</b>	<b>1 187</b>	<b>1 431</b>
114/B. § (5) b) Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék Eredménytartalék (mely tartalmazza az utolsó Éves Beszámolóval lezárt üzleti év tárgyévi nyereségét / veszteségét is)		
<b>Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék</b>	<b>2 073 450</b>	<b>-636 006</b>

Budapest, 2025. november 7.

Gay Dymischiz  
Igazgatóság elnöke

Schilling Dániel  
Igazgatósági tag