

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.

Konszolidált (összevont) éves beszámoló

2024

Keltezés: Budapest, 2025. április 22.

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)
 2024. december 31.

ezer Ft			
Tétel megnevezése	Előző év	Előző évek módosításai	Tárgyév
A. Befektetett eszközök	54 779 307	0	65 828 332
<i>I. Immateriális javak</i>	32 378	0	355 739
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0		0
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0		0
3. Vagyoni értékű jogok	25 628		54 579
4. Szellemi termékek	1 092		689
5. Üzleti vagy cégérték	5 658		300 471
6. Immateriális javakra adott előlegek	0		0
7. Immateriális javak értékhelyesbítése	0		0
<i>II. Tárgyi eszközök</i>	42 272 404	0	51 927 342
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	33 070 763		38 217 479
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	739 539		1 027 609
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	115 562		217 227
4. Tenyészállatok	0		0
5. Beruházások, felújítások	7 941 389		11 913 827
6. Beruházásokra adott előlegek	405 151		551 200
7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0		0
<i>III. Befektetett pénzügyi eszközök</i>	12 474 525	0	13 545 251
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	5 794 979		6 665 717
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0		0
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	1 057 351		1 057 783
4. Tartósan adott kölcsön jelentős tul. részesedési viszonyban lévő váll-n	182 750		504 016
5. Egyéb tartós részesedés	0		208 434
6. Tartósan adott kölcsön egyéb rész. váll-ban	0		0
7. Egyéb tartósan adott kölcsön	12 859		4 003
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	3 043 060		3 043 060
9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0		0
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0		0
11. Tőkekonszolidációs különbözet	2 383 526	0	2 062 238
- leányvállalatokból	2 383 526		2 062 238
- közös vezetésű vállalkozásokból	0		0
- társult vállalkozásokból	0		0
<i>IV. Halasztott adókövetelések</i>	0	0	0

Budapest, 2025. április 22.

.....
 vállalkozás vezetője

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

"A" ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) MÉRLEG Eszközök (aktívák)
2024. december 31.

ezer Ft			
Tétel megnevezése	Előző év	Előző évek módosításai	Tárgyév
B. FORGÓESZKÖZÖK	12 032 439	0	14 442 540
<i>I. Készletek</i>	590 261	0	2 516 846
1. Anyagok	11 392		71 869
2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	420 498		431 107
3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0		0
4. Késztermékek	0		0
5. Áruk	111 410		1 966 909
6. Készletre adott előlegek	46 961		46 961
<i>II. Követelések</i>	2 769 372	0	3 888 830
1. Vevők	1 384 977		1 029 719
2. Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben	44 739		1 273 314
3. Követelések jelentős tul. rész. viszonyban lévő váll-al szemben	384 268		141 150
4. Követelések egyéb rész. válll. szemben	0		48 000
5. Váltókövetelés	0		0
6. Egyéb követelések	955 388		1 396 647
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>	2 209 146	0	3 924 487
1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	656 354		2 775 362
2. Jelentős tulajdoni részesedés	1 552 792		1 149 125
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>	6 463 660	0	4 112 377
1. Pénztár, csekkek	7 867		12 463
2. Bankbetétek	6 455 793		4 099 914
C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	1 019 849	0	1 082 931
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	522 969		636 245
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	496 880		446 686
3. Halasztott ráfordítások	0		0
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	67 831 595	0	81 353 803

Budapest, 2025. április 22.

.....
vállalkozás vezetője

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

"A" ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) MÉRLEG Források (passzívák)
 2024. december 31.

ezer Ft

Tétel megnevezése	Előző év	Előző évek módosításai	Tárgyév
D. SAJÁT TŐKE	29 115 600	0	33 941 809
<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	13 598 337		15 068 471
V. Lekötött tartalék	0		0
VI. Értékelési tartalék	0		0
VII. Korrigált adózott eredmény	1 429 071	0	4 284 157
VIII. Konszolidált vállalkozás saját tőke változás (+)	74 202		154 188
IX. Konszolidáció miatti változások (+)	-8 028	0	-129 077
- adósságkonsz. különbözetéből	99 502		-21 547
- közbenső eredmény különbözetéből	-107 530		-107 530
X. Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése	2 712 942		3 254 994
E. CÉLTARTALÉKOK	54 754	0	80 073
1. Céltartalék várható kötelezettségekre	54 754		80 073
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	0		0
3. Egyéb céltartalék	0		0
F. KÖTELEZETTSÉGEK	34 814 897	0	43 435 335
<i>I. Hátrasorolt kötelezettségek</i>	3 967 799	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	3 967 799		3 967 799

Budapest, 2025. április 22.

.....
 vállalkozás vezetője

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

"A" ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) MÉRLEG Források (passzívák)
 2024. december 31.

ezer Ft			
Tétel megnevezése	Előző év	Előző évek módosításai	Tárgyév
II. Hosszú lejáratú kötelezettségek	21 115 128	0	27 624 951
1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0		1 615 337
2. Átváltoztatható kötvények	0		0
3. Tartozások kötvénykibocsátásból	11 200 000		11 200 000
4. Beruházási és fejlesztési hitelek	8 360 275		14 602 788
5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	1 168 858		0
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	385 995		206 826
10. Halasztott adókötelezettségek	0		0
III. Rövid lejáratú kötelezettségek	9 731 970	0	11 842 585
1. Rövid lejáratú kölcsönök	0		326 138
- ebből: az átváltoztatható kötvények	0		0
2. Rövid lejáratú hitelek	1 351 517		2 531 294
3. Vevőktől kapott előlegek	484 489		517 056
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolg-ból (szállítók)	439 469		677 300
5. Váltótartozások	0		0
6. Rövidlejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalk.	5 976 287		5 982 919
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	1 471 768		1 799 764
10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0		0
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0		0
12. Konszolidálásból adódó (számított) társ.adó köt.	8 440		8 114
G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	3 846 344	0	3 896 586
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	803 742		745 794
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	635 871		573 325
3. Halasztott bevételek	2 406 731		2 577 467
FORRÁSOK ÖSSZESEN	67 831 595	0	81 353 803

Budapest, 2025. április 22.

.....
 vállalkozás vezetője

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

"A" ÖSSZEONT (KONSZOLIDÁLT) EREDMÉNYKIMUTATÁS (összki költség eljárással)
 2024. december 31.

Tétel megnevezése	Előző év	ezer Ft	
		Előző évek módosításai	Tárgyév
1. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 326 177		2 496 068
2. Export értékesítés nettó árbevétele	7 622 328		9 415 159
I. Értékesítés nettó árbevétele	9 948 505	0	11 911 227
3. Saját termelésű készletek állományváltozása	41 377		10 609
3/A. Konszolidációs kör változása miatti STK ÁV	0		0
4. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0		0
II. Aktivált saját teljesítmények értéke	41 377	0	10 609
III. Egyéb bevételek	173 191		34 425
ebből visszaírt értékvesztés	0		0
III/A Adósságkonsz.miatl (er.növelő) konsz.kül.	0		17 954
5. Anyagköltség	1 280 869		1 364 535
6. Igénybevett szolgáltatások értéke	1 685 793		2 937 776
7. Egyéb szolgáltatások értéke	28 236		36 844
8. Eladott áruk beszerzési értéke	258 777		114 096
9. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	12 034		13 533
IV. Anyagjellegű ráfordítások	3 265 709	0	4 466 784
10. Bérköltség	1 019 128		1 306 226
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	13 752		14 974
12. Bérjárulékok	68 014		87 598
V. Személyi jellegű ráfordítások	1 100 894	0	1 408 798
VI. Értékcsökkenési leírás	1 518 203		1 776 961
VII. Egyéb ráfordítás	1 016 428		301 417
ebből: értékvesztés	0		60 426
VII./A Adósságkonsz.miatl (er.csökk) konsz.kül.	121 049		0
A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I-II+III-IV-V-VI-VII)	3 140 790	0	4 020 255
13. a) Kapott osztalékok társult vállalkozástól	0		0
13. b) Kapott osztalékok egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól	0		0
14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0		450 614
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
15. Befektetett pénzügyi eszközökből származó bev. árf. Nyer.	0		0
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
16. Egyéb kapott (járó) kamatok, kamat jellegű bevételek	250 334		194 411
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	221 019		146 873
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	1 729 222		2 180 631
ebből: értékelési különbözet	0		0
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei	1 979 556	0	2 825 656
18. Részesedésekből származó ráfordítás, árfolyamvesztés	0		0
ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
19. Befektetett pénzügyi eszközökből származó bev. árf. vesz.	0		0
ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
20. Fizetendő kamatok és kamat jellegű ráfordítások	1 400 851		1 488 137
ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	41 053		58 650
21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	75 000		0
22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1 482 109		130 249
ebből: értékelési különbözet	0		0
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai	2 957 960	0	1 618 386
B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-978 404	0	1 207 270
C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+C+D)	2 162 386	0	5 227 525
X. Adófizetési kötelezettség	434 503		539 766
X/A Konszolidálásból adódó társ.adó kül (+,-)	-1 939		-323
X/B Halasztott adó	0		0
D. ADÓZOTT EREDMÉNY (+C-X)	1 729 822	0	4 688 082
XI. Leányvállalatok adózott eredményéből külső tagok (más tulajdonosok részesedése)	300 751		403 925
E. KORRIGÁLT ADÓZOTT EREDMÉNY	1 429 071	0	4 284 157

Budapest, 2025. április 22.

vállalkozás vezetője

Kiegészítő melléklet

I. Általános rész

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

A Társaság tulajdonosa Mudura Sándor, önálló jogosultsággal.

Fő tevékenysége: 6420 - Vagyongazdálkodás
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.

Mudura Sándor 2023. augusztus 28. nappal a Társaságot bizalmi vagyongazdálkodásba adta át a Crown Trust Kft.-nek (cgj. 01-09-419760), mely cég a jogállását bizalmi vagyongazdálkodóként szerezte meg.

Az éves beszámoló összeállításával megbízott személy:

Beke Tímea, regisztrációs nyilvántartási száma 137775.

A Crown Holding Kft. 2024. 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 2024. 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.	Novohot Kft.	Crown Holding Kft.	70.00%	70.00%
6.	Novoop Kft.	Crown Holding Kft.	70.00%	70.00%
7.	CONST3 Vagyongkezelő Kft.	Crown Holding Kft.	100.00%	100.00%
8.	Lotus Center S.A.	Crown Holding Kft.	85.59%	85.59%
9.	Cinema Palace srl.	Crown Holding Kft.	98.72%	98.72%
10.	JUKEBOX Invest Kft.	Crown Holding Kft. / LFT7 Kft./DT. Invest Kft.	100.00%	100.00%
11.	RALK3 Kft.	Crown Holding Kft.	100.00%	100.00%
12.	DT. Invest Kft.	Crown Holding Kft.	100.00%	100.00%
13.	Allegria Park srl	Crown Holding Kft.	99.99%	99.99%
14.	Business Center Concept srl	Crown Holding Kft.*	92.00%	92.00%
15.	OSC (Sapient) Center S.A.	Crown Holding Kft. / Lotus Center S.A.	70.00%	64.80%
16.	Nymphaea Resort srl	Crown Holding Kft. / Lotus Center S.A.	100.00%	94.80%
17.	Hármashatárhegy Udvarház Kft.*	Crown Holding Kft.	70.00%	70.00%
18.	BlueBox Invest Ingatlanhasznosító Kft.*	Crown Holding Kft.	100.00%	100.00%
19.	GreenBox Invest Ingatlanhasznosító Kft.*	Crown Holding Kft./ DT. Invest Kft.	100.00%	100.00%
20.	CASCADE Building srl	Crown Holding Kft.	100.00%	100.00%
21.	RSH Invest srl	Crown Holding Kft./ Lotus Center S.A.	96.54%	96.54%
22.	General Recovery srl*	Lotus Center S.A./C.H. Kft	100.00%	85.59%
23.	J2B Kft.	Crown Holding Kft.	74.00%	74.00%
24.	Kastélypark Klinika Ingatlan Kft.*	Crown Holding Kft.	100.00%	100.00%
25.	SQUAD Group Kft.*	Crown Holding Kft.	65.00%	65.00%

*Mentesített leányvállalatok (equity módszerrel bevonva)

Közös vezetésű vállalatok:

Az Anyavállalat nem rendelkezett közös vezetésű vállalkozással 2024. december 31-én.

Társult vállalatok:

A társult vállalkozási minősítés alapja a fentiek alapján szintén a számviteli törvény 115.§ (4) pontja alapján történt a 2024. 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.	ICE DREAM Kft.	Crown Holding Kft.	38.85%	38.85%
2.	October Tower 12 Kft.	Crown Holding Kft.	33.00%	33.00%
3.	ZO Invest Zrt.	Crown Holding Kft.	33.33%	33.33%
4.	Dunai Fedélzet Zrt.	Crown Holding Kft.	46.00%	46.00%

A társult vállalatok Equity módszerrel kerültek bevonásra.

A számviteli törvény alapján az Anyavállalat élhet mentesítésekkel a társult vállalkozások konszolidációba bevonását illetően. Az Anyavállalat 2024. és 2023. december 31-én mentesítette a ZO Invest Zrt-t és a Dunai Fedélzet Zrt-t.

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.	Ház a Szervita téren Zrt.	Crown Holding Kft.

Konszolidációt előkészítő feladatok

Árfolyamok használata

A vállalatcsoport ezer forintban készíti el az összevont (konszolidált) 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 (konszolidált) 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” (össz költség eljárás) változatú konszolidált eredmény-kimutatásból,
- konszolidált kiegészítő mellékletből áll.

2. A könyvvizetés 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 beszámolóinak alapján készült (kivéve ukrán társult vállalkozás és a mentesített ukrán leányvállalatok beszámolóit, 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 képezték 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 200 eFt

A 200 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. Tőkekonszolidációs különbözet hasznos élettartama

A konszolidált éves beszámoló mérlegébe felvett aktív tőkekonszolidációs 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 tőkekonszolidációs különbözet veszített-e értékéből vagy sem.

9. A konszolidáció menete

Konszolidáció 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.

Tőkekonszolidáció

A leányvállalatok tőkekonszolidálása 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 különbözet összegéből az előző év különbözetével egyező összeget a saját tőke változásaként, a tárgyévi és az előző évi különbözet eltérését (állományváltozást) 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 adókövetelésként 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
2023. december 31-én	12 264	36 645	2 759	13 000	64 667
Konszolidációs kör változása					-
Növekedés és átsorolás	-	32 062	34	299 560	331 656
Csökkenés és átsorolás	-	-	1	-	1
2024. december 31-én	12 264	68 707	2 792	312 560	396 322
2023. december 31-én	12 264	11 017	1 667	7 342	32 290
Konszolidációs kör változása					-
Éves leírás	-	3 111	436	4 747	8 294
Csökkenés	-	-	-	-	-
2024. december 31-én	12 264	14 128	2 103	12 089	40 584
Nettó könyv szerinti érték					
2023. december 31-én	0	25 628	1 092	5 658	32 378
2024. december 31-én	0	54 579	689	300 471	355 739

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

adatok eFt-ban	Ingatlanok	Műszaki gépek és berendezések	Egyéb berendezések	Befejezetlen beruházások és előlegek	
2023. december 31-én	39 894 001	1 058 188	212 922	8 346 540	49 511 652
Konszolidációs kör változása					-
Növekedés és átsorolás	7 047 733	420 669	218 494	9 085 005	16 771 901
Csökkenés és átsorolás	- 698 064	-	8 633	- 4 966 518	- 5 673 215
2024. december 31-én	46 243 670	1 478 857	422 783	12 465 027	60 610 338
2023. december 31-én	6 823 238	318 650	97 360	-	7 239 247
Konszolidációs kör változása					-
Éves leírás	1 202 953	132 599	111 827	-	1 447 379
Csökkenés	-	-	3 631	-	- 3 631
2024. december 31-én	8 026 191	451 249	205 556	-	8 682 995
Nettó könyv szerinti érték					
2023. december 31-én	33 070 763	739 539	115 562	8 346 540	42 272 404
2024. december 31-én	38 217 479	1 027 609	217 227	12 465 027	51 927 342

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

Megnevezés	2023	2024
Tartós részesedések kapcsolt vállalkozásban	5.794.979	6.665.717
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	-	-
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	1.057.351	1.057.783
Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	182.750	504.016
Egyéb tartós részesedés	-	208.434
Egyéb tartósan adott kölcsön	12.859	4.003
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	3.043.060	3.043.060
Tőkekonszolidációs különbözetek	2.383.526	2.062.238
Összesen	12.474.525	13.545.251

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

Tartós részesedések kapcsolt vállalkozásban	2023	2024
General Recovery srl	-	470.738
BURANO Befektetési Alap	5.794.979	6.194.979
Összesen	5.794.979	6.665.717

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

Tartós részesedések jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozásban	2023	2024
Asociatia Pro Valoare	2.678	2.868
Asociatia Pentru Promovarea Turismului din oradea si regiune	385	412
Zen Palace	3.025	3.240
October Tower 12 Kft.	1.051.263	1.051.263
Összesen	1.057.351	1.057.783

Az **egyéb tartós részesedések soron** a következő befektetéseket tartalmazzák konszolidáció után (eFt-ban):

Egyéb tartós részesedések	2023	2024
Greenbox Invest Kft.	-	208.434
Összesen	-	208.434

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

adatok eFt-ban	Nyitó érték 2023. december 31-én	Növekedés és átsorolás	Csökkenés és átsorolás	Záró érték 2024. 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
CONST3 Vagyongkezelő 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.	185 410			185 410
OSC (Sapient) Center S.A.	364 611			364 611
Nymphaea Resort s.r.l.	33 872			33 872
Bruttó érték összesen	3 213 068	-	-	3 213 068
Halmozott értékcsökkenés				
Cascade Building srl	356 011	178 006		534 017
Via Rosa Kft.	200			200
MDR Kft.	190 612	47 653		238 265
CONST3 Vagyongkezelő Kft.	12 234	2 447		14 681
Cinema Palace srl	20 720	5 180		25 900
RALK3 Kft.	20 168	5 042		25 210
Allegria Park srl	84 572	21 143		105 715
RSH Invest srl	6 856	3 428		10 284
J2B Kft.	18 625	18 541		37 166
OSC (Sapient) Center S.A.	109 383	36 461		145 844
Nymphaea Resort s.r.l.	10 161	3 387		13 548
Halmozott értékcsökkenés összesen	829 542	321 288	-	1 150 830
Nettó könyv szerinti érték				
Cascade Building srl	1 424 044	-	-	1 246 038
Via Rosa Kft.	-	-	-	-
MDR Kft.	285 921	-	-	238 268
CONST3 Vagyongkezelő Kft.	12 231	-	-	9 784
Cinema Palace srl	31 077	-	-	25 897
RALK3 Kft.	30 248	-	-	25 206
Allegria Park srl	126 858	-	-	105 715
RSH Invest srl	27 423	-	-	23 995
J2B Kft.	166 785	-	-	148 244
OSC (Sapient) Center S.A.	255 228	-	-	218 767
Nymphaea Resort s.r.l.	23 711	-	-	20 324
Nettó érték összesen	2 383 526	-	-	2 062 238

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)

	2023. december 31-én	2024. december 31-én
Anyagok	11.392	71.869
Befejezetlen termelés és félkész termékek	420.498	431.107
Áruk	111.410	1.966.909
Készletekre adott előlegek	46.961	46.961
Összesen	590.261	2.516.846

2. Vevőkövetelések összetétele (adatok eFt-ban)

	2023. december 31-én	2024. december 31-én
Vevőkövetelések áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból	1.513.227	1.029.719
Halmazott értékvesztés	-128.250	-
Összesen	1.384.977	1.029.719

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

	2023. december 31-én	2024. december 31-én
Chino Invest Kft.	44.739	-
Greenbox Invest Kft.	-	6.500
Kastélypark Kft.	-	13.000
Crown Trust	-	1.120
General Recovery srl	-	1.252.694
Összesen	44.739	1.273.314

A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések összege nem tartalmaz értékvesztést.

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

	2023. december 31-én	2024. december 31-én
Dunai Fedélzet Zrt.	222.662	141.150
Egyéb	161.316	-
Összesen	384.268	141.150
	2023. december 31-én	2024. december 31-én
Ház a Szervita téren Zrt.	-	48.000
Összesen	-	48.000

5. Egyéb követelések összetétele (adatok eFt-ban)

	2023. december 31-én	2024. december 31-én
ÁFA követelés	449.867	1.246.271
Helyi adók	2	-
Társasági adó	8.669	15.476
Szállítói túlfizetések	3.831	4.998
Letéti díjak	19.782	-
Kaució	4.640	25.200
Részesedés vételára	279.630	-
Adott előleg	75.987	1.955
Egyéb követelés	112.980	102.747
Összesen	955.388	1.396.647

7. Részesedés kapcsolt vállalkozásban (adatok eFt-ban)

	2023. december 31-én	2024. december 31-én
Chino Invest Kft.	441.920	-
BlueBox Invest Kft.	3.000	3.000
Greenbox Invest Kft.	211.434	3.000
Hármashatárhegy udvarház Kft.	-	414.980
Kastélypark Kft.	-	1.560.604
Business C.C. Srl	-	777
SQUAD Group Kft.	-	793.001
Összesen	656.354	2.775.362

8. Jelentős tulajdoni részesedés (adatok eFt-ban)

	2023. december 31-én	2024. december 31-én
General Recovery srl	439.492	-
Dunai Fedélzet zrt.	2.300	2.500
LaSalle Kft.	452.000	452.000
ZO Invest Zrt.	659.000	659.000
Ház a Szervita téren Zrt.	-	35.625
Összesen	1.552.792	1.149.125

9. Pénzeszközök (adatok eFt-ban)

	2023. december 31-én	2024. december 31-én
Pénztár, csekkek	7.867	12.463
Bankbetétek	6.455.793	4.099.914
Összesen	6.463.660	4.112.377

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

	2023. december 31-én	2024. december 31-én
Kölcsön kamata	35.947	92.671
Árbevétel	487.022	543.574
Bevételek aktív időbeli elhatárolása összesen	522.969	636.245

	2023. december 31-én	2024. december 31-én
Biztosítás	35	1.470
Kötvény kibocsátási névérték alatti különbsége	487.655	427.785
Egyéb	9.190	17.161
Költségek aktív időbeli elhatárolása összesen	496.880	446.686

Az időbeli elhatárolásokra nem került értékvesztés elszámolásra.

Saját tőke bemutatása (adatok eFt-ban)

	2023. december 31-én	2024. december 31-én
Jegyzett tőke	3.200	3.200
Tőketartalék	11.305.876	11.305.876
Eredménytartalék	13.598.337	15.068.471
Korrigált adózott eredmény	1.429.071	4.284.157
Leányvállalati saját tőke változás	74.202	154.188
Konszolidáció miatti változások	-8.028	-129.077
Külső tulajdonosi részesedés	2.712.942	3.254.994
Saját tőke összesen	29.115.600	33.941.809

A külső tulajdonosi részesedés a következő leányvállalatokhoz kapcsolódik:

	2023. december 31-én	2024. december 31-én
Novohot Kft.	120.593	140.330
Novoop Kft.	112.639	139.963
Lotus Center SA	2.315.116	2.469.187
Cinema Palace srl	3.626	4.386
Allegria Park srl	92	108
DT.Invest Kft.	464	452
Business Center Concept srl	112	-
RSH Invest srl	59.870	67.832
J2B Kft.	92.992	91.756
Nymphaea Resort s.r.l.	7.440	7.979
OSC (Sapient) Center S.A.		
Külső tulajdonosi részesedés összesen	2.712.942	3.254.994

A saját tőke levezetése a 4. számú mellékletben található.

Kötelezettségek bemutatása

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

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

	2023. december 31-én	2024. 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	3.720.986	3.720.986
Jukebox Kft. (BZS-19 Kft.)	27.169	27.169
DT. Invest Kft.	7.701	7.701
Összesen	3.967.799	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. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök

A hosszú lejáratra kapott kölcsönök között az Anyavállalat kapott kölcsöne szerepel 2024-ben 1.615.337 eFt összegben.

4. Beruházási és fejlesztési hitelek

A beruházási és fejlesztési hitelek között 2023-ban a Novohot Kft. 932.053 eFt, a CONST3 Vagyonkezelő Kft. 1.256.505 eFt, a Lotus Center S.A. 2.836.636 eFt, az Allegria Park srl 1.687.643 eFt, és az OC (Sapient) Center S.A. 1.647.438 eFt hitele található.

A beruházási és fejlesztési hitelek között 2024-ben a Novohot Kft. 4.279.271 eFt, a CONST3 Vagyonkezelő Kft. 2.840.398 eFt, a Lotus Center S.A. 4.366.738 eFt, az Allegria Park srl 1.558.343 eFt, és az OC (Sapient) Center S.A. 1.558.038 eFt hitele található.

5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek

Az egyéb hosszú lejáratú hitelek között az MDR Kft. hosszú lejáratú hitele szerepel 2023-ban 1.168.858 eFt összegben.

6. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

Az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek pénzügyi lízing kötelezettségeket tartalmaznak.

7. Rövid lejáratú kölcsönök

2024-ben a rövid lejáratú kölcsönök között a CONST3 Vagyonkezelő Kft. 326.138 eFt kölcsöne szerepel.

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

2023-ban a rövid lejáratú hitelek között az MDR Kft. 219.651 eFt, a CONST3 Vagyonkezelő Kft. 70.361 eFt, és a Lotus Center S.A. 877.101 eFt, Allegria Park srl 184.404 eFt hitele szerepel.

2024-ben a rövid lejáratú hitelek között az MDR Kft. 1.252.252 eFt és a Lotus Center S.A. 1.279.042 eFt hitele szerepel.

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

	2023. december 31-én	2024. december 31-én
Tulajdonos	5.976.287	5.982.919
Összesen	5.976.287	5.982.919

10. Szállítói kötelezettségek

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

11. Vevőktől kapott előlegek (adatok eFt-ban)

	2023. december 31-én	2024. december 31-én
Vevőktől kapott előlegek	484.489	517.056
Összesen	484.489	517.056

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

	2023. december 31-én	2024. december 31-én
Adók	889.416	1.680.431
Kaució	37.516	48.690
Munkavállalókkal szemben	49.866	41.276
Lízingtörlesztés	915	-
Vételárhátralék	191.190	-
Egyéb kötelezettségek	302.865	29.367
Összesen	1.471.768	1.799.764

Passzív időbeli elhatárolások bemutatása

Passzív időbeli elhatárolások összetétele (adatok eFt-ban)

	2023. december 31-én	2024. december 31-én
Bérleti díj	139.806	163.371
Könyvek kibocsátáshoz kapcsolódó névérték különbözet elhatárolása	663.936	582.423
Bevételek passzív időbeli elhatárolása összesen	803.742	745.794

	2023. december 31-én	2024. december 31-én
Kamat	598.679	542.188
Bónusz és járuléka	37.112	18.751
Egyéb	-	12.386
Költségek passzív időbeli elhatárolása összesen	635.871	573.325

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.	17 865	0,66%	51 886	0,54%	69 751	0,56%
CASCADE Building srl		0,00%	512 749	5,32%	512 749	4,15%
Via Rosa Kft.	8 880	0,33%		0,00%	8 880	0,07%
Ramexa Zrt.	53 759	1,97%		0,00%	53 759	0,43%
MDR Kft.	277 077	10,17%		0,00%	277 077	2,24%
LFT7 Kft.	45 919	1,69%		0,00%	45 919	0,37%
Novohot Kft.	203 287	7,46%		0,00%	203 287	1,64%
Novoop Kft.	1 898 031	69,70%		0,00%	1 898 031	15,35%
CONST3 Vagyongkezelő Kft.		0,00%		0,00%	0	0,00%
Lotus Center S.A.		0,00%	5 540 171	57,47%	5 540 171	44,81%
Cinema Palace srl		0,00%	887 915	9,21%	887 915	7,18%
OSC (Sapient) Center S.A.		0,00%	1 399 600	14,52%	1 399 600	11,32%
Nymphaea Resort s.r.l.		0,00%	6 058	0,06%	6 058	0,05%
BZS-19 Kft.	132 757	4,87%		0,00%	132 757	1,07%
RALK3 Kft.	4 920	0,18%		0,00%	4 920	0,04%
DT. Invest Kft.	80 701	2,96%		0,00%	80 701	0,65%
Allegria Park srl		0,00%	1 060 665	11,00%	1 060 665	8,58%
Business Center Concept srl		0,00%	0	0,00%	0	0,00%
RSH Invest srl		0,00%	181 557	1,88%	181 557	1,47%
J2B Kft.	100	0,00%		0,00%	100	0,00%
Összesen	2 723 296	22%	9 640 601	78%	12 363 897	
Társvállalati kiszűrések	-227 228		-225 442		-452 670	
Konszolidált összesen	2 496 068	21%	9 415 159	79%	11 911 227	

A cégcsoport árbevétele alapvetően ingatlan bérbeadással összefüggő operatív tevékenységből származik.

Az export értékesítés árbevételének a földrajzi megoszlása a következő volt:

	2023. december 31-én	2024. december 31-én
Románia	7.622.328	9.415.159
Export értékesítés árbevétele összesen	7.622.328	9.415.159

A cégcsoportnak az Európai Unión kívüli értékesítésből nem származott bevétele.

2. Anyagköltségek

Az anyagköltségek jellemzően a vásárolt és felhasznált anyagok költségét tartalmazzák, összesen 2023-ban 1.280.869 eFt, 2024-ben 1.364.535 eFt értékben.

3. Igénybevett szolgáltatások összetétele (adatok eFt-ban)

	2023. december 31-én	2024. december 31-én
Jogi és tanácsadási díjak	165.256	48.879
Bérleti díjak	368.951	93.454
Ügynöki díjak	241.434	13.725
Karbantartás	180.056	45.063
Alvállalkozók	41.354	9.904
Ingatlankezelési díj	-	11.400
Kötvényprogramhoz kapcsolódó szolgáltatások	21.429	36.835
Egyéb	667.313	2.678.515
Összesen	1.685.793	2.937.776

4. Egyéb szolgáltatások értéke

Az egyéb szolgáltatások értéke elsősorban bankköltségeket, biztosítási költségeket és hatósági díjakat tartalmaznak, összesen 2023-ban 28.236 eFt, 2024-ben 36.844 eFt értékben.

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

	2023. december 31-én	2024. december 31-én
Eladott áruk beszerzési értéke	258.777	114.096
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	12.034	13.533

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

	2023. december 31-én	2024. december 31-én
Bérköltség	1.019.128	1.306.226
Személyi jellegű egyéb kifizetések	13.752	14.974
Bérráfordítások	68.014	87.598
Összesen	1.100.894	1.408.798

7. Egyéb ráfordítások összetétele (adatok eFt-ban)

Az egyéb ráfordítások elsősorban helyi adókat, értékvesztéseket, tárgyi eszköz értékesítésének önköltségét tartalmazznak 2023-ban 1.016.428 eFt, míg 2024-ben 301.417 eFt összegben.

8. Egyéb bevételek összetétele (adatok eFt-ban)

Az egyéb bevételek elsősorban kapott támogatásokat, valamint tárgyi eszköz értékesítésből származó bevételeket tartalmazznak 2023-ban 173.191 eFt, 2024-ben 34.425 eFt összegben.

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

	2023. december 31-én	2024. december 31-én
Kapott osztalékok egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól	-	-
Részesedésekből származó bevételek	-	450.614
Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	-	-
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	250.334	194.411
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	1.729.222	2.180.631
Összesen	1.979.556	2.825.656

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

	2023. december 31-én	2024. december 31-én
ICE DREAM Kft.	20.927	-
October Tower 12 Kft.	133	-
Összesen	21.060	-

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

	2023. december 31-én	2024. december 31-én
Részesedésekből származó ráfordítás	-	-
Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztesége	-	-
Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	1.400.851	1.488.137
Részesedések értékvesztése (nem bevont vállalkozásokra)	75.000	-
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	1.482.109	130.249
Összesen	2.957.960	1.618.386

A pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai az árfolyamveszteségek 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:

	2023. december 31-én	2024. december 31-én
ICE Dream Kft.	3.478	-
Összesen	3.478	-

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 2023-ban -1.939 eFt-tal, míg 2024-ben 323 eFt-tal, így 2023. december 31-én a számított társasági adó kötelezettség összege 8.440 eFt, 2024. december 31-én a számított társasági adó kötelezettség összege 8.114 eFt.

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

	2023. december 31-én	2024. december 31-én
Novohot Kft.	7.751	19.736
Novoop Kft.	46.340	27.325
Lotus Center SA	259.706	290.571
Cinema Palace srl	1.252	503
Allegria Park srl	14	23
Business Center Concept srl	39	-
RSH Invest srl	-1.017	3.670
DT Invest Kft.	-38	-12
J2B Kft.	-13.314	-1.236
OSC Center S.A.	-	63.334
Nymphaea Resort srl	17	11
Összesen	300.751	403.925

Főbb mutatószámok

Vagyoni helyzet jellemzésének mutatói

adatok ezer forintban

	2023.12.31	2024.12.31
Tőkeigényességi mutató	80,76%	80,92%
Befektetett eszköz	54 779 307	65 828 332
Összes eszköz	67 831 595	81 353 803
	2023.12.31	2024.12.31
Forgóeszközök aránya	17,74%	17,75%
Forgóeszköz	12 032 439	14 442 540
Összes eszköz	67 831 595	81 353 803

	2023.12.31	2024.12.31
Saját tőke aránya	42,92%	41,72%
Saját tőke	29 115 600	33 941 809
Összes forrás	67 831 595	81 353 803

	2023.12.31	2024.12.31
Eladósodottsági mutató	51,33%	53,39%
Kötelezettségek	34 814 897	43 435 335
Összes forrás	67 831 595	81 353 803

	2023.12.31	2024.12.31
Tőkefeszültségi mutató	119,57%	127,97%
Kötelezettségek	34 814 897	43 435 335
Saját tőke	29 115 600	33 941 809

	2023.12.31	2024.12.31
Nettó adósság/ Saját tőke	0,84	1,04
Nettó adósság	24 383 438	35 355 159
Saját tőke	29 115 600	33 941 809

	2023.12.31	2024.12.31
Nettó adósság/ Mérlegfőösszeg	35,95%	43,46%
Nettó adósság	24 383 438	35 355 159
Mérlegfőösszeg	67 831 595	81 353 803

Likviditási helyzet mutatói

	2023.12.31	2024.12.31
Nettó eladósodottság	1,10	1,17
Kötelezettségek- követelések	32 045 525	39 546 505
Saját tőke	29 115 600	33 941 809

	2023.12.31	2024.12.31
Rövid távú likviditás	1,24	1,22
Forgóeszközök	12 032 439	14 442 540
Rövid lejáratú kötelezettségek	9 731 970	11 842 585

	2023.12.31	2024.12.31
Hitelfedezettségi mutató	28,46%	32,84%
Követelések	2 769 372	3 888 830
Rövid lejáratú kötelezettségek	9 731 970	11 842 585

Vállalkozás jövedelmi helyzetének elemzése

	2023.12.31	2024.12.31
Alaptőke hatékonysága	54056,94%	146502,56%
Adózott eredmény	1 729 822	4 688 082
Jegyzett tőke	3 200	3 200

	2023.12.31	2024.12.31
Tőkearányos pénzügyi eredmény	-3,36%	3,56%
Pénzügyi eredmény	-978 404	1 207 270
Saját tőke	29 115 600	33 941 809

	2023.12.31	2024.12.31
Jegyzett tőkearányos pénzügyi eredmény	-30575,13%	37727,19%
Pénzügyi eredmény	-978 404	1 207 270
Jegyzett tőke	3 200	3 200

	2023.12.31	2024.12.31
EBITDA/Fizetendő kamatok	3,33	3,90
EBITDA	4 658 993	5 797 216
Fizetendő kamatok	1 400 851	1 488 137

Mérlegfordulónap után bekövetkező jelentős események:

Az ukrán-orosz 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-orosz háborúval kapcsolatos nehézségek mellett is a vállalkozás folytatása 2025. évben biztosított.

Budapest, 2025. április 22.

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 2023. december 31. és 2024. 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	Konszolidált beszámoló
A tétel megnevezése									
A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	126 504 642	-33 667 140	-26 900 813	0	-107 530	0	-827	0	65 828 332
I. IMMATERIÁLIS JAVAK	361 295	-5 556	0	0	0	0	0	0	355 739
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. Vagyoni értékű jogok	54 579	0	0	0	0	0	0	0	54 579
4. Szellemi termékek	689	0	0	0	0	0	0	0	689
5. Üzleti vagy cégérték	300 471	0	0	0	0	0	0	0	300 471
6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Immateriális javak érték helyesbítése	5 556	-5 556	0	0	0	0	0	0	0
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	84 539 524	-32 504 652	0	0	-107 530	0	0	0	51 927 342
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jog	62 933 607	-24 716 128	0	0	0	0	0	0	38 217 479
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	1 027 609	0	0	0	0	0	0	0	1 027 609
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	217 227	0	0	0	0	0	0	0	217 227
4. Tenyészállatok	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Beruházások, felújítások	12 021 357	0	0	0	-107 530	0	0	0	11 913 827
6. Beruházásokra adott előlegek	551 200	0	0	0	0	0	0	0	551 200
7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	7 788 524	-7 788 524	0	0	0	0	0	0	0
III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	41 603 823	-1 156 932	-26 900 813	0	0	0	-827	0	13 545 251
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	35 817 427	-1 156 932	-27 994 776	0	0	0	0	0	6 665 717
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	1 582 867	0	-524 257	0	0	0	-827	0	1 057 783
4. Tartósan adott kölcsön jelentős tul. rész. visz.	504 016	0	0	0	0	0	0	0	504 016
5. Egyéb tartós részesedés	652 450	0	-444 016	0	0	0	0	0	208 434
6. Tartósan adott kölcsön egyéb rész. visz. vállalkoz.	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Egyéb tartósan adott kölcsön	4 003	0	0	0	0	0	0	0	4 003
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	3 043 060	0	0	0	0	0	0	0	3 043 060
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 különbözet	0	0	2 062 238	0	0	0	0	0	2 062 238
- leányvállalattól	0	0	2 062 238	0	0	0	0	0	2 062 238
- közös vezetésű vállalkozásoktól	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- társult vállalkozásoktól	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. FORGÓESZKÖZÖK	22 615 144	0	-34	-8 172 570	0	0	0	0	14 442 540
I. KÉSZLETEK	2 516 846	0	0	0	0	0	0	0	2 516 846
1. Anyagok	71 869	0	0	0	0	0	0	0	71 869
2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	431 107	0	0	0	0	0	0	0	431 107
3. Növények, 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	1 966 909	0	0	0	0	0	0	0	1 966 909
6. Készletre adott előlegek	46 961	0	0	0	0	0	0	0	46 961
II. KÖVETELÉSEK	12 061 400	0	0	-8 172 570	0	0	0	0	3 888 830
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból	1 029 719	0	0	0	0	0	0	0	1 029 719
2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	9 417 516	0	0	-8 144 202	0	0	0	0	1 273 314
3. Követelések jelentős tul. rész. viszonyban lévő	169 518	0	0	-28 368	0	0	0	0	141 150
4. Követelések egyéb rész. viszonyban lévő vállalkoz.	48 000	0	0	0	0	0	0	0	48 000
5. Váltókövetelések	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Egyéb követelések	1 396 647	0	0	0	0	0	0	0	1 396 647
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	3 924 521	0	-34	0	0	0	0	0	3 924 487
1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	2 775 362	0	0	0	0	0	0	0	2 775 362
2. Jelentős tulajdoni részesedés	1 149 159	0	-34	0	0	0	0	0	1 149 125
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	4 112 377	0	0	0	0	0	0	0	4 112 377
1. Pénztár, csekkek	12 463	0	0	0	0	0	0	0	12 463
2. Bankbetétek	4 099 914	0	0	0	0	0	0	0	4 099 914
C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	1 556 794	0	0	-473 863	0	0	0	0	1 082 931
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	1 110 108	0	0	-473 863	0	0	0	0	636 245
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	446 686	0	0	0	0	0	0	0	446 686
3. Halasztott ráfordítások	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	150 676 580	-33 667 140	-26 900 847	-8 646 433	-107 530	0	-827	0	81 353 803

FORRÁSOK	Előkészítő mérleg	Előkészítő korrekciók	Tőke-konszolidáció	Adósság-konszolidáció	Bevétel-ráfordítás konszolidáció	Közbenső eredmény konszolidáció	Társult vállalkozások	Látens adó és átsorolások	Konszolidált beszámoló
D. SAJÁT TŐKE	98 597 660	-33 667 140	-30 868 645	-3 593	-107 530	0	-827	-8 116	33 941 809
I. JEGYZETT TŐKE	20 513 488	0	-20 510 288	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	24 153 185	0	-12 847 309	0	0	0	0	0	11 305 876
IV. EREDMÉNYTARTALÉK	13 463 700	0	1 604 771	0	0	0	0	0	15 068 471
V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	1 453 044	0	-1 453 044	0	0	0	0	0	0
VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	32 510 208	-32 510 208	0	0	0	0	0	0	0
1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka	32 510 208	-32 510 208	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	6 504 035	1 200 568	-3 438 723	17 954	0	0	0	323	4 284 157
VIII. Konszolidált vállalk. saját tőke változás	0	-2 357 500	2 520 954	0	0	0	-827	-8 439	154 188
- leányvállalati saját tőke változás	0	-2 357 500	2 520 954	0	0	0	-827	-8 439	154 188
- társult vállalkozás saját tőke változás	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IX. Konszolidáció miatti változások (+)	0	0	0	-21 547	-107 530	0	0	0	-129 077
- adósságkonszolidáció különbözetéből	0	0	0	-21 547	0	0	0	0	-21 547
- közbenső eredmény különbözetéből	0	0	0	0	-107 530	0	0	0	-107 530
X. Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése	0	0	3 254 994	0	0	0	0	0	3 254 994
E. CÉLTARTALÉKOK	80 073	0	0	0	0	0	0	0	80 073
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	80 073	0	0	0	0	0	0	0	80 073
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	47 767 759	0	3 967 798	-8 308 335	0	0	-1	8 115	43 435 336
I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	3 967 799	0	0	0	0	0	3 967 799
1. Hátrasorolt köt. kapcsolt vállalkozással szembe	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	28 063 220	0	0	-438 269	0	0	0	0	27 624 951
1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	1 615 337	0	0	0	0	0	0	0	1 615 337
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	14 602 788	0	0	0	0	0	0	0	14 602 788
5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szembe	438 269	0	0	-438 269	0	0	0	0	0
7. Tartós köt. Jelentős tul. rész.visz.vállalkozással szembe	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Tartós köt. egyéb rész.visz.vállalkozással szembe	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	206 826	0	0	0	0	0	0	0	206 826
II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	19 704 539	0	-1	-7 870 066	0	0	-1	8 115	11 842 586
1. Rövid lejáratú kölcsönök	326 138	0	0	0	0	0	0	0	326 138
ebből: az átváltoztatható kötvények	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Rövid lejáratú hitelek	2 531 294	0	0	0	0	0	0	0	2 531 294
3. Vevőktől kapott előlegek	517 056	0	0	0	0	0	0	0	517 056
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolg.-ból (szolgáltatásból)	677 300	0	0	0	0	0	0	0	677 300
5. Váltótartozások	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Rövid lejáratú köt. kapcsolt vállalkozással szembe	7 870 066	0	0	-1 887 147	0	0	0	0	5 982 919
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	7 782 685	0	-1	-5 982 919	0	0	-1	1	1 799 765
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. Konszolidációból adódó (számított) társ.adó	0	0	0	0	0	0	0	8 114	8 114
G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	4 231 091	0	0	-334 505	0	0	0	0	3 896 586
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	745 794	0	0	0	0	0	0	0	745 794
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	907 830	0	0	-334 505	0	0	0	0	573 325
3. Halasztott bevételek	2 577 467	0	0	0	0	0	0	0	2 577 467
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	150 676 583	-33 667 140	-26 900 847	-8 646 433	-107 530	0	-828	-3	81 353 803

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	2 723 296	0	0	0	-227 228	0	0	0	2 496 068
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	9 640 601	0	0	0	-225 442	0	0	0	9 415 159
I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	12 363 897	0	0	0	-452 670	0	0	0	11 911 227
03. Saját termelésű készletek állományváltozása	10 609	0	0	0	0	0	0	0	10 609
04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Aktivált saját teljesítmények értéke (03+04)	10 609	0	0	0	0	0	0	0	10 609
III. Egyéb bevételek	34 425	0	0	0	0	0	0	0	34 425
ebből: visszairt értékvesztés	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III/A Adósságkonsz. miatti (r. növelő) konsz. kü	0	0	0	17 954	0	0	0	0	17 954
05. Anyagköltség	1 364 535	0	0	0	0	0	0	0	1 364 535
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	3 391 210	0	0	0	-453 434	0	0	0	2 937 776
07. Egyéb szolgáltatások értéke	36 844	0	0	0	0	0	0	0	36 844
08. Eladott áruk beszerzési értéke	114 096	0	0	0	0	0	0	0	114 096
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	13 533	0	0	0	0	0	0	0	13 533
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	4 920 218	0	0	0	-453 434	0	0	0	4 466 784
10. Bérköltség	1 306 226	0	0	0	0	0	0	0	1 306 226
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	14 974	0	0	0	0	0	0	0	14 974
12. Bérjárulékok	87 598	0	0	0	0	0	0	0	87 598
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	1 408 798	0	0	0	0	0	0	0	1 408 798
VI. Értékcsökkenési leírás	1 455 674	0	321 287	0	0	0	0	0	1 776 961
VII. Egyéb ráfordítások	301 417	0	0	0	0	0	0	0	301 417
ebből: értékvesztés	60 426	0	0	0	0	0	0	0	60 426
VII/A Adósságkonsz. miatti (r. csökk) konsz. kü	0	0	0	0	0	0	0	0	0
A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	4 322 824	0	-321 287	17 954	764	0	0	0	4 020 255
13. Kapott (járó) osztalék, részesedés	2 713 511	0	-2 713 511	0	0	0	0	0	0
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	2 712 831	0	-2 712 831	0	0	0	0	0	0
14. Részesedésekből származó bevételek, árfoly	450 614	0	0	0	0	0	0	0	450 614
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15. Befektetett pénzügyi eszközökből származó b	114 864	-114 864	0	0	0	0	0	0	0
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0	0	0	0	0	0	0
16. Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű	313 416	0	0	0	-119 005	0	0	0	194 411
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	265 878	0	0	0	-119 005	0	0	0	146 873
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	1 598 900	581 731	0	0	0	0	0	0	2 180 631
ebből: értékelési különbözet	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	5 191 305	466 867	-2 713 511	0	-119 005	0	0	0	2 825 656
18. Részesedésekből származó ráfordítás, árfoly	0	0	0	0	0	0	0	0	0
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	1 607 179	0	0	0	-119 042	0	0	0	1 488 137
ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	177 692	0	0	0	-119 042	0	0	0	58 650
21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek ér	733 701	-733 701	0	0	0	0	0	0	0
22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	129 448	0	0	0	801	0	0	0	130 249
ebből: értékelési különbözet	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	2 470 328	-733 701	0	0	-118 241	0	0	0	1 618 386
B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	2 720 977	1 200 568	-2 713 511	0	-764	0	0	0	1 207 270
C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A+B)	7 043 801	1 200 568	-3 034 798	17 954	0	0	0	0	5 227 525
X. Adófizetési kötelezettség	539 766	0	0	0	0	0	0	0	539 766
X/A Konszolidálásból adódó társ. adó kül.	0	0	0	0	0	0	0	-323	-323
D. ADÓZOTT EREDMÉNY (+C-XII)	6 504 035	1 200 568	-3 034 798	17 954	0	0	0	323	4 688 082
XI. Leányvállalatok adózott eredményéből külső tag	0	0	403 925	0	0	0	0	0	403 925
E. KORRIGÁLT ADÓZOTT EREDMÉNY	6 504 035	1 200 568	-3 438 723	17 954	0	0	0	323	4 284 157

2. számú melléklet

Tulajdoni hányadok

Befektetés kiben	Tulajdonos	Közvetlen százalék	Közvetlen + Közvetett százalék	2024 tulajdoni jog	minősítés
Via Rosa Kft.	Crown Holding Kft.	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
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 Vagyongkezelő 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.	74,00%	74,00%	74,00%	leányvállalat
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.	99,96%	99,96%		
DT. Invest Kft.	JUKEBOX Invest Kft.	0,02%	0,02%	99,98%	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%	társult vállalkozás
BlueBox Invest Ingatlanhasznosító	Crown Holding Kft.	100,00%	100,00%	100,00%	leányvállalat
Greenbox Invest Ingatlanhasznosító	Crown Holding Kft.	96,78%	96,78%		
Greenbox Invest Ingatlanhasznosító	DT. Invest Kft.	3,23%	3,22%	100,00%	leányvállalat
CASCADE Building srl	Crown Holding Kft.	100,00%	100,00%	100,00%	leányvállalat
RSH Invest srl	Crown Holding Kft.	75,98%	75,98%		
RSH Invest srl	Lotus Center S.A.	24,02%	20,56%	96,54%	leányvállalat
Dunai Fedélzet Zrt.	Crown Holding Kft.	50,00%	50,00%	50,00%	leányvállalat
General Recovery srl	Crown Holding Kft.	0,01%	0,01%		
General Recovery srl	Lotus Center S.A.	99,99%	85,58%	85,59%	leányvállalat
ZO Invest Zrt.	Crown Holding Kft.	33,33%	33,33%	33,33%	társult vállalkozás
Hármashatárhegy Udvarház Kft.	Crown Holding Kft.	70,00%	70,00%	70,00%	leányvállalat
Kastélypark Klinika Ingatlan Kft.	Crown Holding Kft.	100,00%	100,00%	100,00%	leányvállalat
Ház a Szervita téren Zrt.	Crown Holding Kft.	4,00%	4,00%	4,00%	egyéb részesedés
SQUAD Group Kft.	Crown Holding Kft.	65,00%	65,00%	65,00%	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.	General Recovery srl	Nagyvárad, Nufarului str. 30.
6.	Novohot Kft.	6721 Szeged, Maros u. 1.
7.	Novoop Kft.	6721 Szeged, Maros u. 1.
8.	CONST3 Vagyongazdálkodó 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.	Hármashatárhegy Udvarház 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- Orodea, str. Nufarului 30.
22.	RSH Invest srl	RO- Orodea, str. Nufarului 30.
23.	J2B Kft.	1053 Budapest, Képiró u. 9.
24.	Kastélypark Klinika Ingatlan Kft.	1052 Budapest, Deák Ferenc utca 3. 3/1.
25.	SQUAD Group Kft.	1052 Budapest, Deák Ferenc utca 3. 3/1.
	Társult vállalkozás neve	Társult vállalkozás székhelye
1.	LaSalle Informatikai Kft.	1149 Budapest, Angol utca 7.
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.
4.	ZO Invest Zrt.	1051 Budapest, Zrínyi utca 4.
5.	Dunai Fedélzet Zrt.	1126 Budapest, Kiss János altábornagy utca 21. 2/18.

4.számú melléklet

Saját tőke mozgása											
	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredmény- tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Adózott eredmény	LVSTV	Konszolidáció miatti változások	Külső tulajdonosi részesedés	Összesen	
2023. december 31.	3 200	11 305 876	13 598 337	-	-	1 429 071	74 202	-	8 028	2 712 942	29 115 600
Tőkeemelés											-
Előző évi eredmény átsorolása			1 470 134		-	1 429 071	79 986	-	121 049		-
Új leányvállalatok megszerzése és tulajdoni hányadok változása										259 717	259 717
Árfolyamok változása									-	121 590	- 121 590
Osztalék											-
Tárgyévi eredmény						4 284 157				403 925	4 688 082
2024. december 31.	3 200	11 305 876	15 068 471	-	-	4 284 157	154 188	-	129 077	3 254 994	33 941 809

Cash flow kimutatás

Sor-szám	Megnevezés	2023	2024
1	Adózás előtti eredmény (-kapott osztalék)	2 162 386	5 227 525
2	Elszámolt amortizáció	1 518 203	1 776 961
	Aktív tőkekonszolidációs különbözet értékcsökkenése	0	0
	Társult vállalkozások átértékelése	-17 582	0
3	Elszámolt értékvesztés és visszaírása	0	60 426
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	45 823	25 319
6	Szállítói kötelezettségek és váltótartozások változása	-285 551	237 831
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	-916 804	-37 056
8	Passzív időbeli elhatárolás változása	2 327 465	50 242
9	Vevőkövetelés és váltókövetelés változása	1 008 563	294 832
10	Forgóeszközök (vevők és pénzeszköz nélkül) változása	-2 773 437	-5 116 642
11	Aktív időbeli elhatárolások változása	176 894	-63 082
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-432 564	-539 443
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	0	0
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás	2 813 396	1 916 913
14	Befektetett eszközök állományváltozás	1 872 886	-12 733 199
	konszolidációs kör változása miatt	-94 507	-92 787
15	Kapott osztalék, részesedés	0	0
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás	1 778 379	-12 825 986
16	Jegyzett tőkeemelés befolyt összege		
17	Jegyzett tőke leszállításával kapcsolatos pénzkiramlás		
18	Részcsejny-, kötvénykibocsátás bevétele		
19	Részcsejnybevonás (tőkeleszállítás), kötvény visszafizetés		
20	Hosszú lejáratú kölcsön, hitel, kötelezettség állományvált.	-1 517 869	6 509 823
21	Rövid lejáratú hitel és kölcsön állományváltozása	56 296	1 505 915
22	Véglegesen kapott pénzeszköz		
23	Véglegesen átadott pénzeszköz		
24	Alapítókkaal szembeni, ill. egyéb hosszú lejáratú köt.vált.		
25	Külső tagok részesedése állományváltozás	133 030	542 052
26	Passzív tőkekonszolidációs különbözet állományváltozás	0	0
27	Konszolidálásból eredő állományváltozás	0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás	-1 328 543	8 557 790
IV.	Pénzeszközök változása	3 263 232	-2 351 283