

Statisztikai számjel: 25302646-6420-113-01

Cégjegyzék száma: 01-09-207175

Adószáma: 25302646-2-41

CROWN Holding Kft.

1052 Budapest, Deák Ferenc tér 3. III/1.

Konzolidált (összevont) éves beszámoló

2022

Keltezés: Budapest, 2023. április 20.

Mudura Sándor
vállalkozás képviselője

P.H.

CROWN Holding Kft.

Statisztikai számjel : 25302646-6420-113-01

Cégjegyzék száma : 01-09-207175

"A" ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) MÉRLEG Eszközök (aktívák)

2022. december 31.

Tétel megnevezése	ezer Ft		Tárgyév
	Előző év	Előző évek módosításai	
A. Befektetett eszközök	43 009 685	0	58 058 307
<i>I. Immateriális javak</i>	6 651 801	0	21 995
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0		0
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0		0
3. Vagyoni értékű jogok	15 321		14 909
4. Szellemi termékek	163		129
5. Üzleti vagy cégérték	6 636 317		6 957
6. Immateriális javakra adott előlegek	0		0
7. Immateriális javak értékhelyesbítése	0		0
<i>II. Tárgyi eszközök</i>	31 243 395	0	43 034 366
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	19 958 622		33 811 114
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	1 938 412		783 735
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	134 969		130 520
4. Tenyészállatok	0		0
5. Beruházások, felújítások	7 964 428		7 513 538
6. Beruházásokra adott előlegek	1 246 964		795 459
7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0		0
<i>III. Befektetett pénzügyi eszközök</i>	5 114 489	0	15 001 946
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0		7 409 264
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0		0
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	244 908		755 318
4. Tartósan adott kölcsön jelentős tul. részesedési viszonyban lévő váll-n	642 389		1 014 536
5. Egyéb tartós részesedés	0		100 003
6. Tartósan adott kölcsön egyéb rész. váll-ban	0		0
7. Egyéb tartósan adott kölcsön	12 434		94 148
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	3 106 545		3 106 545
9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0		0
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0		0
11. Tőkekonzolidációs különbözet	1 108 213	0	2 522 132
- leányvállalatokból	1 107 987		2 491 083
- közös vezetőségű vállalkozásokból	226		31 049
- társult vállalkozásokból	0		0

Budapest, 2023. április

.....
vállalkozás vezetője

CROWN Holding Kft.
 Statisztikai számjel : 25302646-6420-113-01
 Cégjegyzék száma : 01-09-207175

"A" ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) MÉRLEG Eszközök (aktívák)
 2022. december 31.

Tétel megnevezése	ezer Ft		ezer Ft
	Előző év	Előző évek módosításai	Tárgyév
B. FORGÓESZKÖZÖK	4 079 619	0	7 004 333
<i>I. Készletek</i>	553 743	0	673 222
1. Anyagok	7 468		15 012
2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	239 930		379 121
3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0		0
4. Késztermékek	0		0
5. Áruk	240 925		232 119
6. Készletre adott előlegek	65 420		46 970
<i>II. Követelések</i>	817 887	0	3 130 683
1. Vevők	56 909		2 393 540
2. Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben	0		1 014
3. Követelések jelentős tul. rész. viszonyban lévő váll-al szemben	132 000		281 183
4. Követelések egyéb rész. váll. szemben	0		0
5. Váltókövetelés	0		0
6. Egyéb követelések	628 978		454 946
7. Követelések értékelési különbözete	0		0
8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0		0
9. Konszolidációból adódó (számított) társasági adó köv.	0		0
<i>III. Értékpapírok</i>	0	0	0
1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0		0
2. Jelentős tulajdoni részesedés	0		0
3. Egyéb részesedés	0		0
4. Saját részvények, üzletrészek	0		0
5. Forgatási célú hitelviszonyt megtest.értékpapírok	0		0
6. Értékpapírok értékelési különbözete	0		0
<i>IV. Pénzeszközök</i>	2 707 989	0	3 200 428
1. Pénztár, csekkek	2 497		2 978
2. Bankbetétek	2 705 492		3 197 450
C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	449 047	0	1 196 743
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	443 956		621 841
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	5 091		574 902
3. Halasztott ráfordítások	0		0
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	47 538 351	0	66 259 383

Budapest, 2023. április

.....
 vállalkozás vezetője

CROWN Holding Kft.
 Statisztikai számjel : 25302646-6420-113-01
 Cégjegyzék száma : 01-09-207175

"A" ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) MÉRLEG Források (passzívák)
 2022. december 31.

ezer Ft

ezer Ft

Tétel megnevezése	Előző év	Előző évek módosításai	Tárgyév
D. SAJÁT TŐKE	30 429 404	0	27 553 499
<i>I. Jegyzett tőke</i>	3 200		3 200
ebből: visszavásárolt tulajdonosi részvény névértéken	0		0
II. Jegyzett, de még be nem fizetett tőke (-)	0		0
III. Tőketartalék	11 305 876		11 305 876
IV. Eredménytartalék	8 852 188		10 240 497
V. Lekötött tartalék	0		0
VI. Értékelési tartalék	0		0
VII. Korrigált adózott eredmény	1 202 580	0	2 054 581
VIII. Konszolidált vállalkozás saját tőke változás (+)	1 101 660		1 353 635
IX. Konszolidáció miatti változások (+)	-20 448	0	15 798
- adósságkonsz. különbözetéből	-22 989		15 798
- közbeső eredmény különbözetéből	2 541		0
X. Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése	7 984 348		2 579 912
E. CÉLTARTALÉKOK	5 195	0	8 931
1. Céltarték várható kötelezettségekre	5 195		8 931
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	0		0
3. Egyéb céltartalék	0		0
F. KÖTELEZETTSÉGEK	16 987 946	0	37 178 074
<i>I. Hátrasorolt kötelezettségek</i>	1 606 576	0	3 967 799
1. Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalk.	0		0
2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tul. rész. visz.lévő váll-al szemben	0		0
3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb rész. váll.	0		0
4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb váll.	0		0
5. Tőkekonszolidációs különbözet leányváll-ból	1 606 576		3 967 799

Budapest, 2023. április

.....
 vállalkozás vezetője

CROWN Holding Kft.
 Statisztikai számjel : 25302646-6420-113-01
 Cégjegyzék száma : 01-09-207175

"A" ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) MÉRLEG Források (passzívák)
 2022. december 31.

Tétel megnevezése	ezer Ft		ezer Ft
	Előző év	Előző évek módosításai	Tárgyév
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	10 601 173	0	22 632 997
1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0		0
2. Átváltoztatható kötvények	0		0
3. Tartozások kötvénykibocsátásból	0		11 200 000
4. Beruházási és fejlesztési hitelek	10 557 585		9 859 131
5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0		1 451 880
6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással	0		0
7. Tartós kötelezettségek jelentős tul. viszonyban lévő váll-al szemben	0		0
8. Tartós kötelezettségek egyéb rész.visz.váll.	0		0
9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	43 588		121 986
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	4 780 197	0	10 577 278
1. Rövid lejáratú kölcsönök	0		0
- ebből: az átváltoztatható kötvények	0		0
2. Rövid lejáratú hitelek	1 500 630		1 295 221
3. Vevőktől kapott előlegek	312 649		357 634
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolg-ból (szállítók)	304 409		725 020
5. Váltótartozások	0		0
6. Rövidlejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalk.	2 030 785		6 545 145
7. Rövid lejáratú kötelezettségek jelentős tul. rész.visz.váll.	0		0
8. Rövid lejáratú kötelezettségek egyéb rész.visz.váll.	0		0
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	630 300		1 643 883
10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0		0
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0		0
12. Konszolidálásból adódó (számított) társ.adó köt.	1 424		10 375
G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	115 806	0	1 518 879
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	32 120		862 001
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	69 404		642 641
3. Halasztott bevételek	14 282		14 237
FORRÁSOK ÖSSZESEN	47 538 351	0	66 259 383

Budapest, 2023. április

.....
 vállalkozás vezetője

CROWN Holding Kft.
 Statisztikai számjel : 25302646-6420-113-01
 Cégjegyzék száma : 01-09-207175

"A" ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) EREDMÉNYKIMUTATÁS (összköltség eljárással)
 2022. december 31.

Tétel megnevezése	ezer Ft	
	Előző év	Előző évek módosításai
		Tárgyév
1. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 065 067	1 653 227
2. Export értékesítés nettó árbevétele	4 442 361	6 383 077
I. Értékesítés nettó árbevétele	5 507 428	0
3. Saját termelésű készletek állományváltozása	0	139 191
3/A. Konszolidációs kör változása miatti STK ÁV	0	0
4. Saját előállítási eszközök aktivált értéke	105 389	0
II. Aktivált saját teljesítmények értéke	105 389	0
III. Egyéb bevételek	281 499	913 941
ebből visszaírt értékvesztés	523	0
III/A Adósságkonsz.miatl (er.növelő) konsz.kül.	38 787	83 704
5. Anyagköltség	481 308	1 100 051
6. Igénybevett szolgáltatások értéke	1 859 962	1 755 710
7. Egyéb szolgáltatások értéke	21 674	45 980
8. Eladott áruk beszerzési értéke	100	89 708
9. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	7 485	16 734
IV. Anyagjellegű ráfordítások	2 370 529	0
10. Bérköltség	532 767	756 053
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	21 522	7 834
12. Bérjárulékok	30 947	45 788
V. Személyi jellegű ráfordítások	585 236	0
VI. Értékcsökkenési leírás	787 540	1 652 744
VII. Egyéb ráfordítás	1 502 734	999 209
ebből: értékvesztés	0	0
VII./A Adósságkonsz.miatl (er.csökk) konsz.kül.	0	0
A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	687 064	0
13. a) Kapott osztalékok társult vállalkozástól	0	0
13. b) Kapott osztalékok egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól	0	36 730
14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	486 000	0
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	56 163	0
15. Befektetett pénzügyi eszközökből származó bev, árf. Nyer.	0	69 676
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0
16. Egyéb kapott (járó) kamatok, kamat jellegű bevételek	93 274	250 187
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	54 483	155 649
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	1 981 972	2 101 644
ebből: értékelési különbözet	0	0
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	2 561 246	0
18. Részesedésekből származó ráfordítás, árfolyamvesztés	235 015	69 758
ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
19. Befektetett pénzügyi eszközökből származó bev, árf. veszt.	0	0
ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
20. Fizetendő kamatok és kamat jellegű ráfordítások	244 274	1 186 866
ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0
21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0
22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	591 960	1 157 143
ebből: értékelési különbözet	0	0
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	1 071 249	0
B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	1 489 997	0
C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+C+D)	2 177 061	0
X. Adófizetési kötelezettség	24 537	407 710
X/A Konszolidálásból adódó társ.adó kül (+,-)	3 491	8 955
D. ADÓZOTT EREDMÉNY (+C-X)	2 149 033	0
XI. Leányvállalatok adózott eredményéből külső tagok (más tulajdonosok részesedése)	946 453	276 553
E. KORRIGÁLT ADÓZOTT EREDMÉNY	1 202 580	0

Budapest, 2023. április

.....
 vállalkozás vezetője

Kiegészítő melléklet

I. Általános rész

A Crown Holding Kft. (a „Társaság” vagy „Anyavállalat”) 2015. május 9-én jött létre. A társaságot a Cégbíróóság 2015. június 8-án a Cgj. 01-09-207175 cégjegyzékszám alatt jegyezte be.

A Társaság tulajdonosa Mudura Sándor, önálló jogosultsággal.

Fő tevékenysége: 6420 - Vagyonkezelés
Tulajdonos: Mudura Sándor (1037 Budapest, Hegyoldal u. 12.)

A Társaság adószáma 25302646-2-41
A Társaság statisztikai számjele 25302646-6420-113-01
A Társaság székhelye 1052 Budapest, Deák Ferenc tér 3. III/1.

Az éves beszámoló összeállításával megbízott személy:

Beke Tímea, regisztrációs nyilvántartási száma 137775.

A Crown Holding Kft. 2022. december 31-i fordulónapra vonatkozó konszolidált éves beszámolóját a számvitelről szóló, 2000. évi C. törvény előírásai szerint készítette el.

Könyvvizsgálati kötelezettség:

A számviteli törvény előírása szerint a Társaság részére kötelező a könyvvizsgálat, a konszolidált éves beszámolót a számviteli törvény 155.§-a alapján könyvvizsgálóval hitelesített, mely hitelesített beszámolót a törvényi előírásoknak megfelelően közzéteszi.

A továbbiakban a számviteli politikán belül az anyavállalat és teljes körűen bevont leányvállalatok által alkalmazott eljárásokat, módszereket ismertetjük.

I. Számviteli politika

A Crown Holding Kft. a 2000. évi C. törvény (a számvitelről) 3.§ (2) bekezdésének megfelelően több csoporton belüli vállalatra vonatkozóan anyavállalatnak minősül. Az Anyavállalat a vállalatcsoporthoz kapcsolódó vállalkozásokat teljeskörűen megvizsgálta és minősítette őket leányvállalati, közös vezetésű vállalkozási, társult vállalkozási és egyéb részesedési viszonyba tartozó vállalati kategóriákba.

A Crown Holding Kft. először 2020. december 31-én készítette el a konszolidált éves beszámolóját.

Leányvállalatok:

A leányvállalati minősítés alapja a számviteli törvény 115.§ (4) pontja alapján történt a 2022. december 31.-i mérlegfordulónapra vonatkozóan:

115. § (4) A 3. § (2) bekezdése 1. pontjának a) és b) alpontja szerinti szavazati arány megállapításához az anyavállalatot közvetlenül vagy közvetetten megillető és gyakorolható szavazati jogot kell viszonyítani az összes szavazati joghoz. A számítás során az összes szavazati jogból le kell vonni a visszavásárolt saját részvény, saját üzletrész alapján vagy jogszabály előírása szerint nem gyakorolható szavazati jogokat, továbbá azokat a szavazati jogokat, amelyekkel az adott vállalat - mint anyavállalat - szavazati jogaiból saját leányvállalata rendelkezik.

Az Anyavállalat a következő vállalatokat minősítette leányvállalatoknak a megvizsgált társaságok közül, illetve a következő volt a minősítés alapja a 3.§ (1) Leányvállalaton keresztül közvetett többségi tulajdonlás:

	Leányvállalat neve	Leányvállalat tulajdonosa	Közvetlen és közvetett szavazati hányad	Közvetlen és közvetett tulajdoni hányad
1.	Via Rosa Kft.	Crown Holding Kft.	100.00%	100.00%
2.	Ramexa Zrt.	Crown Holding Kft./ RALK3 Kft.	100.00%	100.00%
3.	MDR Kft.	Crown Holding Kft.	100.00%	100.00%
4.	LFT7 Kft.	Crown Holding Kft.	100.00%	100.00%
5.	Via Árpád Kft.	Crown Holding Kft. / DT. Invest Kft.	100.00%	100.00%
6.	Novohot Kft.	Crown Holding Kft.	70.00%	70.00%
7.	Novoop Kft.	Crown Holding Kft.	70.00%	70.00%
8.	CONST3 Vagyonkezelő Kft.	Crown Holding Kft.	100.00%	100.00%
9.	Lotus Center S.A.	Crown Holding Kft.	85.59%	85.59%
10.	Cinema Palace srl.	Crown Holding Kft.	98.72%	98.72%
11.	JUKEBOX Invest Kft. (korábbi nevéen: BZS-19 Kft.)	Crown Holding Kft. / LFT7 Kft./DT. Invest Kft.	100.00%	100.00%
12.	RALK3 Kft.	Crown Holding Kft.	100.00%	100.00%
13.	DT. Invest Kft.	Crown Holding Kft.	100.00%	100.00%
14.	Allegria Park srl	Crown Holding Kft.	99.99%	99.99%
15.	Business Center Concept srl	Crown Holding Kft.	92.00%	92.00%
16.	OSC (Sapient) Center S.A.	Crown Holding Kft. / Lotus Center S.A.	70.00%	64.80%
17.	Nymphaea Resort srl	Crown Holding Kft. / Lotus Center S.A.	100.00%	94.80%
18.	Chino Invest Ingatlanhasznosító Kft.*	Crown Holding Kft.	100.00%	100.00%
19.	BlueBox Invest Ingatlanhasznosító Kft.*	Crown Holding Kft.	100.00%	100.00%
20.	GreenBox Invest Ingatlanhasznosító Kft.*	Crown Holding Kft./ DT. Invest Kft.	100.00%	100.00%
21.	CASCADE Building srl	Crown Holding Kft.	100.00%	100.00%
22.	RSH Invest srl	Crown Holding Kft./ Lotus Center S.A.	96.40%	96.40%
23.	Dunai Fedélzet Zrt.*	Crown Holding Kft.	50.00%	50.00%
24.	EstateLife Ingatlanhasznosító Kft.	Crown Holding Kft.	100.00%	100.00%

*Mentesített leányvállalatok (equity módszerrel bevonva)

Közös vezetésű vállalatok:

Az Anyavállalat a következő vállalatokat minősítette közös vezetésű vállalatoknak a megvizsgált társaságok közül, illetve a következő volt a minősítés alapja:

	Közös vezetésű vállalat neve	Közös vezetésű vállalat tulajdonosa	Közvetlen és közvetett szavazati hányad összesen	Közvetlen és közvetett tulajdoni hányad összesen
1.	J2B Kft.	Crown Holding Kft.	50.00%	50.00%
2.	LaSalle Informatikai Kft.	Crown Holding Kft.	50.00%	50.00%

A számviteli törvény alapján az Anyavállalat különböző mentesítésekkel élhet a közös vezetésű vállalkozások kvóta szerinti konszolidációba bevonását illetően. Az Anyavállalat 2021. december 31-én nem élt semmilyen mentesítési lehetőséggel, 2022. december 31-én mentesítette a LaSalle Informatikai Kft-t.

Társult vállalatok:

A társult vállalkozási minősítés alapja a fentiek alapján szintén a számviteli törvény 115.§ (4) pontja alapján történt a 2022. december 31-i mérlegfordulónapra vonatkozóan.

Az Anyavállalat a következő vállalatokat minősítette társult vállalatoknak a megvizsgált társaságok közül, illetve a következő volt a minősítés alapja:

	Társult vállalat neve	Társult vállalat tulajdonosa	Közvetlen és közvetett szavazati hányad összesen	Közvetlen és közvetett tulajdoni hányad összesen
1.	Star City Kft.	Crown Holding Kft.	25.00%	25.00%
2.	ICE DREAM Kft. (korábbi nevén: Janovszky Gasztró Kft)	Crown Holding Kft.	38.85%	38.85%
3.	October Tower 12 Kft.	Crown Holding Kft.	33.00%	33.00%

A társult vállalatok Equity módszerrel kerültek bevonásra.

A számviteli törvény alapján az Anyavállalat élhet mentesítésekkel a társult vállalkozások konszolidációba bevonását illetően. Az Anyavállalat 2022. december 31-én és 2021. december 31-én nem élt semmilyen mentesítési lehetőséggel.

129. § (2) Az (1) bekezdést, valamint a 130. §-t nem szükséges alkalmazni akkor, ha a konszolidálásba bevont vállalkozások vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetének megbízható és valós megítélése szempontjából nem jelentős a társult vállalkozás részesedése.

Egyéb részesedésű vállalatok:

Az Anyavállalat a következő vállalatokat tartja nyilván:

	Egyéb részesedésű vállalat neve	Egyéb részesedésű vállalat tulajdonosa
1.	Asociatia Pro Valoare	Lotus Center SA
2.	Asociatia Pentru Promovarea Turismului din oradea si regiune	Lotus Center SA
3.	Zen Palace	Lotus Center SA
4.	RSH Invest srl	Lotus Center SA

Konzolidációt előkészítő feladatok

Árfolyamok használata

A vállalatcsoport ezer forintban készíti el az összevont (konzolidált) beszámolóját. A külföldi leányvállalatok és társult vállalkozások mérlegének forintra történő átszámításához a mérleg devizás tételeinek átszámításához a 123.§ (6) bekezdésének (b) pontja alapján a mérlegfordulónapi MNB árfolyamot alkalmazta. Az eredménykimutatás elemeinek átszámításához a 123.§ (8) bekezdésének megfelelően került forintra átszámításra.

Számviteli politika alkalmazása

A vállalatcsoport egységes számviteli szabályok szerint ezer forintban készíti el az összevont (konzolidált) beszámolóját.

A számviteli törvény 123.§ előírásainak megfelelően azon vállalatok, amelyek számviteli politikája eltérő volt – például az értékhelyesbítés alkalmazásának tekintetében – átalakításra került a vállalatcsoport értékelési szabályainak megfelelően.

A számviteli politikát úgy alakítottuk, hogy a számviteli és könyvviteli rend szabályai szerint olyan éves beszámolót készítsünk, amely megbízható és valós képet ad az éves gazdálkodásról.

A könyvvezetésnél a társaságok betartották az előírt számviteli alapelveket:

- gondoskodtak a közösen kialakított számlarend és számviteli politika
- bizonylati fegyelem
- teljeskörűség
- összehasonlíthatóság
- közös értékelési elvek
- főkönyv és az analitika közti kapcsolat
- bruttó elszámolási elv betartásáról.

1. A konszolidált éves beszámoló formája

A számvitelről szóló **2000. évi C.** törvényben foglaltak szerint a társaság éves beszámoló, valamint éves konszolidált beszámoló készítésre kötelezett.

A konszolidált éves beszámoló

- „A” változatú konszolidált mérlegből,
- „A” (összköltség eljárás) változatú konszolidált eredmény-kimutatásból,
- konszolidált kiegészítő mellékletből áll.

2. A könyvvezetés módszere

A könyveket a kettős könyvvitel rendszerében vezetjük, ami a négyszámlasoros elméletre épül és a bruttó elszámolás elvén alapszik.

A könyvelésre kijelölt számlacsoportokat, számlákat, al - és részletező számlákat, azok számjelét és megnevezését a számlatükörben foglaljuk össze.

A számlák, az al- és részletező számlák tartalmát és az analitikákkal való kapcsolatát a szöveges számlarendben írjuk elő.

A számlatükör és a szöveges számlarend együttesen foglalják magukban a számlarend meghatározott tartalmát.

A konszolidált beszámoló a körbe bevont leány, - és társult vállalkozások könyvvizsgálói jelentéssel ellátott éves beszámoló alapján készült (kivéve ukrán társult vállalkozás és a mentesített ukrán leányvállalatok beszámoló, melyek nem könyvvizsgált beszámolók), mely beszámolók a társaságok megbízható, valós vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetét tükrözték.

A társaság üzleti éve a naptári évvel azonos, a mérleg fordulónapja december 31.

3. Értékelési módok és eljárások

A külföldi pénznemben készült mérleg tételeit a számviteli törvény 123.§ (6) szerint, azaz a mérleg-fordulónapi Magyar Nemzeti Bank által közzétett deviza-árfolyamon értékeljük, ideértve azon leányvállalatok mérleg tételét is, akik magyar leányvállalatként devizában vezetik a könyvelésüket.

A konszolidálásba bevont leányvállalat saját tőkéjéből az anyavállalatot megillető részesedés értékét az anyavállalat tulajdoni hányadára jutó összegben vesszük figyelembe. Az anyavállalat tulajdoni hányadára jutó összeg számításánál figyelembe vettük a leányvállalat olyan tulajdoni hányadait is, amelyek egy másik - a konszolidálásba bevont - leányvállalat birtokában vannak.

A konszolidálásba bevont leányvállalat mérlegéből - az összevont (konszolidált) mérlegbe - az anyavállalatot megillető részesedés helyére a leányvállalat eszközei, illetve a források közé a leányvállalatnak a számított részesedéssel csökkentett forrásai kerülnek.

A tőkekonszolidáció során a viszonyítási érték meghatározása a számviteli törvény szerint az év végén nyilvántartott könyv szerinti érték.

A vállalatcsoport első bevonás napjának a 2020. január 1-jei időpontot jelölte meg, melyben nem élt a számviteli törvény által biztosított aktualizált értékelési módszerrel. A követő konszolidáció során ugyanezen számviteli elveknek megfelelően készült el a tőkekonszolidáció.

A külső tulajdonosi részesedés elkülönítése a 124.§ (12) pontjának megfelelően került kimutatásra az összevont (konszolidált) beszámolóban.

A közös vezetésű vállalkozások esetében a tőkekonszolidáció módszere kvóta szerinti konszolidálás, míg társult vállalkozások esetében a befektetés értékelésére került sor.

A konszolidálásba bevont közös vezetésű vállalat mérlegéből - az összevont (konszolidált) mérlegbe - az anyavállalatot megillető részesedés helyére a közös vezetésű vállalat eszközeinek arányos része, illetve a források közé a közös vezetésű vállalat a számított részesedéssel csökkentett arányos forrásai kerülnek.

A követő konszolidálásnál az értékelési módokon és eljárásokon nem változtattunk.

4. Értékvesztés

Az anya és leányvállalatok a törvényben előírtaknak megfelelően mind a befektetésekre mind a követelésekre képeztek értékvesztést.

5. Értékcsökkenés

A vállalkozások a terv szerinti amortizációt időarányosan, illetve teljesítményarányos módszerrel számolják el az üzembe helyezés napjától a hasznos élettartam végéig, illetve az eszköz könyvekből történő kivezetéséig.

6. A tárgyi eszközök értékcsökkenésének elszámolásánál az értékhatár 100 eFt

A 100 eFt alatti értékű tárgyi eszközöket használatba vételkor egy összegben, költségként elszámoljuk.

7. Terven felüli értékcsökkenés

Terven felüli értékcsökkenést akkor számolunk el, amikor a tárgyai eszköz értéke tartósan csökken, feleslegessé válik, megsemmisül, rongálódás miatt használhatatlanná válik.

8. Tőkekonzolidációs különbözet hasznos élettartama

A konszolidált éves beszámoló mérlegébe felvett aktív tőkekonzolidációs különbözetek után **10 éves hasznos élettartam** alapján meghatározott terv szerinti értékcsökkenés kerül elszámolásra lineáris módon. Az Anyavállalat évente, a konszolidált éves beszámoló mérlegkészítésének időpontját megelőzően értékvesztés (terven felüli leírasi) vizsgálatot készít annak megállapítása érdekében, hogy az aktív tőkekonzolidációs különbözet veszített-e értékéből vagy sem.

9. A konszolidáció menete

Konzolidáció előkészítése

Ebben a szakaszban történik az egységes értékelés végrehajtása. Jelentős, átértékelésre okot adó különbözetek nem voltak.

Szavazati arányok meghatározása

A szavazati arányok meghatározása során a Számviteli törvény 115.§-a szerint jártunk el. A közvetlenül és közvetetten megillető szavazati jogokból levonásra kerültek a saját részvényekre, üzletrészekre jutó szavazati jogok.

Tulajdoni arányok meghatározása

A Crown Holding Kft-re jutó tulajdoni hányad meghatározásánál az anyavállalatra jutó közvetlen tulajdoni hányadon kívül a közvetett tulajdoni hányadokat is figyelembe vettük. A közvetett tulajdoni hányadoknál a külső tulajdonosokra jutó rész levonásra került.

Tőkekonzolidáció

A leányvállalatok tőkekonzolidálása minden esetben könyv szerinti összegekkel történik. Rejtett tartalékok, terhek megállapításával az anyavállalat nem él.

A teljes körűen bevont leányvállalat saját tőkéjéből az anyavállalatra jutó részt a társaság tulajdoni hányadára jutó összegben állapította meg. Az összeg meghatározásánál figyelembe vette a leányvállalat olyan tulajdoni hányadát is, amelyek egy másik – konszolidálásba bevont – leányvállalat birtokában vannak.

A társult vállalkozásban lévő részesedést az anyavállalat az anyavállalat mérlegében kimutatott könyv szerinti értéken mutatja be (Sztv. 130. § (1) a. pont szerint).

A konszolidációba bevont leányvállalat mérlegéből – a konszolidált mérlegben – az anyavállalatot megillető részesedés helyére a leányvállalat eszközeit és forrásait a számított részesedéssel csökkentett összegben kell szerepeltetni, vagyis a tőkehalmozódást ki kell szűrni, azaz az anyavállalat mérlegében lévő részesedés értéke helyett a leányvállalat eszközeit és forrásait – természetesen a megfelelő mérlegsoron – kell szerepeltetni a leányvállalat saját tőkéjének az anyavállalatot megillető tőkehányada nélkül.

A leányvállalat saját tőkéjéből a nem anyavállalatra jutó arányos saját tőke összeg a mérlegben a külső tagok részesedéseként került kimutatásra. Az anyavállalat a követő konszolidálások során a leányvállalatok saját tőkéjének változását az összevont mérlegben a saját tőke korrekciójaként mutatja ki.

Adósságkonszolidáció

A Sztv. előírásainak értelmében a konszolidált mérlegben nem mutathatóak ki a bevont vállalatok egymás közötti követelése, céltartalékai, kötelezettségei, továbbá a megfelelő időbeli elhatárolások tételei sem, az ilyen adatokat ki kell szűrni.

Az azonos jogcímű követeléseket és kötelezettségeket – ha azok összege megegyezik – egymással szemben az előkészítő mérlegből ki kell vezetni. Amennyiben összegük nem egyezik meg, akkor a különbség összegéből az előző év különbségével egyező összeget a saját tőke változásaként, a tárgyévi és az előző évi különbség eltérését (állományváltozását) az összevont eredménykimutatásban eredményt módosító tételként kell elszámolni.

A lényegesség és gazdaságosság elve alapján nem szükséges az adósság konszolidálását elvégezni olyan tételeknél, amelyek a vállalatcsoport valós vagyoni, pénzügyi helyzetének megítélését lényegileg nem befolyásolják.

Közbenső eredmény konszolidálása

A Crown Holding vállalatcsoportához tartozó vállalkozásoktól beszerzett eszközöket olyan értéken kell az összevont mérlegben szerepeltetni, mint amilyen értéken azok az éves mérlegbe beállíthatók lettek volna akkor, ha a vállalatok együttesen jogilag is egyetlen vállalatot képeznének, tehát az eszközök mérlegértékéből közbenső eredménytartalmukat ki kell szűrni.

Amennyiben a tárgyévben és az előző évben kiszűrt közbenső eredmény nem egyezik meg, az előző évben kiszűrt közbenső eredmény összegét a vállalatcsoport saját tőke változásaként (saját tőkeváltozás közbenső eredmény konszolidálása miatt), az állományváltozást (a tárgyévi és előző évi kiszűrt közbenső eredmény eltérését) eredményváltozásként az összevont eredménykimutatásban is ki kell mutatni. Nem szükséges az olyan közbenső eredményeket konszolidálni, amelyek a vállalatcsoport megítélése szempontjából nem jelentősek.

Ráfordítások és bevételek konszolidálása

A vállalatcsoporton belül keletkezett adósságok, közbenső eredmények kiszűrésén túl konszolidálni kell a vállalatcsoporton belül keletkezett költségeket, ráfordításokat és bevételeket is. A konszolidálás célja a halmozódás-mentes eredménykimutatás összeállítása.

Az összevont eredménykimutatás összeállítása során ki kell szűrni a konszolidálásba bevont vállalkozások egymás közötti áruszállításaiból, szolgáltatásnyújtásból, igénybevételből származó árbevétel és a hozzá kapcsolódó ráfordítás és közvetlen költség összegét, valamint az egymás közötti egyéb üzleti kapcsolatokról származó, az egyedi eredménykimutatásban az egyéb, a pénzügyi bevételek, ráfordítások között elszámolt tételeket.

A konszolidálás miatti társasági adókülönbözet megállapítása

A konszolidációs műveletek utolsó lépéseként meg kell állapítani a konszolidálás miatti társasági adó különbözet összegét. Ennek során az egyedi beszámolókból található adózás előtti eredmények összegét össze kell hasonlítani a konszolidálás következtében módosított – vállalatcsoport szintű – adózás előtti eredmény összegével.

A különbözetből azon összeg után, amely várhatóan a későbbi években kiegyenlítődik, társasági adót kell számolni. Ha az összevont eredménykimutatás eredménye alapján számított társasági adó összege kisebb, mint az egyedi beszámolókból összesített társasági adó összege, a különbözetet konszolidálásból származó adókövetelésnek és a társasági adó ráfordítás csökkenéseként kell figyelembe venni.

Közös vezetésű vállalkozások konszolidációja

A közös vezetésű társaságok eszközeit, forrásait, bevételeit és ráfordításait a Crown Holding Kft., mint anyavállalat tőkerészesedésének megfelelő arányban vontuk be a beszámolóba. A közös vezetésű társaságok konszolidációja során minden olyan feladatot elvégeztünk, amelyeket a leányvállalatokkal kapcsolatban el kell végezni.

II. Specifikus rész

Vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzet

Befektetett eszközök bemutatása

1. Immateriális javak összevont mozgásának alakulása (adatok eFt-ban):

adatok eFt-ban	Alapítás- átszervezés aktivált értéke	Vagyoni értékű jogok	Szellemi termékek	Üzleti vagy cégérték	Összesen
2021. december 31-én	12 263	25 903	427	6 690 836	6 729 429
Konszolidációs kör változása					-
Növekedés és átsorolás	-	632	1	-	633
Csökkenés és átsorolás	-	- 1 085	-	- 6 677 836	- 6 678 921
2022. december 31-én	12 263	25 451	428	13 000	51 141
2021. december 31-én	12 263	10 582	264	54 519	77 627
Konszolidációs kör változása					-
Éves leírás	-	7	35	1 299	1 340
Csökkenés	-	- 47	-	- 49 775	- 49 822
2022. december 31-én	12 263	10 542	299	6 043	29 146
Nettó könyv szerinti érték					
2021. december 31-én	0	15 321	163	6 636 317	6 651 802
2022. december 31-én	0	14 909	129	6 957	21 995

2. Tárgyi eszközök összevont mozgásának alakulása (adatok eFt-ban):

adatok eFt-ban	Ingtatlanok	Műszaki gépek és berendezések	Egyéb berendezések	Befejezetlen beruházások és előlegek	Összesen
2021. december 31-én	24 527 264	3 188 557	432 584	9 211 392	37 359 797
Konszolidációs kör változása					-
Növekedés és átsorolás	15 340 911	604 309	87 001	2 305 825	18 338 045
Csökkenés és átsorolás	- 315 581	- 2 782 528	- 310 931	- 3 208 220	- 6 617 260
2022. december 31-én	39 552 594	1 010 338	208 654	8 308 997	49 080 583
2021. december 31-én	4 568 641	1 250 146	297 616	-	6 116 402
Konszolidációs kör változása					-
Éves leírás	1 176 675	130 704	41 249	-	1 348 628
Csökkenés	- 3 836	- 1 154 246	- 260 731	-	- 1 418 813
2022. december 31-én	5 741 480	226 604	78 134	-	6 046 217
Nettó könyv szerinti érték					
2021. december 31-én	19 958 622	1 938 412	134 969	9 211 392	31 243 395
2022. december 31-én	33 811 114	783 735	130 520	8 308 997	43 034 366

3. Befektetett pénzügyi eszközök bemutatása (adatok eFt-ban)

Megnevezés	2021	2022
Tartós részesedések kapcsolt vállalkozásban	-	7.409.264
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	-	-
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	244.908	755.318
Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	642.389	1.014.536
Egyéb tartós részesedés	-	100.003
Egyéb tartósan adott kölcsön	12.434	94.148
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	3.106.545	3.106.545
Tőkekonszolidációs különbözetek	1.108.213	2.522.132
Összesen	5.114.489	15.001.946

A **tartós részesedések kapcsolt vállalkozásban** a következő befektetéseket tartalmazzák konszolidáció után (eFt-ban):

Tartós részesedések kapcsolt vállalkozásban	2021	2022
Chino Invest Kft.	-	438.637
BlueBox Invest Kft.	-	3.000
GreenBox Invest Kft.	-	211.434
EstateLife Kft.	-	422.038
BURANO Befektetési Alap	-	6.334.155
Összesen	-	7.409.264

A **tartós részesedések Jelentős tulajdoni részesedés soron** a következő befektetéseket tartalmazzák konszolidáció után (eFt-ban):

Tartós részesedések jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozásban	2021	2022
Star City Kft.	222.578	215.902
Asociatia Pro Valoare	2.595	2.815
Asociatia Pentru Promovarea Turismului din oradea si regiune	373	404
Zen Palace	2.930	3.179
RSH Invest srl	67	-
ICE DREAM Kft. (Janovszky Gasztro Kft.)	16.365	78.478
October Tower 12 Kft.	-	40
Dunai Fedélzet Zrt.	-	2.500
LaSalle Kft.	-	452.000
Összesen	244.908	755.318

Az **aktív tőkekonzolidációs különbözetek** a következő befektetéseken keletkeztek és terv szerint értékcsökkentésre kerültek.

adatok eFt-ban	Nyitó érték 2021. december 31-én	Növekedés és átsorolás	Csökkenés és átsorolás	Záró érték 2022. december 31-én
Bruttó érték				
Cascade Building srl	-	1 780 055		1 780 055
Via Rosa Kft.	200			200
MDR Kft.	476 533			476 533
Via Árpád Kft.	113 178		- 113 178	-
CONST3 Vagyonkezelő Kft.	24 465			24 465
Cinema Palace srl	51 797			51 797
RALK3 Kft.	50 416			50 416
Allegria Park srl	211 430			211 430
RSH Invest srl	-	34 279		34 279
J2B Kft.	282			282
OSC (Sapient) Center S.A.	364 611			364 611
Nymphaea Resort s.r.l.	33 872			33 872
Bruttó érték összesen	1 326 784	1 814 334	- 113 178	3 027 940
Halmazott értékcsökkenés				
Cascade Building srl	-	178 005		178 005
Via Rosa Kft.	200			200
MDR Kft.	95 306	47 653		142 959
Via Árpád Kft.	15 537		- 15 537	-
CONST3 Vagyonkezelő Kft.	4 894	2 447		7 341
Cinema Palace srl	10 360	5 180		15 540
RALK3 Kft.	10 084	5 042		15 126
Allegria Park srl	42 286	21 143		63 429
RSH Invest srl	-	3 428		3 428
J2B Kft.	56	28		84
OSC (Sapient) Center S.A.	36 461	36 461		72 922
Nymphaea Resort s.r.l.	3 387	3 387		6 774
Halmazott értékcsökkenés összesen	218 571	302 774	- 15 537	505 808
Nettó könyv szerinti érték				
Cascade Building srl	-	1 602 050	-	1 602 050
Via Rosa Kft.	-	-	-	-
MDR Kft.	381 227	47 653	-	333 574
Via Árpád Kft.	97 641	-	- 97 641	-
CONST3 Vagyonkezelő Kft.	19 571	2 447	-	17 124
Cinema Palace srl	41 437	5 180	-	36 257
RALK3 Kft.	40 332	5 042	-	35 290
Allegria Park srl	169 144	21 143	-	148 001
RSH Invest srl	-	30 851	-	30 851
J2B Kft.	226	28	-	198
OSC (Sapient) Center S.A.	328 150	36 461	-	291 689
Nymphaea Resort s.r.l.	30 485	3 387	-	27 098
Nettó érték összesen	1 108 213	1 511 560	- 97 641	2 522 132

A **társult vállalkozások** részesedés értékeléssel kerültek bevonásra. A részesedés értékelés vállalkozásonként való bemutatása a 8. számú mellékletben található.

Forgóeszközök bemutatása

1. Készletek összetétele (adatok eFt-ban)

	<u>2021. december 31-én</u>	<u>2022. december 31-én</u>
Anyagok	7.468	15.012
Befejezetlen termelés és félkész termékek	239.930	379.121
Áruk	240.925	232.119
Készletekre adott előlegek	65.420	46.970
Összesen	553.743	673.222

2. Vevőkövetelések összetétele (adatok eFt-ban)

	<u>2021. december 31-én</u>	<u>2022. december 31-én</u>
Vevőkövetelések áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból	57.512	2.393.683
Halmozott értékvesztés	(603)	-
Összesen	56.909	2.393.540

3. Kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések összetétele (adatok eFt-ban)

	<u>2021. december 31-én</u>	<u>2022. december 31-én</u>
Chino Invest Kft.	-	1.014
Összesen	-	1.014

A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések összege nem tartalmaz értékvesztést.

4. Követelések jelentős tulajdoni részesedésű viszonyban lévő vállalkozással szemben (adatok eFt-ban)

	2021. december 31-én	2022. december 31-én
Dunai Fedélzet Zrt.	-	143.183
J2B Kft. arányos része	132.000	95.000
Star City Kft.	-	43.000
Összesen	132.000	281.183

5. Egyéb követelések összetétele (adatok eFt-ban)

	2021. december 31-én	2022. december 31-én
ÁFA követelés	221.893	322.748
Helyi adók	1.580	245
Társasági adó	11.755	6.887
Szállítói túlfizetések	833	14
Letéti díjak	177.132	76.968
Kaució	4.227	4.227
Egyéb követelés	211.558	43.857
Összesen	628.978	454.946

6. Pénzeszközök (adatok eFt-ban)

	2021. december 31-én	2022. december 31-én
Pénztár, csekkek	2.497	2.978
Bankbetétek	2.705.492	3.197.450
Összesen	2.707.989	3.200.428

7. Aktív időbeli elhatárolások összetétele (adatok eFt-ban)

	<u>2021. december 31-én</u>	<u>2022. december 31-én</u>
Kölcsön kamata	16.919	75.959
Referenciadíj	1.750	-
Árbevétel	425.287	545.882
Bevételek aktív időbeli elhatárolása összesen	443.956	621.841
	<u>2021. december 31-én</u>	<u>2022. december 31-én</u>
Biztosítás	718	420
Kötvény kibocsátási névérték alatti különbsége	-	547.525
Egyéb	4.373	26.957
Költségek aktív időbeli elhatárolása összesen	5.091	574.902

Az időbeli elhatárolásokra nem került értékvesztés elszámolásra.

Saját tőke bemutatása (adatok eFt-ban)

	2021. december 31-én	2022. december 31-én
Jegyzett tőke	3.200	3.200
Tőketartalék	11.305.876	11.305.876
Eredménytartalék	8.852.188	10.240.497
Korrigált adózott eredmény	1.202.580	2.054.581
Leányvállalati saját tőke változás	1.101.660	1.353.635
Konzolidáció miatti változások	-20.448	15.798
Külső tulajdonosi részesedés	7.984.348	2.579.912
Saját tőke összesen	30.429.404	27.553.499

A külső tulajdonosi részesedés a következő leányvállalatokhoz kapcsolódik:

	2021. december 31-én	2022. december 31-én
Novohot Kft.	101.072	112.842
Novoop Kft.	25.827	62.752
Lotus Center SA	7.828.178	2.355.022
Cinema Palace srl	3.172	4.299
Allegria Park srl	88	109
Business Center Concept srl	66	76
RSH Invest srl	-	37.010
Nymphaea Resort s.r.l.	25.945	7.802
Külső tulajdonosi részesedés összesen	7.984.348	2.579.912

A saját tőke levezetése a 4. számú mellékletben található.

Kötelezettségek bemutatása

1. Passzív tőkekonzolidációs különbözetek összetétele (adatok eFt-ban)

A **passzív tőkekonzolidációs különbözetek** a következő befektetéseken keletkeztek (adatok eFt-ban):

	2021. december 31-én	2022. december 31-én
Ramexa Zrt.	63.242	63.242
LFT7 Kft.	63.445	63.445
Novohot Kft.	69.285	69.285
Novoop Kft.	15.971	15.971
Lotus Center SA	1.359.763	3.720.986
Jukebox Kft. (BZS-19 Kft.)	27.169	27.169
DT. Invest Kft.	7.701	7.701
Összesen	1.606.576	3.967.799

2. Tartozások kötvénykibocsátásból

A Társaság 2022. február 23-án 10 éves futamidejű, 11,2 mrd Ft névértékű, fix kamatozású (5,5%/év), kötvényt bocsátott ki. A kötvény neve CROWN NKP 2032/I. kötvény, névértéke 50.000.000 HUF, 224 darab. A kötvény visszafizetése egy összegben a futamidő végén esedékes.

3. Beruházási és fejlesztési hitelek

A beruházási és fejlesztési hitelek között 2022-ben a Novohot Kft. 620.000 eFt, a Novoop Kft. 351.042 eFt, a CONST3 Vagyonkezelő Kft. 1.150.846 eFt, a Lotus Center S.A. 3.891.787 eFt, az Allegria Park srl 1.963.387 eFt, és az OC (Sapient) Center S.A. 1.882.070 eFt hitele található.

A beruházási és fejlesztési hitelek között 2021-ben a Novohot Kft. 628.172 eFt, a Novoop Kft. 189.932 eFt, a CONST3 Vagyonkezelő Kft. 1.117.134 eFt, a Lotus Center S.A. 4.529.228 eFt, az Allegria Park srl 2.006.802 eFt, és az OC (Sapient) Center S.A. 2.086.317 eFt hitele található.

4. Egyéb hosszú lejáratú hitelek

Az egyéb hosszú lejáratú hitelek között 2022-ben az MDR Kft. hosszú lejáratú hitele szerepel 1.451.880 eFt összegben.

5. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek pénzügyi lízing kötelezettségeket tartalmaznak.

6. Rövid lejáratú hitelek összetétele (adatok eFt-ban)

2022-ben a rövid lejáratú hitelek között az MDR Kft. 149.120 eFt, a CONST3 Vagyonkezelő Kft. 157.300 eFt, és a Lotus Center S.A. 918.801 eFt, Novohot Kft. 70.000 eFt hitele szerepel. 2021-ben a rövid lejáratú hitelek között az MDR Kft. 555.359 eFt, a CONST3 Vagyonkezelő Kft. 98.193 eFt, és a Lotus Center S.A. 847.078 eFt hitele szerepel.

7. Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben összetétele (adatok eFt-ban)

	<u>2021. december 31-én</u>	<u>2022. december 31-én</u>
Tulajdonos	1.905.285	6.416.645
J2B Kft. arányos része	125.500	95.000
EstateLife Kft.	-	3.000
D23 Kft.	-	30.500
Összesen	<u>2.030.785</u>	<u>6.545.145</u>

8. Szállítói kötelezettségek

A szállítói kötelezettségek a csoport tagjainak külső felekkel szemben fennálló számlakötelezettségeit tartalmazza.

9. Vevőktől kapott előlegek (adatok eFt-ban)

	<u>2021. december 31-én</u>	<u>2022. december 31-én</u>
Vevőktől kapott előlegek	312.649	357.634
Összesen	<u>312.649</u>	<u>357.634</u>

10. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek összetétele (adatok eFt-ban)

	2021. december 31-én	2022. december 31-én
Adók	238.370	1.604.007
Kaució	34.472	38.828
Munkavállalókkal szemben	7.919	-
Lízingtörlesztés	-	860
Egyéb kötelezettségek	349.539	188
Összesen	630.300	1.643.883

Passzív időbeli elhatárolások bemutatása

Passzív időbeli elhatárolások összetétele (adatok eFt-ban)

	2021. december 31- én	2022. december 31- én
Bérelti díj	32.120	116.553
Kötvénykibocsátáshoz kapcsolódó névérték különbözet elhatárolása	-	745.448
Bevételek passzív időbeli elhatárolása összesen	32.120	862.001

	2021. december 31-én	2022. december 31-én
Kamat	21.898	626.151
Bónusz és járulékai	6.870	-
Egyéb	40.636	16.490
Költségek passzív időbeli elhatárolása összesen	69.404	642.641

A halasztott bevételek kizárólag állami támogatásból származó időbeli elhatárolásokat és eszközök térítés nélküli átvételéből fennálló elhatárolásokat tartalmaznak.

Eredménykimutatás bemutatása

1. Árbevétel alakulása (adatok eFt-ban)

Társaság	Belföldi bev.		Export ért. árbev.		Értékesítés nettó árbev.	%
	eFt	%	eFt	%	Összesen	
Crown Holding Kft.	17 340	0,94%	45 956	0,72%	63 296	0,77%
CASCADE Building srl		0,00%	395 065	6,19%	395 065	4,80%
Via Rosa Kft.	8 880	0,48%		0,00%	8 880	0,11%
Ramexa Zrt.		0,00%		0,00%	0	0,00%
MDR Kft.	182 839	9,92%		0,00%	182 839	2,22%
LFT7 Kft.	25 320	1,37%		0,00%	25 320	0,31%
Via Árpád Kft.		0,00%		0,00%	0	0,00%
Novohot Kft.	120 157	6,52%		0,00%	120 157	1,46%
Novoop Kft.	1 251 153	67,91%		0,00%	1 251 153	15,21%
CONST3 Vagyonkezelő Kft.		0,00%		0,00%	0	0,00%
Lotus Center S.A.		0,00%	4 132 913	64,75%	4 132 913	50,25%
Cinema Palace srl		0,00%	636 205	9,97%	636 205	7,73%
OSC (Sapient) Center S.A.		0,00%	450 191	7,05%	450 191	5,47%
Nymphaea Resort s.r.l.		0,00%		0,00%	0	0,00%
BZS-19 Kft.	110 808	6,01%		0,00%	110 808	1,35%
RALK3 Kft.	32 176	1,75%		0,00%	32 176	0,39%
DT. Invest Kft.	93 567	5,08%		0,00%	93 567	1,14%
Allegria Park srl		0,00%	721 630	11,31%	721 630	8,77%
Business Center Concept srl		0,00%	146	0,00%	146	0,00%
RSH Invest srl		0,00%	971	0,02%	971	0,01%
		0,00%		0,00%	0	0,00%
J2B Kft.	100	0,01%		0,00%	100	0,00%
Összesen	1 842 340	22%	6 383 077	78%	8 225 417	
Társvállalati kiszűrések	-189 113				-189 113	
Konzolidált összesen	1 653 227	21%	6 383 077	79%	8 036 304	

A cégcsoport árbevétele alapvetően ingatlan bérbeadással összefüggő operatív tevékenységből származik.

Az export értékesítés árbevételének a földrajzi megoszlása a következő volt:

	<u>2021. december 31-én</u>	<u>2022. december 31-én</u>
Románia	5.507.428	6.383.077
Export értékesítés árbevétele összesen	5.507.428	6.383.077

A cégcsoportnak az Európai Unión kívüli értékesítésből nem származott bevétele.

2. Anyagköltségek

Az anyagköltségek jellemzően a vásárolt és felhasznált anyagok költségét tartalmazzák, összesen 2021-ben 481.308 eFt, 2022-ben 1.100.051 eFt értékben.

3. Igénybevett szolgáltatások összetétele (adatok eFt-ban)

	<u>2021. december 31-én</u>	<u>2022. december 31-én</u>
Jogi és tanácsadási díjak	57.028	116.543
Bérleti díjak	155.838	71.557
Ügynöki díjak	38.744	-
Karbantartás	485.271	563.099
Alvállalkozók	702.915	139.231
Ingyankezelési díj	11.400	11.400
Kötvényprogramhoz kapcsolódó szolgáltatások	-	89.281
Egyéb	408.768	764.599
Összesen	1.859.962	1.755.710

4. Egyéb szolgáltatások értéke

Az egyéb szolgáltatások értéke elsősorban bankköltségeket, biztosítási költségeket és hatósági díjakat tartalmaznak, összesen 2021-ben 21.674 eFt, 2022-ben 45.980 eFt értékben.

5. Eladott áruk beszerzési értéke és eladott (közvetített) szolgáltatások értéke (adatok eFt-ban)

	<u>2021. december 31-én</u>	<u>2022. december 31-én</u>
Eladott áruk beszerzési értéke	100	89.708
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	7.485	16.734

6. Személyi jellegű ráfordítások összetétele (adatok eFt-ban)

	<u>2021. december 31-én</u>	<u>2022. december 31-én</u>
Béreköltség	532.767	756.053
Személyi jellegű egyéb kifizetések	21.522	7.834
Bérfelrakások	30.947	45.788
Összesen	585.236	809.675

7. Egyéb ráfordítások összetétele (adatok eFt-ban)

Az egyéb ráfordítások elsősorban helyi adókat, értékvesztéseket, tárgyi eszköz értékesítésének önköltségét tartalmazznak 2021-ben 1.502.734 eFt, míg 2022-ben 999.209 eFt összegben.

8. Egyéb bevételek összetétele (adatok eFt-ban)

Az egyéb bevételek elsősorban kapott támogatásokat, valamint tárgyi eszköz értékesítésből származó bevételeket tartalmazznak 2021-ben 281.499 eFt, 2022-ben 913.941 eFt összegben.

9. Pénzügyi műveletek bevételeinek összetétele (adatok eFt-ban)

	2021. december 31-én	2022. december 31-én
Kapott osztalékok egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól	-	36.730
Részesedésekből származó bevételek	486.000	-
Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	-	174.833
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	93.274	145.030
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	1.981.972	2.101.644
Összesen	2.561.246	2.458.237

A társult vállalkozások és a mentesített leányvállalatok tárgyévi értékelése a következő részesedések értékeléséből állt össze:

	2021. december 31-én	2022. december 31-én
ICE DREAM Kft.	-	12.113
October Tower 12 Kft.	-	40
Összesen	-	12.153

10. Pénzügyi műveletek ráfordításainak összetétele (adatok eFt-ban)

	2021. december 31-én	2022. december 31-én
Részesedésekből származó ráfordítás	235.015	69.758
Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	-	-
Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	244.274	1.186.866
Részesedések értékvesztése (nem bevont vállalkozásokra)		
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	591.960	1.157.143
Összesen	1.071.249	2.413.767

A pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai az árfolyamvesztések összegét tartalmazzák, valamint tartalmazzák a társult vállalkozások részesedésértékeléséből az eredményrontó hatásokat is.

A társult vállalkozások és a mentesített leányvállalatok tárgyévi értékelése a következő részesedések értékeléséből állt össze:

	2021. december 31-én	2022. december 31-én
Star City Kft.	14.245	6.676
Ház a Szervita téren Zrt.	479	-
Janovszky Gasztro Kft.	8.635	-
October Tower 12 Kft.	1.000	-
Összesen	24.359	6.676

11. Konszolidációból keletkező társasági adó különbözet

Az adósságkonszolidáció és a közbenső eredmény konszolidáció során keletkező eredményhatásokra kiszámításra került a konszolidáció miatti társasági adó különbözet. A számítás eredményeként a társasági adó ráfordítás 2021-ben 3.491 eFt-tal, míg 2022-ben 8.955 eFt-tal növekedett, így 2021. december 31-én a számított társasági adó kötelezettség összege 1.424 eFt, 2022. december 31-én a számított társasági adó kötelezettség összege 10.375 eFt.

12. Leányvállalatok adózott eredményéből külső tagok részesedése (adatok eFt-ban)

	<u>2021. december 31-én</u>	<u>2022. december 31-én</u>
Novohot Kft.	7.221	11.70
Novoop Kft.	16.123	36.926
Lotus Center SA	922.018	226.968
Cinema Palace srl	718	862
Allegria Park srl	7	13
Business Center Concept srl	3	4
RSH Invest srl	-	6
Nymphaea Resort srl	364	3
Összesen	946.453	276.553

Főbb mutatószámok

Vagyoni helyzet jellemzésének mutatói

adatok ezer forintban

	2021.12.31	2022.12.31
Tőkeigényességi mutató	90,47%	87,62%
Befektetett eszköz	43 009 685	58 058 307
Összes eszköz	47 538 351	66 259 383
	2021.12.31	2022.12.31
Forgóeszközök aránya	8,58%	10,57%
Forgóeszköz	4 079 619	7 004 333
Összes eszköz	47 538 351	66 259 383

	2021.12.31	2022.12.31
Saját tőke aránya	64,01%	41,58%
Saját tőke	30 429 404	27 553 499
Összes forrás	47 538 351	66 259 383

	2021.12.31	2022.12.31
Eladósodottsági mutató	35,74%	56,11%
Kötelezettségek	16 987 946	37 178 074
Összes forrás	47 538 351	66 259 383

	2021.12.31	2022.12.31
Tőkefeszültségi mutató	55,83%	134,93%
Kötelezettségek	16 987 946	37 178 074
Saját tőke	30 429 404	27 553 499

	2021.12.31	2022.12.31
Nettó adósság/ Saját tőke	0,42	1,09
Nettó adósság	12 673 381	30 009 847
Saját tőke	30 429 404	27 553 499

	2021.12.31	2022.12.31
Nettó adósság/ Mérlegfőösszeg	26,66%	45,29%
Nettó adósság	12 673 381	30 009 847
Mérlegfőösszeg	47 538 351	66 259 383

Likviditási helyzet mutatói

	2021.12.31	2022.12.31
Nettó eladósodottság	0,53	1,24
Kötelezettségek- követelések	16 170 059	34 047 391
Saját tőke	30 429 404	27 553 499

	2021.12.31	2022.12.31
Rövid távú likviditás	0,85	0,66
Forgóeszközök	4 079 619	7 004 333
Rövid lejáratú kötelezettségek	4 780 197	10 577 278

	2021.12.31	2022.12.31
Hitelfedezettségi mutató	17,11%	29,60%
Követelések	817 887	3 130 683
Rövid lejáratú kötelezettségek	4 780 197	10 577 278

Vállalkozás jövedelmi helyzetének elemzése

	2021.12.31	2022.12.31
Alaptőke hatékonysága	67157,28%	72847,94%
Adózott eredmény	2 149 033	2 331 134
Jegyzett tőke	3 200	3 200

	2021.12.31	2022.12.31
Tőkearányos pénzügyi eredmény	4,90%	0,16%
Pénzügyi eredmény	1 489 997	44 470
Saját tőke	30 429 404	27 553 499

	2021.12.31	2022.12.31
Jegyzett tőkearányos pénzügyi eredmény	46562,41%	1389,69%
Pénzügyi eredmény	1 489 997	44 470
Jegyzett tőke	3 200	3 200

	2021.12.31	2022.12.31
EBITDA/Fizetendő kamatok	6,04	3,67
EBITDA	1 474 604	4 356 073
Fizetendő kamatok	244 274	1 186 866

Mérlegfordulónap után bekövetkező jelentős események:

Az ukrán-országi háború és inflációs környezet miatt a Társaság felmérte és elkészítette az arra vonatkozó becsléseket, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság a vállalkozás folytatására való képesség tekintetében, és arra jutott, hogy helytálló a vállalkozás folytatását feltételezni a belátható jövőben, lényeges bizonytalanság nem áll fenn.

A felmért gazdasági körülmények és az ukrán-orsz háborúval kapcsolatos nehézségek mellett is a vállalkozás folytatása 2023. évben biztosított.

Budapest, 2023. április 20.

Mudura Sándor
vállalkozás képviselője

Mellékletek:

1. sz. melléklet: Konszolidáció összefoglaló táblázata
2. sz. melléklet: A társaság tulajdonosi struktúrája részletesen a tulajdoni hányadok kiszámításával
3. sz. melléklet: A leányvállalatok és közös vezetésű vállalatok és társult vállalkozások székhely szerinti felsorolása
4. sz. melléklet: Konszolidált saját tőke mozgásának levezetése 2021. december 31. és 2022. december 31. között
5. sz. melléklet: Cash Flow

1. számú melléklet

ESZKÖZÖK	Egyedi vállalatok összesítése	Előkészítő korrekciók	Tőke-konzolidáció	Adósság-konzolidáció	Bevétel-ráfordítás konszolidáció	Közbenső eredmény konszolidáció	Társult vállalkozások	Látens adó és átsorolások	Konzolidált beszámoló
A tétel megnevezése									
A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	107 289 021	-26 470 433	-22 559 343	-75 000	-107 530	0	-18 408	0	58 058 307
I. IMMATERIÁLIS JAVAK	21 995	0	0	0	0	0	0	0	21 995
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Vagyon értékű jogok	14 909	0	0	0	0	0	0	0	14 909
4. Szellemi termékek	129	0	0	0	0	0	0	0	129
5. Üzleti vagy cégérték	6 957	0	0	0	0	0	0	0	6 957
6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Immateriális javak érték helyesbítése	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	68 574 672	-25 432 776	0	0	-107 530	0	0	0	43 034 366
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	59 243 890	-25 432 776	0	0	0	0	0	0	33 811 114
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	783 735	0	0	0	0	0	0	0	783 735
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	130 520	0	0	0	0	0	0	0	130 520
4. Tenyészállatok	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Beruházások, felújítások	7 621 068	0	0	0	-107 530	0	0	0	7 513 538
6. Beruházásokra adott előlegek	795 459	0	0	0	0	0	0	0	795 459
7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	38 692 354	-1 037 657	-22 559 343	-75 000	0	0	-18 408	0	15 001 946
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	33 526 896	-1 037 657	-25 079 975	0	0	0	0	0	7 409 264
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	75 000	0	0	-75 000	0	0	0	0	0
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	775 226	0	-1 500	0	0	0	-18 408	0	755 318
4. Tartósan adott kölcsön jelentős tul. rész. viszonyban	1 014 536	0	0	0	0	0	0	0	1 014 536
5. Egyéb tartós részesedés	100 003	0	0	0	0	0	0	0	100 003
6. Tartósan adott kölcsön egyéb rész. visz. vállalkozásból	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Egyéb tartósan adott kölcsön	94 148	0	0	0	0	0	0	0	94 148
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	3 106 545	0	0	0	0	0	0	0	3 106 545
9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11. Tőkekonzolidációs különbözete	0	0	2 522 132	0	0	0	0	0	2 522 132
- leányvállalattól	0	0	2 491 083	0	0	0	0	0	2 491 083
- közös vezetése vállalkozásoktól	0	0	31 049	0	0	0	0	0	31 049
- társult vállalkozásoktól	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. FORGÓESZKÖZÖK	15 819 895	0	0	-8 815 562	0	0	0	0	7 004 333
I. KÉSZLETEK	673 222	0	0	0	0	0	0	0	673 222
1. Anyagok	15 012	0	0	0	0	0	0	0	15 012
2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	379 121	0	0	0	0	0	0	0	379 121
3. Növedék-, hízó- és egyéb állatok	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Késztermékek	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Áruk	232 119	0	0	0	0	0	0	0	232 119
6. Készletre adott előlegek	46 970	0	0	0	0	0	0	0	46 970
II. KÖVETELÉSEK	11 946 245	0	0	-8 815 562	0	0	0	0	3 130 683
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból	2 393 540	0	0	0	0	0	0	0	2 393 540
2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	8 721 576	0	0	-8 720 562	0	0	0	0	1 014
3. Követelések jelentős tul. rész. viszonyban lévő vállalkozásból	376 183	0	0	-95 000	0	0	0	0	281 183
4. Követelések egyéb rész. viszonyban lévő vállalkozásból	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Váltókövetelések	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Egyéb követelések	454 946	0	0	0	0	0	0	0	454 946
7. Követelések értékelési különbözete	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Konzolidációból adódó (számított) társ. adó különbözete	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. ÉRTÉKPAPÍROK	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Jelentős tulajdoni részesedés	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Egyéb részesedés	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Saját részvények, üzletrészek	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IV. PÉNZESZKÖZÖK	3 200 428	0	0	0	0	0	0	0	3 200 428
1. Pénztár, csekkok	2 978	0	0	0	0	0	0	0	2 978
2. Bankbetétek	3 197 450	0	0	0	0	0	0	0	3 197 450
C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	1 356 558	0	0	-159 815	0	0	0	0	1 196 743
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	781 656	0	0	-159 815	0	0	0	0	621 841
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	574 902	0	0	0	0	0	0	0	574 902
3. Halasztott ráfordítások	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	124 465 474	-26 470 433	-22 559 343	-9 050 377	-107 530	0	-18 408	0	66 259 383

FORRÁSOK	Előkészítő mérleg	Előkészítő korrekciók	Tőke-konzolidáció	Adósság-konzolidáció	Bevétel-ráfordítás konszolidáció	Közbenső eredmény konszolidáció	Társult vállalkozások	Látens adó és átsorolások	Konzolidált beszámoló
D. SAJÁT TŐKE	80 587 885	-26 470 433	-26 527 141	99 502	-107 530	0	-18 408	-10 375	27 553 499
I. JEGYZETT TŐKE	17 932 626	0	-17 929 426	0	0	0	0	0	3 200
ebből: visszavásárolt tulajdoni részesedés névérték	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. TŐKETARTALÉK	22 607 931	0	-11 302 055	0	0	0	0	0	11 305 876
IV. EREDMÉNYTARTALÉK	7 985 702	0	2 254 795	0	0	0	0	0	10 240 497
V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	1 234 220	0	-1 234 220	0	0	0	0	0	0
VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	25 432 776	-25 432 776	0	0	0	0	0	0	0
1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka	25 432 776	-25 432 776	0	0	0	0	0	0	0
2. Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII. KORRIGÁLT ADÓZOTT EREDMÉNY	5 394 630	-591 333	-2 721 413	83 704	-107 530	0	5 478	-8 955	2 054 581
VIII. Konzolidált vállalk. saját tőke változás	0	-446 324	1 825 265	0	0	0	-23 886	-1 420	1 353 635
- leányvállalat saját tőke változás	0	-446 324	1 825 265	0	0	0	-23 886	-1 420	1 353 635
- társult vállalkozás saját tőke változás	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IX. Konzolidáció miatti változások (+)	0	0	0	15 798	0	0	0	0	15 798
- adósságkonszolidáció különbözetéből	0	0	0	15 798	0	0	0	0	15 798
- közbenső eredmény különbözetéből	0	0	0	0	0	0	0	0	0
X. Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése	0	0	2 579 912	0	0	0	0	0	2 579 912
E. CÉLTARTALÉKOK	8 931	0	0	0	0	0	0	0	8 931
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	8 931	0	0	0	0	0	0	0	8 931
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Egyéb céltartalék	0	0	0	0	0	0	0	0	0
F. KÖTELEZETTSÉGEK	42 190 057	0	3 967 798	-8 990 154	0	0	-1	10 375	37 178 075
I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	3 967 799	0	0	0	0	0	3 967 799
1. Hátrasorolt köt. kapcsolt vállalkozással szembe fordított követelések	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Hátrasorolt köt.jelentős tul.rész.visz.váll.szemből	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Hátrasorolt köt.egyéb rész.visz.váll.szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4. Hátrasorolt köt. egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Tőkekonszolidációs különbözet leányváll-ból	0	0	3 967 799	0	0	0	0	0	3 967 799
II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	23 113 806	0	0	-480 809	0	0	0	0	22 632 997
1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Átváltoztatható kötvények	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Tartozások kötvénykibocsátásból	11 200 000	0	0	0	0	0	0	0	11 200 000
4. Beruházási és fejlesztési hitelek	9 859 131	0	0	0	0	0	0	0	9 859 131
5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	1 451 880	0	0	0	0	0	0	0	1 451 880
6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szembe fordított követelések	480 809	0	0	-480 809	0	0	0	0	0
7. Tartós köt. Jelentős tul. rész.visz.vállalkozással szembe fordított követelések	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Tartós köt. egyéb rész.visz.vállalkozással szembe fordított követelések	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	121 986	0	0	0	0	0	0	0	121 986
II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	19 076 251	0	-1	-8 509 345	0	0	-1	10 375	10 577 279
1. Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ebből: az átváltoztatható kötvények	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Rövid lejáratú hitelek	1 295 221	0	0	0	0	0	0	0	1 295 221
3. Vevőktől kapott előlegek	357 634	0	0	0	0	0	0	0	357 634
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolg.-ból (és más) származékos ügyletekből	725 020	0	0	0	0	0	0	0	725 020
5. Váltótartozások	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Rövid lejáratú köt. kapcsolt vállalkozással szembe fordított követelések	15 054 490	0	0	-8 509 345	0	0	0	0	6 545 145
7. Rövid lejáratú köt. Jelentős tul. rész.visz.váll.szemből	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Rövid lejáratú köt. egyéb rész.visz.váll.szemből	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	1 643 886	0	-1	0	0	0	-1	0	1 643 884
10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0	0	0	0	0	0	0
12. Konzolidációból adódó (számított) társ.adó	0	0	0	0	0	0	0	10 375	10 375
G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	1 678 604	0	0	-159 725	0	0	0	0	1 518 879
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	862 001	0	0	0	0	0	0	0	862 001
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	802 366	0	0	-159 725	0	0	0	0	642 641
3. Halasztott bevételek	14 237	0	0	0	0	0	0	0	14 237
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	124 465 475	-26 470 433	-22 559 342	-9 050 377	-107 530	0	-18 408	0	66 259 383

EREDMÉNYKIMUTATÁS	Előkészítő mérleg	Előkészítő korrekciók	Tőke-konzolidáció	Adósság-konzolidáció	Bevétel-ráfordítás konszolidáció	Közbenső eredmény konszolidáció	Társult vállalkozások	Látens adó és átsorolások	Konszolidált beszámoló
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	1 842 340	0	0	0	-189 113	0	0	0	1 653 227
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	6 383 077	0	0	0	0	0	0	0	6 383 077
I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	8 225 417	0	0	0	-189 113	0	0	0	8 036 304
03. Saját termelésű készletek állományváltozása	139 191	0	0	0	0	0	0	0	139 191
04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Aktivált saját teljesítmények értéke (03+04)	139 191	0	0	0	0	0	0	0	139 191
III. Egyéb bevételek	913 941	0	0	0	0	0	0	0	913 941
ebből: visszaírt értékvesztés	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III/A Adósságkonsz. miatti (r. növelő) konsz. kü	0	0	0	83 704	0	0	0	0	83 704
05. Anyagköltség	1 100 051	0	0	0	0	0	0	0	1 100 051
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	1 944 823	0	0	0	-189 113	0	0	0	1 755 710
07. Egyéb szolgáltatások értéke	45 980	0	0	0	0	0	0	0	45 980
08. Eladott áruk beszerzési értéke	89 708	0	0	0	0	0	0	0	89 708
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	16 734	0	0	0	0	0	0	0	16 734
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	3 197 296	0	0	0	-189 113	0	0	0	3 008 183
10. Bérköltség	756 053	0	0	0	0	0	0	0	756 053
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	7 834	0	0	0	0	0	0	0	7 834
12. Bérjárulékok	45 788	0	0	0	0	0	0	0	45 788
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	809 675	0	0	0	0	0	0	0	809 675
VI. Értékcsökkenési leírás	1 349 970	0	302 774	0	0	0	0	0	1 652 744
VII. Egyéb ráfordítások	999 209	0	0	0	0	0	0	0	999 209
ebből: értékvesztés	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII/A Adósságkonsz. miatti (r. csökk) konsz. kü	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNY	2 922 399	0	-302 774	83 704	0	0	0	0	2 703 329
13. Kapott (járó) osztalék, részesedés	2 449 435	0	-2 412 705	0	0	0	0	0	36 730
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	2 412 705	0	-2 412 705	0	0	0	0	0	0
14. Részesedésekből származó bevételek, árfoly	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15. Befektetett pénzügyi eszközökből származó b	174 833	0	0	0	-105 157	0	0	0	69 676
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	105 157	0	0	0	-105 157	0	0	0	0
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű	564 151	0	0	0	-313 964	0	0	0	250 187
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	469 613	0	0	0	-313 964	0	0	0	155 649
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	2 410 204	-591 333	270 619	0	0	0	12 154	0	2 101 644
ebből: értékelési különbözet	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+1	5 598 623	-591 333	-2 142 086	0	-419 121	0	12 154	0	2 458 237
18. Részesedésekből származó ráfordítás, árfoly	69 758	0	0	0	0	0	0	0	69 758
ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19. Befektetett pénzügyi eszközökből származó b	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0	0	0	0	0	0	0
20. Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítás	1 498 457	0	0	0	-311 591	0	0	0	1 186 866
ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	28 006	0	0	0	-28 006	0	0	0	0
21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek ér	0	0	0	0	0	0	0	0	0
22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1 150 467	0	0	0	0	0	6 676	0	1 157 143
ebből: értékelési különbözet	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+	2 718 682	0	0	0	-311 591	0	6 676	0	2 413 767
B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-I	2 879 941	-591 333	-2 142 086	83 704	-107 530	0	5 478	0	44 470
C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A+B)	5 802 340	-591 333	-2 444 860	83 704	-107 530	0	5 478	0	2 747 799
X. Adófizetési kötelezettség	407 710	0	0	0	0	0	0	0	407 710
X/A Konszolidálásból adódó társ. adó kül.	0	0	0	0	0	0	0	8 955	8 955
D. ADÓZOTT EREDMÉNY (+C-XII)	5 394 630	-591 333	-2 444 860	83 704	-107 530	0	5 478	-8 955	2 331 134
XI. Leányvállalatok adózott eredményéből külső tag	0	0	276 553	0	0	0	0	0	276 553
E. KORRIGÁLT ADÓZOTT EREDMÉNY	5 394 630	-591 333	-2 721 413	83 704	-107 530	0	5 478	-8 955	2 054 581

2. számú melléklet

Befektetés kiben	Tulajdonos	Közvetlen százalék	Közvetlen + Közvetett százalék		2022	
					tulajdoni jog	minősítés
Via Rosa Kft.	Crown Holding Kft.	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	leányvállalat
Ramexa Zrt.	Crown Holding Kft.	98,00%	98,00%			
Ramexa Zrt.	RALK3 Kft.	2,00%	2,00%	100,00%		leányvállalat
MDR Kft.	Crown Holding Kft.	100,00%	100,00%	100,00%		leányvállalat
LFT7 Kft.	Crown Holding Kft.	100,00%	100,00%	100,00%		leányvállalat
Via Árpád Kft.	Crown Holding Kft.	52,00%	52,00%			
Via Árpád Kft.	DT. Invest Kft.	48,00%	48,00%	100,00%		leányvállalat
Novohot Kft.	Crown Holding Kft.	70,00%	70,00%	70,00%		leányvállalat
Novoop Kft.	Crown Holding Kft.	70,00%	70,00%	70,00%		leányvállalat
CONST3 Vagyonkezelő Kft.	Crown Holding Kft.	100,00%	100,00%	100,00%		leányvállalat
Lotus Center S.A.	Crown Holding Kft.	85,59%	85,59%	85,59%		leányvállalat
Cinema Palace srl	Crown Holding Kft.	98,72%	98,72%	98,72%		leányvállalat
Star City Kft.	Crown Holding Kft.	25,00%	25,00%	25,00%		társult vállalkozás
J2B Kft.	Crown Holding Kft.	50,00%	50,00%	50,00%		közös vezetésű vállalat
ICE DREAM Kft. (volt: Janovszky Ga	Crown Holding Kft.	38,85%	38,85%	38,85%		társult vállalkozás
October Tower 12 Kft.	Crown Holding Kft.	33,00%	33,00%	33,00%		társult vállalkozás
JUKEBOX Invest Kft. (volt: BZS-19 K	Crown Holding Kft.	93,75%	93,75%			
JUKEBOX Invest Kft. (volt: BZS-19 K	DT. Invest Kft.	3,13%	3,13%			
JUKEBOX Invest Kft. (volt: BZS-19 K	LFT7 Kft.	3,13%	3,13%	100,00%		leányvállalat
RALK3 Kft.	Crown Holding Kft.	100,00%	100,00%	100,00%		leányvállalat
DT. Invest Kft.	Crown Holding Kft.	99,90%	99,90%			
DT. Invest Kft.	JUKEBOX Invest Kft.	0,10%	0,10%	100,00%		leányvállalat
Allegria Park srl	Crown Holding Kft.	99,99%	99,99%	99,99%		leányvállalat
Business Center Concept srl	Crown Holding Kft.	92,00%	92,00%	92,00%		leányvállalat
OSC (Sapient) Center S.A	Crown Holding Kft.	60,00%	60,00%			
OSC (Sapient) Center S.A	Lotus Center S.A.	10,00%	8,56%	68,56%		leányvállalat
Nymphaea Resort srl	Crown Holding Kft.	90,00%	90,00%			
Nymphaea Resort srl	Lotus Center S.A.	10,00%	8,56%	98,56%		leányvállalat
LaSalle Informatikai Kft.	Crown Holding Kft.	50,00%	50,00%	50,00%		közös vezetésű vállalat
Chino Invest Ingatlanhasznosító Kf	Crown Holding Kft.	100,00%	100,00%	100,00%		leányvállalat
BlueBox Invest Ingatlanhasznosító	Crown Holding Kft.	100,00%	100,00%	100,00%		leányvállalat
Greenbox Invest Ingatlanhasznosít	Crown Holding Kft.	96,78%	96,78%			
Greenbox Invest Ingatlanhasznosít	DT. Invest Kft.	3,23%	3,23%	100,00%		leányvállalat
CASCADE Building srl	Crown Holding Kft.	100,00%	100,00%	100,00%		leányvállalat
RSH Invest srl	Crown Holding Kft.	75,00%	75,00%			
RSH Invest srl	Lotus Center S.A.	25,00%	21,40%	96,40%		leányvállalat
Dunai Fedélzet Zrt.	Crown Holding Kft.	50,00%	50,00%	50,00%		leányvállalat
EstateLife Ingatlanhasznosító Kft.	Crown Holding Kft.	100,00%	100,00%	100,00%		leányvállalat

3. számú melléklet

	Leányvállalat neve	Leányvállalat székhelye
1.	Via Rosa Kft.	1053 Budapest, Képiró u. 9.
2.	Ramexa Zrt.	1053 Budapest, Képiró u. 9.
3.	MDR Kft.	1053 Budapest, Képiró u. 9.
4.	LFT7 Kft.	1053 Budapest, Képiró u. 9.
5.	Via Árpád Kft.	1053 Budapest, Képiró u. 9.
6.	Novohot Kft.	6721 Szeged, Maros u. 1.
7.	Novoop Kft.	6721 Szeged, Maros u. 1.
8.	CONST3 Vagyonkezelő Kft.	1053 Budapest, Képiró u. 9.
9.	Lotus Center S.A.	410583 Orodea, Nufarului 30.
10.	Cinema Palace srl.	410583 Orodea, Nufarului 30.
11.	OSC Center SA	410583, Orodea, Nufarului 30.
12.	JUKEBOX Invest Kft. (korábbi nevén BZS-19 Kft.)	1053 Budapest, Képiró u. 9.
13.	RALK3 Kft.	1053 Budapest, Képiró u. 9.
14.	DT. Invest Kft.	1062 Budapest, Andrássy út 124.
15.	Allegria Park srl	410583 Orodea, Nufarului 30.
16.	Business Center Concept srl	410583 Orodea, Nufarului 30.
17.	Nymphaeae Resort srl.	410583 Orodea, Nufarului 30.
18.	Chino Invest Ingatlanhasznosító Kft.	1052 Budapest, Deák Ferenc tér 3. 3/1.
19.	BlueBox Invest Ingatlanhasznosító Kft.	1053 Budapest, Képiró utca 9.
20.	Greenbox Invest Ingatlanhasznosító Kft.	1053 Budapest, Képiró utca 9.
21.	Cascade Building srl	RO- Oradea, str. Nufarului 30.
22.	RSH Invest srl	RO- Oradea, str. Nufarului 30.
23.	Dunai Fedélzet Zrt.	1126 Budapest, Kiss János altábornagy utca 21. 2/18.
24.	Estatelife Ingatlan Ingatlanhasznosító Kft.	1052 Budapest, Deák Ferenc tér 3. 3/1.
	Közös vezetésű vállalat neve	Közös vezetésű vállalat székhelye
1.	J2B Kft.	1053 Budapest, Képiró u. 9.
2.	LaSalle Informatikai Kft.	1149 Budapest, Angol utca 7.
	Társult vállalkozás neve	Társult vállalkozás székhelye
1.	Star City Kft.	1052 Budapest, Deák F. tér 3.
2.	ICE DREAM Kft. (korábbi nevén Janovszky Gasztró Kft.)	1033 Budapest, Szentendrei út 89-95. 4. ép. fsz. 52.
3.	October Tower 12 Kft.	1051 Budapest, Zrínyi utca 4.

6. számú melléklet

Saját tőke mozgása											
	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredmény- tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	MSZE	LVSTV	Konsolidáció miatti változások	Külső tulajdonosi részesedés	Összesen	
2021. december 31.	3 200	11 305 876	8 852 188	-	-	1 202 580	1 101 660	-	20 448	7 984 348	30 429 404
Tőkeemelés											-
Előző évi eredmény átsorolása			1 418 309			- 1 202 580	251 975	36 246			503 950
Új leányvállalatok megszerzése és tulajdoni hányadok változása									- 5 680 989		- 5 680 989
Osztalék			- 30 000								- 30 000
Tárgyévi eredmény						2 054 581			276 553		2 331 134
2022. december 31.	3 200	11 305 876	10 240 497	-	-	2 054 581	1 353 635	15 798	2 579 912	27 553 499	

Cash flow kimutatás

Sor- szám	Megnevezés	2021	2022
1	Adózás előtti eredmény (-kapott osztalék)	2.177.061	2 747 799
2	Elszámolt amortizáció	787.540	1 652 744
	Aktív tőkekonszolidációs különbözet értékcsökkenése	0	0
	Társult vállalkozások ártértékelése	24.359	-5 478
3	Elszámolt értékvesztés és visszairása	-523	0
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	3.227	3 736
6	Szállítói kötelezettségek és váltótartozások változása	151.115	420 611
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	-5.297.721	5 305 326
8	Passzív időbeli elhatárolás változása	-10.983	1 403 073
9	Vevőkövetelés és váltókövetelés változása	205.403	-2 336 631
10	Forgóeszközök (vevők és pénzeszköz nélkül) változása	2.800.866	-95 644
11	Aktív időbeli elhatárolások változása	76.432	-747 696
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-28.028	-416 665
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	0	0
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás	888.748	7 931 175
14	Befektetett eszközök állományváltozás	-4.579.255	-16 606 258
	konszolidációs kör változása miatt	-76.455	-89 630
15	Kapott osztalék, részesedés	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás	-4.655.710	-16 695 888
16	Jegyzett tőkeemelés befolyt összege		
17	Jegyzett tőke leszállításával kapcsolatos pénzkiramlás		
18	Részvény-, kötvénykibocsátás bevétele		
19	Részvénybevonás (tőkeleszállítás), kötvény visszafizetés		
20	Hosszú lejáratú kölcsön, hitel, kötelezettség állományvált.	3.547.748	12 031 824
21	Rövid lejáratú hitel és kölcsön állományváltozása	1.029.656	-205 409
22	Véglegesen kapott pénzeszköz		
23	Véglegesen átadott pénzeszköz		
24	Alapítókkal szembeni, ill. egyéb hosszú lejáratú köt.vált.		
25	Külső tagok részesedése állományváltozás	4.277.819	-5 404 436
26	Passzív tőkekonszolidációs különbözet állományváltozás	-4.769.167	2 361 223
27	Konszolidálásból eredő állományváltozás	0	473 950
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás	4.086.056	9 257 152
IV.	Pénzeszközök változása	319.094	492 439