

Statisztikai számjel: 25302646-6421-113-01

Cégjegyzék száma: 01-09-207175

Adószáma: 25302646-2-42

CROWN Holding Kft.

1062 Budapest, Andrásy út 124.

Konzolidált (összevont) éves beszámoló

2025

Keltezés: Budapest, 2026. április 27.

Mudura Sándor
vállalkozás képviselője

P.H.

CROWN Holding Kft.
 Statisztikai számjel : 25302646-6421-113-01
 Cégjegyzék száma : 01-09-207175

"A" ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) MÉRLEG Eszközök (aktívák)
 2025. december 31.

ezer Ft

Tétel megnevezése	Előző év	Előző évek módosításai	Tárgyév
A. Befektetett eszközök	65 828 332	0	118 685 400
<i>I. Immateriális javak</i>	355 739	0	328 951
1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0		0
2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0		0
3. Vagyoni értékű jogok	54 579		48 691
4. Szellemi termékek	689		6 884
5. Üzleti vagy cégérték	300 471		269 232
6. Immateriális javakra adott előlegek	0		0
7. Immateriális javak érték helyesbítése	0		4 144
<i>II. Tárgyi eszközök</i>	51 927 342	0	105 286 481
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	38 217 479		44 367 124
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	1 027 609		1 992 938
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	217 227		269 253
4. Tenyészállatok	0		0
5. Beruházások, felújítások	11 913 827		6 755 617
6. Beruházásokra adott előlegek	551 200		2 444 097
7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	0		49 457 452
<i>III. Befektetett pénzügyi eszközök</i>	13 545 251	0	13 069 968
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	6 665 717		6 746 997
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0		0
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	1 057 783		1 071 742
4. Tartósan adott kölcsön jelentős tul. részesedési viszonyban lévő váll-n	504 016		565 332
5. Egyéb tartós részesedés	208 434		208 434
6. Tartósan adott kölcsön egyéb rész. váll-ban	0		0
7. Egyéb tartósan adott kölcsön	4 003		3 716
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	3 043 060		2 862 500
9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése	0		0
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0		0
11. Tőkekonzolidációs különbözet	2 062 238	0	1 611 247
- leányvállalatokból	2 062 238		1 611 247
- közös vezetési vállalkozásokból	0		0
- társult vállalkozásokból	0		0
<i>IV. Halasztott adókövetelések</i>	0	0	0

Budapest, 2026. április 27.

.....
 vállalkozás vezetője

CROWN Holding Kft.
 Statisztikai számjel : 25302646-6421-113-01
 Cégjegyzék száma : 01-09-207175

"A" ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) MÉRLEG Eszközök (aktívák)
 2025. december 31.

ezer Ft

Tétel megnevezése	Előző év	Előző évek módosításai	Tárgyév
B. FORGÓESZKÖZÖK	14 442 540	0	8 988 896
<i>I. Készletek</i>	2 516 846	0	1 021 632
1. Anyagok	71 869		106 181
2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	431 107		430 783
3. Növendék-, hízó- és egyéb állatok	0		0
4. Késztermékek	0		0
5. Áruk	1 966 909		437 707
6. Készletre adott előlegek	46 961		46 961
<i>II. Követelések</i>	3 888 830	0	3 564 068
1. Vevők	1 029 719		2 351 338
2. Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben	1 273 314		26 200
3. Követelések jelentős tul. rész. viszonyban lévő váll-al szemben	141 150		267 550
4. Követelések egyéb rész. váll. szemben	48 000		48 000
5. Váltókövetelés	0		0
6. Egyéb követelések	1 396 647		870 980
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>	3 924 487	0	2 366 968
1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	2 775 362		1 161 813
2. Jelentős tulajdoni részesedés	1 149 125		1 205 155
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>	4 112 377	0	2 036 228
1. Pénztár, csekkek	12 463		13 423
2. Bankbetétek	4 099 914		2 022 805
C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	1 082 931	0	1 060 074
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	636 245		659 395
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	446 686		400 679
3. Halasztott ráfordítások	0		0
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	81 353 803	0	128 734 370

Budapest, 2026. április 27.

.....
 vállalkozás vezetője

CROWN Holding Kft.
 Statisztikai számjel : 25302646-6421-113-01
 Cégjegyzék száma : 01-09-207175

"A" ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) MÉRLEG Források (passzívák)
 2025. december 31.

ezer Ft

Tétel megnevezése	Előző év	Előző évek módosításai	Tárgyév
D. SAJÁT TŐKE	33 941 809	0	84 429 112
<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	15 068 471		18 194 079
V. Lekötött tartalék	0		0
VI. Értékelési tartalék	0		49 461 596
VII. Korrigált adózott eredmény	4 284 157	0	833 039
VIII. Konszolidált vállalkozás saját tőke változás (+)	154 188		1 294 783
IX. Konszolidáció miatti változások (+)	-129 077	0	-111 123
- adósságkonsz. különbözetéből	-21 547		-3 593
- közbenső eredmény különbözetéből	-107 530		-107 530
X. Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése	3 254 994		3 447 662
E. CÉLTARTALÉKOK	80 073	0	231 511
1. Céltarték várható kötelezettségekre	80 073		231 511
2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	0		0
3. Egyéb céltartalék	0		0
F. KÖTELEZETTSÉGEK	43 435 335	0	40 391 636
<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, 2026. április 27.

.....
 vállalkozás vezetője

CROWN Holding Kft.
 Statisztikai számjel : 25302646-6421-113-01
 Cégjegyzék száma : 01-09-207175

"A" ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) MÉRLEG Források (passzívák)
 2025. december 31.

	ezer Ft		
Tétel megnevezése	Előző év	Előző évek módosításai	Tárgyév
<i>II. Hosszú lejáratú kötelezettségek</i>	27 624 951	0	24 047 584
1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	1 615 337		57 810
2. Átváltoztatható kötvények	0		0
3. Tartozások kötvénykibocsátásból	11 200 000		11 200 000
4. Beruházási és fejlesztési hitelek	14 602 788		11 827 268
5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0		0
6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással	0		781 180
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	206 826		181 326
10. Halasztott adókötelezettségek	0		0
<i>III. Rövid lejáratú kötelezettségek</i>	11 842 585	0	12 376 253
1. Rövid lejáratú kölcsönök	326 138		289 790
- ebből: az átváltoztatható kötvények	0		0
2. Rövid lejáratú hitelek	2 531 294		1 943 910
3. Vevőktől kapott előlegek	517 056		542 866
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolg-ból (szállítók)	677 300		744 688
5. Váltótartozások	0		0
6. Rövidlejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalk.	5 982 919		5 129 164
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	1 799 764		3 723 540
10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0		0
11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0		0
12. Konszolidálásból adódó (számított) társ.adó köt.	8 114		2 295
G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	3 896 586	0	3 682 111
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	745 794		656 766
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	573 325		606 607
3. Halasztott bevételek	2 577 467		2 418 738
FORRÁSOK ÖSSZESEN	81 353 803	0	128 734 370

Budapest, 2026. április 27.

.....
 vállalkozás vezetője

CROWN Holding Kft.
 Statisztikai számjel : 25302646-6421-113-01
 Cégjegyzék száma : 01-09-207175

"A" ÖSSZEONT (KONSZOLIDÁLT) EREDMÉNYKIMUTATÁS (összki költség eljárással)
 2025. december 31.

Tétel megnevezése	Előző év	ezer Ft	
		Előző évek módosításai	Tárgyév
1. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 496 068		5 359 076
2. Export értékesítés nettó árbevétele	9 415 159		9 638 676
<i>I. Értékesítés nettó árbevétele</i>	11 911 227	0	14 997 752
3. Saját termelésű készletek állományváltozása	10 609		-324
3/A. Konszolidációs kör változása miatti STK ÁV	0		0
4. Saját előállítású eszközök aktívált értéke	0		0
<i>II. Aktívált saját teljesítmények értéke</i>	10 609	0	-324
<i>III. Egyéb bevételek</i>	34 425		491 555
ebből visszaírt értékvesztés	0		0
<i>III/A Adósságkonsz.miat (er.növelő) konsz.kül.</i>	17 954		0
5. Anyagköltség	1 364 535		1 753 221
6. Igénybevett szolgáltatások értéke	2 937 776		3 558 234
7. Egyéb szolgáltatások értéke	36 844		95 288
8. Eladott áruk beszerzési értéke	114 096		1 152 876
9. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	13 533		26 446
<i>IV. Anyagjellegű ráfordítások</i>	4 466 784	0	6 586 065
10. Bérköltség	1 306 226		2 038 077
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	14 974		74 418
12. Bérjárulékok	87 598		180 698
<i>V. Személyi jellegű ráfordítások</i>	1 408 798	0	2 293 193
VI. Értékcsökkenési leírás	1 776 961		1 832 587
VII. Egyéb ráfordítás	301 417		604 124
ebből: értékvesztés	60 426		0
<i>VII./A Adósságkonsz.miat (er.csökk) konsz.kül.</i>	0		61 086
A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I+II+III-IV-V-VI-VII)	4 020 255	0	4 111 928
13. a) Kapott osztalékok társult vállalkozástól	0		31 200
13. b) Kapott osztalékok egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól	0		0
14. Részesedésekből származó bevételek, árfolyamnyereségek	450 614		390 915
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	194 411		98 318
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	146 873		55 811
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	2 180 631		872 492
ebből: értékelési különbözet	0		0
<i>VIII. Pénzügyi műveletek bevételei</i>	2 825 656	0	1 392 925
18. Részesedésekből származó ráfordítás, árfolyamvesztés	0		4 786
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	1 488 137		1 219 757
ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	58 650		0
21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0		94 503
22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	130 249		2 309 474
ebből: értékelési különbözet	0		0
<i>IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai</i>	1 618 386	0	3 628 520
B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	1 207 270	0	-2 235 595
C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+C+D)	5 227 525	0	1 876 333
X. Adófizetési kötelezettség	539 766		587 219
X/A Konszolidálásból adódó társ.adó kül (+,-)	-323		-5 821
X/B Halasztott adó	0		0
D. ADÓZOTT EREDMÉNY (+C-X)	4 688 082	0	1 294 935
XI. Leányvállalatok adózott eredményéből külső tagok (más tulajdonosok részesedése)	403 925		461 896
E. KORRIGÁLT ADÓZOTT EREDMÉNY	4 284 157	0	833 039

Budapest, 2026. április 27.

.....
 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: 6421 - Vagyonkezelés
Tulajdonos: Crown Trust Kft., mint vagyonkezelő
1062 Budapest, Andrássy út 124.

A Társaság adószáma 25302646-2-42
A Társaság statisztikai számjele 25302646-6421-113-01
A Társaság székhelye 1062 Budapest, Andrássy út 124.

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

Az éves beszámoló összeállításával megbízott személy:
Beke Tímea, regisztrációs nyilvántartási száma 137775.

A Crown Holding Kft. 2025. 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 hitelesítetteti, 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 2025. 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 részvényt, 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 Vagyonkezelő 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.	77.40%	74.39%
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.	GreenBox Invest Ingatlanhasznosító Kft.*	Crown Holding Kft./ DT. Invest Kft.	100.00%	100.00%
19.	CASCADE Building srl	Crown Holding Kft.	100.00%	100.00%
20.	RSH Invest srl	Crown Holding Kft./ Lotus Center S.A.	96.54%	96.54%
21.	General Recovery srl*	Lotus Center S.A./C.H. Kft	100.00%	85.59%
22.	MedCity Center Kft. (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 2025. december 31-én.

Társult vállalatok:

A társult vállalkozási minősítés alapja a fentiek alapján szintén a számviteli törvény 115.§ (4) pontja alapján történt a 2025. 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%
5.	MBW Kft.	Crown Holding Kft.	50.00%	50.00%
6.	LaSalle Informatikai Kft.	Crown Holding Kft.	50.00%	50.00%

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 2025. december 31-én mentesítette a ZO Invest Zrt-t, Dunai Fedélzet Zrt-t, a LaSalle Informatikai Kft-t és az MBW Kft-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.

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, 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 négy számlasoros 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 beszámolói alapján készült, 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 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 tárgyi eszköz értéke tartósan csökken, feleslegessé válik, megsemmisül, rongálódás miatt használhatatlanná válik.

8. Értékhelyesbítés

A Számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 57 § (3) bekezdésének előírásai lehetőséget ad a befektetett eszközök között kimutatott eszközök piaci értékelésére. A Csoport 2025. évtől az immateriális javak és a tárgyi eszközök esetében él piaci értékelés lehetőségével, melyet minden év május 31-ig készülő értékbecslés alapján fog év végén értékelni. Az értékhelyesbítés megállapításának, elszámolásának szabályszerűségét a könyvvizsgálónak a kötelező könyvvizsgálat keretében ellenőriznie kell.

9. 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.

10. 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 követelései, 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 (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 vállalatcsoporthoz 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 kapcsolatokból 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	Immateriális javak érték- helyesbítése	Összesen
2024. december 31-én	12 264	68 741	2 758	312 560	0	396 322
Konszolidációs kör változása						-
Növekedés és átsorolás	-	7 567	6 783	-	4 144	18 494
Csökkenés és átsorolás	-	- 8 366	-	-	-	- 8 366
2025. december 31-én	12 264	67 942	9 541	312 560	4 144	406 450
2024. december 31-én	12 264	14 128	2 103	12 089		40 584
Konszolidációs kör változása						-
Éves leírás	-	6 837	554	31 239		38 630
Csökkenés	-	- 1 714	-	-		- 1 714
2025. december 31-én	12 264	19 251	2 657	43 328		77 500
Nettó könyv szerinti érték						
2024. december 31-én	0	54 613	655	300 471	-	355 739
2025. december 31-én	0	48 691	6 884	269 232	4 144	328 951

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

adatok eFt-ban	Ingyatlanok	Műszaki gépek és berendezések	Egyéb berendezések	Befejezetlen beruházások és előlegek	Tárgyi eszközök érték-helyesbítése	
2024. december 31-én	46 243 670	1 478 857	422 783	12 465 027	0	60 610 338
Konszolidációs kör változása						-
Növekedés és átsorolás	7 438 487	1 253 277	102 988	14 461 204	49 457 452	72 713 407
Csökkenés és átsorolás	- 94 685	- 30 983	- 10 415	- 17 726 517		- 17 862 600
2025. december 31-én	53 587 472	2 701 151	515 356	9 199 714	49 457 452	115 461 144
2024. december 31-én	8 026 191	451 249	205 556	-	-	8 682 995
Konszolidációs kör változása						-
Éves leírás	1 184 872	258 314	48 024	-	-	1 491 210
Csökkenés	9 285	- 1 350	- 7 477	-	-	458
2025. december 31-én	9 220 348	708 213	246 103	-	-	10 174 663
Nettó könyv szerinti érték						
2024. december 31-én	38 217 479	1 027 609	217 227	12 465 027	-	51 927 342
2025. december 31-én	44 367 124	1 992 938	269 253	9 199 714	49 457 452	105 286 481

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

Megnevezés	2024	2025
Tartós részesedések kapcsolt vállalkozásban	6.665.717	6.746.997
Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	-	-
Tartós jelentős tulajdoni részesedés	1.057.783	1.071.742
Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	504.016	565.332
Egyéb tartós részesedés	208.434	208.434
Egyéb tartósan adott kölcsön	4.003	3.716
Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	3.043.060	2.862.500
Tőkekonszolidációs különbözetek	2.062.238	1.611.247
Összesen	13.545.251	13.069.968

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

Tartós részesedések kapcsolt vállalkozásban	2024	2025
General Recovery srl	470.738	431.808
BURANO Befektetési Alap	6.194.979	6.315.189
Összesen	6.665.717	6.746.997

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

Tartós részesedések jelentős tulajdoni részesedésű vállalkozásban	2024	2025
Asociatia Pro Valoare	2.868	2.632
Asociatia Pentru Promovarea Turismului din oradea si regiune	412	378
Zen Palace	3.240	2.972
October Tower 12 Kft.	1.051.263	1.053.596
ICE Dream Kft.	-	12.164
Összesen	1.057.783	1.071.742

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

Egyéb tartós részesedések	2024	2025
Greenbox Invest Kft.	208.434	208.434
Összesen	208.434	208.434

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

adatok eFt-ban	Nyitó érték 2024. december 31-én	Növekedés és átsorolás	Csökkenés és átsorolás	Záró érték 2025. 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 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.	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	-	- 185 410	3 027 658
Halmozott értékcsökkenés				
Cascade Building srl	534 017	178 006		712 023
Via Rosa Kft.	200			200
MDR Kft.	238 265	47 653		285 918
CONST3 Vagyonkezelő Kft.	14 681	2 447		17 128
Cinema Palace srl	25 900	5 180		31 080
RALK3 Kft.	25 210	5 042		30 252
Allegria Park srl	105 715	21 143		126 858
RSH Invest srl	10 284	3 428		13 712
J2B Kft.	37 166		- 37 166	-
OSC (Sapient) Center S.A.	145 844	36 461		182 305
Nymphaea Resort s.r.l.	13 548	3 387		16 935
Halmozott értékcsökkenés összesen	1 150 830	302 747	- 37 166	1 416 411
Nettó könyv szerinti érték				
Cascade Building srl	1 246 038	- 178 006	-	1 068 032
Via Rosa Kft.	-	-	-	-
MDR Kft.	238 268	- 47 653	-	190 615
CONST3 Vagyonkezelő Kft.	9 784	- 2 447	-	7 337
Cinema Palace srl	25 897	- 5 180	-	20 717
RALK3 Kft.	25 206	- 5 042	-	20 164
Allegria Park srl	105 715	- 21 143	-	84 572
RSH Invest srl	23 995	- 3 428	-	20 567
J2B Kft.	148 244	-	- 148 244	-
OSC (Sapient) Center S.A.	218 767	- 36 461	-	182 306
Nymphaea Resort s.r.l.	20 324	- 3 387	-	16 937
Nettó érték összesen	2 062 238	- 302 747	- 148 244	1 611 247

A **társult vállalkozások** részesedés értékeléssel kerültek bevonásra.

Forgóeszközök bemutatása

1. Készletek összetétele (adatok eFt-ban)

	<u>2024. december 31-én</u>	<u>2025. december 31-én</u>
Anyagok	71.869	106.181
Befejezetlen termelés és félkész termékek	431.107	430.783
Áruk	1.966.909	437.707
Készletekre adott előlegek	46.961	46.961
Összesen	2.516.846	1.021.632

2. Vevőkövetelések összetétele (adatok eFt-ban)

	<u>2024. december 31-én</u>	<u>2025. december 31-én</u>
Vevőkövetelések áruszállításból és szolgáltatásnyújtásból	1.029.719	2.351.338
Halmazott értékvesztés	-	-
Összesen	1.029.719	2.351.338

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

	<u>2024. december 31-én</u>	<u>2025. december 31-én</u>
MedCity Kft.	-	18.200
Greenbox Invest Kft.	6.500	8.000
Kastélypark Kft.	13.000	-
Crown Trust	1.120	-
General Recovery srl	1.252.694	-
Összesen	1.273.314	26.200

A kapcsolt vállalkozásokkal szembeni követelések összege nem tartalmaz értékvesztést.

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

	<u>2024. december 31-én</u>	<u>2025. december 31-én</u>
Dunai Fedélzet Zrt.	141.150	35.000
MBW Kft.	-	232.550
Összesen	141.150	267.550

	<u>2024. december 31-én</u>	<u>2025. december 31-én</u>
Ház a Szervita téren Zrt.	48.000	48.000
Összesen	48.000	48.000

5. Egyéb követelések összetétele (adatok eFt-ban)

	<u>2024. december 31-én</u>	<u>2025. december 31-én</u>
ÁFA követelés	1.246.271	714.800
Helyi adók	-	3.140
Társasági adó	15.476	3.058
Szállítói túlfizetések	4.998	11952
Kaució	25.200	171
Részesedés vételára	-	3.000
Adott előleg	1.955	-
Egyéb követelés	102.747	134.858
Összesen	1.396.647	870.980

7. Részesedés kapcsolt vállalkozásban (adatok eFt-ban)

	<u>2024. december 31-én</u>	<u>2025. december 31-én</u>
BlueBox Invest Kft.	3.000	-
Greenbox Invest Kft.	3.000	3.000
Hármashatárhegy udvarház Kft.	414.980	365.116
Kastélypark Kft.	1.560.604	-
Business C.C. Srl	777	696
SQUAD Group Kft.	793.001	793.001
Összesen	2.775.362	1.161.813

8. Jelentős tulajdoni részesedés (adatok eFt-ban)

	2024. december 31-én	2025. december 31-én
General Recovery srl	-	30
Dunai Fedélzet Zrt.	2.500	2.500
LaSalle Kft.	452.000	452.000
ZO Invest Zrt.	659.000	659.000
Ház a Szervita téren Zrt.	35.625	35.625
MBW Kft.	-	56.000
Összesen	1.149.125	1.205.155

9. Pénzeszközök (adatok eFt-ban)

	2024. december 31-én	2025. december 31-én
Pénztár, csekkek	12.463	13.423
Bankbetétek	4.099.914	2.022.805
Összesen	4.112.377	2.036.228

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

	2024. december 31-én	2025. december 31-én
Kölcsön kamata	92.671	77.561
Árbevétel	543.574	581.834
Bevételek aktív időbeli elhatárolása összesen	636.245	659.395

	2024. december 31-én	2025. december 31-én
Biztosítás	1.470	2.684
Kötvény kibocsátási névérték alatti különbsége	427.785	367.914
Egyéb	17.161	30.081
Költségek aktív időbeli elhatárolása összesen	446.686	400.679

Az időbeli elhatárolásokra nem került értékvesztés elszámolásra.

Saját tőke bemutatása (adatok eFt-ban)

	2024. december 31-én	2025. december 31-én
Jegyzett tőke	3.200	3.200
Tőketartalék	11.305.876	11.305.876
Eredménytartalék	15.068.471	18.194.079
Korrigált adózott eredmény	4.284.157	833.039
Leányvállalati saját tőke változás	154.188	1.294.783
Konzolidáció miatti változások	-129.077	-111.123
Külső tulajdonosi részesedés	3.254.994	3.447.662
Saját tőke összesen	33.941.809	84.429.112

A külső tulajdonosi részesedés a következő leányvállalatokhoz kapcsolódik:

	2024. december 31-én	2025. december 31-én
Novohot Kft.	140.330	314.653
Novoop Kft.	139.963	85.279
Lotus Center SA	2.469.187	2.356.886
Cinema Palace srl	4.386	3.493
Allegria Park srl	108	115
DT.Invest Kft.	452	-
RSH Invest srl	67.832	63.147
J2B Kft.	91.756	-
Nymphaea Resort s.r.l.	7.979	616.805
OSC (Sapient) Center S.A.	-	7.285
Külső tulajdonosi részesedés összesen	3.254.994	3.447.662

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):

	2024. december 31-én	2025. 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, 2025. december 31-én 57.810 eFt összegben.

4. Beruházási és fejlesztési hitelek

A beruházási és fejlesztési hitelek között 2025-ben a Novohot Kft. 3.643.060 eFt, a CONST3 Vagyonkezelő Kft. 2.685.682 eFt, a Lotus Center S.A. 3.065.480 eFt, az Allegría Park srl 1.193.747 eFt, és az OC (Sapient) Center S.A. 1.239.299 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 Allegría Park srl 1.558.343 eFt, és az OC (Sapient) Center S.A. 1.558.038 eFt hitele található.

5. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

A tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben a Crown Trust-al szembeni kötelezettséget tartalmazzák 2025. december 31-én 781.180 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, 2025-ben 289.790 eFt összegben.

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

2025-ben a rövid lejáratú hitelek között az MDR Kft. 973.712 eFt és a Lotus Center S.A. 970.198 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)

	<u>2024. december 31-én</u>	<u>2025. december 31-én</u>
Tulajdonos	5.982.919	5.129.164
Összesen	<u>5.982.919</u>	<u>5.129.164</u>

10. Szállítói kötelezettségek

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

11. Vevőktől kapott előlegek (adatok eFt-ban)

	<u>2024. december 31-én</u>	<u>2025. december 31-én</u>
Vevőktől kapott előlegek	517.056	542.866
Összesen	<u>517.056</u>	<u>542.866</u>

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

	<u>2024. december 31-én</u>	<u>2025. december 31-én</u>
Adók	1.680.431	3.529.475
Kaució	48.690	25.326
Munkavállalókkal szemben	41.276	74.319
Egyéb kötelezettségek	29.367	94.420
Összesen	<u>1.799.764</u>	<u>3.723.540</u>

Passzív időbeli elhatárolások bemutatása

Passzív időbeli elhatárolások összetétele (adatok eFt-ban)

	<u>2024. december 31- én</u>	<u>2025. december 31- én</u>
Bérleti díj	163.371	155.855
Kötvénykibocsátáshoz kapcsolódó névérték különbözet elhatárolása	582.423	500.911
Bevételek passzív időbeli elhatárolása összesen	<u>745.794</u>	<u>656.766</u>

	<u>2024. december 31-én</u>	<u>2025. december 31-én</u>
Kamat	542.188	543.592
Bónusz és járulékai	18.751	45.785
Egyéb	12.386	17.230
Költségek passzív időbeli elhatárolása összesen	<u>573.325</u>	<u>606.607</u>

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.	17 847	0,29%	52 888	0,54%	70 735	0,44%
CASCADE Building srl		0,00%	358 861	3,64%	358 861	2,24%
Via Rosa Kft.	8 880	0,14%		0,00%	8 880	0,06%
Ramexa Zrt.	56 227	0,91%		0,00%	56 227	0,35%
MDR Kft.	296 986	4,80%		0,00%	296 986	1,85%
LFT7 Kft.	48 479	0,78%		0,00%	48 479	0,30%
Novohot Kft.	806 400	13,04%		0,00%	806 400	5,03%
Novoop Kft.	3 556 646	57,53%		0,00%	3 556 646	22,17%
CONST3 Vagyonkezelő Kft.	1 073 604	17,37%		0,00%	1 073 604	6,69%
Lotus Center S.A.		0,00%	6 590 853	66,86%	6 590 853	41,09%
Cinema Palace srl		0,00%	896 751	9,10%	896 751	5,59%
OSC (Sapient) Center S.A.		0,00%	775 472	7,87%	775 472	4,83%
Nymphaea Resort s.r.l.		0,00%	2 495	0,03%	2 495	0,02%
BZS-19 Kft.	174 796	2,83%		0,00%	174 796	1,09%
RALK3 Kft.	38 253	0,62%		0,00%	38 253	0,24%
DT. Invest Kft.	103 598	1,68%		0,00%	103 598	0,65%
Allegria Park srl		0,00%	1 010 721	10,25%	1 010 721	6,30%
Business Center Concept srl		0,00%		0,00%	0	0,00%
RSH Invest srl		0,00%	170 304	1,73%	170 304	1,06%
J2B Kft.		0,00%		0,00%	0	0,00%
Összesen	6 181 716	39%	9 858 345	61%	16 040 061	
Társvállalati kiszűrések	-822 640		-219 669		-1 042 309	
Konzolidált összesen	5 359 076	36%	9 638 676	64%	14 997 752	

A cégcsoport árbevétele alapvetően ingatlan bérbeadással összefüggő operatív tevékenységből származik.

Az export értékesítés árbevételének a földrajzi megoszlása a következő volt:

	2024. december 31-én	2025. december 31-én
Románia	9.415.159	9.638.676
Export értékesítés árbevétele összesen	9.415.159	9.638.676

A cégcsoportnak az Európai Unión kívüli értékesítésből nem származott bevétele.

2. Anyagköltségek

Az anyagköltségek jellemzően a vásárolt és felhasznált anyagok költségét tartalmazzák, összesen 2025-ben 1.753.221 eFt, 2024-ben 1.364.535 eFt értékben.

3. Igénybevett szolgáltatások összetétele (adatok eFt-ban)

	2024. december 31-én	2025. december 31-én
Jogi és tanácsadási díjak	48.879	279.372
Bérelti díjak	93.454	142.076
Ügynöki díjak	13.725	-
Karbantartás	45.063	211.809
Alvállalkozók	9.904	-
Ingatlankezelési díj	11.400	11.400
Kötvényprogramhoz kapcsolódó szolgáltatások	36.835	37.213
Jutalékok	-	289.444
Egyéb	2.678.515	2.586.920
Összesen	2.937.776	3.558.234

4. Egyéb szolgáltatások értéke

Az egyéb szolgáltatások értéke elsősorban bankköltségeket, biztosítási költségeket és hatósági díjakat tartalmaznak, összesen 2025-ben 95.288 eFt, 2024-ben 36.844 eFt értékben.

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

	2024. december 31-én	2025. december 31-én
Eladott áruk beszerzési értéke	114.096	1.152.876
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	13.533	26.446

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

	2024. december 31-én	2025. december 31-én
Béreköltség	1.306.226	2.038.077
Személyi jellegű egyéb kifizetések	14.974	74.418
Bérráfordítások	87.598	180.698
Összesen	1.408.798	2.293.193

7. Egyéb ráfordítások összetétele (adatok eFt-ban)

Az egyéb ráfordítások elsősorban helyi adókat, értékvesztéseket, tárgyi eszköz értékesítésének önköltségét tartalmazznak 2025-ben 604.124 eFt, míg 2024-ben 301.417 eFt összegben.

8. Egyéb bevételek összetétele (adatok eFt-ban)

Az egyéb bevételek elsősorban kapott kártérítéseket, valamint tárgyi eszköz értékesítésből származó bevételeket tartalmazznak 2025-ben 491.555 eFt, 2024-ben 34.425 eFt összegben.

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

	2024. december 31-én	2025. december 31-én
Kapott osztalékok egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól	-	31.200
Részesedésekből származó bevételek	450.614	390.915
Befektetett pénzügyi eszközök kamatai, árfolyamnyeresége	-	-
Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	194.411	98.318
Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	2.180.631	872.492
Összesen	2.825.656	1.392.925

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

	2024. december 31-én	2025. december 31-én
ICE DREAM Kft.	-	-
October Tower 12 Kft.	-	2.333
Összesen	-	2.333

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

	2024. december 31-én	2025. december 31-én
Részesedésekből származó ráfordítás	-	4.786
Befektetett pénzügyi eszközök árfolyamvesztése	-	-
Fizetendő kamatok és kamatjellegű ráfordítások	1.488.137	1.219.757
Részesedések értékvesztése (nem bevont vállalkozásokra)	-	94.503
Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	130.249	2.309.474
Összesen	1.618.386	3.628.520

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:

	2024. december 31-én	2025. december 31-én
ICE Dream Kft.	-	-
Összesen	-	-

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 csökkent 2025-ben 5.821 eFt-tal, míg 2024-ben 323 eFt-tal, így 2025. december 31-én a számított társasági adó kötelezettség összege 2.295 eFt, 2024. december 31-én a számított társasági adó kötelezettség összege 8.114 eFt.

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

	<u>2024. december 31-én</u>	<u>2025. december 31-én</u>
Novohot Kft.	19.736	174.323
Novoop Kft.	27.325	-54.684
Lotus Center SA	290.571	328.725
Cinema Palace srl	503	445
Allegria Park srl	23	23
RSH Invest srl	3.670	919
DT Invest Kft.	-12	-
J2B Kft.	-1.236	-
OSC Center S.A.	63.334	12.179
Nymphaea Resort srl	11	-34
Összesen	403.925	461.896

Főbb mutatószámok

Vagyoni helyzet jellemzésének mutatói

adatok ezer forintban

	2024.12.31	2025.12.31
Tőkeigényességi mutató	80,92%	92,19%
Befektetett eszköz	65 828 332	118 685 400
Összes eszköz	81 353 803	128 734 370
	2024.12.31	2025.12.31
Forgóeszközök aránya	17,75%	6,98%
Forgóeszköz	14 442 540	8 988 896
Összes eszköz	81 353 803	128 734 370

	2024.12.31	2025.12.31
Saját tőke aránya	41,72%	65,58%
Saját tőke	33 941 809	84 429 112
Összes forrás	81 353 803	128 734 370

	2024.12.31	2025.12.31
Eladósodottsági mutató	53,39%	31,38%
Kötelezettségek	43 435 335	40 391 636
Összes forrás	81 353 803	128 734 370

	2024.12.31	2025.12.31
Tőkefeszültségi mutató	127,97%	47,84%
Kötelezettségek	43 435 335	40 391 636
Saját tőke	33 941 809	84 429 112

	2024.12.31	2025.12.31
Nettó adósság/ Saját tőke	1,04	0,41
Nettó adósság	35 355 159	34 387 609
Saját tőke	33 941 809	84 429 112

	2024.12.31	2025.12.31
Nettó adósság/ Mérlegfőösszeg	43,46%	26,71%
Nettó adósság	35 355 159	34 387 609
Mérlegfőösszeg	81 353 803	128 734 370

Likviditási helyzet mutatói

	2024.12.31	2025.12.31
Nettó eladósodottság	1,17	0,44
Kötelezettségek- követelések	39 546 505	36 827 568
Saját tőke	33 941 809	84 429 112

	2024.12.31	2025.12.31
Rövid távú likviditás	1,22	0,73
Forgóeszközök	14 442 540	8 988 896
Rövid lejáratú kötelezettségek	11 842 585	12 376 253

	2024.12.31	2025.12.31
Hitelfedezettségi mutató	32,84%	28,80%
Követelések	3 888 830	3 564 068
Rövid lejáratú kötelezettségek	11 842 585	12 376 253

Vállalkozás jövedelmi helyzetének elemzése

	2024.12.31	2025.12.31
Alaptőke hatékonysága	146502,56%	40466,72%
Adózott eredmény	4 688 082	1 294 935
Jegyzett tőke	3 200	3 200

	2024.12.31	2025.12.31
Tőkearányos pénzügyi eredmény	3,56%	-2,65%
Pénzügyi eredmény	1 207 270	-2 235 595
Saját tőke	33 941 809	84 429 112

	2024.12.31	2025.12.31
Jegyzett tőkearányos pénzügyi eredmény	37727,19%	-69862,34%
Pénzügyi eredmény	1 207 270	-2 235 595
Jegyzett tőke	3 200	3 200

	2024.12.31	2025.12.31
EBITDA/Fizetendő kamatok	3,90	4,87
EBITDA	5 797 216	5 944 515
Fizetendő kamatok	1 488 137	1 219 757

Mérlegfordulónap után bekövetkező jelentős események:

Az ukrán-orosz háború, a közel-keleti konfliktus 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 2026. évben biztosított.

Budapest, 2026. április 27.

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 2024. december 31. és 2025. december 31. között
5. sz. melléklet: Cash Flow

1. számú melléklet

ESZKÖZÖK	Egyedi vállalatok összesítése	Előkészítő korrekciók	Tőke-konzolidáció	Adósság-konzolidáció	Bevétel-ráfordítás konszolidáció	Közbenő eredmény konszolidáció	Társult vállalkozások	Látens adó és átsorolások	Konzolidált beszámoló
A tétel megnevezése									
A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK	148 840 963	-713 109	-26 325 757	-3 010 673	-107 530	0	1 506	0	118 685 400
I. IMMATERIÁLIS JAVAK	328 951	0	0	0	0	0	0	0	328 951
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	48 691	0	0	0	0	0	0	0	48 691
4. Szellemi termékek	6 884	0	0	0	0	0	0	0	6 884
5. Üzleti vagy cégérték	269 232	0	0	0	0	0	0	0	269 232
6. Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7. Immateriális javak érték helyesbítése	4 144	0	0	0	0	0	0	0	4 144
II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	105 394 011	0	0	0	-107 530	0	0	0	105 286 481
1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jog	84 494 013	-40 126 889	0	0	0	0	0	0	44 367 124
2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	1 992 938	0	0	0	0	0	0	0	1 992 938
3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	269 253	0	0	0	0	0	0	0	269 253
4. Tenyészállatok	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5. Beruházások, felújítások	6 863 147	0	0	0	-107 530	0	0	0	6 755 617
6. Beruházásokra adott előlegek	2 444 097	0	0	0	0	0	0	0	2 444 097
7. Tárgyi eszközök érték helyesbítése	9 330 563	40 126 889	0	0	0	0	0	0	49 457 452
III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK	43 118 001	-713 109	-26 325 757	-3 010 673	0	0	1 506	0	13 069 968
1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	35 397 110	-713 109	-27 937 004	0	0	0	0	0	6 746 997
2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	3 010 673	0	0	-3 010 673	0	0	0	0	0
3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	1 070 236	0	0	0	0	0	1 506	0	1 071 742
4. Tartósan adott kölcsön jelentős tul. rész. viszor	565 332	0	0	0	0	0	0	0	565 332
5. Egyéb tartós részesedés	208 434	0	0	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	3 716	0	0	0	0	0	0	0	3 716
8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	2 862 500	0	0	0	0	0	0	0	2 862 500
9. Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbíté	0	0	0	0	0	0	0	0	0
10. Befektetett pénzügyi eszközök értékelési külö	0	0	0	0	0	0	0	0	0
11. Tőkekonzolidációs különbözet	0	0	1 611 247	0	0	0	0	0	1 611 247
- leányvállalattól	0	0	1 611 247	0	0	0	0	0	1 611 247
- közös vezetési vállalkozásoktól	0	0	0	0	0	0	0	0	0
- társult vállalkozásoktól	0	0	0	0	0	0	0	0	0
B. FORGÓESZKÖZÖK	15 929 629	0	0	-6 940 733	0	0	0	0	8 988 896
I. KÉSZLETEK	1 021 632	0	0	0	0	0	0	0	1 021 632
1. Anyagok	106 181	0	0	0	0	0	0	0	106 181
2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	430 783	0	0	0	0	0	0	0	430 783
3. Növendék-, 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	437 707	0	0	0	0	0	0	0	437 707
6. Készletre adott előlegek	46 961	0	0	0	0	0	0	0	46 961
II. KÖVETELÉSEK	10 504 801	0	0	-6 940 733	0	0	0	0	3 564 068
1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásból	2 351 338	0	0	0	0	0	0	0	2 351 338
2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	6 966 933	0	0	-6 940 733	0	0	0	0	26 200
3. Követelések jelentős tul. rész. viszonyban lévő	267 550	0	0	0	0	0	0	0	267 550
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	870 980	0	0	0	0	0	0	0	870 980
7. Követelések értékelési különbözete	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különböz	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Konzolidációból adódó (számított) társ. adó k	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III. ÉRTÉKPAPIROK	2 366 968	0	0	0	0	0	0	0	2 366 968
1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	1 161 813	0	0	0	0	0	0	0	1 161 813
2. Jelentős tulajdoni részesedés	1 205 155	0	0	0	0	0	0	0	1 205 155
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 érték	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IV. PÉNZESZKÖZÖK	2 036 228	0	0	0	0	0	0	0	2 036 228
1. Pénztár, csekkek	13 423	0	0	0	0	0	0	0	13 423
2. Bankbetétek	2 022 805	0	0	0	0	0	0	0	2 022 805
C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	1 840 098	0	0	-780 024	0	0	0	0	1 060 074
1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	1 439 419	0	0	-780 024	0	0	0	0	659 395
2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolás	400 679	0	0	0	0	0	0	0	400 679
3. Halasztott ráfordítások	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN	166 610 690	-713 109	-26 325 757	-10 731 430	-107 530	0	1 506	0	128 734 370

FORRÁSOK	Előkészítő mérleg	Előkészítő korrekciók	Tőke-konzolidáció	Adósság-konzolidáció	Bevétel-ráfordítás konzolidáció	Közbenső eredmény konzolidáció	Társult vállalkozások	Látens adó és átsorolások	Konzolidált beszámoló
D. SAJÁT TŐKE	115 608 773	-713 109	-30 293 555	-64 679	-107 530	0	1 506	-2 295	84 429 112
I. JEGYZETT TŐKE	20 277 247	0	-20 274 047	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	23 550 548	0	-12 244 672	0	0	0	0	0	11 305 876
IV. EREDMÉNYTARTALÉK	17 565 849	0	628 230	0	0	0	0	0	18 194 079
V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	1 756 935	0	-1 756 935	0	0	0	0	0	0
VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	49 461 596	0	0	0	0	0	0	0	49 461 596
1. Érték helyesbítés értékelési tartaléka	49 461 596	0	0	0	0	0	0	0	49 461 596
2. Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII. KORRIGÁLT ADÓZOTT EREDMÉNY	2 996 598	-431 321	-1 679 306	-61 086	0	0	2 333	5 821	833 039
VIII. Konzolidált vállalk. saját tőke változás	0	-281 788	1 585 514	0	0	0	-827	-8 116	1 294 783
- leányvállalati saját tőke változás	0	-281 788	1 585 514	0	0	0	-827	-8 116	1 294 783
- társult vállalkozás saját tőke változás	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IX. Konzolidáció miatti változások (+)	0	0	0	-3 593	-107 530	0	0	0	-111 123
- adósságkonszolidáció különbözetéből	0	0	0	-3 593	0	0	0	0	-3 593
- közbenső eredmény különbözetéből	0	0	0	0	-107 530	0	0	0	-107 530
X. Külső tagok (más tulajdonosok) részesedése	0	0	3 447 662	0	0	0	0	0	3 447 662
E. CÉLTARTALÉKOK	231 511	0	0	0	0	0	0	0	231 511
1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	231 511	0	0	0	0	0	0	0	231 511
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	46 623 185	0	3 967 798	-10 201 641	0	0	-1	2 297	40 391 638
I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	2 082 083	0	3 967 799	-2 082 083	0	0	0	0	3 967 799
1. Hátrasorolt köt. kapcsolt vállalkozással szembe	2 082 083	0	0	-2 082 083	0	0	0	0	0
2. Hátrasorolt köt.jelentős tul.rész.visz.váll.szemb	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	26 067 802	0	0	-2 020 218	0	0	0	0	24 047 584
1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	57 810	0	0	0	0	0	0	0	57 810
2. Átváltoztatható kötvények	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3. Tartozások kötvény kibocsátásból	11 200 000	0	0	0	0	0	0	0	11 200 000
4. Beruházási és fejlesztési hitelek	11 827 268	0	0	0	0	0	0	0	11 827 268
5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szembe	2 801 398	0	0	-2 020 218	0	0	0	0	781 180
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	181 326	0	0	0	0	0	0	0	181 326
II. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	18 473 300	0	-1	-6 099 340	0	0	-1	2 297	12 376 255
1. Rövid lejáratú kölcsönök	289 790	0	0	0	0	0	0	0	289 790
ebből: az átváltoztatható kötvények	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2. Rövid lejáratú hitelek	1 943 910	0	0	0	0	0	0	0	1 943 910
3. Vevőktől kapott előlegek	542 866	0	0	0	0	0	0	0	542 866
4. Kötelezettségek áruszállításból és szolg.-ból (szolg.)	744 688	0	0	0	0	0	0	0	744 688
5. Váltótartozások	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6. Rövid lejáratú köt. kapcsolt vállalkozással szembe	11 228 504	0	0	-6 099 340	0	0	0	0	5 129 164
7. Rövid lejáratú köt. Jelentős tul. rész.visz.váll.szemb	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8. Rövid lejáratú köt. egyéb.rész.visz.váll.szemb	0	0	0	0	0	0	0	0	0
9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	3 723 542	0	-1	0	0	0	-1	2	3 723 542
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	2 295	2 295
G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK	4 147 221	0	0	-465 110	0	0	0	0	3 682 111
1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	656 766	0	0	0	0	0	0	0	656 766
2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1 071 717	0	0	-465 110	0	0	0	0	606 607
3. Halasztott bevételek	2 418 738	0	0	0	0	0	0	0	2 418 738
FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN	166 610 690	-713 109	-26 325 757	-10 731 430	-107 530	0	1 505	0	128 734 370

EREDMÉNYKIMUTATÁS	Előkészítő mérleg	Előkészítő korrekciók	Tőke-konzolidáció	Adósság-konzolidáció	Bevétel-ráfordítás konzolidáció	Közbenő eredmény konzolidáció	Társult vállalkozások	Látens adó és átsorolások	Konzolidált beszámoló
01. Belföldi értékesítés nettó árbevétele	6 181 716	0	0	0	-822 640	0	0	0	5 359 076
02. Exportértékesítés nettó árbevétele	9 858 345	0	0	0	-219 669	0	0	0	9 638 676
I. Értékesítés nettó árbevétele (01+02)	16 040 061	0	0	0	-1 042 309	0	0	0	14 997 752
03. Saját termelésű készletek állományváltozása	-324	0	0	0	0	0	0	0	-324
04. Saját előállítású eszközök aktivált értéke	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II. Aktivált saját teljesítmények értéke (03+04)	-324	0	0	0	0	0	0	0	-324
III. Egyéb bevételek	491 555	0	0	0	0	0	0	0	491 555
ebből: visszaírt értékvesztés	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III/A Adósságkonsz. miatti (r. növelő) konsz. kü	0	0	0	0	0	0	0	0	0
05. Anyagköltség	1 753 221	0	0	0	0	0	0	0	1 753 221
06. Igénybe vett szolgáltatások értéke	4 600 543	0	0	0	-1 042 309	0	0	0	3 558 234
07. Egyéb szolgáltatások értéke	95 288	0	0	0	0	0	0	0	95 288
08. Eladott áruk beszerzési értéke	1 152 876	0	0	0	0	0	0	0	1 152 876
09. Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	26 446	0	0	0	0	0	0	0	26 446
IV. Anyagjellegű ráfordítások (05+06+07+08+09)	7 628 374	0	0	0	-1 042 309	0	0	0	6 586 065
10. Bérköltség	2 038 077	0	0	0	0	0	0	0	2 038 077
11. Személyi jellegű egyéb kifizetések	74 418	0	0	0	0	0	0	0	74 418
12. Bérjárulékok	180 698	0	0	0	0	0	0	0	180 698
V. Személyi jellegű ráfordítások (10+11+12)	2 293 193	0	0	0	0	0	0	0	2 293 193
VI. Értékcsökkenési leírás	1 567 007	0	265 580	0	0	0	0	0	1 832 587
VII. Egyéb ráfordítások	604 124	0	0	0	0	0	0	0	604 124
ebből: értékvesztés	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VII/A Adósságkonsz. miatti (r. csökk) konsz. kü	0	0	0	61 086	0	0	0	0	61 086
A. ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNY	4 438 594	0	-265 580	-61 086	0	0	0	0	4 111 928
13. Kapott (járó) osztalék, részesedés	983 030	0	-951 830	0	0	0	0	0	31 200
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	983 030	0	-951 830	0	0	0	0	0	31 200
14. Részesedésekből származó bevételek, árfoly	444 288	-53 373	0	0	0	0	0	0	390 915
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	53 373	-53 373	0	0	0	0	0	0	0
15. Befektetett pénzügyi eszközökből származó b	360 350	-360 350	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	456 099	0	0	0	-357 781	0	0	0	98 318
ebből: kapcsolt vállalkozástól kapott	413 592	0	0	0	-357 781	0	0	0	55 811
17. Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	870 159	0	0	0	0	0	2 333	0	872 492
ebből: értékelési különbözet	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VIII. Pénzügyi műveletek bevételei (13+14+15+16+17)	3 113 926	-413 723	-951 830	0	-357 781	0	2 333	0	1 392 925
18. Részesedésekből származó ráfordítás, árfoly	17 198	-12 412	0	0	0	0	0	0	4 786
ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0	0	0	0	0	0	0
19. Befektetett pénzügyi eszközökből származó b	47 050	-47 050	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	1 582 939	0	0	0	-363 182	0	0	0	1 219 757
ebből: kapcsolt vállalkozásnak adott	233 707	0	0	0	-233 707	0	0	0	0
21. Részesedések, értékpapírok, bankbetétek ér	31 460	63 043	0	0	0	0	0	0	94 503
22. Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	2 290 056	14 017	0	0	5 401	0	0	0	2 309 474
ebből: értékelési különbözet	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IX. Pénzügyi műveletek ráfordításai (18+19+20+21+22)	3 968 703	17 598	0	0	-357 781	0	0	0	3 628 520
B. PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII-IX)	-854 777	-431 321	-951 830	0	0	0	2 333	0	-2 235 595
C. ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (+A+B)	3 583 817	-431 321	-1 217 410	-61 086	0	0	2 333	0	1 876 333
X. Adófizetési kötelezettség	587 219	0	0	0	0	0	0	0	587 219
X/A Konzolidálásból adódó társ. adó kül.	0	0	0	0	0	0	0	-5 821	-5 821
D. ADÓZOTT EREDMÉNY (+C-XII)	2 996 598	-431 321	-1 217 410	-61 086	0	0	2 333	5 821	1 294 935
XI. Leányvállalatok adózott eredményéből külső tag	0	0	461 896	0	0	0	0	0	461 896
E. KORRIGÁLT ADÓZOTT EREDMÉNY	2 996 598	-431 321	-1 679 306	-61 086	0	0	2 333	5 821	833 039

2. számú melléklet

Tulajdoni hányadok

Befektetés kiben	Tulajdonos	Közvetlen százalék	Közvetlen + Közvetett százalék	2025 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 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
ICE DREAM Kft. (volt: Janovszky Ga)	Crown Holding Kft.	42,48%	42,48%	42,48%	társult vállalkozás
October Tower 12 Kft.	Crown Holding Kft.	33,33%	33,33%	33,33%	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.	100,00%	100,00%	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.	56,50%	56,50%		
OSC (Sapient) Center S.A	Lotus Center S.A.	20,90%	17,89%	74,39%	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
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.	75,98%	75,98%		
RSH Invest srl	Lotus Center S.A.	24,02%	20,56%	96,54%	leányvállalat
Dunai Fedéltet 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
MBW Kft.	Crown Holding Kft.	50,00%	50,00%	50,00%	társult vállalkozás
Ház a Szervita téren Zrt.	Crown Holding Kft.	4,00%	4,00%	4,00%	egyéb részesedés
MedCity Center Kft.	Crown Holding Kft.	65,00%	65,00%	65,00%	leányvállalat

3. számú melléklet

	Leányvállalat neve	Leányvállalat székhelye
1.	Via Rosa Kft.	1062 Budapest, Andrásy út 124.
2.	Ramexa Zrt.	1062 Budapest, Andrásy út 124.
3.	MDR Kft.	1062 Budapest, Andrásy út 124.
4.	LFT7 Kft.	1062 Budapest, Andrásy út 124.
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 Vagyonkezelő Kft.	1051 Budapest, Szent István tér 13-14.
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.)	1062 Budapest, Andrásy út 124.
13.	RALK3 Kft.	1062 Budapest, Andrásy út 124.
14.	DT. Invest Kft.	1062 Budapest, Andrásy út 124.
15.	Allegría 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.	1062 Budapest, Andrásy út 124.
19.	Greenbox Invest Ingatlanhasznosító Kft.	1062 Budapest, Andrásy út 124.
20.	Cascade Building srl	RO- Orodea, str. Nufarului 30.
21.	RSH Invest srl	RO- Orodea, str. Nufarului 30.
22.	MedCity Center Kft. (SQUAD Group Kft.)	1062 Budapest, Andrásy út 124.
	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.	1051 Budapest, Zrínyi utca 4.
6.	MBW Kft.	1025 Budapest, Józsefhegyi utca 26/C. fszt. 1.

4.számú melléklet

Saját tőke mozgása

	Jegyzett tőke	Tőketartalék	Eredmény- tartalék	Lekötött tartalék	Értékelési tartalék	Adózott eredmény	LVSTV	Konszolidáció miatti változások	Külső tulajdonosi részesezés	Összesen	
2024. december 31.	3 200	11 305 876	15 068 471	-	-	4 284 157	154 188	-	129 077	3 254 994	33 941 809
Tőkeemelés											-
Előző évi eredmény átsorolása			3 125 608			- 4 284 157	1 140 595	17 954			-
Új leányvállalatok megszerzése és tulajdoni hányadok változása									- 92 210	-	92 210
Árfolyamok változása									- 177 018	-	177 018
Számviteli politika változás					49 461 596						49 461 596
Osztalék											-
Tárgyévi eredmény						833 039			461 896		1 294 935
2025. december 31.	3 200	11 305 876	18 194 079	-	49 461 596	833 039	1 294 783	-	111 123	3 447 662	84 429 112

Cash flow kimutatás

Sor- szám	Megnevezés	2024	2025
1	Adózás előtti eredmény (-kapott osztalék)	5 227 525	1 845 133
2	Elszámolt amortizáció	1 776 961	1 832 587
	Aktív tőkekonszolidációs különbözet értékcsökkenése	0	0
	Társult vállalkozások átértékelése	0	-2 333
3	Elszámolt értékvesztés és visszairása	60 426	0
4	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	25 319	151 438
6	Szállítói kötelezettségek és váltótartozások változása	237 831	67 388
7	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek változása	-37 056	628 116
8	Passzív időbeli elhatárolás változása	50 242	-214 475
9	Vevőkövetelés és váltókövetelés változása	294 832	-1 321 619
10	Forgóeszközök (vevők és pénzeszköz nélkül) változása	-5 116 642	4 699 114
11	Aktív időbeli elhatárolások változása	-63 082	22 857
12	Fizetett, fizetendő adó (nyereség után)	-539 443	-581 398
13	Fizetett, fizetendő osztalék, részesedés	0	0
I.	Szokásos tevékenységből származó pénzeszköz változás	1 916 913	7 126 808
14	Befektetett eszközök állományváltozás	-12 733 199	-5 225 726
	konszolidációs kör változása miatt	-92 787	0
15	Kapott osztalék, részesedés	0	31 200
II.	Befektetési tevékenységből származó pénzeszköz változás	-12 825 986	-5 194 526
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.	6 509 823	-3 577 367
21	Rövid lejáratú hitel és kölcsön állományváltozása	1 505 915	-623 732
22	Véglegesen kapott pénzeszköz		
23	Véglegesen átadott pénzeszköz		
24	Alapítókkal szembeni, ill. egyéb hosszú lejáratú köt.vált.		
25	Külső tagok részesedése állományváltozás	542 052	192 668
26	Passzív tőkekonszolidációs különbözet állományváltozás	0	0
27	Konszolidálásból eredő állományváltozás	0	0
III.	Pénzügyi műveletekből származó pénzeszköz változás	8 557 790	-4 008 431
IV.	Pénzeszközök változása	-2 351 283	-2 076 149