Statisztikai számjel: 28592352-9122-573-01

Cégjegyzék száma: 01-10-140096

VÁRKAPITÁNYSÁG NONPROFIT ZRT.

1013 Budapest, Ybl M. tér 6.

Összevont (Konszolidált) Éves Beszámoló

2025.

Budapest, 2026. június 5.

Várkapitányság Nonprofit Zrt. 1013 Budapest, Ybl Miklós tér 6. 1. Cégj.: 01-10-140096 Adószám: 28592352-2-44

.....

Vassné Bojta Amina
Vezérigazgató

Statisztikai számjel: 26592352-9103-573-01
Cégjegyzék szám: 01-10-140096

Vákapintányság Nonprofit Zrt.

2025. évi ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) ÉVES BESZÁMOLÓ MÉRLEG "A"

1 / 1

Eszközök (aktívák)

adatok e Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1	**A. Befektetett eszközök (2.+10.+18. sor)**	**253 948 064**		**284 486 522**
2	**I. IMMATERIÁLIS JAVAK (3.-9. sorok)**	**2 583 103**		**1 904 235**
3	1. Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0		0
4	2. Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0		0
5	3. Vagyoni értékű jogok	2 301 803		1 746 309
6	4. Szellemi termékek	281 300		157 926
7	5. Üzleti vagy cégérték	0		0
8	6. Immateriális javakra adott előlegek	0		0
9	7. Immateriális javak értékhelyesbítése	0		0
10	**II. TÁRGYI ESZKÖZÖK (11.-17. sor)**	**251 364 961**		**282 582 287**
11	1. Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	82 652 125		132 760 102
12	2. Műszaki berendezések, gépek, járművek	271		10 991
13	3. Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	4 226 082		12 398 451
14	4. Tenyészállatok	0		0
15	5. Beruházások, felújítások	150 488 362		136 892 589
16	6. Beruházásokra adott előleg	13 998 121		520 154
17	7. Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0		0
18	**III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK (19.-31. sor)**	**0**		**0**
19	1. Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	0		0
20	2. Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0		0
21	3. Tartós jelentős tulajdoni részesedés	0		0
22	4. Tartósan adott kölcsön jelentős tulajdoni részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0		0
23	5. Egyéb tartós részesedés	0		0
24	6. Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési visz. álló vállalkozásban	0		0
25	7. Egyéb tartósan adott kölcsön	0		
26	8. Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0		0
27	9. Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0		0
28	10.Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0		0
29	11.Tőkekonszolidációs különbözet	0		0
30	- ebből leányvállalatokból	0		0
31	- ebből társult vállalkozásokból	0		0
32	**IV. HALASZTOTT ADÓKÖVETELÉS**	0		0
33	**B. Forgóeszközök (33.+40.+50.+57. sor)**	**130 576 572**		**20 621 064**
34	**I. KÉSZLETEK (34.-39. sorok)**	**237 650**		**217 303**
35	1. Anyagok	114 745		123 420
36	2. Befejezetlen termelés és félkész termékek	3 039		674
37	3. Növedék-, hízó- és egyéb állatok	0		0
38	4. Késztermékek	0		0
39	5. Áruk	119 866		93 209
40	6. Készletekre adott előlegek	0		0
41	**II. KÖVETELÉSEK (41.-49. sor)**	**1 801 947**		**397 089**
42	1. Követelések áruszállításból és szolgáltatásokból (vevők)	845 827		257 720
43	2. Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
44	3. Követelések jelentős tulajdoni részesedési visz. lévő vállalkozással szemben	0		0
45	4. Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
46	5. Váltókövetelések	0		0
47	6. Egyéb követelések	956 120		139 369
48	7. Követelések értékelési különbözete	0		0
49	8. Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0		0
50	9.Konszolidációból adódó (számított) társasági adó követelés	0		0
51	**III. ÉRTÉKPAPÍROK (51.-56. sorok)**	**0**		**0**
52	1. Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0		0
53	2. Jelentős tulajdoni részesedéd	0		0
54	3. Egyéb részesedés	0		0
55	4. Saját részvények, saját üzletrészek	0		0
56	5. Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0		0
57	6. Értékpapírok értékelési különbözete	0		0
58	**IV. PÉNZESZKÖZÖK (58.-59. sor)**	**128 536 975**		**20 006 672**
59	1. Pénztár, csekkek	8 549		8 501
60	2. Bankbetétek	128 528 426		19 998 171
61	**C. Aktív időbeli elhatárolások (61.-63.sor)**	**83 279 847**		**168 516 106**
62	1. Bevételek aktív időbeli elhatárolása	83 157 597		168 306 354
63	2. Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	122 250		209 752
64	3. Halasztott ráfordítások	0		0
65	**ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN (1.+32.+60. sor)**	**467 804 483**		**473 623 092**

Budapest, 2026. június 5.

Vassné Bojta Amina
Vezérigazgató

Vákapintányság Nonprofit Zrt. 1015 Budapest, Ybl Miklós tér 9. 1. Cégj.: 01-10-140096 Adószám: 26592352-2-44

Statisztikai számjel: 26592352-9103-573-01
Cégjegyzék szám: 01-10-140096

Vákapintányság Nonprofit Zrt.

2025. évi ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) ÉVES BESZÁMOLÓ MÉRLEG "A"

1 / 2

Források (passzívák)

adatok e Ft-ban

Sorszám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosítással	Tárgyév
a	b	c	d	e
66	**D. Saját tőke (65.-79. sor)**	**1 696 454**		**1 697 460**
67	I. JEGYZETT TŐKE	207 376		207 376
68	I/a Ebből: visszavásárolt tulajdonosi részesedés névértéken	0		0
69	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0		0
70	III. TŐKETARTALÉK	1 898 188		1 898 188
71	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-412 144		-411 315
72	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0		0
73	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0		0
74	1. Értékhelyesbítés értékelési tartaléka	0		0
75	2. Valós értékelés értékelési tartaléka	0		0
76	VII. KORRIGÁLT ADÓZOTT EREDMÉNY	806		1 006
77	VIII. LEÁNYVÁLLALATI SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁS	2 228		2 205
78	IX. KONSZOLIDÁCIÓ MIATTI VÁLTOZÁSOK	0		0
79	IX/a Ebből: adósságkonszolidálás különbözetéből	0		0
80	IX/b Ebből: közbenső eredmény különbözetéből	0		0
81	**E. Céltartalékok (81.-83. sor)**	**1 241 674**		**1 234 701**
82	1. Céltartalék a várható kötelezettségekre	0		0
83	2. Céltartalék a jövőbeni költségekre	1 241 674		1 234 701
84	3. Egyéb céltartalék	0		0
85	**F. Kötelezettségek (85.+91.+101. sor)**	**463 130 712**		**468 727 305**
86	**I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK (86.- 90. sor)**	**0**		**0**
87	1. Hátrasorolt kötelettségekek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
88	2. Hátrasorolt kötelezettségek jelentős tulajdoni viszonyban. lévő váll. szemben	0		0
89	3. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési viszonyban lévő váll. szemben	0		0
90	4. Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0		0
91	5. Tőkekonszolidációs különbözet leányvállalatokból	0		0
92	**II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (92.-100. sor)**	**86 893 720**		**145 101 969**
93	1. Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0		0
94	2. Átváltoztatható kötvények	0		0
95	3. Tartozások kötvénykibocsátásból	0		0
96	4. Beruházási és fejlesztési hitelek	0		0
97	5. Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0		0
98	6. Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
99	7. Tartós kötelezettségek jelentős tulajdoni részesedési viszonyban lévő vállalkozásokkal szemben	0		0
100	8. Tartós kötelezettségek egyéb részesedési visonyban lévő váll.-kal szemben	0		0
101	9. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	86 893 720		145 101 969
102	10. Halasztott adókötelezettség			
103	**III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK (102.-114. sorok)**	**376 236 992**		**323 625 336**
104	1. Rövid lejáratú kölcsönök	0		0
105	- Ebből: az átváltoztatható kötvények	0		0
106	2. Rövid lejáratú hitelek	0		0
107	3. Vevőtől kapott előlegek	10 880		16 575
108	4. Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	7 838 132		4 351 616
109	5. Váltótartozások	0		0
110	6. Rövid lejáratú kötelettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0		0
111	7. Rövid lejáratú kötelettségek jelentős tulajdoni viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
112	8. Rövid lejáratú kötelettségek egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0		0
113	9. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	368 387 980		319 257 145
114	10. Kötelezettségek értékelési különbözete	0		0
115	11. Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0		0
116	12.Konszolidációból adódó (számított) társasági adó tartozás	0		0
117	**G. Passzív időbeli elhatárolások (116.-118. sor)**	**1 735 643**		**1 964 226**
118	1. Bevételek passzív időbeli elhatárolása	49 322		126 485
119	2. Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1 062 255		1 200 390
120	3. Halasztott bevételek	624 066		637 351
121	**FORRÁSOK (PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN (65.+80.+84.+115. sor)**	**467 804 483**		**473 623 692**

Budapest, 2026. június 5.

Vassné Bojta Amina
Vezérigazgató

Várkapitányság Nonprofit Zrt. 1013 Budapest, Ybl Miklós tér 6. 1. Cégj.: 01-10-140096 Adószám: 26592352-2-44

Statisztikai számjel: 26592352-9103-573-01
Cégjegyzék szám: 01-10-140096

Vákapintányság Nonprofit Zrt.

2025. évi ÖSSZEVONT (KONSZOLIDÁLT) ÉVES BESZÁMOLÓ EREDMÉNYKIMUTATÁS

(Összköltség eljárással)

2 / 1

adatok e Ft-ban

Tétel-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző évek módosításai	Tárgyév
a	b	c	d	e
1.	Belföldi értékesítés nettó árbevétele	2 873 266		2 363 245
2.	Export értékesítés nettó árbevétele	0		0
I.	**ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE (1.+2.)**	**2 873 266**		**2 363 245**
3.	Saját termelésű készletek állományváltozása	14 139		3 207
4.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	513 932		247 479
II.	**AKTIVÁLT SAJÁT TELJ.-EK ÉRTÉKE (±3.+4.)**	**528 071**		**250 686**
III.	**EGYÉB BEVÉTELEK**	**14 349 572**		**86 948 553**
III/A.	**Ebből:** Adósságkonszolidálás miatt keletkező - eredményt növelő - konszolidációs különbözet	0		0
III/B.	**Ebből:** visszaírt értékvesztés	5 058		341
5	Anyagköltség	934 026		1 166 651
6.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	4 608 908		5 431 060
7.	Egyéb szolgáltatások értéke	196 180		255 347
8.	Eladott áruk beszerzési értéke	54 611		55 451
9	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	346 444		320 763
IV.	**ANYAGJELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (5.+6.+7.+8.+9.)**	**6 140 169**		**7 229 272**
10.	Bérköltség	6 298 280		6 353 846
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	680 630		774 764
12.	Bérjárulékok	883 612		914 311
V.	**SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK (10.+11.+12.)**	**7 862 522**		**8 042 921**
VI.	**ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS**	2 921 588		**5 960 313**
VII.	**EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK**	**825 372**		**68 328 767**
VII/A.	Ebből: Adósságkonszolidálás miatt keletkező -eredményt csökkentő - konszolidációs különbözet	0		**0**
VII/B.	Ebből: értékvesztés	3 316		0
A.	**ÜZEMI (üzleti)TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE(±II+III-IV--V-VI-VII)**	**1 258**		**1 210**
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0		0
13/a.	Ebből: kapott osztalék társult vállalkozástól	0		0
13/b.	**Ebből:** kapott osztalék egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozástól	0		0
14.	Részesedésekből származó bevételek,árf.nyereségek	0		0
14/a.	**Ebből:** kapcsolt vállalkozástól kapott	0		0
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből származó(értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevételek, árfolyamnyereségek	0		0
15/a.	**Ebből:** kapcsolt vállalkozásoktól kapott	0		
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	2		2
16/a.	**Ebből:** kapcsolt vállalkozástól kapott	0		
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	45		93
17/a.	Ebből: értékelési különbözet	0		0
VIII.	**PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI (13.+14.+15.+16.+17.)**	**47**		**95**
18.	Részesedésekből származó ráf., árfolyamveszteségek	0		0
18/a.	**Ebből:** kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
19.	Bef. pü-i eszk.(értékpapírokból,kölcsön) szárm.bev.árfveszt	0		0
19/a.	**Ebből:** kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
20	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	383		0
20/a.	**Ebből:** kapcsolt vállalkozásnak adott	0		0
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0		0
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	61		184
22/a	**Ebből:** értékelési különbözet	0		0
IX.	**PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI (18.+19.+20.+21.+22.)**	**444**		**184**
B.	**PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)**	**-397**		**-89**
C.	**ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±A±B)**	**861**		**1 122**
X.	**Adófizetési kötelezettség**	55		**116**
X/A.	**Konszolidálásból adódó (számított) társasági adókülönbözet**	**0**		**0**
D.	**ADÓZOTT EREDMÉNY (±C-X-X/A)**	**806**		**1 006**
XI.	**Leányvállalatok adózott eredményéből külső tagok (tulajdonosok) részesedése**	**0**	**0**	0
E.	**KORRIGÁLT ADÓZOTT EREDMÉNY (±D-XI)**	**806**		**1 006**

Budapest, 2026. június 5.

Vassné Bojta Anna
Vezérigazgató

Vákapintányság Nonprofit Zrt. 1013 Budapest, Ybl Miklós tér 6. 1. Cgj.: 01-10-140096 Adószám: 26592352-2-44

VÁRKAPITÁNYSÁG
NONPROFIT ZRT.

VÁRKAPITÁNYSÁG
NONPROFIT ZRT.

2025. évi
Konszolidált éves beszámoló
Kiegészítő melléklete

Budapest, 2026. június 5.

Vassné Bojta Amina
vezérigazgató

I. Alapadatok, számviteli politika és gazdálkodás

1. A Csoport bemutatása

Anyavállalat neve:	**Várkapitányság Integrált Területfejlesztési Központ Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság**
Rövidített neve:	Várkapitányság Nonprofit Zrt.
Székhelye:	1013 Budapest, Ybl Miklós tér 6.
Cégjegyzék száma:	Cg.01-10-140096
KSH jelzőszáma:	26592352-9122-573-01
Adószáma:	26592352-2-44
Internetes honlap:	varkapitanysag.hu

A Társaság közhasznú jogállású. A közhasznú jogállást a jogelődök közhasznú szerződései alapozzák meg.

A Társaság tulajdonosa:	Magyar Állam, melynek tulajdonosi joggyakorlója: Építési és Közlekedési Minisztérium 1054 Budapest, Alkotmány utca 5.
Fő tevékenysége:	91.22 Történelmi hely, építmény, egyéb látványosság működtetése

Tevékenységi körei:

41.00	Lakó- és nem lakó épület építése
42.13	Híd, alagút építése
43.12	Építési terület előkészítése
43.99	M.n.s. egyéb speciális szaképítés
52.21	Szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatás
55.20	Üdülési célú és egyéb rövid távú szálláshely-szolgáltatás
55.40	Szálláshely-szolgáltatás közvetítése
55.90	Egyéb szálláshely-szolgáltatás
56.12	Mozgó vendéglátás
59.14	Filmvetítés
68.11	Saját tulajdonú ingatlan adásvétele
68.12.	Ingatlanfejlesztés
68.20	Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése
68.32	Egyéb ingatlanügynöki, -kezelési szolgáltatás
69.20	Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység

70.10 Üzletvezetés
70.20 Üzletviteli, egyéb üzletvezetési tanácsadás
71.11 Építészmérnöki tevékenység
71.12 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás
71.20 Műszaki vizsgálat, elemzés
72.10 Természettudományi, műszaki kutatás, kísérleti fejlesztés
74.20 Fényképészet
74.99 M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység
80.01 Nyomozói, személybiztonsági tevékenység
80.09 M.n.s. biztonsági tevékenység81.10 Építményüzemeltetés
81.21 Általános épülettakarítás
81.22 Egyéb épület-, ipari takarítás
81.23 Egyéb takarítás
81.30 Zöldterület-kezelés
82.30 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése
82.99 M.n.s. egyéb üzletmenetet támogató szolgáltatás
90.11 Irodalmi, zenei alkotótevékenység
90.12 Képzőművészeti alkotótevékenység
90.20 Előadó-művészet
90.31 Művészeti létesítmények és helyszínek működtetése
91.21 Múzeumi, gyűjteményi tevékenység
91.30 Kulturális örökség megőrzését, helyreállítását támogató tevékenység

A Társaság további gazdasági-vállalkozási tevékenységi körei a TEÁOR'25 nómenklatúra szerint a következők:

35.30 Gőzellátás, légkondicionálás
43.12 Építési terület előkészítése
43.21 Villanyszerelés
43.22 Víz-, gáz-, fűtés-, légkondicionáló-szerelés
43.23 Szigetelés
43.24 Egyéb épületgépészeti szerelés
43.31 Vakolás
43.32 Épületasztalos-szerkezet szerelése
43.33 Padló-, és falburkolás
43.34 Festés és üvegezés
43.35 Egyéb befejező építés
47.11 Élelmiszer jellegű vegyes kiskereskedelem
47.12 Iparcikk jellegű vegyes kiskereskedelem
47.25 Ital-kiskereskedelem
47.27 Egyéb élelmiszer-kiskereskedelem
47.51 Textil-kiskereskedelem
47.55 Bútor, világítási eszköz, edény, evőeszköz és egyéb háztartási cikk kiskereskedelme
47.61 Könyv-kiskereskedelem
47.62 Újság-, papíráru-, írószer-kiskereskedelem

47.64 Játék-kiskereskedelem
47.69 M.n.s. kulturális, szabadidős cikk kiskereskedelme
47.71 Ruházat-kiskereskedelem
47.72 Lábbeli-, bőráru-kiskereskedelem
47.75 Illatszer, kozmetikai cikk, tisztálkodószer kiskereskedelme
47.77 Óra-, ékszer-kiskereskedelem
47.78 Egyéb új áru kiskereskedelme
47.91 Vegyes termékkörű kiskereskedelem közvetítése
47.92 Szakosodott kiskereskedelem közvetítése
56.11 Éttermi vendéglátás
56.12 Mozgó vendéglátás
56.21 Rendezvényi étkeztetés
56.30 Italszolgáltatás
56.40 Étel- és italszolgáltatás közvetítése
58.13 Folyóirat, időszaki kiadvány kiadása
58.19 Egyéb kiadói tevékenység (kivéve: szoftverkiadás)
73.11 Reklámügynöki tevékenység
73.12 Médiareklám
74.20 Fényképészet
77.21 Szabadidős, sporteszköz kölcsönzése
79.90 Egyéb foglalás
80.01 Nyomozói, személybiztonsági tevékenység
81.10 Építményüzemeltetés
81.22 Egyéb épület-, ipari takarítás
81.23 Egyéb takarítás
82.40 Egyéb üzletmenetet támogató szolgáltatás közvetítése
93.29 M.n.s. szórakoztatás, szabadidős tevékenység
96.40 Személyi szolgáltatás közvetítése

A vállalkozás könyvviteli szoftvere: Saldo Creator Integrált Rendszer

Számlavezető bankok: Magyar Államkincstár

OTP Bank Nyrt.

A Társaság képviseletére jogosult személyek:

Vassné Bojta Amina	vezérigazgató	2000 Szentendre, Palánta utca 8. A. lház 1.em. 4.ajtó
Dr. Juhász Tünde	felügyelőbizottság elnöke	6800 Hódmezővásárhely, Tisza István utca 26 Fsz.4. ajtó
Kondrik Kornél Péter	felügyelőbizottsági tag	1055 Budapest, Nagy Ignác utca 16. 4.em.5. ajtó
Gombos Márk	felügyelőbizottsági tag	2113 Erdőkertes, Kígyóstó u. 5/C.

A Társaság 2019. január 1-jével összeolvadással jött létre.

2. Jogelőd társaságok adatai:

1. Társaság

Neve:	Várgondnokság Közhasznú Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
Székhelye:	1013 Budapest, Ybl Miklós tér 6.
Cégjegyzék száma:	01-09-919323
KSH jelzőszáma:	18088074-9103-572-01
Adószáma:	18088074-2-41

2. Társaság

Neve:	Budavári Ingatlanfejlesztő és Üzemeltető Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság
Székhelye:	1013 Budapest, Ybl Miklós tér 6.
Cégjegyzék száma:	01-09-907073
KSH jelzőszáma:	13496294-5221-572-01
Adószáma:	13496294-2-41

A Társaság leányvállalata 2020. október 1-től:

Neve:	**Citadella Vagyonkezelő Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság**
Székhelye:	1013 Budapest, Ybl Miklós tér 6
Cégjegyzék száma:	01-09-374211
KSH jelzőszáma:	28794055-9122-572-01
Adószáma:	28794055-2-41
Jegyzett tőke:	3 000 E Ft
Tulajdonos:	Várkapitányság Nonprofit Zrt.
Saját tőke (2025.12.31.):	5 205 ezer Ft
Szavazati és tulajdonosi arány:	100%

A konszolidált beszámoló könyvvizsgálója:

Neve:	A-GENI Könyvvizsgáló és Tanácsadó Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság
Cég kamarai azonosító:	MKVK002246
Székhely:	1085 Budapest, Üllői út 16/B 2. em. 11.
Képviseli:	Litvai Enikő Katalin, ügyvezető
	2040 Budaörs, Farkasréti út 92.
Kamarai nyilvántartási száma:	MKVK 006506

Az anyavállalati éves beszámoló és a konszolidált beszámoló könyvvizsgálatáért a könyvvizsgáló által felszámított díj 2025. évre 7 986 ezer + ÁFA, más bizonyosságot nyújtó szolgáltatást Társaságunk nem vett igénybe.

2. A konszolidált számviteli politika bemutatása

2.1. Az elszámolás alapja

A beszámoló formája, a könyvvezetés rendszere és az alkalmazott szabályzatok ismertetése:

A Társaság a Számviteli törvény (2000. évi C. törvény, a továbbiakban: Szt.) előírásai alapján működéséről, vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről Konszolidált éves beszámoló készítésére is kötelezett.

A Konszolidált éves beszámoló felépítése:

- Konszolidált Mérleg: a Szt. 6. számú mellékletében meghatározott „A" változatban
- Konszolidált Eredménykimutatás: a Szt. 6. számú mellékletében meghatározott, összköltség eljárással,
- Konszolidált Kiegészítő melléklet

Az éves zárás fordulónapja:	2025. december 31.
A Konszolidált éves beszámoló készítés időpontja:	2026. május 31.
A mérleg közzététele:	a tárgyévet követő június 30.

A Konszolidált éves beszámoló aláírására jogosult személy: ***Vassné Bojta Amina vezérigazgató***

A konszolidált beszámoló összeállításáért felelős személy: ***Pécsiné Németh Szilvia mérlegképes könyvelő, regisztrációs száma:*** 114853

A Konszolidált éves beszámoló a formai követelményeknek megfelelően magyar nyelven készül, az összegek ezer forintban szerepelnek.

A Konszolidált éves beszámolóval egyidejűleg konszolidált üzleti jelentés készül. A leányvállalat konszolidációba történő teljes körű bevonás alól akkor mentesíthető, ha a leányvállalat nélkül is megbízható és valós képet ad az anyavállalat és leányvállalat vagyoni, pénzügyi, jövedelmi helyzetéről.

A Társaság a kezelésében, illetve a tulajdonában lévő eszközökről és azok forrásairól a Szt. előírásai alapján a kettős könyvvitel szabályai szerint vezeti könyveit, mely biztosítja a gazdasági műveletek folyamatos rögzítését, a számviteli elvek betartását, és a Társaság pénzügyi-gazdasági helyzetéről valós kép kialakítását teszi lehetővé.

A számlatükör és a szöveges számlarend a törvényi előírások figyelembevételével, a Társaság specialitásainak szem előtt tartásával került kialakításra. A konszolidációba bevonandó vállalkozások beszámolóinak egységesítését a bevonandó Társaságok elveiben, tartalmában azonos számviteli politikái biztosítják. Ezért strukturális és tartalmi egyesítésre nincs szükség.

A Társaság az egyesülési jogról, a közhasznú jogállásról, valamint a civil szervezetek működéséről és támogatásáról szóló 2011. évi CLXXV. törvény rendelkezéseinek megfelelően elkülönítetten tartja nyilván – tevékenység kód alkalmazásával – a cél szerinti tevékenységből származó bevételeket és ráfordításokat.
Az évközi folyamatos információ biztosítása érdekében a Társaság havonta főkönyvi kivonatot és jelentést készít.
A Társaság rögzítette konszolidált számviteli politikájában, hogy a vállalkozás folytatásának elvéből kiindulva biztosítani kell a számviteli alapelvek (teljesség, valódiság, világosság, következetesség, folytonosság, összemérés, óvatosság, bruttó elszámolás, egyedi értékelés, az időbeli elhatárolás, a tartalom elsődlegessége a formával szemben, a lényegesség és a költség-haszon összevetés) érvényesülését. A Társaságnak a könyvvezetésre, a bizonylatolásra

vonatkozó részletes belső szabályait úgy alakította ki, hogy az a mérleg és az eredménykimutatás alátámasztásán túlmenően a kiegészítő melléklet adatainak közvetlen alátámasztására is alkalmas legyen.

A közpénzek felhasználásának és a köztulajdon használatának nyilvánossága és ellenőrizhetősége érdekében a nyilvántartási (könyvvezetési) rendszerét oly módon részletezte, hogy abból a vonatkozó külön jogszabályban meghatározott adatok rendelkezésre álljanak.

A Társaság a Szt.-vel összhangban kialakította a pénzkezelési, leltározási, eszköz és forrás értékelési és önköltség számítási szabályzatát.

2.2 Társaságok konszolidációba történő bevonása

A konszolidációba teljeskörűen bevonásra került a Citadella Vagyonkezelő Nonprofit Kft.

2.3. A konszolidációba történő bevonás időpontja

A leányvállalatot a konszolidációba a konszolidációs körbe való bekerülési évének fordulónapján, 2020.12.31-én érvényes értékviszonyok alapján vontuk be. A leányvállalat bekerülés évében keletkezett adózott eredménye 100 %-ban az anyavállalatra jut, így konszolidációs különbözet nem került meghatározásra.

2.4. Előkészítő lépések

Az előkészítés során az anyavállalat és a teljeskörűen bevont leányvállalat mérlege és eredménykimutatása került összesítésre, továbbá korrigálásra kerültek az egymással szemben kiszámlázott gazdasági események és a gazdasági eseményekkel kapcsolatosan közvetetten vagy közvetlenül felmerülő költségelemek.

Tőkekonszolidáció

A Várkapitányság Nonprofit Zrt. a Szt. által biztosított lehetőségek közül a tőkekonszolidációs különbözet meghatározására a könyv szerinti érték módszert választotta. Az első bevonás időpontjában az anyavállalat és a teljeskörűen bevont leányvállalat könyveiben szereplő részesedés könyv szerinti értéke, illetve a bevonás

évének fordulónapja szerinti leányvállalati saját tőkéből a csoportra jutó rész (100 %) között nem alakult ki különbség, így aktív, illetve passzív tőkekonszolidációs különbözet nem került elszámolásra.

Adósság konszolidáció

Az anyavállalat és a leányvállalat egymással szembeni követelései és kötelezettségei, valamint az időbeli elhatárolások a konszolidáció során egyező összegben kiszűrésre kerültek. Az elszámolási sajátosságokból adódóan eltérő összegben kimutatott követések, kötelezettségek kiszűrése során keletkezett tőkekonszolidációs különbözet nem volt.

Hozam-ráfordítás és közbenső eredmény konszolidáció

Az anyavállalat és a konszolidációba teljeskörűen bevonandó leányvállalat ráfordításainak és bevételeinek konszolidálása során kivezetésre kerül az egymással kölcsönösen elszámolt:

- értékesítés nettó árbevétele
- egyéb bevételek
- költségek költségnemenkénti bontásban
- egyéb ráfordítások
- pénzügyi műveletek bevételei és ráfordításai

Abban az esetben, ha a leányvállalat beruházást valósít meg vagy tárgyi eszköz felújítást végez az anyavállalat részére, akkor az értékesítés nettó árbevétele kiszűrésre kerül, valamint a konszolidált beszámolóban ez a gazdasági esemény saját előállítású eszköz aktivált értékeként önköltségen kerül kimutatásra, az egymás közti ügyletekből származó köztes eredmény az eredménykimutatásban bemutatásra kerül.

Társasági adó

A konszolidálás miatti Társasági adókülönbözet kimutatására vonatkozó, Szt. 132. §-ban meghatározott irányelvekhez igazodóan került megállapításra a Társasági adó összege.

Értékelési eljárások

- A tárgyi eszközök, valamint az immateriális javak értékelése a Szt. előírásait követve egyedi értéken történnek.
- A jegyzett tőke értéke a Cégbíróságon bejegyzett, a létesítő okiratban meghatározott összegben szerepel a mérlegben.

2.5. A konszolidált számviteli politikában meghatározott kritériumok ismertetése

A konszolidálásba bevont társaságok számviteli politikái összhangban vannak az értékelési elvek tekintetében, és nincs olyan eltérés, ami befolyásolná a konszolidációs számviteli politikát.

II. Mérlegtételek értékelése

ESZKÖZÖK

II/A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK

A.1. Az immateriális javak és tárgyi eszközök bruttó értékének, értékcsökkenésének és nettó értékének változásai

Nem vagyonkezelt és vagyonkezelt immateriális javak és tárgyi eszközök bruttó értékének változásai összesítve:

adatok ezer Ft-ban

ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	NYITÓ BRUTTÓ ÉRTÉK	NÖVEKEDÉS			CSÖKKENÉS			ZÁRÓ BRUTTÓ ÉRTÉK
BRUTTÓ ÉRTÉK VÁLTOZÁS		ÚJ BESZERZÉS	VAGYONKE-ZELÉSBE VÉTEL	ÁTVEZETÉS	HIÁNY, SELEJTEZÉS	KIVEZETÉS	ÁTVEZETÉS	
Vagyoni értékű jogok	3 689 792	765 447	0	0	-44 923	-103 285	0	4 227 031
Szellemi termékek	460 879	9 841	0	0	-14 590	0	0	456 130
IMMATERIÁLIS JAVAK ÖSSZESEN	4 070 671	775 288	0	0	-59 513	-103 285	0	4 683 161
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	87 364 021	51 641 845	3 894 067	0	0	-3 894 068	0	139 005 865
Műszaki gépek, berendezések	12 674	10 816	0	0	-139	-109	0	23 242
Egyéb gépek, berendezések	7 435 740	11 127 613	0	5 000	-151 218	-34 982		18 382 153
ebből Kulturális javak	*2 489 793*	502 550	0	5 000			0	*2 917 343*
Kapcsolódó tárgyi eszközök	498 789	121 154	0	0	-23 595	-14 454	0	581 894
Citadella kapcs vállbefberuh.	18 359 359	21 185 979	0	0	0	0	0	39 545 338
Citadella kapcs vállbefberuh.	929	0	0	0	0	0	0	929
Befejezetlen beruházások	132 128 074	28 256 946	0	0	0	-27 017	-63 011 681	97 346 322
Befejezetlen beruházások, MNV-nek átadandó további ingóság	0	0	0	0	0	0	0	0
Befejezetlen beruházások összesen:	150 488 362	49 442 925	0	0	0	-27 017	-63 011 681	136 892 589
Beruházásokra adott előlegek	13 998 121	0	0	0	0	0	-13 477 967	520 154
TÁRGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	259 797 707	112 344 354	3 894 067	0	-174 952	-3 970 630	-76 489 648	295 405 898

Az immateriális javak bruttó értéke 4 683 161 ezer Ft, mely 3 380 ezer Ft értékben tartalmazza a Citadella Vagyonkezelő Nonprofit Kft. könyveiben szereplő vagyoni értékű jogokat.

Az ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok bruttó értéke 139 005 865 ezer Ft, mely 96 060 ezer Ft értékben tartalmazza a Citadella Vagyonkezelő Nonprofit Kft. könyveiben szereplő vagyonkezelésbe kapott ingatlanok bruttó értékét.

A Citadella Vagyonkezelő Nonprofit Kft-nél befejezetlen beruházások értéke a 2025. évben 21 185 981 ezer Ft összeggel növekedett, így ennek záró egyenlege 53 043 054 ezer Ft lett.

A Várkapitányság Nonprofit Zrt. esetében ugyanezen a jogcímen 2025. december 31-én nyilvántartott összeg 83 849 535 ezer Ft. A 2025. évi nyitó egyenleg 132 128 074 ezer Ft, mely a táblázatban ismertetett bontás szerint összesen 63 038 698 ezer Ft-tal csökkent. Ebből a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-részére aktiválásra 46 758 216 ezer Ft értékben került

átadásra befejezetlen beruházás, majd ezen értékben a befektetett eszközök vagyonkezelésbe átadása is megtörtént a Várkapitányság Nonprofit Zrt. részére.

A beruházásokra adott előlegek alakulása sor az együttes adatokat mutatja.

Nem vagyonkezelt és vagyonkezelt immateriális javak és tárgyi eszközök értékcsökkenésének és nettó értékének változásai összesítve:

adatok ezer Ft-ban

ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	NYITÓ ÉRTÉKCSÖK-KENÉS	NÖVEKEDÉS		CSÖKKENÉS		ZÁRÓ ÉRTÉKCSÖK-KENÉS	ZÁRÓ NETTÓ ÉRTÉK
ÉRTÉKCSÖKKENÉS VÁLTOZÁS		TÁRGYÉVI ÉCS	ÁTVEZETÉS	HIÁNY, SELEJTEZÉS	KIVEZETÉS		
Vagyoni értékű jogok	1 307 989	1 217 656	0	-44 923	0	2 480 722	1 746 309
Szellemi termékek	179 579	133 215	0	-14 590	0	298 204	157 926
IMMATERIÁLIS JAVAK ÖSSZESEN	1 487 568	1 350 871	0	-59 513	0	2 778 926	1 904 235
Ingatlanok és kapcsolódó vagyoni értékű jogok	4 711 896	1 533 912	-	0	-45	6 245 763	132 760 102
Műszaki gépek, berendezések	12 403	992	0	0	-109	12 251	10 991
Egyéb gépek, berendezések	3 209 658	2 953 411	0	-140 224	-39 143	5 983 702	12 398 451
ebből Kulturális javak	*0*				0	0	*2 917 343*
Kisértékű tárgyi eszközök	498 789	121 127	0	-23 596	-14 426	581 894	0
Citadella kapcs.váll.bef.beruh.	0	0	0	0	-	0	39 545 338
Citadella kapcs.váll.bef.beruh. csökkentő tétel	0	0	0	0	0	0	929
Befejezetlen beruházások	0	0	0	0	0	0	97 346 322
Befejezetlen beruházások, MNV-nek átadandó további ingóság terven felüli écs	0	0	0	0	0	0	0
Befejezetlen beruházások összesen	0	0	0	0	0	0	136 892 589
Beruházásokra adott előlegek	0	0	0	0	0	0	520 154
TÁRGYI ESZKÖZÖK ÖSSZESEN	8 432 746	4 609 442	0	-163 820	-53 723	12 823 610	282 582 287

A.2. Értékcsökkenés alakulása

Az Anyavállalat az értékcsökkenést lineáris módon, 5 957 897 ezer Ft összegben számolta el a 2025. évben. A leányvállalatnál 2025. évben 2 416 ezer Ft értékben történt értékcsökkenés elszámolás. Összességében a két Társaság 5 960 313 ezer Ft értékcsökkenést számolt el 2025. évben.

A.3. Befejezetlen beruházások 2025. évi záró állománya

A befejezetlen beruházások záró állománya és összetétele Anya- és leányvállalat esetében:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Befejezetlen beruházás értéke
Projektekhez nem kapcsolódó befejezetlen beruházások	70 268
Vagyonkezelt befejezetlen NHT Főőrség	-
Hauszmann projektek befejezetlen beruházásai	81 444 585
Várgarázs III. vagyonkezelt	2 005 831
Nyugati terület, volt királyi istálló	328 851
Citadella erőd	53 043 054
ÖSSZESEN	**136 892 589**

Az Anyavállalatnál 2019-ben a Nemzeti Hauszmann Program keretében megkezdődött a Budavári Palotanegyed megújítása. Ehhez kapcsolódóan a Társaság nyilvántartásaiban 81 444 585 ezer Ft értékben befejezetlen beruházás szerepel. A beruházáshoz kapcsolódó, még fel nem használt támogatások az Építési és Közlekedési Minisztérium részére átadásra kerültek, a Budavári Palotanegyed megújítási munkálatainak befejezése a Minisztérium feladata. A Társaság könyveiben nyilvántartott érték aktiválására a munkálatok befejeztével, a Magyar Állami Vagyonkezelő Zrt. részére történő átadást követően kerül majd sor. A beruházás értéke a Várkapitányság Nonprofit Zrt. nyilvántartásaiban a mérleg fordulónapján nem csökken, értéke állandó.

Folyamatban van még a Várgarázs III. következő alüteme; mely a garázsnál lévő várfal megerősítését és a Fehérvári rondella újjáépítését foglalja magában. A beruházás értéke a Várkapitányság Nonprofit Zrt. nyilvántartásaiban a mérleg fordulónapján nem csökken, értéke állandó (2 005 831 ezer Ft).

A Leányvállalt befejezetlen beruházásai között

- a Magyar Szabadságharcosok Múzeuma létrehozásához és elhelyezéséhez kapcsolódóan a Citadella erőd épületének helyreállítása, valamint épületgépészeti és belsőépítészeti korszerűsítése, illetve a Citadella sétány megújításának megvalósításával kapcsolatos szakmai, koncepcionális és előkészítő munkálatok és szükséges tervezési és egyes kivitelezési tevékenységek elvégzésére, valamint
- a Szabadság Bástyája kiállítás elhelyezéséhez kapcsolódóan a Citadella erőd épületének helyreállítására, valamint épületgépészeti és belsőépítészeti korszerűsítésére, valamint az ingatlan-nyilvántartás szerinti Budapest belterület 5412 helyrajzi számú ingatlan (Citadella sétány) megújítása kivitelezési és egyes kapcsolódó műszaki ellenőrzési, tervfelügyeleti és lebonyolítói feladataira

fordított összeg szerepel.

A beruházás támogatásból valósul meg.

A.4. 2025. évben aktivált beruházások

Újonnan aktivált ingatlanok

adatok ezer Ft-ban

Ingatlan megnevezése	Aktivált érték
Egykori Vöröskereszt Székház épülete	30 148 616
ÚT, EGYKORI VÖRÖSKERESZT SZÉKHÁZ	53 622
Várgarázs III	16 122 168
YBL lépcső VG III.	420 181
ÚT Várgarázs III.	13 626
ÖSSZESEN:	**46 758 213**

Értéknövelő beruházások meglévő ingatlanokon:

adatok ezer Ft-ban

Ingatlan megnevezése	Aktivált érték
Budavári Palota E épület BTM	1 351
OSZK, Budapest I.ker. Szent Gy. Tér 4-6	1 730
Csikós udvar térburkolat	18 534
De la Motte Palota, Budapest I. ker. Dísz tér 15	53 000
Déli összekötő szárny nyaktag	2 559 230
Ellyps sétány közpark 14363/1	253 473
Hauszmann Pavilon	11 070
Hunyadi János út 2. közpark 14	1 921
Infopont Clark Ádám tér	11 070
Infopont keleti felvezetőnél	11 070
Infopont MIKVE	11 070
Ivókút 1. (Király lépcsőnél)	5 822
Karakas Pasa Torony, Budapest i.ker. Váralja u. 14	1 763
Kert, Budapest I.ker. Szent György tér	60 213
Király lépcső, járda, gyalogút	30 739
Látogatóközpont, Budapest I.ker. Szent Gy. tér	24 716
Lift L3 (Öntőház udvarban)	15 061
Lovarda	8 422
Mélygarázs II., Budapest I. ker. Palota út 1.	82 275
Neoreneszánsz kert	14 895
Rámpa (Csikós udvar)	17 031
Savoyai terasz	8 183
Tabáni Lifttek	299 883
Várkert Bazár - Déli Palota kiállítót	17 000
VB Északi Palota, Budapest I.ker. Ybl M. tér 2.	44 229
Várkert Bazár - Multifunkciós terem	1 350
Várkert Bazár - Öntőház udvarhoz tart	36 377
Ybl támfal (Csikós udvar)	87 657
Egyéb ingatlant érintő ráaktiválások	1 194 497
ÖSSZESEN	**4 883 632**

MNV Zrt.-től vagyonkezelésbe kapott ingóságok az Anyavállalatnál:

adatok ezer Ft-ban

Ingatlan megnevezése	Aktivált érték
Üzemi gép berendezés	6 847 950
Irodai, igazgatási berendezés	3 518 361
Kulturális javak	507 550
ÖSSZESEN:	**10 873 861**

MNV Zrt.-től 2025.évben vagyonkezelésbe kapott ingatlanok az Anyavállalatnál:

adatok ezer Ft-ban

Ingatlan megnevezése	Aktivált érték
Edelény	3 853 398
Tata	40 669
ÖSSZESEN:	**3 894 067**

MNV Zrt. részére 2025.évben vagyonkezelésből visszaadott ingatlanok az Anyavállalatnál:

adatok ezer Ft-ban

Ingatlan megnevezése	Aktivált érték
Edelény	3 853 398
Tata	40 669
ÖSSZESEN:	**3 894 067**

Egyéb eszközaktiválások saját és vagyonkezelt ingóságokra vonatkozóan

Anyavállalat:

Termelő gépek, berendezések: az év folyamán a Társaság nem aktivált a működéssel kapcsolatos gépeket, berendezéseket.

Üzemi (üzleti) gépek, berendezések: az év folyamán a Társaság összesen 6 832 134 ezer Ft értékben aktivált a működéshez szükséges műszereket és berendezéseket

Irodai, igazgatási berendezések: az év folyamán a Társaság összesen 4 293 632 ezer Ft értékben aktivált IT eszközöket és egyéb, a működéshez szükséges irodai berendezéseket.

Jármű: az év folyamán a Társaság ráaktivált működéshez szükséges járművet, összesen 1 847 ezer Ft értékben.

Kisértékű egyéb gépek, berendezések: az év folyamán a Társaság összesen 121 154 ezer Ft értékben aktivált kisértékű IT eszközöket, bútorokat és berendezéseket.

A.5. Befektetett eszközöket érintő jelentősebb egyéb mozgások részletezése

Térítés nélküli átadások:

Kapott és visszaadott MNV-nek (ingatlanok):

- 107 200 ezer Ft, Edelény sporttelep
- 35 208 ezer Ft, Edelény vízmeder
- 2 450 ezer Ft, Edelény, sporttelep
- 37 368 ezer Ft, Edelény, műemlék földterület
- 3 614 758 ezer Ft, Edelény, Coburg Kastély
- 3 170 ezer Ft, Edelényi kávézó, kivett kastély
- 3 244 ezer Ft , Edelényi sírkápolna
- 50 000 ezer Ft, Edelény, vizesblokk
- 40 669 ezer Ft, Tata, Pötörke malom

Mindösszesen: 3 894 067 ezer Ft

Egyéb térítés nélküli átadások, kapott (ingóságok):

- Somogyvár 2101 hrsz., 65 db vagyonelem, 1 Ft értéken

Egyéb térítés nélküli átadások, kivezetések (ingóságok):

- Somogyvár kilátó, 0149/1 hrsz., 16 525 ezer Ft –ért térítés nélküli átadás Somogyvár Önkormányzat részére.
- személyi használatú IT eszközök (MÁV Szolgáltató Központ Zrt-nek, Építési és Közlekedési Minisztériumnak) 58 745 ezer Ft
- bútor, FStudio 31/2017 (Országos Széchenyi Könyvtárnak), 14 403 ezer Ft

Nem vagyonkezelt ingóság értékesítés történt 242 ezer Ft értékben.

A selejtezett ingóságok értéke: bruttó 234 467 ezer Ft, értékcsökkenés 233 868 ezer Ft, nettó 599 ezer Ft. A selejtezés alkalmával elavult informatikai eszközök, szoftverek és elhasználódott irodai berendezések Selejtezési Szabályzat szerinti kivezetése és megsemmisítése történt.

Az Anyavállalatnál 2019-ben a Nemzeti Hauszmann Program keretében megkezdődött a Budavári Palotanegyed megújítása. Ehhez kapcsolódóan a Társaság nyilvántartásaiban 81 444 885 ezer Ft értékben befejezetlen beruházás szerepel. A beruházáshoz kapcsolódó, még fel nem használt támogatások az Építési és Közlekedési Minisztérium részére átadásra kerültek, a Budavári Palotanegyed megújítási munkálatainak befejezése a Minisztérium feladata. A Társaság könyveiben nyilvántartott érték aktiválására a munkálatok befejeztével, a Magyar Állami Vagyonkezelő Zrt. részére történő átadást követően kerül majd sor. A beruházás értéke

a Várkapitányság Nonprofit Zrt. nyilvántartásaiban a mérleg fordulónapján nem csökken, értéke állandó.

Leányvállalat

A befejezetlen beruházások között:

- A Magyar Szabadságharcosok Múzeuma létrehozásához és elhelyezéséhez kapcsolódóan a Citadella erőd épületének helyreállítása, valamint épületgépészeti és belsőépítészeti korszerűsítése, illetve a Citadella sétány megújításának megvalósításával kapcsolatos szakmai, koncepcionális és előkészítő munkálatok és szükséges tervezési és egyes kivitelezési tevékenységek elvégzésére, valamint
- a Szabadság Bástyája kiállítás elhelyezéséhez kapcsolódóan a Citadella erőd épületének helyreállítására, valamint épületgépészeti és belsőépítészeti korszerűsítésére, valamint az ingatlan-nyilvántartás szerinti Budapest belterület 5412 helyrajzi számú ingatlan (Citadella sétány) megújítása kivitelezési és egyes kapcsolódó műszaki ellenőrzési, tervfelügyeleti és lebonyolítói feladataira

fordított összeg szerepel.

A beruházás támogatásból valósul meg.

Befektetett pénzügyi eszközök

Befektetett pénzügyi eszközök, tartós részesedések között tartja nyilván az Anyavállalat a 2020 októberében létrehozott leányvállalat – Citadella Vagyonkezelő Nonprofit Kft. – törzstőkéjét, mint kapcsolt vállalkozás alapítói hozzájárulását 3 000 ezer forint összegben. A 3 000 ezer forint alapítói hozzájárulás a tőkekonszolidálás során kivezetésre került.

II/B. Forgóeszközök

adatok ezer Ft-ban

Mérlegtételek	Előző év			Tárgyév			Változás	Változás %-ban
	Várkapitány-ság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen	Várkapitány-ság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen		
Készletek	237 650	0	237 650	217 303	0	217 303	-20 347	-8,56%
Követelések	1 385 630	416 317	1 801 947	346 902	50 187	397 089	-1 404 858	-77,96%
Konszolidációból adódó (számított) társasági adó követelés	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
Pénzeszközök	113 290 681	15 246 294	128 536 975	14 283 154	5 723 518	20 006 672	-108 530 303	-84,44%
Összesen	**114 913 961**	**15 662 611**	**130 576 572**	**14 847 359**	**5 773 705**	**20 621 064**	**-109 955 508**	**-84,21%**

B.1. Készletek

adatok ezer Ft-ban

Mérlegtétel	Előző év			Tárgyév			Változás	Változás %-ban
	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen		
Anyagok	114 745	0	114 745	123 420	0	123 420	8 675	7,56%
Befejezetlen termelés és félkész termékek	3 039	0	3 039	674	0	674	-2 365	-77,82%
Késztermékek	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
Áruk	119 866	0	119 866	93 209	0	93 209	-26 657	-22,24%
- áruk	103 302	0	103 302	93 171	0	93 171	-10 131	-9,81%
- átadandó tárgyi eszköz MNV Zrt. felé	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
- átadandó tárgyi eszköz NÖF felé	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
- Kapcsolt vállalkozás felé tovább számlázandó	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
- Göngyöleg	38	0	38	0	0	0	-38	-100,00%
- Készletek értékvesztése	0	0	0	38	0	38	38	0,00%
Készletre adott előleg	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
Összesen:	237 650	0	237 650	217 303	0	217 303	-20 347	-8,56%

Az anyagok között szerepelnek a NÖF Nonprofit Kft.-től átvett, a Karmelita kolostorban lévő étteremben található konyhai eszközök, valamint a készletre vásárolt tisztítószerek, karbantartási, és informatikai anyagok.

Befejezetlen termelésként kerültek kimutatásra a Társaság saját kiadványai, melyek elkészülése 2026-ben várható.

Az Anyavállalat az áruk között tartja nyilván a vállalkozási tevékenységének keretében végzett Shop-okhoz vásárolt áruk értékét.

A tárgyév végén készletre adott előleg nem volt.

B.2. Követelések

adatok ezer Ft-ban

Mérlegtételek	Előző év			Tárgyév			Változás	Változás %-ban
	Várkapitány-ság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen	Várkapitány-ság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen		
Vevők	622 650	223 177	845 827	257 109	611	257 720	-588 107	-69,53%
Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	508	0	508	0	0	0	-508	-100,00%
VK -Citadella kikonszolidálás	-508	0	-508	0	0	0	508	-100,00%
Egyéb követelések	762 980	193 140	956 120	89 793	49 576	139 369	-816 751	-85,42%
Citadella - VK konszolidációból adódó (számított) társasági adó követelés	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
Összesen	**1 385 630**	**416 317**	**1 801 947**	**346 902**	**50 187**	**397 089**	**-1 404 858**	**-77,96%**

A követelések kapcsolt vállalkozással szemben 2025.12.31-i záró értéke a Várkapitányság Nonprofit Zrt-nél nincs. Citadella Vagyonkezelő Nonprofit Kft-nek 2025.12.31-én nem volt kapcsolt vállalkozással szembeni követelése. Konszolidálás során a fenti tételek kikonszolidálásra kerültek.

Vevőkövetelések korosítása

adatok ezer Ft-ban

Lejárat	Előző év	%	Tárgyév	%	Változás	Változás % pontban
Határidőn belüli	806 232	94,24%	170 037	63,01%	-636 195	-78,91%
Határidőn túli:	0		0			0,00%
1-30 nap	19 926	2,33%	37 335	13,83%	17 409	87,37%
31-60 nap	18 796	2,20%	17 992	6,67%	-804	-4,28%
61-90 nap	0	0,00%	4 889	1,81%	4 889	0,00%
91-180 nap	9	0,00%	13 348	4,95%	13 339	0,00%
181-360 nap	2 479	0,29%	16 390	6,07%	13 911	561,16%
360 napon túli	8 067	0,94%	9 869	3,66%	1 802	22,34%
Korosításba bevont vevők	855 509	100,00%	269 859	100,00%	-585 650	-68,46%
Értékvesztés számlák miatt	-9 682		-12 139		-2 457	25,38%
Mindösszesen vevő követelés	**845 827**		**257 720**		**-588 107**	**-69,53%**

A vevőkövetelések nyilvántartott év végi záró állománya jelentősen csökkent melyből határidőn belüli követelés állomány 62,93 %-ot tesz ki. A határidőn túli követelések 37,07 %-ot mutatnak, melynek jelentős része a mérlegkészítésig befolyt.

adatok ezer Ft-ban

Mérlegtételek	Előző év	Tárgyév	Változás	%
Követelés kapcsolt vállalkozással szemben	508	0	-508	-100,00%
Összesen	508	508	0	100,00%

Értékvesztés Anyavállalatnál

A tárgyévben a számviteli politikában foglaltakkal összhangban a vevő követelésekre 2 799 ezer Ft összegben képeztünk értékvesztést, illetve 342 ezer Ft értékben írtunk vissza előző évben megképzett értékvesztésből. Készletek esetén a shopok elfekvő, több éve nem értékesített készleteire számoltunk el értékvesztést.

Egyéb rövid lejáratú követelések

adatok ezer Ft-ban

Mérlegtétel	Előző év			Tárgyév			Változás	Változás %-ban
	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen		
Munkavállalókkal szembeni követelés	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
Adott előlegek szolgáltatás miatt	10 613	0	10 613	1 665	0	1 665	-8 948	-84,32%
Költségvetési kiutalási igény (OEP)	10 698	0	10 698	11 815	0	11 815	1 117	10,44%
Költségvetési kiutalási igény (MÁK)	1 802	0	1 802	1 051	0	1 051	-751	-41,69%
Tartozik jellegű szállítók	3 310	541	3 851	1 427	0	1 427	-2 424	-62,94%
Áthúzódó ÁFA	1 613	14 795	16 408	28 535	2 267	30 802	14 394	87,72%
ÁFA elszámolási számla	407 992	173 480	581 472	0	3 487	3 487	-577 985	-99,40%
Önellenőrzési pótlék	0	0	0	1	0	1	1	0,00%
Társasági adó	0	781	781	0	780	780	-1	-0,13%
Iparűzési adó	23	342	365	14 248	390	14 638	14 273	3910,46%
SZJA mvállalói	0	0	0	0	12 241	12 241	12 241	0,00%
SZJA munkáltatói	0	0	0	0	1 378	1 378	1 378	0,00%
TB jár mvállalói	0	1 063	1 063	0	15 343	15 343	14 280	1343,37%
SZOCHO	0	2 128	2 128	0	13 683	13 683	11 555	543,00%
Innoiváéciós hj	0	10	10	0	7	7	-3	-30,00%
Fizetett kauciók	193	0	193	193	0	193	0	0,00%
Első Fedezetkezelő	189 406	0	189 406	0	0	0	-189 406	-100,00%
Karyma Systems letétbe helyezés	135 607		135 607	0	0	0	135 607	-100,00%
BKM Zrt-vel szembeni köv	0	0	0	30 859		30 859	135 607	0,00%
Egyéb követelés (bankkártyás forgalom)	1 723	0	1 723	0	0	0	-1 723	-100,00%
Összesen:	**762 980**	**193 140**	**956 120**	**89 793**	**49 576**	**139 369**	**-440 789**	**-85,42%**

Az egyéb követelések összértéke az előző évhez képes jelentősen csökkent 139 369 ezer Ft értékre.

Az ÁFA elszámolási számla egyenlege 2024 évvégével követelést mutatott, de 2025 évvégével a Társaságnak fizetési kötelezettsége keletkezett, ezért az egyéb kötelezettségek között kerül kimutatásra.

Első Fedezetkezelővel szembeni 189 406 ezer Ft követelés 2025 évben megszűnt, tekintettel arra, hogy a garanciavállalási idő letelt, garanciális hiba nélkül, így a Fedezetkezelő átutalta az összeget a vállalkozó részére, melyről hivatalos értesítést kapott a Társaság.

Az Anyavállalatnál Karima Systems peres eljárás miatt bírói letétbe helyezett összegre 2025 évben 100% értékvesztés lett elszámolva, ezért összességében nem kerül kimutatásra a követelések között.

B.3. Pénzeszközök

adatok ezer Ft-ban

Mérlegtételek	Előző év			Tárgyév			Változás	Változás % ban
	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen		
Pénztár	8 549	0	8 549	8 501	0	8 501	-48	-0,56%
Bankbetétek	113 282 132	15 246 294	128 528 426	14 274 653	5 723 518	19 998 171	-108 530 255	-84,44%
Összesen	**113 290 681**	**15 246 294**	**128 536 975**	**14 283 154**	**5 723 518**	**20 006 672**	**-108 530 303**	**-84,44%**

Az év végi záró pénzkészlet a konszolidálásba bevont mindkét társaság esetében csökkent, de pénzügyi fedezetet biztosít a belföldi szállítók számláinak, továbbá a költségvetési befizetési kötelezettségek maradéktalan teljesítésére.

II.C. Aktív időbeli elhatárolások

adatok ezer Ft-ban

Mérlegtétel	Előző év			Tárgyév			Változás	Változás %-ban
	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen		
Bevételek aktív időbeli elhatárolása összesen:	82 826 961	330 636	83 157 597	167 718 367	587 987	168 306 354	85 148 757	**102,39%**
ebből:								
bevételek aktív időbeli elhatárolása	235 305		235 305	239 094		239 094	3 789	**1,61%**
támogatáshoz kapcsolódó dologi és személyi jellegű ráfordítás felhasználás aktív időbeli elhatárolása	51 851 723	330 636	52 182 359	72 226 592	587 987	72 814 579	20 632 220	**39,54%**
felhalmozási kiadások aktív időbeli elhatárolása	30 739 933	0	30 739 933	95 252 681	0	95 252 681	64 512 748	**209,87%**
Támogatásokhoz kapcsolódó elszámolt értékvesztés	0	0	0	0	0	0	0	**0,00%**
Költségek aktív időbeli elhatárolása összesen:	121 597	653	122 250	209 750	2	209 752	87 502	**71,58%**
Halasztott ráfordítások aktív időbeli elhatárolása összesen:	0	0	0	0	0	0	0	**0,00%**
ebből:								
Támogatásokhoz kapcsolódó elszámolt értékcsökkenés	0	0	0	0	0	0	0	**0,00%**
Összesen:	**82 948 558**	**331 289**	**83 279 847**	**167 928 117**	**587 989**	**168 516 106**	**85 236 259**	**102,35%**

Mindkét Társaságnál a bevételek aktív időbeli elhatárolásaként került kimutatásra Támogatási szerződésekhez kapcsolódóan az el nem számolt, illetve elszámolt, de el nem fogadott támogatási előlegekből finanszírozott dologi és személyi jellegű kiadások, a még el nem számolt támogatásokból finanszírozott aktivált eszközökre elszámolt költség. Az aktív időbeli elhatárolások között a költségekkel és ráfordításokkal alátámasztott fejlesztési támogatások szerepelnek a számviteli törvény módosításának megfelelően.

Az Anyavállalatnál Támogatási szerződésekhez kapcsolódóan az el nem számolt, illetve elszámolt, de el nem fogadott támogatási előlegekből finanszírozott dologi és személyi jellegű kiadások értéke 72 226 592 ezer Ft, a még el nem számolt támogatásokból finanszírozott aktivált eszközökre elszámolt költség 95 252 681 ezer Ft. Az aktív időbeli elhatárolások között a költségekkel és ráfordításokkal alátámasztott fejlesztési támogatások szerepelnek a számviteli törvény módosításának megfelelően.

A költségek aktív időbeli elhatárolása 2025. évben 209 750 ezer Ft, ezek következő évet érintő távhő alapdíjak, gépjármű-, műtárgy- és vagyonbiztosítási díjak, szoftver éves licence és support díjak, bérleti díjak, karbantartási díjak, cégtár, jogtár előfizetések.

A Leányvállalatnál a bevételek aktív időbeli elhatárolása a 2025. évben 587.987 e Ft, mely a Társaság támogatott tevékenysége keretében a megvalósított feladatai elvégzéséhez 2025. év

végéig felhasznált költségeit, ráfordításait (dologi költségek) illetve a támogatásokból finanszírozott, beruházásra fordított összegeket tartalmazza, mivel a támogatások pénzügyi jóváhagyása még nem történt meg a támogató részéről.
A számviteli törvény előírásainak változása miatt 2026. évben csak a költségek ellentételezését mutatjuk ki a támogatásokkal kapcsolatban az aktív időbeli elhatárolások bevételei között, a halmozódást elkerülve. A felhalmozási kiadásra az aktív időbeli elhatárolást csak a már elszámolt értékcsökkenés összegére képeztük meg.

A költségek aktív időbeli elhatárolása a 2025. évben 2 e Ft, ez következő évet érintő költség.

FORRÁSOK

Források összesítése

adatok ezer Ft-ban

Mérlegtétel	Előző év			Tárgyév			Változás	Változás %-ban
	Várkapitány ág NZrt.	Citadella Nkft	Összesen	Várkapitány ág NZrt.	Citadella Nkft	Összesen		
Saját tőke	**1 694 226**	**2 228**	**1 696 454**	**1 695 255**	**2 205**	**1 697 460**	**1 029**	**0,06%**
Jegyzett tőke	207 376	0	207 376	207 376	0	207 376	0	0,00%
Tőketartalék	1 898 188		1 898 188	1 898 188	0	1 898 188	0	0,00%
Eredmény-tartalék	-412 144	2 228	-409 916	-411 338	2 228	-409 110	806	-0,20%
Lekötött tartalék	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
Korrigált adózott eredmény	806	0	806	1 029	-23	1 006	223	24,81%
Céltartalékok	**1 241 674**	**0**	**1 241 674**	**1 234 701**	**0**	**1 234 701**	**-6 973**	**-0,56%**
Kötelezettségek	**414 190 281**	**48 940 431**	**463 130 712**	**409 110 854**	**59 616 451**	**468 727 305**	**5 596 593**	**1,21%**
Hátrasorolt kötelezettségek	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
Hosszú lejáratú kötelezettségek	86 674 294	219 426	86 893 720	144 883 730	218 239	145 101 969	58 209 436	66,99%
Rövid lejáratú kötelezettségek	327 515 987	48 721 513	376 237 500	264 227 124	59 398 212	323 625 336	-63 288 863	-13,98%
-Konszolidálás miatt közös szállítói kötelezettség	0	-508	-508	0	-16 193	-16 193	-15 685	3087,60%
Passzív időbeli elhatárolások	**1 356 759**	**378 884**	**1 735 643**	**1 600 234**	**363 992**	**1 964 226**	**243 475**	**13,17%**
Összesen:	**418 482 940**	**49 321 543**	**467 804 483**	**413 641 044**	**59 982 648**	**473 623 692**	**-4 841 896**	**1.24%**

II.D. Saját tőke

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év			Záró állomány		
	Várkapitány ág NZrt.	Citadella Nkft	Összesen	Várkapitány ág NZrt.	Citadella Nkft	Összesen
Jegyzett tőke	207 376	0	207 376	207 376	0	207 376
Tőketartalék	1 898 188	0	1 898 188	1 898 188	0	1 898 188
Eredménytartalék	-412 144		-412 144	-411 315	0	-411 315
Lekötött tartalék	0	0	0		0	0
Korrigált Adózott eredmény	806	0	806	1 006	0	1 006
Leányvállalati saját tőke változás		2 228	2 228		2 205	2 205
Saját tőke	**1 694 226**	**2 228**	**1 696 454**	**1 695 255**	**2 205**	**1 697 460**

Korrigált adózott eredmény

A tárgyévi konszolidálás utáni korrigált eredmény 1 006 ezer Ft, melyet eredménytartalékba helyezünk.

II.E. Céltartalékok Anyavállalatnál

adatok ezer Ft-ban

Mérlegtétel	Nyitó állomány	Céltartalék képzés	Céltartalék felhasználás	Záró állomány
Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	0	0
Céltartalék a jövőbeni költségekre	1 241 674	23 230	30 203	1 234 701
Egyéb céltartalék	0	0	0	0
Összesen:	**1 241 674**	**23 230**	**30 203**	**1 234 701**

2025. december 31-én a jövőbeni kötelezettségekre képzett céltartalék záró állománya 1 234 701 ezer Ft.

A korábbi években képzett céltartalékból 2025. év során 30 203 ezer Ft került visszaírásra, és további 23 230 ezer Ft céltartalék képzésre került sor, amely a jövőbeni várható kötelezettségeink fedezetére szolgál.

II.F. Kötelezettségek

F.1. Hátrasorolt kötelezettségek

A Társaság nem rendelkezik hátrasorolt kötelezettségekkel.

F.2. Hosszú lejáratú kötelezettségek

adatok ezer Ft-ban

Mérlegtétel	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %-ban
Vagyonkezelésre átvett eszközök	86 755 958	145 093 309	58 337 351	67,24%
Hosszú lejáratú kölcsön	0	0	0	0,00%
Egyéb hosszú lejáratú (kapott kaució, ajánlati biztosíték, teljesítési biztosíték)	137 762	8 660	-129 103	-93,71%
Összesen:	**86 893 720**	**145 101 969**	**58 208 249**	**66,99%**

A 2025. évben nem mutattunk ki a Szt. 133. § (4) bekezdése szerinti, a hosszú lejáratú kötelezettségek között nyilvántartott, 5 évnél hosszabb futamidejű kötelezettséget. A konszolidálásba bevont vállalkozások részéről zálogjoggal és egyéb jogokkal biztosított kötelezettség nem kerül kimutatásra.

A Társaság a hosszú lejáratú kötelezettségek között tartja nyilván az MNV Zrt.-től vagyonkezelési szerződéssel átvett vagyonkezelt ingatlanok és ingóságok bruttó értékét

csökkentve a kapcsolódóan elszámolt értékcsökkenéssel. Az MNV Zrt.-vel szembeni, vagyonkezelt eszközökkel kapcsolatos hosszú lejáratú kötelezettség a tárgyév végén az Anyavállalatnál 144 875 070 ezer Ft összegen állt, a leányvállalatnál 218 239 ezer Ft értéket mutatott.

Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek között tartja nyilván az Anyavállalat a beruházásokhoz kapcsolódó 1 éven túli jólteljesítési biztosítékokat, a hosszú- és rövid távú bérleti szerződésekhez kapcsolódó kauciókat.

F.3. Rövid lejáratú kötelezettségek

Rövid lejáratú kölcsönök

Rövid lejáratú kölcsön 2025. december 31-én nem volt.

Vevőktől kapott előlegek Anyavállalatnál

adatok ezer Ft-ban

Mérlegtétel	Előző év	Tárgyév	Változás	Változás %-ban
Vevőktől kapott előlegek	10 880	16 575	5 695	52,34%
Összesen:	**10 880**	**16 575**	**5 695**	**52,34%**

Az Anyavállalat itt mutatja ki a vagyonkezelésben lévő területekhez (Várkert Bazár multifunkciós terem, Hegymagasi vendégház) kapcsolódóan 2025-ban megkötött bérleti és szolgáltatási szerződéseiben szereplő és 2025-ben megfizetett előlegeket, melyekhez 2026. évi teljesítési időszak tartozik.

Kötelezettségek áruszállításból

adatok ezer Ft-ban

Mérlegtétel	Előző év			Tárgyév			Változás	Változás %-ban
	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen		
Nem lejárt kötelezettségek	3 876 525	2 487 598	6 364 123	1 838 176	2 411 850	4 250 026	-2 114 097	-33,22%
30 napon belüli kötelezettségek	1 197 602	238 451	1 436 053	63 012	0	63 012	-1 373 041	-95,61%
31-90 nap közötti kötelezettségek	4 671	6 114	10 785	17 096	0	17 096	6 311	58,52%
91-180 nap közötti kötelezettségek	131	0	131	2 725	0	2 725	2 594	1980,27%
181-360 nap közötti kötelezettségek	1 428	0	1 428	-326	0	-326	-1 754	-122,81%
360 napon túli kötelezettségek	25 612	0	25 612	19 083	0	19 083	-6 529	-25,49%
Összesen:	**5 105 969**	**2 732 163**	**7 838 132**	**1 939 766**	**2 411 850**	**4 351 616**	**-3 486 516**	**-44,48%**

A kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók) mérlegsoron 4 351 616 ezer Ft tartozás került kimutatásra 2025. december 31-én az Anyavállalatnál, közös tétel nem volt, így a konszolidált mérlegben a rövid lejáratú kötelezettségek között, mint szállítói tartozás az Anyavállaltnál 1 939 766 ezer Ft a Leányvállalatnál 2 411 850 ezer Ft

Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év			Tárgyév			Változás	Változás %-ban
	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen		
SZJA	170 937	5 255	176 192	126 558	0	126 558	-49 634	-28,17%
TAO	55	0	55	116	0	116	61	111,37%
Rehabilitációs járulék	17 469	0	17 469	17 375	0	17 375	-94	-0,54%
Cégautóadó	93	0	93	110	0	110	17	18,68%
EKHO	71	0	71	21	0	21	-50	-70,42%
Nyugdíjbizt.alapot megill.bef.	411	0	411	497	0	497	86	20,92%
Szociális hozzájárulás	145 604	0	145 604	113 565	0	113 565	-32 039	-22,00%
Társadalombiztosítási járulék	166 273	0	166 273	135 603	0	135 603	-30 670	-18,45%
Szakképzési hozzájárulás	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
Idegenforgalmi adó	5	0	5	12	0	12	7	140,00%
ÁFA	0	0	0	18 655	0	18 655	18 655	0,00%
HIPA	10 636	0	10 636	0	0	0	-10 636	-100,00%
Innovációs hozzájárulás	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
Dolgozókkal kapcsolatos kötelezettség	361 942	0	361 942	1 214	0	1 214	-360 728	-99,66%
Munkavállalóktól levont letiltás	2 046	0	2 046	2 293	0	2 293	247	12,07%
Kapott kaució	14 359	0	14 359	14 598	0	14 598	239	1,66%
Ajánlati Biztosítékok	2 682	0	2 682	4 508	0	4 508	1 826	68,08%
Teljesítési és jóteljesítési garancia	746	0	746	14 095	0	14 095	13 349	1789,41%
Ajándékutalványok	3 045	0	3 045	2 136	0	2 136	-909	-29,86%
Előleg visszafizetési biztosíték	11 106		11 106	11 106	0	11 106	0	0,00%
Támogatási előleg	321 300 658	45 983 335	367 283 993	261 801 433	56 986 218	318 787 651	-48 496 342	-13,20%
Batthány Alapítvány szerz kötelezettség (fedezete az Első Fedezetkezelő / RAW)	189 406	-	189 406	0	0	0	-189 406	0,00%
Követel jellegű vevők	1 585	0	1 585	3 236	0	3 236	1 651	104,14%
Építményadó+telekadó	0	0	0	3 640	0	3 640	3 640	0,00%
Egyéb kötelezettség	9	252	261	12	144	156	-105	-40,23%
Összesen:	322 399 138	45 988 842	368 387 980	262 270 783	56 986 362	319 257 145	-49 130 835	-13,34%

A rövid lejáratú kötelezettségek 99,85 % -át, 318 787 651 Ft összeget a támogatási előlegek teszik ki, melyek az elszámolás Támogató általi elfogadásáig lesznek ezen a mérlegsoron.

Az Anyavállalat az egyéb kötelezettségek között tartja nyilván a decemberi bérszámfejtéshez kapcsolódóan a munkavállalókkal kapcsolatos kötelezettségeket, a befizetendő adókat (SZJA, rehabilitációs hozzájárulás, egészség- és nyugdíjbiztosítási alapot megillető járulékok, szociális hozzájárulás adó, idegenforgalmi adó stb.), melynek értéke 393 741 ezer Ft. A 2025-ben lejáró kauciók értéke 14 598 ezer Ft, a jólteljesítési- előlegvisszafizetési- és egyéb biztosítékok és garanciák értéke 29 709 ezer Ft.

Társaságunknak iparűzési adó fizetési kötelezettsége nincs.

A tárgyévi pozitív adózás előtti eredményre való tekintettel a 2025. évet érintő társasági adó fizetési kötelezettség 116 ezer Ft.

A rövid lejáratú kötelezettségek tartalmazzák, még a követel egyenlegű vevők értékét, a dolgozói tartozásokat, a letiltásokat, az eladott ajándékutalványok értékét, a fizetendő ÁFA, valamint az építmény- és telekadó összegét, és az egyéb kötelezettséget 31 330 ezer Ft értékben.

II.G. Passzív időbeli elhatárolások

adatok ezer Ft-ban

Mérlegtétel	Előző év			Tárgyév			Változás	Változás %-ban
	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen		
Bevétel elhatárolások	49 322	0	49 322	126 485	0	126 485	77 163	156,45%
Költség elhatárolások	1 039 623	22 632	1 062 255	1 194 750	5 640	1 200 390	138 135	13,00%
Halasztott bevételek összesen	267 814	356 252	624 066	278 999	358 352	637 351	13 285	2,13%
Összesen:	**1 356 759**	**378 884**	**1 735 643**	**1 600 234**	**363 992**	**1 964 226**	**228 583**	**13,17%**

Az Anyavállalatnál költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolásként 1 194 750 ezer Ft összeg került kimutatásra, melyek a 2025. gazdasági évet terhelik, azonban 2026. évben kerültek a Társaság részére számlázásra; az aláírt kötelezettségvállalásból adódó, mérlegkészítésig még ki nem számlázott tételek és a 2025. évi teljesítésre vonatkozó prémium, amely a beszámoló elkészültével a vezérigazgató engedélyezése után kerül kifizetésre.

A tárgyév végén a Halasztott bevételek között azon a támogatásból finanszírozott tárgyi eszközök és immateriális javak bruttó értéke - csökkentve a már elszámolt értékcsökkenéssel, azaz a vásárolt eszközök nettó értéke szerepel, mely támogatások elszámolása a támogató által elfogadásra került. A mérlegtétel összege 278 999 ezer Ft.

A Citadella Vagyonkezelő Nonprofit Kft. esetében a költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolásként 5.640 e Ft összeg került kimutatásra, melyek 2025. gazdasági évet terhelik, azonban 2026. évben kerültek a Társaság részére számlázásra. A költségek időbeli elhatárolása a könyvvizsgálati díjat és bankköltséget tartalmaz.

Halasztott bevételek passzív időbeli elhatárolása: a számviteli törvény előírásainak változása miatt 2025. évben halasztott bevételként a felhalmozási felhasználással kapcsolatban, a még el nem számolt támogatások esetén csak a költségek ellentételezésére kapott támogatás, azaz az elszámolt értékcsökkenés összegét mutatjuk ki, illetve a már elszámolt támogatásokból finanszírozott eszközöknél a halasztott bevételek mértéke a tárgyi eszközök beszerzési értéke, csökkentve az elszámolt értékcsökkenéssel.

II. H. Mérlegen kívüli tételek

Mérlegen kívüli tételek a 2025. évben nincsenek.

III. Eredménytételek értékelése

III/A. Értékesítés nettó árbevétele

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év			Tárgy év			Változás	Változás %-ban
	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen		
Múzeumi belépők árbevétele	341 741	0	341 741	78 204	0	78 204	-263 537	-77,12%
Szálláshely szolgáltatás árbevétele	8 981	0	8 981	6 380	0	6 380	-2 601	-28,97%
Shop és Info pont árbevétele	62 797	0	62 797	63 282	0	63 282	485	0,77%
Tárlatvezetés, idegenvezetés és múzeumpedagógia szolgáltatás árbevétele	83 204	0	83 204	134 806	0	134 806	51 602	62,02%
Koncert és mozi árbevétele	124 740	0	124 740	200 347	0	200 347	75 607	60,61%
Ajándékutalvány árbevétele	0	0	0	167 793	0	167 793	167 793	0,00%
Bérleti díjak (ingatlan és egyéb) árbevétele	636 052	0	636 052	517 895	0	517 895	-118 157	-18,58%
Költségtérítések	444 648	0	444 648	344 790	0	344 790	-99 858	-22,46%
Parkolási díj árbevétele	238 367	0	238 367	318 881	0	318 881	80 514	33,78%
Közvetített szolgáltatás árbevétele	158 836	188 757	347 593	289 316	31 539	320 855	-26 738	-7,69%
Megrendelésre végzett szolgáltatások árbevétele (takarítás, restaurátori tevékenység)	95 528	0	95 528	21 724	0	21 724	-73 804	-77,26%
Egyéb szolgáltatás bevétele	31 983	0	31 983	7 548	0	7 548	-24 435	-76,40%
Jutalék árbevétele	462 879	0	462 879	191 090	0	191 090	-271 789	-58,72%
Pénzügyi szolgáltatás árbevétele	4 800	0	4 800	2 400	0	2 400	-2 400	-50,00%
Leányvállalat - Anyavállalat egymás felé számlázott tétel	-10 047	0	-10 047	-12 751	0	-12 751	-2 704	26,91%
Konszolidált értékesítés nettó árbevétele összesen:	**2 684 509**	**188 757**	**2 873 266**	**2 331 705**	**31 539**	**2 363 244**	**-510 022**	**-17,8%**

Az Anyavállalatnak jelentős bevétele a vagyonkezelt ingatlanok bérbeadásából, és az ehhez kapcsolódó szolgáltatások bevételéből 517 895 ezer Ft értékben származott; a kulturális és turisztikai bevétel 650 813 ezer Ft. A Társaság által üzemeltetett mélygarázsok parkolási díjbevétele 318 881 ezer Ft, az egyéb szolgáltatásoké (pl. hirdetési árbevétel, forgóvilla bevétele, technikusi munkadíj, közvetített szolgáltatások, költségtérítések, jutalékok) 854 469 ezer Ft. További bevételként jelentkezik a kapcsolt vállalat részére végzett pénzügyi szolgáltatás, mely 2025-ben 2 400 ezer Ft volt.

Kapcsolt vállalkozás részére végzett további szolgáltatások értéke: iroda bérlet nettó 7 969 ezer Ft, parkoló bérlet nettó 2 382 ezer Ft volt.

Így a kapcsolt vállalkozás részére nyújtott szolgáltatási érték 12 751 ezer Ft volt.

A Várkapitányság Nonprofit Zrt. és a Citadella Vagyonkezelő Nonprofit Kft. egymással szemben történő számlázása következtében 12 751 ezer Ft árbevétel kikonszolidálásra került.

A Citadella Vagyonkezelő Nonprofit Kft. 2025. évi árbevétele 31 539 ezer Ft volt, mely a Citadellán folyó kivitelezési munkákhoz felhasznált közüzemi szolgáltatások díjainak közvetítéséből származott.

III/B. Aktivált saját teljesítmények értéke

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év			Tárgy év			Változás	Változás %-ban
	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen		
Saját termelésű készlet állomány változása	14 139	0	14 139	3 207	0	3 207	-10 932	-77,32%
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	426 773	87 159	513 932	217 008	30 471	247 479	-266 453	-51,85%
Aktivált saját teljesítmények összesen:	440 912	87 159	528 071	220 215	30 471	250 686	-277 385	-52,53%

Saját termelésű készlet állomány változásaként kerülnek kimutatásra azok az anyag jellegű ráfordítások és személyi jellegű ráfordítások, melyek a Társaság által kiadásra kerülő kiadványokhoz közvetlenül kapcsolhatók, azaz a Szt. 51.§ alapján a bekerülési érték részét képezik értékük 3 207 ezer Ft.

Saját előállítású eszközök aktivált értékeként kerülnek kimutatásra azok a személyi jellegű ráfordítások, melyek közvetlenül beruházáshoz kapcsolhatók, azaz az Szt. 51.§ alapján a bekerülési érték részét képezik, értékük 217 008 ezer Ft.

A Citadella Vagyonkezelő Nonprofit Kft. esetében 2025. évben kimutatásra került a folyamatban lévő beruházással kapcsolatosan felmerült bérköltség, mint saját előállítású eszközök aktivált értéke 30 471 ezer Ft.

II/C. Egyéb bevételek

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év			Tárgy év			Változás	Változás %-ban
	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen		
Értékesített immateriális javak, tárgyi eszközök bevétele	0	0	0	55	0	55	55	0,00%
Leányvállalat felé számlázott beruh ért. Kikonszolidálása	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
Káresemények kel kapcsolatos bevételek	46 497	0	46 497	9 322	0	9 322	-37 175	-79,95%
Kapott bírságok, kötbérek, fekbérek, késedelmi kamat	4 208	0	4 208	5 328	0	5 328	1 120	26,62%
Várható kötelezettségekre képzett céltartalék	30 793	0	30 793	30 203	0	30 203	-590	-1,92%
Fejlesztési és szakmai feladatok ellátása támogatásokhoz kapcsolódó halasztott bevétel	13 981 288	204 096	14 185 384	82 636 819	257 295	82 894 114	68 708 730	484,36%
Vagyonkezelt ingóságokra képzett bevétel	0	1 187	1 187	0	1 187	1 187	0	0,00%
Térítés nélküli eszköz átadás	50 000	0	50 000	0	0	0	-50 000	-100,00%
Visszaírt értékvesztés	5 058	0	5 058	341	0	341	-4 717	-93,26%
Linea One Kft. érvényesítésitett bankgarancia összeg	17 568	0	17 568	0	0	0	17 568	0,00%
Egyéb bevételek	8 877	0	8 877	4 008 002	0	4 008 002	3 999 125	45050,41%
Egyéb bevételek összesen:	14 144 289	205 283	14 349 572	86 690 071	258 482	86 948 553	72 634 117	505,93%

Az Anyavállalat az Egyéb bevételek között tartja nyilván:

- A szakmai feladatellátás és a fejlesztés tárgyévi dologi típusú költségeinek ellentételezésére kapott támogatást. Továbbá a támogatásból megvalósult eszköz beszerzések, valamint a vagyonkezelésbe vett ingatlanok és ingóságok tárgyévi értékcsökkenésének ellentételezését. Ezek együttes összege 82 636 819 ezer Ft.

- Az értékesített immateriális javak, és tárgyi eszközök bevételét, valamint a kötelezettségekre képzett céltartalék feloldásának összegét, amely együttesen 30 258 ezer Ft
- Visszaírt étékvesztés összege: 834 ezer Ft, melyből a vevő kintlévőségre képzett értékvesztésből visszaírt összeg 342 ezer Ft, a készletekre képzett értékvesztésből visszaírt összeg 492 ezer Ft
- Továbbá itt kerülnek nyilvántartásra a káresemények bevételei, a kapott bírságok, késedelmi kamatok 9 322 ezer Ft értékben.
- A vagyonkezelésbe kapott állami tulajdont képező Edelényi és Tatai ingatlanok értékét (Egyéb bevételek sor) 3 894 067 ezer Ft értékben, melynek összetevői:
    - 107 200 ezer Ft, Edelény sporttelep
    - 35 208 ezer Ft, Edelény vízmeder
    - 2 450 ezer Ft, Edelény, sporttelep
    - 37 368 ezer Ft, Edelény, műemlék földterület
    - 3 614 758 ezer Ft, Edelény, Coburg Kastély
    - 3 170 ezer Ft, Edelényi kávézó, kivett kastély
    - 3 244 ezer Ft , Edelényi sírkápolna
    - 50 000 ezer Ft, Edelény, vizesblokk
    - 40 669 ezer Ft, Tata, Pötörke malom

A Citadella Vagyonkezelő Nonprofit Kft. az egyéb bevételek között tartja nyilván a támogatásból finanszírozott adott évi dologi és felhalmozási kiadások elszámolását 257.261 e Ft értékben, a vagyonkezelt eszközre elszámolt értékcsökkenésre megképzett bevétel 1 187 e Ft

III/D. Anyagjellegű ráfordítások

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év			Tárgy év			Változás	Változás %-ban
	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen		
Anyagköltség	933 409	617	934 026	1 166 061	590	1 166 651	232 625	24,91%
Igénybe vett szolgáltatások értéke	4 586 232	32 396	4 618 628	5 404 562	36 867	5 441 429	822 801	17,81%
Egyéb szolgáltatások értéke	185 712	10 468	196 180	239 240	16 107	255 347	59 167	30,16%
Eladott áruk beszerzési értéke	54 611	0	54 611	55 451	0	55 451	840	1,54%
Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	159 758	185 757	345 515	289 316	31 447	320 763	-24 752	-7,16%
Leányvállalat - Anyavállalat egymás felé számlázott tétel korrekciója	0	-8 791	-8 791	0	-10 369	-10 369	-1 578	17,95%
Anyagjellegű ráfordítások összesen:	**5 919 722**	**220 447**	**6 140 169**	**7 154 630**	**74 642**	**7 229 272**	**1 089 103**	**17,74%**

A Leányvállalat egyéb igénybe vett szolgáltatásként számolta el a kapcsolt vállalkozás által nyújtott iroda bérleti és pénzügyi szolgáltatást, összesen 16 193 ezer Ft értékben.

A fenti tételek a konszolidálás során -16 139 ezer Ft értékben kikonszolidálásra került.

Anyagköltség

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év			Tárgy év			Változás	Változás %-ban
	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen		
Takarító és tisztítószerek	39 414	6	39 420	73 755	0	73 755	34 335	87,10%
Közüzemi költségek	719 919	0	719 919	959 270	0	959 270	239 351	33,25%
VK-Citadella konszolidáció miatt	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
Gépek, gépjárművek üzemeltetési költségei	22 629	0	22 629	21 471	443	21 914	-715	-3,16%
Munkaruha, szerszám költségek	85 747	227	85 974	40 359	21	40 380	-45 594	-53,03%
Nyomtatvány, irodaszer, egyéb anyagok, könyv, folyóirat	17 974	382	18 356	11 488	126	11 614	-6 742	-36,73%
VK-Citadella konszolidáció miatt	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
Karbantartási anyagok költségei	47 726	0	47 726	59 718	0	59 718	11 992	25,13%
Egyéb anyag költségek	0	2	2	0	0	0	-2	-100,00%
Anyagköltség összesen:	933 409	617	934 026	1 166 061	590	1 166 651	232 625	24,91%

Az Anyavállalat anyagköltségei közül a legjelentősebb a közüzemi díjak, melyek az anyagköltség 82,22 %-át teszik ki, értéke 959 270 ezer Ft.

Igénybe vett szolgáltatások értéke

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év			Tárgy év			Változás	Változás %-ban
	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen		
Szállítás-rakodás költségei	13 517	0	13 517	29 057	0	29 057	15 540	114,97%
Bérleti díjak	208 050	5 854	213 904	244 389	11 727	256 116	42 212	19,73%
VK-Citadella konszolidáció miatt	0	-4 920	-4 920	0	-7 969	-7 969	-3 049	61,97%
Karbantartási költségek	2 069 273	0	2 069 273	3 132 288	0	3 132 288	1 063 015	51,37%
Hirdetés, reklám költség	142 723	0	142 723	121 244	0	121 244	-21 479	-15,05%
Oktatás,továbbképzés	22 914	3 204	26 118	9 901	37	9 938	-16 180	-61,95%
Kiküldetési költségek	3 778	0	3 778	3 815	0	3 815	37	0,98%
Postaköltség	4 362	152	4 514	4 488	0	4 488	-26	-0,59%
Távközlési költségek	45 681	1 495	47 176	54 371	1 770	56 141	8 965	19,00%
Fénymásolás,nyomtatás költségei	8	0	8	19	0	19	11	136,25%
Jogtár,cégtár,szaklapok ktgei	4 966	0	4 966	1 030	0	1 030	-3 936	-79,27%
Szakértői díjak	423 086	21 510	444 596	252 155	19 776	271 931	-172 665	-38,84%
VK-Citadella konszolidáció miatt	0	-4 800	-4 800	0	-2 400	-2 400	2 400	-50,00%
Tudományos, kulturális szakértői szolgáltatások	778 658	0	778 658	611 721	0	611 721	-166 937	-21,44%
Üzemorvosi szolgáltatás	4 341	0	4 341	4 391	0	4 391	50	1,16%
Biztonsági rendszerek üzemeltetése	19 852	0	19 852	25 409	0	25 409	5 557	27,99%
Tagdíjak	1 348	0	1 348	3 676	0	3 676	2 328	172,73%
Közüzemi szolgáltatások	367 227	0	367 227	286 598	0	286 598	-80 629	-21,96%
Őrzés,vagyonvédelem	436 364	0	436 364	442 493	0	442 493	6 129	1,40%
Takarítás	15 063	0	15 063	22 189	0	22 189	7 126	47,31%
Parkgondozás	0	0	0	125 361	0	125 361	125 361	0,00%
Mosatás,tisztítás	193	0	193	316	0	316	123	63,96%
Egyéb igénybevett szolgáltatások	24 828	181	25 009	29 650	3 557	33 207	8 198	32,78%
Igénybevett szolgáltatások értéke összesen:	4 586 232	22 676	4 608 908	5 404 562	26 498	5 431 060	822 152	17,84%

Az Anyavállalat igénybe vett szolgáltatásai közül a legjelentősebb a karbantartási költségek, mely az igénybe vett szolgáltatások 57 74%-át teszik ki, értéke 3 132 288 ezer Ft. Jelentősebb tételek még a szakértői díjak, 883 652 ezer Ft összegben. A Citadella Vagyonkezelő Nonprofit Kft. esetében 2025. évben kimutatásra került 10 369 ezer Ft kikonszolidálásra.

Az igénybe vett szolgáltatások közül a legjelentősebb tételek részletezése:

Tudományos, kulturális szakértői díjak

adatok e Ft-ban

Tevékenység megnevezése	Előző év	Tárgy év
Rendezvényszervezés, közreműködés	254 165	283 638
Értékesítési ktg-ek (jutalék)	196 410	27 019
Rendezvényen Eü-i szolgáltatás	4 625	5 249
Jogdíjak, felhasználói díjak	8 278	8 914
Hostess szolgáltatás	16 827	26 725
Rendezvénytechnika	66 224	103 817
Kommunikáció	25 580	8 752
Gyártási feladatok, szolgáltatások	196 892	101 927
Restaurálás, értékbecslés	0	13 796
Weboldal fejlesztés,support	0	18 400
Műtárgy szállítás	0	718
Egyéb szakértői szolg	9 657	12 766
Összesen:	**778 658**	**611 721**

Kulturális tevékenységeink magas szinvonalú megrendezése, lebonyolítása érdekében a fenti tevékenységek ellátására külső szakértőket vontunk be.

Egyéb szakértői díjak

adatok ezer Ft-ban

Szakértői Tevékenység részletezése	Előző év			Tárgy év		
	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen	Várkapitány-ság NZrt	Citadella NKft	Összesen
Könyvvizsgálat,pénzügyi tanácsadás és könyvelés	12 348	8 880	21 228	30 203	10 560	40 763
VK-Citadella konszolidáció miatt		-4 200	-4 200	0	-2 400	-2 400
Jogi tevékenység	140 173	7 749	147 922	74 864	3 400	78 264
Informatikai szolgáltatás	191 935	2 984	194 919	69 592	0	69 592
Mérnöki tanácsadás	68 729	0	68 729	77 496	5 816	83 312
Biztonsági rendszerek üzemeltetése	0	0	0	25 409	0	25 409
Kulturális szakértői szolgáltatás	0	0	0	611 721	0	611 721
Egészségügyi szolgáltatás	0	0	0	4 391	0	4 391
Tagdíjak	0	0	0	3 676	0	3 676
Humánpolitikai tanácsadás	6 749	0	6 749	0	0	0
Egyéb szakértői tevékenység	3 152	6 097	9 249	0	0	0
VK-Citadella konszolidáció miatt	0	0	0	0	0	0
Összesen	**423 086**	**21 510**	**444 596**	**897 352**	**17 376**	**914 728**

Egyéb szolgáltatások értéke

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év			Tárgy év			Változás	Változás %-ban
	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen		
Hatósági, szolgáltatási díjak	15 275	18	15 293	11 811	410	12 221	-3 072	-20,09%
Bankköltség	83 619	10 115	93 734	124 057	15 429	139 486	45 752	48,81%
VK. - Citadella konszolidáció miatt	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
Biztosítási díjak	86 818	335	87 153	103 372	268	103 640	16 487	18,92%
Egyéb szolgáltatások értéke összesen:	**185 712**	**10 468**	**196 180**	**239 240**	**16 107**	**255 347**	**59 167**	**30,16%**

Az egyéb szolgáltatások közül kiemelkedő a biztosítási díjak összege, melynek számottevő része a Budapest törvénnyel (2018. évi XLIX. törvény) átvett ingatlanokhoz kapcsolódik. A nagy értékű beruházási számlák számának növekedése a bankköltség növekedésével is járt.

Eladott áruk beszerzési értéke és Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év			Tárgy év			Változás	Változás %-ban
	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen		
Eladott áruk beszerzési értéke	54 611	0	54 611	55 451	0	55 451	840	1,54%
Eladott (közvetített) szolgáltatás	159 758	185 757	345 515	289 316	31 447	320 763	-24 752	-7,16%
VK. - Citadella konszolidáció miatt	929	0	929	0	0	0	-929	-100,00%
Összesen:	215 298	185 757	401 055	344 767	31 447	376 214	-24 841	-6,19%

Az Anyavállalatnál az eladott áruk beszerzési értéke a shopokba vásárolt áruk beszerzési értékét tartalmazza. A közvetített szolgáltatások a továbbszámlázott közüzemi és egyéb díjakat tartalmazzák.

A Leányvállaltnál a továbbszámlázott közüzemi díjak kerültek kimutatásra.

III/D. Személyi jellegű ráfordítások

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év			Tárgy év			Változás	Változás %-ban
	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen		
Bérköltség	6 085 101	213 179	6 298 280	6 167 175	186 671	6 353 846	55 566	0,88%
VK - Citadella konszolidáció miatt	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
Személyi jellegű egyéb kifizetések	675 466	6 420	681 886	763 442	13 704	777 146	95 260	13,97%
VK - Citadella konszolidáció miatt	0	-1 256	-1 256	-2 383	0	-2 383	-1 127	89,73%
Bérjárulékok	862 387	21 225	883 612	888 439	25 872	914 311	30 699	3,47%
VK - Citadella konszolidáció miatt	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
Személyi jellegű ráfordítások összesen:	**7 622 954**	**239 568**	**7 862 522**	**7 816 673**	**226 247**	**8 042 921**	**180 398**	**2,29%**
Záró létszám	596	6	602	516	6	522	-80	-13,29%
Záró átlagos statisztikai létszám	580,9	6	586,9	547,6	6	553,6	-33,3	-5,67%

Konszolidálásba bevont vállalkozások tárgyévben foglalkoztatott munkavállalóinak személyi jellegű ráfordításainak kimutatása:

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Átlagos statisztikai létszám			Bérköltség			Személyi jellegű egyéb kifizetés			Bérjárulékok		
	Várkapitány-ság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen	Várkapitány-ság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen
Szellemi foglalkozású munkavállalók	391,1	6,0	397,1	4 758 364	186 671	4 945 035	631 860	13 704	645 564	723 508	25 872	749 380
VK-Citadella konszolidáció miatt	0,0	0,0	0,0	0	0	0	0	0	-2 383	0		0
Fizikai foglalkozású munkavállalók	156,5	0,0	156,5	1 408 811	0	1 408 811	131 582	0	131 582	164 931		164 931
Összesen:	547,6	6,0	553,6	6 167 175	186 671	6 353 846	763 442	13 704	774 763	888 439	25 872	914 311

Vezető tisztségviselők személyi jellegű ráfordításai

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év			Tárgy év			Változás	Változás %-ban
	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen		
Vezető tisztségviselő (vezérigazgató)	44 230	29 981	74 211	61 003	52 252	113 255	39 044	52,61%
Igazgatóság	40 830	0	40 830	17 390	0	17 390	-23 440	-57,41%
Felügyelő Bizottság	19 800	19 974	39 774	11 643	19 095	30 738	-9 036	-22,72%
Összesen:	104 860	49 955	154 815	90 036	71 347	161 383	6 568	4,24%

A vezető tisztségviselő, az Igazgatóság és a Felügyelőbizottság részére kölcsönök és előlegek folyósítására nem került sor.

III/E. Értékcsökkenési leírás

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év			Tárgy év			Változás	Változás %-ban
	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen		
Saját eszközök értékcsökkenése	608	0	608	11 329	0	11 329	10 721	1763,32%
Támogatásból beszerzett eszközök értékcsökkenése	1 655 822	9 480	1 665 302	5 680 434	981	5 681 415	4 016 113	241,16%
Vagyonkezelt eszközök értékcsökkenése	1 254 491	1 187	1 255 678	266 134	1 435	267 569	-988 109	-78,69%
Értékcsökkenés összesen:	**2 910 921**	**10 667**	**2 921 588**	**5 957 897**	**2 416**	**5 960 313**	**3 038 725**	**104,01%**

A Társaság lineáris leírási kulcsot alkalmazva számol értékcsökkenést.

Az Anyavállalt az értékcsökkenést lineáris módon, 5 957 897 ezer Ft összegben számolta el a 2025. évben.

2022-2024 évekre vonatkozóan adminisztrációs hiba került javításra, melynek során a korábbi években ingatlanként 2% amortizációs kulccsal rögzített 4 db felvonó esetében az elszámolható amortizációs kulcs 14,5%-ra került módosításra. Az eszközök könyv szerinti értéke a hiba észlelését követően korrigálásra került összeségben 723 346 ezer Ft értékben. A hiba a Számviteli Politikában rögzítettek értelmében nem minősül előző éveket érintő jelentős hibának.

adatok Ft-ban

Időszak	Eltelt napok száma	2% écs	14,5% écs	Eltérés
2022. év	365	38 437 273	278 670 243	240 232 970
2023. év	365	38 649 049	280 205 616	241 556 567
2024. év	366	38 649 047	280 205 616	241 556 569
Összesen:	1 096	115 735 369	839 081 475	723 346 105

A befejezetlen beruházásokhoz kapcsolódóan terven felüli értékcsökkenésként 12 614 ezer Ft került elszámolásra, mivel a Várkapitányság Nonprofit. Zrt. feladatkijelölése a beruházással kapcsolatban megszűnt.

III/F. Egyéb ráfordítások

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év			Tárgy év			Változás	Változás %-ban
	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen	Várkapitányság NZrt.	Citadella Nkft	Összesen		
Értékesített bef.eszk.könyv.szerinti értéke	0	0	0	0	0	0	0	0,00%
VK - Citadella konszolidáció miatt	0	0		0	0	0	0	0,00%
Káreseményekkel kapcsolatos fizetések	26 446	0	26 446	2 819	0	2 819	-23 627	-89,34%
Bírságok, kötbérek, fekbérek, késedelmi kamatok, kártérítések	5 264	38	5 302	3 024	0	3 024	-2 278	-42,97%
Önellenőrzési pótlék	3 118	0	3 118	1 583	0	1 583	-1 535	-49,24%
Iparűzési adó	30 920	48	30 968	16 638	0	16 638	-14 330	-46,27%
Cégautó adó	370	0	370	442	0	442	72	19,33%
Gépjárműadó	66	0	66	69	0	69	3	4,16%
Építményadó	0	0	0	15 975	0	15 975	15 975	0,00%
Telek adó	0	0	0	5 251	0	5 251	5 251	0,00%
Turisztikai hozzájárulás	332	0	332	255	0	255	-77	-23,14%
Követelések értékvesztése	2 823	0	2 823	138 405	0	138 405	135 582	4802,78%
Készletek értékvesztése	492	0	492	1 619	0	1 619	1 127	229,13%
Céltartalék a várható költségek miatt	483 084	0	483 084	23 231	0	23 231	-459 853	-95,19%
Térítés nélküli átadás miatt fizetendő ÁFA	1 552	0	1 552	1 723	0	1 723	171	11,03%
Arányosításos ÁFA vissza nem igényelhető részе	185 190	0	185 190	179 760	0	179 760	-5 430	-2,93%
Térítés nélküli tárgyi eszköz átadás	85 278	0	85 278	62 160 520	0	62 160 520	62 075 242	72791,62%
Terven felüli értékcsökkenés	0	0	0	12 614	0	12 614	12 614	0,00%
Vagyonkezelt eszközzel kapcsolatos ráfordítások	0	0	0	3 894 023	0	3 894 023	3 894 023	0,00%
Előző éveket érintő támogatás rendezése	0	0	0	536	0	536	536	0,00%
Hiányzó, megsemmisült, állományból kivezetett készletek könyv szerinti értéke	279	0	279	1 634	0	1 634	1 355	485,49%
Selejtezett immatjav.tárgyi eszközök ráfordítása	25	0	25	666	0	666	641	2562,88%
Behajthatatlan követelés leírt összege	29	0	29	0	0	0	-29	-100,00%
Kerekítési különbözet és egyéb visszafizetési kötelezett.	17	1	18	1 861 139	6 841	1 867 980	1 867 962	10377568,90%
Összesen:	825 285	87	825 372	68 321 926	6 841	68 328 767	67 503 395	8178,54%

Az Anyavállalat az egyéb ráfordítások évvégi záró értéke 68 321 926 ezer Ft, melyből a jelentősebb tételek:

- Az Edelény és Tata ingatlanok vagyonkezelésből történő visszavételéhez kapcsolódóan 3 894 023 ezer Ft
- Az állami tulajdonú gazdasági társaságok tekintetében megtakarítási intézkedés elrendeléséről szóló 176/2025 (VI.30.) kormányrendelet értelmében, bérmegtakarítási jogcímen, a kapott támogatások terhére történő költségvetési befizetés összege 1 756 817 ezer Ft.

- Térítés nélküli átadások

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Tárgy év
ÉKM-MÁV SZK részére átadott IT eszközök	5 275
Fstúdió OSZK bútor	14 403
Térítés nélküli ingatlanhasználat (NÖF, MNL, MH BHD)	39 466
Egykori Vöröskereszt Székház épülete	30 148 616
ÚT, EGYKORI VÖRÖSKERESZT SZÉKHÁZ	53 622
Várgarázs III	16 122 168
YBL lépcső VG III.	420 181
Meglévő ingatlanokon végzett beruházás	3 702 761
EVKSZ és Várgarázs III ingóságai	11 271 478
Kulturális javak	382 550
Térítés nélküli átadás összesen	**62 160 520**

III/G. Pénzügyi műveletek bevételei

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgy év	Változás	Változás %-ban
Egyéb kapott kamatok és kamatjellegű bevételek	47	2	-45	-95,74%
Külföldi pénzértékre szóló követelésekkel, kötelezettségekkel kapcsolatos realizált árfolyamnyereség	0	93	93	0,00%
Év végi értékelés miatti árfolyamnyeresége	0	0	0	0,00%
Pénzügyi műveletek bevételei	**47**	**95**	**48**	**102,13%**

III/H. Pénzügyi műveletek ráfordításai

adatok ezer Ft-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgy év	Változás	Változás %-ban
Egyéb fizetendő kamat	444	34	-410	0,00%
Külföldi pénzértékre szóló követelésekkel, kötelezettségekkel kapcsolatos realizált árfolyamveszteség	0	102	102	0,00%
Év végi értékelés miatti árfolyamveszteség	0	48	48	0,00%
Pénzügyi műveletek ráfordításai	**444**	**184**	**-260**	**-58,56%**

IV. Társasági adó

Konszolidált Társasági adó számítás

adatok e Ft-ban

Megnevezés	Előző év	Tárgy év
Adózás előtti eredmény	**861**	**1 122**
Adóalap növelő tételek		
-Értékcsökkenés és kivezetés a Sztv.szerint	3 006 891	72 025 719
-Nem a vállalkozás bevételszerzési tevékenységéhez kapcsolódó ráfordítás	0	32
-Céltartalék képzés	483 124	23 230
-Jogerős határozatban megállapított bírság	0	198
-Adóévben elengedett követelés	29	
-Elszámolt értékvesztés követelésre	2 823	138 405
Növelő tételek összesen	**3 492 867**	**72 187 584**
Adóalap csökkentő tételek	**0**	
-Értékcsökkenés és kivezetés a Tao.szerint	2 782 206	71 793 887
-Céltartalék felhasználás	30 833	30 203
-Követelés ÉV visszaírás (14.sor)	5 058	341
-adóell során megállapitott adóévi bevételként, vagy ktg csökkentéseként elszámolt összeg (rehab)	0	
-TAO 7§ ty, pont (DÖSZ)	675 000	363 000
Csökkentő tételek összesen	**3 493 097**	**72 187 431**
Adóalap	**631**	**1 275**
Számított adó	57	117
Adómentesség Tao tv. 20 § (1) bekezdése alapján	2	1
Társasági adó	**55**	**116**
Konszolidálásból származó társasági adó különbözet	**0**	**0**
Adózott eredmény	**806**	**1 006**

A jövedelem-nyereség minimum szerinti társasági adó számítás nem érinti Társaságunkat a nonprofit és a közhasznú jogállásra tekintettel.

Társasági adó adómentesség meghatározása a kedvezményezett közhasznú, egyéb közhasznú tevékenység, vállalkozási tevékenység bevételének megosztása alapján történt.

2021. gazdasági évről áthozott társasági adóalap csökkentő tétel figyelembevételére jogosító hatósági igazolással rendelkezünk, melyet a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi és Örökségvédelmi Főosztálya által a Budavári Palotaépület Déli összekötő szárnyának átépítésével és a Szent István terem műemléki rekonstrukciójával, valamint 1 darab gépészeti felvonó létesítésével összefüggésben kaptunk 3 606 136 ezer Ft értékben, melyből a 2021.

gazdasági évben 31 470 ezer Ft-tal, 2023. gazdasági évben 233 354 ezer Ft-tal, 2024. gazdasági évben 675 000 ezer Ft-tal, 2025 gazdasági évben 363 000 ezer Ft-tal csökkentettük az adóalapot.

2022. évben az adózás előtti eredmény negatív előjeléből adódóan ezen adóalap csökkentő tétel nem került felhasználásra, így a következő adó évekre 2 303 312 ezer Ft átvihető, mint adóalap csökkentő tétel.

A Citadella Vagyonkezelő Nonprofit Kft. esetében 2024. évben, valamint 2025. évben társasági adó befizetési kötelezettség nem keletkezett.

V. Környezetvédelmi tevékenység bemutatása

A társaságok tevékenysége során veszélyes hulladék nem keletkezik. A környezet védelmét szolgáló jövőbeni költségek fedezetére céltartalék képzés nem történt.

Az Anyavállalat célja egy olyan hulladékgazdálkodási rendszer kiépítése, amely hozzájárul a fenntartható hulladékgazdálkodás megvalósításához, a szelektív hulladékgyűjtés hatékony rendszerének kialakításához. A vagyonkezelt területek hatékony és biztonságos síkosság-mentesítése környezetbarát anyagokkal történik. A virágparterek locsolására kiépített öntözőrendszer víztakarékos, csepegtető technológiát alkalmaz. A gyepfelületek locsolása ugyancsak víztakarékos automata időzítővel történik.

VI. Gazdasági mutatószámok

VI/A. Vagyoni helyzetértékelés

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év	Tárgy év	Változás előző évhez
Tőkeerősség	saját tőke/források összesen	0,36%	0,36%	0,00%
Kötelezettségek aránya	kötelezettségek/források	99,00%	98,97%	-0,03%
Hosszú lejáratú kötelezettségek aránya	hosszú lejáratú köt./források	18,57%	30,64%	12,06%
Rövid lejáratú kötelezettségek aránya	rövid lejáratú köt./források	80,43%	68,33%	-12,10%
Befektetett eszközök fedezete	saját tőke/ befektetett eszközök	0,67%	0,60%	-0,07%
Tartósan befektetett eszközök aránya	befektetett eszközök / eszközök összesen	54,29%	60,07%	5,78%
Forgóeszközök aránya	forgóeszközk / eszközök összesen	27,91%	4,35%	-23,56%
Tárgyi eszközök fedezettsége	saját tőke / tárgyi eszközök	0,67%	0,60%	-0,07%

A társaságok vagyoni helyzetének a fenti mutatók alapján történő valós értékelését némileg torzítja az, hogy a források összetételében a rövid lejáratú kötelezettségek között szerepel olyan támogatási előleg, amely támogatási összeg már felhasználásra került, a felhasználásról készült pénzügyi elszámolás benyújtásra került, de még nem került elfogadásra a támogatást nyújtó fél által. Ily módon az elszámolás elfogadásáig ezen támogatási előleg összegek rövid lejáratú kötelezettségként kerülnek elszámolásra.

Tekintettel arra, hogy az Anyavállalat alapvetően vagyonkezelő társaság, ezért a vagyonkezelésbe kapott ingatlanok értéke mindig a források értékét fogja növelni, anélkül, hogy a saját tőkére, vagy eredményre hatással lenne. Ily módon ezen mutatók értékelésénél célszerű figyelembe venni az Anyavállalat speciális helyzetét, mely szerint nonprofit, vagyonkezelő társaság.

VI/B. Adósságállományra vonatkozó mutatók

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év	Tárgy év	Változás előző évhez
Hitelfedezeti mutató	követelések/rövid lejáratú köt.	0,48%	0,12%	-0,36%
Eladósodottság foka	kötelezettségek / eszközök összesen	99,00%	98,97%	-0,03%
Dinamikus likviditás	Üzemi tev. Eredménye / rövid lejáratú kötelezettségek	0,00%	0,00%	0,00%
Vevői/szállítói állomány aránya	vevők/szállítók	10,79%	5,92%	-4,87%

A társaságok hitelfedezettségi és eladósodottság fokának mutatója, valamint az eladósodottság aránya azért mutat viszonylag negatív képet, mert a rövid lejáratú kötelezettségek között szerepel olyan támogatási előleg, amely támogatási összeg már felhasználásra került, a felhasználásról készült pénzügyi elszámolás benyújtásra került, de még nem fogadta el a támogatást nyújtó fél. Ily módon az elszámolás elfogadásáig ezen támogatási előleg összegek rövid lejáratú kötelezettségként kerülnek elszámolásra.

Ily módon a társaságok vagyoni helyzetét nem valósan tükrözi a fenti képlet.

VI/C. Likviditási mutatók

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év	Tárgy év	Változás előző évhez
Likviditási mutató I.	forgóeszközök/rövid.l.köt	34,71%	6,37%	-28,33%
Likviditási mutató II.	(forgóeszközök-készletek)/rövid lej.köt	34,64%	6,30%	-28,34%
Likviditási mutató III.	(pénzeszközök+értékpapírok)/ rövid lejáratú kötelezettségek	34,16%	6,18%	-27,98%
Likviditási mutató IV.	pénzeszközök/rövid lej.köt	34,16%	6,18%	-27,98%

A társaságok a likviditási mutatók alapján nem tűnnek kellően fizetőképesnek, azonban az 1 alatti ráta valódi oka az, hogy a rövid lejáratú kötelezettségek jelentős része olyan támogatási

előleg, amely támogatási összeg már felhasználásra került, a felhasználásról készült pénzügyi elszámolás benyújtásra került, de még nem került elfogadásra a támogatást nyújtó fél által. Ily módon az elszámolás elfogadásáig ezen támogatási előleg összegek rövid lejáratú kötelezettségként kerülnek elszámolásra.

VI/B. A jövedelmi helyzet mutatói

A vállalatcsoport ROE mutatója csökkent értéket mutat az előző évhez viszonyítva, melynek az a magyarázata, hogy a társaságok évről évre egyre nagyobb értékű vagyonkezelt ingatlanokért felelnek, a könyveikben a vagyonkezelt ingatlanok értéke egyre magasabb, ezzel együtt a rövid lejáratú kötelezettség is növekszik. Mindemellett azonban ennek eredményre, saját tőkére gyakorolt hatása nincs, vagyis a tőkemegtérülés a nonprofit vagyonkezelés esetében nem egészen releváns mutató.

Mutató megnevezése	Mutató számítása	Előző év	Tárgy év	Változás előző évhez
Árbevétel arányos üzemi eredmény	Üzemi tevékenység eredménye/értékesítés nettó árbevétele	0,04378%	0,05121%	0,00743%
Árbevétel arányos adózott eredmény	Adózott eredmény / értékesítés nettó árbevétele	0,02997%	0,04749%	0,01753%
Tőke arányos üzemi eredmény	Üzemi tevékenység eredménye / Saját tőke	0,07415%	0,07130%	-0,00286%
Eszközarányos üzleti eredmény	Üzemi tevékenység eredménye / eszközök összesen	0,00027%	0,00026%	-0,00001%
Saját tőke arányos adózott eredmény (ROE)	Adózott eredmény/saját tőke	0,04751%	0,05929%	0,01178%
Eszközarányos adózott nyereség (ROA)	Adózott eredmény/eszközök összesen	0,00017%	0,00021%	0,00004%
Adózott eredmény/ Működő tőke	Adózott eredmény/ (forgóeszközök-rövid lejáratú kötelezettségek)	-0,00033%	-0,00033%	0,00000%
Befektetés megtérülés (ROI)	Adózott eredmény/(saját tőke+Hátrasorolt + Hosszú lejáratú kötelezettségek)	0,00091%	0,00069%	-0,00022%
Bérarányos jövedelmezőség	Adózás előtti eredmény / bérköltség	0,01367%	0,01766%	0,00399%
Élőmunka-ráfordítás arányos jövedelmezőség	Adózás előtti eredmény / személyi jellegű ráfordítások	0,01095%	0,01396%	0,00300%

Összevont (konszolidált) éves beszámoló kiegészítő mellékletének részletező táblázatai (mellékletek)

1. számú melléklet

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2025. december 31.

2025. éves összevont (konszolidált) beszámoló

Időszak: 2025. január 01.- 2025. december 31.

KONSZOLIDÁLT MÉRLEG "A" változat
ESZKÖZÖK

adatok ezer Ft-ban

Sor. szám	A tétel megnevezése	VK NZrt.	Citadella	Összesen	Előkészületi lépések	Tőke konszolidáció	Adósság konszolidáció	Hozam ráfordítás kiszűrése	TAO elsz.	Korrekció	Végleges Konszolidált
a	b										
1.	**A. BEFEKTETETT ESZKÖZÖK**	**230 865 568**	**53 623 954**	**284 489 522**	**0**	**-3 000**	**0**	**0**	**0**	**-**	**284 486 522**
2.	**I. IMMATERIÁLIS JAVAK**	**1 904 235**	**0**	**1 904 235**							**1 904 235**
3.	Alapítás-átszervezés aktivált értéke	0	0	0							0
4.	Kísérleti fejlesztés aktivált értéke	0	0	0							0
5.	Vagyoni értékű jogok	1 746 309	0	1 746 309							1 746 309
6.	Szellemi termékek	157 926	0	157 926							157 926
7.	Üzleti vagy cégérték	0	0	0							0
8.	Immateriális javakra adott előlegek	0	0	0							0
9.	Immateriális javak értékhelyesbítése	0	0	0							0
10.	**II. TÁRGYI ESZKÖZÖK**	**228 958 333**	**53 623 954**	**282 582 287**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**282 582 287**
11.	Ingatlanok és a kapcsolódó vagyoni értékű jogok	132 668 315	91 787	132 760 102							132 760 102
12.	Műszaki berendezések, gépek, járművek	10 991	0	10 991							10 991
13.	Egyéb berendezések, felszerelések, járművek	12 398 028	423	12 398 451							12 398 451
14.	Tenyészállatok	0	0	0							0
15.	Beruházások, felújítások	83 849 535	53 043 054	136 892 589							136 892 589
	ebből:	0	0	0							0
	VK által számlázott beruh Hálózat ép	0	0	0							0
	VK által számlázott beruh Domain	0	0	0							0
	Citadella által számlázott beruházás	0	0	0							0
16.	Beruházásokra adott előlegek	31 464	488 690	520 154							520 154
17.	Tárgyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0							0
18.	**III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK**	**3 000**	**0**	**3 000**	**0**	**-3 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
19.	Tartós részesedés kapcsolt vállalkozásban	3 000	0	3 000		-3 000					0
20.	Tartósan adott kölcsön kapcsolt vállalkozásban	0	0	0							0
21.	Egyéb tartós részesedés	0	0	0							0
22.	Tartósan adott kölcsön egyéb részesedési viszonyban álló vállalkozásban	0	0	0							0
23.	Egyéb tartósan adott kölcsön	0	0	0							0
24.	Tartós hitelviszonyt megtestesítő értékpapír	0	0	0							0
25.	Befektetett pénzügyi eszközök értékhelyesbítése	0	0	0							0
26.	Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete	0	0	0							0
27.	*Tőkekonszolidációs különbözet - leányvállalatokból*	0	0	0							0
28.	*Tőkekonszolidációs különbözet - társult vállalkozásokból*	0	0	0							0
29.	**B. FORGÓESZKÖZÖK**	**14 847 359**	**5 773 705**	**20 621 064**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**20 621 064**
30.	**I. KÉSZLETEK**	**217 303**	**0**	**217 303**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**217 303**
31.	Anyagok	123 420	0	123 420							123 420
32.	Befejezetlen termelés és félkész termékek	674	0	674							674
33.	Növendék-, hízó és egyéb állatok	0	0	0							0
34.	Késztermékek	0	0	0							0
35.	Áruk	93 209	0	93 209							93 289
36.	Készletekre adott előlegek	0	0	0							0
37.	**II. KÖVETELÉSEK**	**346 902**	**50 187**	**397 089**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**397 089**
38.	Követelések áruszállításból és szolgáltatásból (vevők)	257 109	611	257 720			0				257 720
39.	Követelések kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0			0				0
40.	Követelések egyéb részesedési viszonyban lévő vállalkozással szemben	0	0	0							0
41.	Váltókövetelések	0	0	0							0
42.	Egyéb követelések	89 793	49 576	139 369							139 369
43.	Követelések értékelési különbözete	0	0	0							0
44.	Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete	0	0	0							0
45.	*Konszolidációból adódó (számított) társasági adó követelés*		0	0							0
46.	**III. ÉRTÉKPAPÍROK**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
47.	Részesedés kapcsolt vállalkozásban	0	0	0							0
48.	Egyéb részesedés	0	0	0							0
49.	Saját részvények, saját üzletrészek	0	0	0							0
50.	Forgatási célú hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok	0	0	0							0
51.	Értékpapírok értékelési különbözete	0	0	0							0
52.	**IV. PÉNZESZKÖZÖK**	**14 283 154**	**5 723 518**	**20 006 672**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**20 006 672**
53.	Pénztár, csekkek	8 501	0	8 501							8 501
54.	Bankbetétek	14 274 653	5 723 518	19 998 171							19 998 171
55.	**C. AKTÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK**	**167 928 117**	**587 989**	**168 516 106**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**168 516 106**
56.	Bevételek aktív időbeli elhatárolása	167 718 367	587 987	168 306 354							168 306 354
57.	Költségek, ráfordítások aktív időbeli elhatárolása	209 750	2	209 752							209 752
58.	Halasztott ráfordítások	0	0	0							0
59.	**ESZKÖZÖK (AKTÍVÁK) ÖSSZESEN**	**413 641 044**	**59 985 648**	**473 626 692**	**0**	**-3 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**473 623 692**

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2025. december 31.

2025. éves összevont (konszolidált) beszámoló

Időszak: 2025. január 01.- 2025. december 31.

KONSZOLIDÁLT MÉRLEG "A" változat
FORRÁSOK

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	VK NZrt.	Citadella	Összesen	Előkészületi lépések	Tőke konszolidáció	Adósság konszolidáció	Hozam ráfordítás kiszűrése	TAO elsz.	Korrekció	Végleges Konszolidált
a	b										
57.	**D. SAJÁT TŐKE**	**1 695 255**	**5 205**	**1 700 460**	**0**	**-3 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1 697 460**
58.	JEGYZETT TŐKE	207 376	3 000	210 376		-3 000				0	207 376
59.	58.sorból: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	0	0	0							0
60.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE (-)	0	0	0							0
61.	III. TŐKETARTALÉK	1 898 188	0	1 898 188							1 898 188
62.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	-411 338	2 228	-409 110		-2 205				0	-411 315
63.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK	0	0	0							0
64.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK	0	0	0							0
65.	*Értékhelyesbítés értékelési tartaléka*	0	0	0							0
66.	Valós értékelés értékelési tartaléka	0	0	0							0
67.	VII. *Korrigált* Adózott eredmény	1 029	-23	1 006							1 006
68.	*VIII. Leányvállalati saját tőke változás*		0	0		2 205				0	2 205
69.	*IX. Konszolidáció miatti változások - adósságkonszolidálás különbözetéből*	0	0	0							0
70.	*IX. Konszolidáció miatti változások - közbenső eredmény különbözetéből*	0	0	0						0	0
71.	*X. Külső tagok részesedése*			0						0	0
72.	**E. CÉLTARTALAKOK** (69.-71.sorok)	**1 234 701**	**0**	**1 234 701**	**0**					**0**	**1 234 701**
73.	Céltartalék a várható kötelezettségekre	0	0	0							0
74.	Céltartalék a jövőbeni költségekre	1 234 701	0	1 234 701							1 234 701
75.	Egyéb céltartalék	0	0	0							0
76.	**F. KÖTELEZETTSÉGEK**	**409 110 854**	**59 616 451**	**468 727 305**	**0**		**0**		**0**	**0**	**468 727 305**
77.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK	0	0	0							0
78.	Hátrasorolt kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0							0
79.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb részesedési visz. lévő vállalkozással sz.	0	0	0							0
80.	Hátrasorolt kötelezettségek egyéb gazdálkodóval szemben	0	0	0							0
81.	*Tőkekonszolidációs különbözet leányvállalatokból*			0							0
82.	**II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK**	**144 883 730**	**218 239**	**145 101 969**	**0**						**145 101 969**
83.	Hosszú lejáratra kapott kölcsönök	0	0	0							0
84.	Átváltoztatható kötvények	0	0	0							0
85.	Tartozások kötvénykibocsátásból	0	0	0							0
86.	Beruházási és fejlesztési hitelek	0	0	0							0
87.	Egyéb hosszú lejáratú hitelek	0	0	0							0
88.	Tartós kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0							0
89.	Tartós kötelezettségek egyéb részesedési visz. lévő vállalkozással sz.	0	0	0							0
90.	Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	144 883 730	218 239	145 101 969							145 101 969
91.	**III.RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK**	**264 227 124**	**59 398 212**	**323 625 336**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**323 625 336**
92.	Rövid lejáratú kölcsönök	0	0	0							0
93.	87.sorból: az átváltoztatható kötvények	0	0	0							0
94.	Rövid lejáratú hitelei	0	0	0							0
95.	Vevőktől kapott előlegek	16 575	0	16 575							16 575
96.	Kötelezettségek áruszállításból és szolgáltatásból (szállítók)	1 939 766	2 411 850	4 351 616						0	4 351 616
97.	Váltótartozások	0	0	0						0	0
98.	Rövid lejáratú kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	0	0	0			0			0	0
99.	Rövid lejáratú köt. egyéb részesedési visz. lévő vállalkozással sz.	0	0	0							0
100.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	0	0	0							0
101.	Kötelezettségek értékelési különbözete	262 270 783	56 986 362	319 257 145							319 257 145
102.	Származékos ügyletek negatív értékelési különbözete	0	0	0							0
103.	*Konszolidációból adódó (számított) társasági adó tartozás*	0	0	0					0	0	0
104.	**G. PASSZÍV IDŐBELI ELHATÁROLÁSOK**	**1 600 234**	**363 992**	**1 964 226**	**0**	**0**	**0**	**0**		**0**	**1 964 226**
105.	Bevételek passzív időbeli elhatárolása	126 485	0	126 485							126 485
106.	Költségek, ráfordítások passzív időbeli elhatárolása	1 194 750	5 640	1 200 390				0			1 200 390
107.	Halasztott bevételek	278 999	358 352	637 351							637 351
108.	**FORRÁSOK(PASSZÍVÁK) ÖSSZESEN**	**413 641 044**	**59 985 648**	**473 626 692**	**0**	**-3 000**	**0**	**0**	**0**	**0**	**473 623 692**

Az üzleti év mérlegfordulónapja: 2025. december 31.

2025. éves összevont (konszolidált) beszámoló

Időszak: 2025 .január 01. - 2025. december 31.

Összállítás eljárással készített
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS "A" változat

adatok ezer Ft-ban

Sor szám	A tétel megnevezése	Várkapitányság	Citadella	Összesen	Előkészületi lépések	Tőke konszolidáció	Adósság konszolidáció	VK Korrekció / Hasznosítás kiszűrése	TAO ütz.	Végleges Konszolidált
1.	Belföldi értékesítés árbevétele	2 344 457	31 539	2 375 996				-12 751		2 363 245
	Ebből:									0
	VK pü szolg bev	2 400	0	2 400				-2 400		0
	VK bérl díj (iroda)	10 768	0	10 768				-7 969		2 799
	VK bérl.díj (parkoló)	3 025	0	3 025				-2 382		643
	VK közvetített szolg bev	0	0	0						0
	VK Hálózat nyitó EUMI	0	0	0						0
	Citadella Műszaki ellenőri feladatok	0	0	0						0
	Citadella Árellenőrzési feladatok	0	0	0						0
2.	Exportértékesítés nettó árbevétele	0	0	0						0
I.	ÉRTÉKESÍTÉS NETTÓ ÁRBEVÉTELE	2 344 457	31 539	2 375 996	0	0	0	-12 751	0	2 363 245
3.	Saját termelésű készletek állományváltozása	3 207	0	3 207						3 207
4.	Saját előállítású eszközök aktivált értéke	217 008	30 471	247 479						247 479
II.	AKTÍVÁLT SAJÁT TELJESÍTMÉNYEK ÉRTÉKE	220 215	30 471	250 686	0	0	0	0	0	250 686
III.	EGYÉB BEVÉTELEK	86 690 071	258 482	86 948 553				0		86 948 553
	Citadella tág komp támogatásból	0	0	0						0
	VK bunker bonts tsz Citadella felé	0	0	0						0
	III.sorből: visszaírt értékvesztés	341	0	341						341
III.A	*Adósságkonszolidálás miatt keletkező - eredményt növelő - konszolidációs különbözet*			0						0
5.	Anyagköltség	1 166 061	590	1 166 651						1 166 651
	Ebből: Citadella tág villany	0	0	0						0
6.	Igénybe vett szolgáltatások értéke	5 404 562	36 867	5 441 429				-10 369		5 431 060
	Ebből: Citadella tág pü szolg	0	4 800	4 800				-2 400		2 400
	Citadella bérl díj(iroda)	0	10 768	10 768				-7 969		2 799
	Citadella parkolás díj	0	3 025	3 025						0
	Egyéb szakértői (közvetített)	0	0	0						0
7.	Egyéb szolgáltatások értéke	239 240	16 107	255 347						255 347
8.	Eladott áruk beszerzési értéke	55 451	0	55 451						55 451
9.	Eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	289 316	31 447	320 763						320 763
	VK Hálózat nyitó EUMI	0		0						0
IV.	ANYAG JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	7 154 630	85 011	7 239 641	0	0	0	-10 369	0	7 229 272
10.	Bérköltség	6 167 175	186 671	6 353 846						6 353 846
	VK pü szolg Bérr	0	0	0						0
	Citadella árell feladatok Bérr	0	0	0						0
11.	Személyi jellegű egyéb kifizetések	763 442	13 704	777 146				-2 382		774 764
	Ebből: VK pü szolg SZÉP kártya +SZJA	0	0	0						0
	Citadella árell feladatok SZÉP+SZJA	0	0	0						0
	Citadella parkolás díj							-2 382		
12.	Bérjárulékok	858 439	25 872	914 311						914 311
	VK pü szolg SZOCHO	0	0	0						0
	Citadella árell feladatok SZOCHO	0	0	0						0
V.	SZEMÉLYI JELLEGŰ RÁFORDÍTÁSOK	7 819 056	226 247	8 045 303	0	0	0	-2 382	0	8 042 921
VI.	ÉRTÉKCSÖKKENÉSI LEÍRÁS	5 957 897	2 416	5 960 313						5 960 313
VII.	EGYÉB RÁFORDÍTÁSOK	68 321 926	6 841	68 328 767				0		68 328 767
	VK bunker bonts tsz Citadella felé	0	0	0				0		0
	VII.sorből: értékvesztés	0	0	0						0
VII.A.	*konszolidálás miatt keletkező - eredményt csökkentő - konszolidációs különbözet*			0						0
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE	1 234	-23	1 211	0	0	0	0	0	1 211
13.	Kapott (járó) osztalék és részesedés	0	0	0						0
	13.sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0						0
14.	Részesedésből származó bevételek, árfolyamnyereségek	0	0	0						0
	14.sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0						0
15.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó bevétel	0	0	0						0
	15.sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0						0
16.	Egyéb kapott (járó) kamatok és kamatjellegű bevételek	2	0	2						2
	16.sorból: kapcsolt vállalkozástól kapott	0	0	0						0
17.	Pénzügyi műveletek egyéb bevételei	93	0	93						93
	17.sorból: értékelési különbözet	0	0	0						0
VIII.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK BEVÉTELEI	95	0	95						95
18.	Részesedésekből származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	0						0
	18.sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0						0
19.	Befektetett pénzügyi eszközökből (értékpapírokból, kölcsönökből) származó ráfordítások, árfolyamveszteségek	0	0	0						0
	19.sorból: kapcsolt vállalkozásnak adott	0	0	0						0
20.	Fizetendő (fizetett) kamatok és kamatjellegű ráfordítások	0	0	0						0
21.	Részesedések, értékpapírok, bankbetétek értékvesztése	0	0	0						0
22.	Pénzügyi műveletek egyéb ráfordításai	184	0	184						184
	22.sorból: értékelési különbözet	0	0	0						0
IX.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK RÁFORDÍTÁSAI	184	0	184	0	0	0	0	0	184
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE	-89	0	-89	0	0	0	0	0	-89
C	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY	1 145	-23	1 122	0	0	0	0	0	1 322
X.	ADÓFIZETÉSI KÖTELEZETTSÉG	116	0	116						116
X/A	Konszolidálásból adódó (számított) társasági adókülönbözet (+)	0	0	0						0
D	KORRIGÁLT ADÓZOTT EREDMÉNY	1 029	-23	1 006	0	0	0	0	0	1 206

2. számú melléklet

Konszolidált Cash flow kimutatás

adatok ezer Ft-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	2024 Cash-flow	2025 Cash-flow
I.	**Működési cash flow (1-13. sorok)**	**-1 427 654**	**37 364 725**
1.	Adózás előtti eredmény	861	1 122
1/a.	ebből: működésre kapott, pénzügyileg rendezett támogatás	475 404	186 745
1/b.	Korrekciók az adózás előtti eredményben	-475 404	-186 745
1/c.	Korrigált adózás előtti eredmény (1a + 1b)	861	0
2.	Elszámolt amortizáció	2 921 588	5 960 313
3.	Elszámolt értékvesztés és visszaírás	-1 742	-12 139
4.	Céltartalék képzés és felhasználás különbözete	452 291	-6 973
5.	Befektetett eszközök értékesítésének eredménye	0	0
6.	Szállítói kötelezettségek változása	-1 633 752	-3 486 516
7.	Egyéb rövid lejáratú kötelezettség változása	8 423 158	-49 130 835
8.	Passzív időbeli elhatárolások változása	944 132	228 583
9.	Vevőkövetelés változása	-644 734	-588 107
10.	Forgóeszközök (vevőkövetelés és pénzeszköz nélkül) változása	-130 846	-837 098
11.	Aktív időbeli elhatárolások változása	-11 758 610	85 236 259
12.	Fizetett adó (nyereség után)	0	116
13.	Fizetett osztalék, részesedés	0	0
II.	**Befektetési cash flow (14-18. sorok)**	**-63 743 999**	**-287 470 626**
14.	Befektetett eszközök beszerzése	-63 743 999	-287 470 626
15	Befektetett eszközök eladása	0	0
16.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök.. törlesztése, beváltása	0	0
17.	Hosszú lejáratra nyújtott kölcsönök és elhelyezett bankbetétek	0	0
18.	Kapott osztalék	0	0
III.	**Finanszírozási cash flow (19-28. sorok)**	**83 472 688**	**141 575 598**
19.	Részvénykibocsátás, tőkebevonás bevétele	0	0
20.	Kötvényt, hitelviszonyt megtestesítő értékpapír kibocsátásának bevétele	0	0
21.	Hitel és kölcsön felvétele	0	0
22.	Véglegesen kapott pénzeszköz	81 612 947	83 367 349
23.	Részvénybevonás, tőkekivonás (tőkeleszállítás)	0	0
24.	Kötvényt, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok visszafizetése	0	0
25.	Hitel és kölcsön visszafizetése	0	0
26.	Véglegesen átadott pénzeszköz	0	0
27.	Véglegesen átadott pénzeszköz (-)	0	0
28.	Alapítókkal szembeni, illetve egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek változása ±	1 859 741	58 208 249
IV.	**Pénzeszközök változása (I+II+III. sorok)**	**18 301 035**	**-108 530 303**
29.	Devizás pénzeszközök átértékelése	0	0
V.	**Pénzeszközök mérleg szerinti változása (IV + 29.)**	**18 301 035**	**-108 530 303**

3. számú melléklet Támogatási szerződések felhasználása az Anyavállalatnál

adatok Ft-ban

	Fejlesztési célú támogatás	Támogatási időszak vége	Támogatás előlege 2025.12.31. napjával	Ebből 2025-ben kapott támogatás	Felhasználás 2025.12.31	Kivezetés támogatás elfogadása miatt 2025.12.31	Felhasználható előleg 2025.12.31
1001	A Nemzetgazdasági Minisztérium budai Várnegyeden történő elhelyezése	2023.12.31	1 604 760 000	0	1 604 760 000		0
1002	Budapest I. kerület Csikós udvar - Nyugati kert területén épülő mélygarázs befejezéséhez kapcsolódó k	2025.06.30	1 300 000 000	0	1 138 069 492		161 930 508
1003	A Nemzeti Hauszmann-terv előkészítő munkafolyamatai	2025.06.30	1 617 058 669	0	1 359 203 283		257 855 386
1004	A budai Várnegyedben a Királyi Palota épületegyütteséhez tartozó egykori Lovarda újjáépítése	2025.12.31	4 329 755 091	0	4 329 755 091		0
1005	A budai Várnegyedben a Főőrség épület és Stöckl-lépcső újjáépítéséhez szükséges előkészületi munkák	2024.04.07	0	0	150 000 000	150 000 000	0
1006	A Budavári Palota épületegyütteséhez tartozó egykori Főőrségi épület valamint a Stöckl-lépcső építési her	2025.06.30	4 221 059 655	0	4 221 059 655		0
1007	A budai Várnegyedben a Királyi Palota épületegyütteséhez tartozó déli összekötő szárny és Szent István t	2025.12.31	1 020 157 092	0	1 020 157 092		0
1008	Déli összekötő szárny és Szent István terem rekonstrukciója II.ütem	2025.12.31	7 339 862 420	0	6 712 143 030		627 719 390
1009	Akadálymentes közlekedési tengely létesítése a Palota út -Csikós udvar - Hunyadi udvar teraszai között	2025.06.30	480 744 095	0	480 744 095		0
1010	Akadálymentes közlekedési tengely létesítése: a Palota-út – Csikós udvar – Hunyadi udvar – teraszai kö	2025.06.30	2 093 818 033	0	2 093 818 033		0
1011	Várgarázs III., Fehérvári Rondella és Nyugati kertek I. sz. fin.	2025.12.31	18 084 330 332	0	18 084 330 332		0
1012	Palotakert revitalizáció	2025.12.31	9 148 478 274	0	9 148 478 274		0
1014	A budai Várnegyedben a Királyi Palota épületegyütteséhez tartozó "D" épületben a Habsburg Ottó Alapí	2026.12.31	38 889 028		38 889 028		0
5001	Közművek felmérése, 3D digitális térkép készítése, rekonstrukció és fejlesztés	2025.12.31	1 268 525 000	0	1 267 631 412		893 588
5002	Átfogó fejlesztési masterplan készítése egységes geodézia alapján	2025.12.31	634 255 000	0	634 255 000		0
5003	Teljes Budavári Palotanegyedet érintő fejlesztések – Várfalak helyreállítása több kivitelezési ütemben	2025.12.31	10 042 048 569	0	10 042 048 569		0
5004	Budapest I. kerület Palota negyed Közterek, utak helyreállítása fejlesztésekhez kapcsolódóan	2025.12.31	500 000 000	0	500 000 000		0
5005	Teljes Budavári Palotanegyedet érintő fejlesztések - Turisztikai célú területrendezése több helyszínen	2025.04.01	227 234 593	0	202 664 181		24 570 412
5006	A budai Várnegyedben a Királyi Palota épületegyütteshez tartozó egykori Főőrségi épületben új funkció kialakítása	2025.12.31	217 196 196	0	168 488 933		48 707 263
5007	A Budavári Palota épületegyütteshez tartozó egykori Főőrségi épületben új funkció kialakítása	2025.06.30	325 947 422	0	295 593 453		30 353 969
5008	Erzsébet Királyné Pergola rekonstrukciója és Gyöngyláró kiépítése	2028.12.31	567 753 221	0	567 753 221		0
5009	A Budavári Palota teljes felmérése és halaszthatatlan beruházások előkészítése, sürgős fejlesztések	2026.12.31	6 429 657 362	0	6 425 448 073		4 209 289
5010	Budapest I. kerület Palotanegyed – Egykori Külügyminisztérium újjáépítésének előkészítési és tervezési	2025.12.31	1 103 059 887	0	1 103 059 887		0
5011	József Főhercegi Palota, Palotakert és Istálló újjáépítése előkészítés	2025.12.31	1 567 575 878	0	1 567 575 878		0
5012	Budapest I. kerület Palotanegyed-Egykori Honvéd Főparancsnokság újjáépítésének előkészítése és terve	2025.12.31	795 018 693	0	795 018 693		0
5013	A Várkertek fejlesztése és a déli várszoknya ütemezett helyreállítása - "A" prioritású területek	2023.05.31	0	0	499 604 000	499 604 000	0
5014	A Várkertek fejlesztése és a budai Vár - keleti várszoknya "B" prioritású területek fejlesztése, rekonstru	2025.12.31	659 440 926	0	659 440 926		0
5015	A Várkertek fejlesztése és a budai Vár - keleti várszoknya. Szarvas téri "kapu" ütemezett helyreállítása -	2027.12.31	962 772 463	0	962 772 463		0
5016	Szökőkutak helyreállítása a Budai Várban: Mátyás-kút és Halászó Fiú szökőkút	2025.06.30	1 141 785 000	0	1 061 978 645		79 806 355
5017	Táncsics 9. középtávú fejlesztés	2024.11.01	0	0	619 175 002	619 175 002	0
5018	A budai vár közmű stratégiája	2025.12.31	1 219 333 000	0	1 214 602 166		4 730 834
5020	Várkerti Bazár és kapcsolódó ingatlanokat érintő fejlesztések	2028.12.31	678 500 000	0	313 196 602		365 303 398
5021	Turisztikai célú IT	2025.12.31	837 803 550	0	751 232 721		86 570 829
5022	Gyalogos kapcsolatok fejlesztése I. ütem	2025.12.31	631 748 625	0	120 566 207		511 182 418
5024	Az Országos Villamos Tehercsoportosító ingatlan revitalizációja, a Magyar Nemzeti Levéltár főépületének fel	2026.12.31	23 381 463	0	13 018 084		10 363 379
5027	Budapest I. kerület Palotanegyed – Egykori Honvéd Főparancsnokság újjáépítésének előkészítési és terv	2026.09.30	17 899 362 678	4 880 369 550	17 899 362 678		0
5028	József Főhercegi Palota, Neoreneszánsz kert újjáépítése I. finanszírozási ütem	2025.12.31	19 646 141 803		19 646 141 803		0
5029	Budapest I. kerület Palotanegyed - Egykori Külügyminisztérium újjáépítése - megvalósítás	2025.12.31	16 958 644 218		13 595 795 019		3 362 849 199
5030	Turisztikai célú területrendezés több helyszínen - kiegészítő turisztikai projektek	2025.12.31	1 114 700 000		224 627 824		890 072 176
5031	Daróczi utca 3. szám alatti telephelyet érintő fejlesztések megvalósítása	2023.07.31	900 000 000		900 000 000		0
5033	Visegrád 700 fejlesztési program részét képező műemlékegyüttes rekonstrukció előkészítés	2026.12.31	692 251 015		692 251 015		0
5034	Budavári Palota teljes felmérése és halaszthatatlan beruházások előkészítése, megvalósítása	2028.12.31	19 368 708 732		17 731 990 642		1 636 718 090
5036	a Várgarázs III. beruházás megvalósítása, a Fehérvári Rondella és Nyugati kert fejlesztése II. finanszíro	2025.12.31	5 121 809 449		5 121 809 449		0
5037	Az egykori Vöröskereszt Egylet székház (Külügyminisztérium) újjáépítésének megvalósításának II. fina	2025.12.31	24 188 459 284		24 188 459 284		0
5038	a József Főhercegi Palota, a Neoreneszánsz kert és istálló újjáépítésének rekonstrukciójának II. finanszír	2025.12.31	10 090 686 646	2 258 070 965	10 090 686 646		0
5039	Budavári Palota fejlesztése - Közmű kivitelezés II. ütem	2028.12.31	173 214 076		173 214 076		0
5040	A Nemzeti Hauszmann Program II. ütemához kapcsolódó organizáció és BIM (Building Information Mo	2027.12.31	403 013 559	324 981 998	403 013 559		0
5041	A Várkerti Bazár ingatlanegyüttes üzemeltetési és fenntarthatósági célú fejlesztése	2027.12.31	352 010 439	352 010 439	0		352 010 439
	Összesen		198 020 951 436	7 815 432 952	190 833 883 516	1 268 779 002	8 455 846 922

	Fejlesztési célú támogatás	Támogatási időszak vége	Támogatás előlege 2025.12.31 napjával	Ebből 2025-ben kapott támogatás	Felhasználás 2025.12.31	Kivezetés támogatás elfogadása miatt 2025.12.31	Felhasználható előleg 2025.12.31
	Világörökség GINOP-7.1.6-16	2020.06.30	66 008 760		35 244 280		30 764 480
	Összesen		66 008 760	0	35 244 280	0	30 764 480

	Működési célú támogatás	Támogatási időszak vége	Támogatás előlege 2025.12.31 napjával	Ebből 2025-ben kapott támogatás	Felhasználás 2025.12.31	Kivezetés támogatás elfogadása miatt 2025.12.31	Felhasználható előleg 2025.12.31
	eVKSZ üzemeltetés előkészítés	2025.12.31	500 000 000		284 405 150		215 594 850
	Habsburg kripta feltárás	2025.05.31	7 175 500		7 175 500		0
	Várkapitányság NZrt. 2025. évi szakmai feladatok ellátása támogatás	2025.12.31	13 280 061 508	13 280 061 508	13 278 784 070		1 277 438
	Várkapitányság NZrt. 2024. évi szakmai feladatok ellátása támogatás	2025.06.30	11 526 365 819		11 526 365 819		0
	Várkapitányság NZrt. 2023. évi szakmai feladatok ellátása támogatás	2024.06.30	9 081 448 877		9 081 448 877		0
	Várkapitányság NZrt. 2022. évi szakmai feladatok ellátása támogatás	2023.06.30	8 388 974 440		8 388 974 440		0
	Várkapitányság NZrt. 2021. évi szakmai feladatok ellátása támogatás	2022.12.31	9 506 022 124		9 506 022 124		0
	Várkapitányság NZrt. 2020. évi működési támogatása	2020.12.31	4 654 782 515		4 654 782 515		0
	Várkapitányság NZrt. 2019. évi működési támogatása	2020.12.31	6 769 641 100		6 769 641 100		0
	Összesen		63 714 471 883	13 280 061 508	63 497 599 595	0	216 872 288

	Mindösszesen		261 981 432 079	21 095 494 460	254 366 727 390	1 268 779 002	8 703 483 691

4. számú melléklet Támogatási szerződések felhasználása leányvállalatnál

adatok Ft-ban

Támogatás tárgya	Státusz	Támogatási időszak vége	Támogatási előleg összesen	Felhaszn. 2020 év	Felhasználás 2021 év	Felhasználás 2022 év	Felhasználás 2023 év	Felhasználás 2024 év	Felhasználás 2025 év	Felhasználható előleg
Magyar Szabadságharcosok Múzeuma létrehozásához szükséges beruházás, valamint a Citadella sétány hosszútávú megújításának előkészítése, és megvalósítása	folyamatban	2026.06.30	2 370 550 496	11 664 153	1 107 123 761	602 218 554	108 960 846	250 805 584	296 167 549	-6 389 951
Szabadság Bástyája kiállítás elhelyezéséhez kapcsolódóan a Citadella erőd épületének helyreállítása, megújítása kivitelezési és lebonyolítói feladatok	folyamatban	2026.06.30	52 995 011 494	0	1 353 165 895	5 048 302 314	9 761 856 687	13 040 900 256	21 344 709 765	2 446 076 577
175/2023 ez. tám szerz2023 év működési támogatás	elszámolt	elszámolt	500 000 000	0	0	11 299	475 150 764	24 662 927		175 010
2024 évi működési támogatás	folyamatban	elszámolt	400 000 000				14 210 260	401 967 499	-16 177 759	0
2025 évi működési támogatás	folyamatban	2025.12.31	1 210 480 760	0	0	0	0	0	309 474 269	901 006 491
Összesen			57 476 042 750	11 664 153	2 460 289 656	5 650 532 167	10 360 178 557	13 718 336 266	21 934 173 824	3 360 868 127

KÖZLEKEDÉSI ÉS BERUHÁZÁSI

MINISZTÉRIUM

Ikt.: KAT/7918-2/2026/TVAFO

13./2026. (VI. 30.) számú

RÉSZVÉNYESI HATÁROZAT

A Magyar Állam nevében, mint *az egyes állami tulajdonban álló gazdasági társaságok felett az államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét gyakorló személyek kijelöléséről* szóló 1/2022. (V. 26.) GFM rendelet 1. mellékletének VI. 2. pontja szerint a **Várkapitányság Integrált Területfejlesztési Központ Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság** (a továbbiakban: Társaság; Cg.: 01-10-140096; székhelye: 1013 Budapest, Ybl Miklós tér 6.) feletti tulajdonosi jogok gyakorlója, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:109. § (4) bekezdése, valamint a Társaság Alapszabályának **11.2. a) pontja** alapján, figyelemmel a Társaság Felügyelőbizottságának 23/2026. (VI.17.) számú határozatára a következő határozatot hozom:

1. A Társaság könyvvizsgálójának írásbeli jelentése alapján a Társaság **2025.** üzleti évre vonatkozó **konszolidált éves beszámolóját és üzleti jelentését** jóváhagyom az alábbi főbb adatokkal:

adatok eFt-ban	2025. évi tény
Értékesítés nettó árbevétele	2 363 245
Egyéb bevételek	86 948 553
Anyagjellegű ráfordítások	7 229 272
Személyi jellegű ráfordítások	8 042 921
Üzemi eredmény	1 210
Pénzügyi műveletek eredménye	-89
Adózás előtti eredmény	1 122
Adózott eredmény	1 006
Saját tőke	1 697 460
Jegyzett tőke	207 376
Mérlegfőösszeg	473 623 692
Átlagos statisztikai létszám (fő)	554

2. Felkérem a Társaság Vezérigazgatóját, hogy a konszolidált éves beszámoló - vonatkozó jogszabályoknak megfelelő - letétbe helyezéséről és közzétételéről gondoskodjon.

Budapest, 2026. június 30.

Vitézy Dávid

Közlekedési és Beruházási Minisztérium * 26. *

1117 Budapest, Október huszonharmadika utca 18.

A-GENI KFT.
TANÁCSADÓ IRODA

Tel: (1) 788 2250
Fax: (1) 788 2251
E-mail: iroda@a-geni.hu

Székhely és levelezési cím: 1085 Budapest, Üllői út 16/B.

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

A Várkapitányság Nonprofit Zrt. Tulajdonosi joggyakorlójának!

Vélemény

Elvégeztük a ***Várkapitányság Nonprofit Zrt. és leányvállalata*** („a Csoport") 2025. évi összevont (konszolidált) éves beszámolójának könyvvizsgálatát, amely összevont (konszolidált) éves beszámoló a 2025. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege **473.623.692 E Ft**, az adózott eredmény **1.006 E Ft** nyereség, a korrigált adózott eredmény **1.006 E Ft** nyereség és az ugyanezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó összevont (konszolidált) eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó összevont (konszolidált) kiegészítő mellékletből áll.

Véleményünk szerint a mellékelt összevont (konszolidált) éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Csoport 2025. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénnyel összhangban (a továbbiakban: „számviteli törvény").

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban és a könyvvizsgálatra vonatkozó – Magyarországon hatályos – törvények és egyéb jogszabályok alapján hajtottuk végre. Ezen standardok értelmében fennálló felelősségünk bővebb leírását jelentésünk *„A könyvvizsgáló összevont (konszolidált) éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége"* szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a csoporttól a vonatkozó, Magyarországon hatályos jogszabályokban és a Magyar Könyvvizsgálói Kamara *„A könyvvizsgálói hivatás magatartási (etikai) szabályairól és a fegyelmi eljárásról szóló szabályzata"* -ban, valamint az ezekben nem rendezett kérdések tekintetében a Nemzetközi Etikai Standardok Testülete által kiadott *„Könyvvizsgálók etikai Kódexe"*-ben (az IESBA Kódex-ben) foglaltak szerint, és megfelelünk az ugyanezen normákban szereplő további etikai előírásoknak is.

Meggyőződésünk, hogy az általunk megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

Egyéb információk: Az összevont (konszolidált) üzleti jelentés

Az egyéb információk a ***Csoport*** 2025. évi összevont (konszolidált) üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az összevont (konszolidált) üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk *„Vélemény"* szakaszában az összevont (konszolidált) éves beszámolóra adott véleményünk nem vonatkozik az összevont (konszolidált) üzleti jelentésre.

Az összevont (konszolidált) éves beszámoló általunk végzett könyvvizsgálatával kapcsolatban a mi felelősségünk az összevont (konszolidált) üzleti jelentés átolvasása és ennek során annak mérlegelése, hogy az összevont (konszolidált) üzleti jelentés lényegesen ellentmond-e az összevont (konszolidált) éves beszámolónak vagy a könyvvizsgálat során szerzett ismereteinknek, vagy egyébként úgy tűnik-e, hogy az lényeges hibás állítást tartalmaz. Ha az elvégzett munkánk alapján arra a következtetésre jutunk, hogy az egyéb információk lényeges hibás állítást tartalmaznak, kötelességünk erről és a hibás állítás jellegéről jelentést tenni.

Tel: (1) 788 2250
Fax: (1) 788 2251
E-mail: iroda@a-geni.hu

Székhely és levelezési cím: 1085 Budapest, Üllői út 16/B.

A számviteli törvény alapján a mi felelősségünk továbbá annak megítélése, hogy az összevont (konszolidált) üzleti jelentés a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban van-e, és erről, valamint az összevont (konszolidált) üzleti jelentés és az összevont (konszolidált) éves beszámoló összhangjáról vélemény nyilvánítása.

Véleményünk szerint a ***Csoport*** 2025. évi összevont (konszolidált) üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a ***Csoport*** 2025. évi összevont (konszolidált) éves beszámolójával és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. Mivel egyéb más jogszabály a Társaság számára nem ír elő további követelményeket az összevont (konszolidált) üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

Az összevont (konszolidált) üzleti jelentésben más jellegű lényeges ellentmondás vagy lényeges hibás állítás sem jutott a tudomásunkra, így e tekintetben nincs jelentenivalónk.

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége az összevont (konszolidált) éves beszámolóért

A vezetés felelős az összevont (konszolidált) éves beszámolónak a számviteli törvénnyel összhangban történő és a valós bemutatás követelményének megfelelő elkészítéséért, valamint az olyan belső kontrollért, amelyet a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítástól mentes összevont (konszolidált) éves beszámoló elkészítése.

Az összevont (konszolidált) éves beszámoló elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoportnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közzétegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló összevont (konszolidált) éves beszámoló összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

Az irányítással megbízott személyek felelősek a Csoport pénzügyi beszámolási folyamatának felügyeletéért.

A könyvvizsgáló összevont (konszolidált) éves beszámoló könyvvizsgálatáért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy az összevont (konszolidált) éves beszámoló egésze nem tartalmaz akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állítást, valamint az, hogy ennek alapján a véleményünket tartalmazó független könyvvizsgálói jelentést bocsássunk ki. A kellő bizonyosság magas fokú bizonyosság, de nem garancia arra, hogy a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardokkal összhangban elvégzett könyvvizsgálat mindig feltárja az egyébként létező lényeges hibás állítást. A hibás állítások eredhetnek csalásból vagy hibából, és lényegesnek minősülnek, ha ésszerű lehet az a várakozás, hogy ezek önmagukban vagy együttesen befolyásolhatják a felhasználók adott összevont (konszolidált) éves beszámoló alapján meghozott gazdasági döntéseit.

A Magyar Nemzeti Könyvvizsgálati Standardok szerinti könyvvizsgálat egésze során szakmai megítélést alkalmazunk és szakmai szkepticizmust tartunk fenn.

A-GENI KFT.
TANÁCSADÓ IRODA

Tel: (1) 788 2250
Fax: (1) 788 2251
E-mail: iroda@a-geni.hu

Székhely és levelezési cím: 1085 Budapest, Üllői út 16/B.

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük az összevont (konszolidált) éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak a kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálati eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának a kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálati eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Csoport belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek észszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló összevont (konszolidált) éves beszámoló összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Csoport vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívnunk a figyelmet az összevont (konszolidált) éves beszámolóban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősítenünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Csoport nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük az összevont (konszolidált) éves beszámoló átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve az összevont (konszolidált) kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy az összevont (konszolidált) éves beszámolóban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- Az összevont (konszolidált) éves beszámolóra vonatkozó vélemény nyilvánításához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a Csoporton belüli gazdálkodó egységek vagy üzleti tevékenységek pénzügyi információiról. Felelősek vagyunk a csoportaudit irányításáért, felügyeletéért és elvégzéséért. Továbbra is kizárólagos felelősséggel tartozunk a könyvvizsgálói véleményünkért.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Csoport által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

Budapest, *Elektronikus aláírás dátuma szerint*

Elektronikusan aláírta:
Litvai Enikő Katalin
2026-06-05 11:27:36 +0200

Könyvvizsgáló cég képviselőjének aláírása
Képviseletre jogosult neve: Litvai Enikő Katalin
Könyvvizsgáló cég neve: A-Geni Kft.
Könyvvizsgáló cég székhelye: 1085 Budapest, Üllői út 16/B
Nyilvántartási szám: 002246

Kamarai tag könyvvizsgáló aláírása
Kamarai tag könyvvizsgáló neve: Litvai Enikő Katalin
Nyilvántartási szám: 006506