



DANUBIUS HOTELS  
GROUP

**DANUBIUS HOTELS NYRT.**

**2007. ÉVI**

**egyedi**

*(magyar számviteli szabályok szerint készített)*

**és**

**konzolidált**

*(IFRS szerint készített)*

**ÉVES JELENTÉSE**

## **TARTALOM**

<b>A TÁRSASÁG BEMUTATÁSA, TEVÉKENYSÉGI KÖRE</b>	<b>3</b>
1. <i>Alapadatok, cégcsoport struktúra</i>	3
2. <i>A Társaság tevékenységének bemutatása</i>	3
3. <i>Tulajdonosi struktúra (2007. december 31-én)</i>	4
4. <i>Igazgatóság, felügyelő bizottság, audit bizottság, könyvvizsgáló</i>	6
5. <i>Tőzsdei kereskedés</i>	6
6. <i>Történeti áttekintés</i>	7
7. <i>Szállodák felsorolása</i>	11
8. <i>A Társaság szervezeti felépítése</i>	15
9. <i>Konzolidált társaságok bemutatása és gazdasági, pénzügyi helyzetének ismertetése</i>	16
10. <i>Egyéb, nem konszolidált érdekeltségek</i>	21
11. <i>A piaci pozíció alakulása - idegenforgalom nemzeti szinten</i>	23
12. <i>A piaci pozíció alakulása – piaci részesedés</i>	23
<b>AZ ÉVES GAZDÁLKODÁS, ILLETVE PÉNZÜGYI HELYZET LEÍRÁSA (AZ IFRS SZERINT KÉSZÜLT KONZOLIDÁLT BESZÁMOLÓ ALAPJÁN)</b>	<b>25</b>
ÁTTEKINTÉS	25
PÉNZÜGYI ÁTTEKINTÉS	27
Magyar szegmens	27
Cseh szegmens	29
Szlovák szegmens	30
Román szegmens	31
Korábbi időszakok módosításai	32
Konzolidált mérleg	33
Cash flow	35
KONZOLIDÁLT, AUDITÁLT MÉRLEG (IFRS SZERINT KÉSZÍTETT)	36
KONZOLIDÁLT, AUDITÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS (IFRS SZERINT KÉSZÍTETT)	37
KONZOLIDÁLT, AUDITÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS (IFRS SZERINT KÉSZÍTETT)	38
<b>ÜZLETPOLITIKAI CÉLKITŰZÉSEK 2008-RA</b>	<b>39</b>
<b>A DANUBIUS HOTELS NYRT. EGYEDI, MAGYAR SZÁMVITELI SZABÁLYOK SZERINT KÉSZÍTETT ÉVES JELENTÉSE</b>	<b>42</b>
<b>A DANUBIUS HOTELS NYRT. KONZOLIDÁLT, NEMZETKÖZI (IFRS) SZÁMVITELI SZABÁLYOK SZERINT KÉSZÍTETT ÉVES JELENTÉSE</b>	<b>43</b>
<b>FELELŐSÉGVÁLLALÓ NYILATKOZAT</b>	<b>44</b>

## **A Társaság bemutatása, tevékenységi köre**

A Danubius Hotels Nyrt. az 1972. április 1-én alakult Danubius Szálloda és Gyógyüdülő Vállalat jogutódja, amely 1991. július 31-én alakult át részvénytársasággá.

### **1. Alapadatok, cégcsoport struktúra**

<b>Név:</b>	Danubius Szálloda és Gyógyüdülő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság
<b>Rövid név:</b>	Danubius Hotels Nyrt.
<b>Székhely:</b>	Budapest, 1051 Szent István tér 11.
<b>Cégjegyzék szám:</b>	CG. 01-10-041669
<b>Telefon:</b>	889 4000
<b>Fax:</b>	889 4005
<b>Internet:</b>	www.danubiushotels.com
<b>Alapítás éve:</b>	1972
<b>Alaptőke:</b>	8.285.437.000 Ft

### **2. A Társaság tevékenységének bemutatása**

A Társaság tevékenységi köre a 2003. január 1. napjától hatályos TEÁOR szerint:

5510'03 Szállodai szolgáltatás (főtevékenység)  
5523'03 Egyéb szálláshely szolgáltatás  
5530'03 Étkezőhelyi vendéglátás  
5540'03 Bárok, hasonló vendéglátás  
5551'03 Munkahelyi étkeztetés  
6330'03 Utazásszervezés

6713'03 Máshova nem sorolt egyéb pénzügyi kiegészítő tevékenység  
7020'03 Ingatlan bérbeadása, üzemeltetése

7210'03 Hardver- szaktanácsadás  
7230'03 Adatfeldolgozás  
7260'03 Egyéb számítástechnikai tevékenység  
7412'03 Számviteli tevékenység

7414'03 Üzletviteli tanácsadás

7487'03 Máshova nem sorolt, egyéb gazdasági szolgáltatás  
8512'03 Járóbeteg ellátás

8514'03 Egyéb humán- egészségügyi ellátás

9261'03 Sportlétesítmény működtetése  
9262'03 Egyéb sporttevékenység  
9272'03 Máshova nem sorolható egyéb szabadidős tevékenység.

A Társaság tevékenységi köre a 2008. január 1. napjától hatályos TEÁOR szerint:

5510'08 Szállodai szolgáltatás (főtevékenység)  
5610'08 Éttermi, mozgó vendéglátás  
5629'08 Egyéb vendéglátás  
5630'08 Italszolgáltatás  
6203'08 Számítógép üzemeltetés  
6209'08 Egyéb információ-technológiai szolgáltatás

6820'08 Saját tulajdonú, bérelt ingatlan bérbeadása, üzemeltetése  
6920'08 Számviteli, könyvvizsgálói, adószakértői tevékenység  
7021'08 PR kommunikáció  
7022'08 Üzletviteli, egyéb vezetési tanácsadás  
7111'08 Építész-mérnöki tevékenység  
7112'08 Mérnöki tevékenység, műszaki tanácsadás  
7490'08 M.n.s. egyéb szakmai, tudományos, műszaki tevékenység  
7990'08 Egyéb foglalkás

8230'08 Konferencia, kereskedelmi bemutató szervezése  
8299'08 M.n.s. egyéb kiegészítő üzleti szolgáltatás  
8621'08 Általános járóbeteg- ellátás  
8622'08 Szakorvosi járóbeteg- ellátás  
9311'08 Sportlétesítmény működtetése

### **3. Tulajdonosi struktúra (2007. december 31-én)**

71,75%	a CP Holdings bel- és külföldi befektetései
14,05%	külföldi pénzügyi befektetők,
7,05%	belföldi intézményi befektetők és pénzügyi alapok,
4,52%	saját részvény
2,44%	belföldi magánszemélyek
0,19%	Danubius alkalmazott.

A tulajdonosi struktúrában 2007-ben történt az alaptőke öt százalékát elérő változás:

1/. CP Holdings Ltd. bejelentése 2007. február 22-én:

*A Danubius Hotels Nyrt. ezúton tájékoztatja befektetőit és a tőkepiac további szereplőit, hogy a CP Holdings Ltd. a Társaság Igazgatóságához az alábbi közleményt juttatta el:*

*A CP Holdings Ltd. tájékoztatása  
a Danubius Hotels Nyrt.-ben történt befolyásszerzésről*

*A CP Holdings Ltd. (székhely: 12 York Gate, London NW1 4QS, UK, a cég Nagy-Britannia-beli regisztrációs száma: 580471) a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 67. §-ában szereplő kötelezettségének eleget téve bejelenti, hogy a 2007. február 20-i tőzsdén kívüli ügylet keretében összesen 566 695 darab Danubius Hotels Nyrt. törzsrészvényt szerzett.*

*A tranzakciót megelőzően a CP Holdings Ltd. 1 483 712 darab Danubius Hotels Nyrt. törzsrészvénnel, azaz 18,76%-os közvetlen befolyással rendelkezett a társaságban, tekintettel a Danubius Hotels Nyrt. 374 523 darab saját részvényére.*

*A tranzakciót követően 2 050 407 darab Danubius Hotels Nyrt. törzsrészvénnel, azaz 25.92%-os közvetlen befolyással rendelkezik a társaságban.*

*Figyelembe véve a CP Holdings Ltd., az Interag Holding Zrt. (székhelye: 1051 Budapest, Szent István tér 11., cégjegyzékszám: 01-10-040998) és az Israel Tractors and Equipment Co. Ltd. (székhelye: 4 Ramot Yam, Herzélia, Izrael, a cég Izrael-beli regisztrációs száma: 51-005310-1) társaságok tulajdoni viszonyait, az említett társaságok együttesen 4 424 501 darab Danubius Hotels Nyrt. törzsrészvénnel, azaz 55,93% befolyással rendelkeztek a tranzakciót megelőzően.*

*A fent említett részvényvásárlást követően a CP Holdings Ltd., az Interag Holding Zrt. és az Israel Tractors and Equipment Co. Ltd. társaságok együttesen 4 991 196 darab Danubius Hotels Nyrt. törzsrészvénnel, azaz 63,09%-os befolyással rendelkeznek a társaságban.*

*London, 2007. február 22.*

*CP Holdings Ltd.*

2./ CP Holdings Ltd. bejelentése 2007. május 17-én:

*A Danubius Hotels Nyrt. ezúton tájékoztatja befektetőit és a tőkepiac további szereplőit, hogy a CP Holdings Ltd. a Társaság Igazgatóságához az alábbi közleményt juttatta el:*

*A CP Holdings Ltd. tájékoztatása  
a Danubius Hotels Nyrt-ben történt befolyásszerzésről*

*A CP Holdings Ltd. (székhely: 12 York Gate, London NW1 4QS, UK, a cég Nagy-Britannia-beli regisztrációs száma: 580471) a tőkepiacról szóló 2001. évi CXX. törvény 67. §-ában szereplő kötelezettségének eleget téve bejelenti, hogy a 2007. február 22-én megjelent közleménye óta tőzsdei illetve tőzsdén kívüli ügyletek keretében összesen 953 258 darab Danubius Hotels Nyrt. törzsrészcsemetét szerzett.*

*A legutóbbi, 2007. május 16-i tranzakciók eredményeként a CP Holdings Ltd., az Interag Holding Zrt. (székhelye: 1051 Budapest, Szent István tér 11., cégjegyzékszám: 01-10-040998) és az Israel Tractors and Equipment Co. Ltd. (székhelye: 4 Ramot Yam, Herzeliá, Izrael, a cég Izrael-beli regisztrációs száma: 51-005310-1) társaságok befolyása a Danubius Hotels Nyrt-ben elérte a 75.14%-ot.*

*A tranzakciókat megelőzően a CP Holdings Ltd. 2 050 407 darab Danubius Hotels Nyrt. törzsrészcsemetével, azaz 25.92%-os közvetlen befolyással rendelkezett a társaságban, tekintettel a Danubius Hotels Nyrt. 374 523 darab saját részére.*

*A tranzakciókat követően 3 003 665 darab Danubius Hotels Nyrt. törzsrészcsemetével, azaz 37,97%-os közvetlen befolyással rendelkezik a társaságban.*

*Figyelembe véve a CP Holdings Ltd., az Interag Holding Zrt. és az Israel Tractors and Equipment Co. Ltd. társaságok tulajdoni viszonyait, az említett társaságok együttesen 4 991 196 darab Danubius Hotels Nyrt. törzsrészcsemetével, azaz 63,09% befolyással rendelkeztek a tranzakciókat megelőzően.*

*A fent említett részvényvásárlásokat követően a CP Holdings Ltd., az Interag Holding Zrt. és az Israel Tractors and Equipment Co. Ltd. társaságok együttesen 5 944 454 darab Danubius Hotels Nyrt. törzsrészcsemetével, azaz 75.14%-os befolyással rendelkeznek a társaságban.*

*London, 2007. május 17.*

*CP Holdings Ltd.*

#### 4. Igazgatóság, felügyelő bizottság, audit bizottság, könyvvizsgáló

Igazgatóság: 11 tagú  
 Felügyelőbizottság: 4 tagú  
 Audit Bizottság: 3 tagú

Név	Tisztség	Beosztás a Danubius Hotels Nyrt.-nél	Megbízás kezdeté (és újraválasztások)	Megbízás vége/ megszűnése
Bernard Schreier	Igazgatóság elnöke		1996 (2001, 2006)	2011.04.27.
Robert Levy	Igazgatóság tagja		1998 (2003, 2008)	2013.04.29.
John Smith	Igazgatóság tagja		1996 (2001, 2006)	2011.04.27.
Iris Gibbor	Igazgatóság tagja		2000 (2005)	2010.04.27.
Alexei Schreier	Igazgatóság tagja		2007	2012.04.26.
Betegh Sándor	Igazgatóság tagja		1992 (1996, 2001, 2006)	2011.04.27.
Dr. Deák Imre	Igazgatóság tagja	vezérigazgató	1992 (1996, 2001, 2006)	2011.04.27.
Tóbiás János	Igazgatóság tagja	vezérigazgató hely.	1994 (1996, 2001, 2006)	2011.04.27.
Dr. Fluck István	Igazgatóság tagja	főigazgató főorvos	1992 (1996, 2001, 2006)	2011.04.27.
László József	Igazgatóság tagja		2000 (2005)	2010.04.27.
Ing. Lev Novobilsky	Igazgatóság tagja		2003 (2008)	2013.04.24.
Antalpéter Tibor	Felügyelőbizottság elnöke		2000 (2005)	2010.04.28.
dr. Boér Gábor	Felügyelőbizottság tagja		1998 (2003, 2008)	2013.04.29.
dr. Gálszécsey András	Felügyelőbizottság tagja		2005	2010.04.21.
Surányi Imréné	Felügyelőbizottság tagja		1998 (2003, 2008)	2008.04.29.
Polgár László	Felügyelőbizottság tagja		2008	2013.04.24.
dr. Gálszécsey András	Audit Bizottság elnöke		2007	2010.04.21.
Antalpéter Tibor	Audit Bizottság tagja		2007	2010.04.28.
Polgár László	Audit Bizottság tagja		2008	2013.04.24.

**Könyvvizsgáló:** KPMG Hungária Kft.  
 Szabó Péter bejegyzett könyvvizsgáló, Ig. szám: 005301

#### 5. Tőzsdei kereskedés

	2006	2007
Kereskedési napok száma	252	245
Üzletkötések száma	6 325	8 838
Forgalmazott részvények darabszáma	1 502 821	1 851 100
Forgalmazott részvények értéke (millió Ft)	8 986,4	17 610,4
Éves átlagár (Ft)	5 980	9 513
Legalacsonyabb napi ár (Ft)	5 000	6 770
Legmagasabb napi ár (Ft)	6 990	11 000
Éves záróár (Ft)	6 950	9 200

## **6. Történeti áttekintés**

A társaság több mint 30 éves története alatt jelentős fejlődésen ment keresztül, a szerény méretű belföldi állami vállalatból nemzetközi méretű, a Budapesti Értéktőzsdén jegyzett, nyilvános társasággá alakult:

<b>1972. április 1.</b>	A Belkereskedelmi Minisztérium létrehozza a Danubius Szálloda és Gyógyüdülő Vállalatot. A vállalat tulajdonába kerül a Grand Hotel Margitsziget, a keszthelyi Helikon Szálló és a budapesti Hotel Hilton építési engedélye.
<b>1974.</b>	Létrehozzák a Danubius Travels utazási irodákat.
<b>1976. március</b>	Megnyílik a Thermál Hotel Hévíz.
<b>1977. január</b>	Megnyílik a Budapest Hilton.
<b>1979. március</b>	Megnyílik a Thermal Hotel Margitsziget.
<b>1981</b>	A Gellért Szálló a Danubius tulajdonába kerül.
<b>1981. április</b>	A Casinos Austriával közösen megnyitják a Budapest Casinót.
<b>1982</b>	Linzben rezervációs központot hoznak létre.
<b>1984. június</b>	Megnyílik a Thermál Hotel Aqua, A Casinos Austriával közösen megnyitják a hévizi kaszinót.
<b>1985. július</b>	Megnyílik a Thermál Hotel Sárvár.
<b>1985. szeptember</b>	Megalakul a Magyar Szállodai Értékesítési Iroda Rt. és Los Angelesben megnyílik az irodája.
<b>1986. március</b>	Megnyílik a Thermal és Sport Hotel Bük.
<b>1987. június</b>	Felújítása után ismét megnyílik a Grand Hotel Margitsziget Ramada Grand Hotel Budapest néven.
<b>1987</b>	A keszthelyi Helikon Szállóban sportcentrum nyílik.
<b>1986-1989</b>	Létrehozzák a Danubius Béta láncot (szállodák Esztergomban, Keszthelyen, Bükön, Kalocsán, Debrecenben és Hajdúszoboszlón).
<b>1989. március</b>	A Casinos Austriával közösen megnyitják a soproni kaszinót.
<b>1989. május</b>	A Casinos Austriával közösen megnyitják a Schönbrunn Casinohajót.
<b>1990. szeptember</b>	Megnyílik a finn-magyar vegyesvállalati formában létrehozott Thermal Hotel Hélia.
<b>1991. május</b>	Megnyílik a Thermal Hotel Aquincum (svájci-magyar vegyesvállalati formában).
<b>1991. július</b>	Megnyílik a Golf & Country Club Bük.
<b>1991. július 31.</b>	A Danubius átalakul részvénytársasággá Danubius Hotels Rt. néven.
<b>1992. április</b>	A Szerencsejáték Rt. megveszi a Danubius részesedését a Casinos Hungary Kft.-ben.
<b>1992. július</b>	A hévizi Thermal Hotel Aquaban vegetáriánus étterem nyílik.
<b>1992. szeptember</b>	A keszthelyi Hotel Helikonban kongresszustermet nyitnak.
<b>1992. október 21.</b>	Az ÁVÜ döntése a Danubius részvényeinek nyilvános értékesítéséről.
<b>1992. dec. 2-7.</b>	10492 magyar állampolgár 2,3 milliárd Ft nominálértékben vásárol Danubius részvényeket.
<b>1992. december 23.</b>	A cég részvényeit bevezetik a Budapesti Értéktőzsdére.
<b>1992. december 31.</b>	Az ÁVÜ megveszi a Danubius részesedését a Thermal Hotel Aquincumban.
<b>1993. április</b>	A Béta Szállók kft.-vé alakulnak (100%-ban Danubius tulajdon).
<b>1993. december</b>	Megnyílik a stuttgarti Danubius Rezervációs Iroda.
<b>1994. január 28.</b>	3 amerikai befektető alap nominálértékben 2,38 milliárd Ft-ért Danubius részvényeket vásárol a budapesti tőzsdén.
<b>1994. május</b>	11500 magyar állampolgár cseréli kárpótlási jegyét Danubius-részvényre 560 millió Ft értékben.
<b>1996. február</b>	A Danubius 60% részesedést vásárol a Hotel Héliában.
<b>1996. június</b>	A Danubius visszafizeti az ÁPV Rt.-nek a Hotel Gelléltre kapott kompenzációs díjat, így a szálloda tulajdonosává válik.

<b>1996. augusztus</b>	A Danubius sikeresen pályázik az ÁPV Rt.-nél a Hungária Szálloda Rt. 85%-os tulajdonrészére kiírt pályázaton (ez névértéken 4,675 milliárd Ft).
<b>1997. január</b>	A vállalat kifizeti az ÁPV Rt.-vel szemben fennálló tartozását a HungarHotels 85%-os tulajdonrészéért.
<b>1997. augusztus</b>	A Danubius 26%-os részesedést vásárol a Thermal Hotel Heliában.
<b>1997. szeptember</b>	A Danubius 14,76%-os részesedést vásárol a Hungária Szálloda Rt.-ben
<b>1997. október</b>	A Danubius megvásárolja a londoni székhelyű Danube Travel utazási irodát.
<b>1998. november</b>	A Danubius további 0,06%-nyi részesedést vásárol a Thermal Hotel Heliában, és így 100%-os tulajdonosává válik.
<b>1999. január 1.</b>	A Danubius átalakítja szervezeti felépítését. A Danubius Rt. a továbbiakban a holding vállalat szerepét tölti be és irányítja az ingatlankezelő és szállodaüzemeltető vállalatokat.
<b>1999. november 12.</b>	A Danubius 3,6 millió USD-ért 100%-os tulajdonrészt szerez a Gama 45 társaságban, amely a marienbadi (Csehország) Hotel Villa Butterfly tulajdonosa.
<b>2000. április</b>	A társaság 15,5 millió USD vételárért megszerzi a Lecebne Lázné a.s. (Marienbad, Csehország) 65%-át. A megvásárolt tulajdonrészrel 31 ingatlan, 4 gyógyközpont és 40 termál forrás kerül a Danubiushoz.
<b>2000. június</b>	A Danubius Csoport érdekeltsége 30,6 millió Ft-os tőke hozzájárulással 51%-os részesedést szerez a Preventív Security Biztonsági és Tanácsadó Rt.-ben, mely a szállodák biztonsági rendszetéért felelős.
<b>2000. december</b>	A Lecebne Lázné a.s. társaságban további részesedést vásárol a Danubius a cseh Privatizációs Alaptól és kisbefektetőktől. Ezzel a Danubius részesedése 90,06%-ra növekszik.
<b>2001</b>	Felszámolásra kerül a londoni székhelyű Danube Travel utazási iroda.
<b>2001. április</b>	A Danubius további 5%-os részesedést vásárol a Lecebne Lázné a.s. társaságban. Az eladó a helyi önkormányzat. Így a társaság részesedése 95,36%-ra emelkedik.
<b>2001. szeptember</b>	A román bejegyzésű Salina Invest Rt. (melyben a Danubiusnak 20% tulajdona van) privatizációs pályázaton elnyeri a romániai Szováta-fürdőn található mintegy 1000 szállodai férőhely és egyéb ingatlan, valamint egészségügyi létesítmény tulajdonjogának 82,17%-át.
<b>2001. szeptember 5.</b>	Ünnepélyes keretek között átadásra kerül a 4 milliárd forintos ráfordítással kibővített és felújított Thermal Hotel Margitsziget. A nyolc hónapig tartó rekonstrukció során két szobaszinttel, összesen 64 szobával gyarapodott a szálloda, kialakításra került két executive szint, és megvalósult a teljes belső terület felújítása.
<b>2002. január 1.</b>	A 2001-es évben felerősödött negatív piaci és egyéb környezeti hatások miatt az Igazgatóság szükségesnek vélte a szervezet racionalizálását. Ennek eredményeképpen a Danubius tizenegy korábbi fővárosi önálló egysége három, öt vidéki önálló egysége két területi igazgatóságba tömörül.
<b>2002. május</b>	A Danubius 95,36%-os tulajdonában lévő Lecebne Lázné Rt. aláírja a szerződést a Slovenské Liecebné Kúpele Piestany a.s. pöstyéni gyógyfürdőkomplexum 67%-ának megvásárlására, és azt a Szlovák Versenyhivatal jóváhagyja, s megtörténik a vételár kifizetése is.
<b>2002. július</b>	A romániai Kereskedelmi Kamara bejegyzí a privatizációs szerződésben vállalt 5 millió USD első évre eső 4,1 millió USD-s tőkeemelést a Salina Invest Rt.-ben. Így a Danubius részesedése a Salina Invest Rt.-ben (amelynek 93,98%-os a tulajdonhányada az SC Balneoclimaterica s.a.-ban) 49,5%-ra emelkedett.

<b>2002. augusztus</b>	A Danubius leányvállalata további 2,84%-os részesedést vásárol a Slovenské Liecebné Kúpele Piestany a.s. társaságban 190 millió Ft értékben. Az eladó a Restitution Fund.
<b>2002. szeptember</b>	Újabb 17,82%-os részesedés vásárlás a Slovenské Liecebné Kúpele Piestany a.s. társaságban. Az eladó ezúttal a Szlovák Nemzeti Vagyonalap. A Danubius részesedése 87,66%-ra növekszik.
<b>2002. szeptember</b>	Hotel Eger-Park szálloda eladása.
<b>2002. december</b>	A Danubius részesedése a Salina Invest Rt.-ben 56,52%-ra emelkedik, a Preventív Security Rt.-ben viszont 32,75%-ra csökken, ezért ez a társaság kikerül a konszolidációs körből.
<b>2003. június</b>	Befejeződik a romániai Hotel Sovata teljeskörű rekonstrukciója, melynek keretében – 6 millió USD értékben – valamennyi szoba és közösségi helyiség felújításra került, s a gyógyászati részleg is megújult.
<b>2004. március</b>	A Danubius Hotels Rt. megvette a Hungária Szálloda-Ingatlankezelő Rt. Kiszérvényeseinek tulajdonát. Így a korábbi 99,99%-os tulajdonhányada 100%-ra növekedett.
<b>2004. július</b>	A Danubius Hotels Rt. társtulajdonosa lett az LL Partners, LP-nek a világhírű Gundel Éttermet és a kapcsolódó üzletágakat (Bagolyvár, Borvendéglő, Borpincészet Mádton és Egerben és a Gundel márkanévvel rendelkező termékek forgalmazása) üzemeltető társaságban. A Danubius első lépésként 49%-os részesedést vásárolt, majd jóváhagyást kér a Versenyhivataltól, hogy 17,6%-kal növelhesse tulajdonhányadát.
<b>2004. szeptember</b>	A Danubius megkapta a Versenyhivatal jóváhagyását, s így 66,6%-os tulajdonosa lett a Gundel Éttermet és kapcsolódó üzletágakat üzemeltető társaságnak.
<b>2004. szeptember</b>	A Hungária Szálloda-Ingatlankezelő Rt. beolvadt a Danubius Szállodaüzemeltető és Szolgáltató Rt.-be (a Danubius Hotels Rt. 100%-os leányvállalata). A jövőben a DSzSz Rt. végzi az ingatlanok kezelését és a szállodák üzemeltetését is.
<b>2004. október</b>	A Danubius további 0,55%-os részesedést vásárolt a Slovenské Liecebné Kúpele Piestany a.s. társaságban, s így tulajdoni hányada 88,21%-ra nőtt.
<b>2004. október 4.</b>	A Danubius nyomdai úton előállított részvényeit dematerializált részvényekké alakította át.
<b>2005. augusztus</b>	A Danubius 25%-os részvénycsomagot vásárolt a CP Regents Park Two Limited társaságban, mely a londoni, 376 szobás Danubius Hotel Regents Park szálloda tulajdonosa és üzemeltetője.
<b>2005. október</b>	A Danubius Beta Hotels Szolgáltató Kft. beolvadás formájában egyesült a Danubius Szállodaüzemeltető és Szolgáltató Rt.-vel. Az átalakulást követően a Beta korábbi tevékenységét a DSzSz Rt. általános jogutódként végzi.
<b>2005. november</b>	A Danubius Szállodaüzemeltető és Szolgáltató Zrt. további 1,75%-os részesedést vásárolt a Slovenské Liecebné Kúpele Piestany a.s. társaságban a Smrdaky Önkormányzattól, így a Danubius Csoport részesedése a szlovák leányvállalatban 89,96%-ra növekedett.
<b>2005. december</b>	A Danubius Szállodaüzemeltető és Szolgáltató Zrt. további 45,85%-os részesedést vásárolt a Preventív-Security Biztonsági és Tanácsadó Zrt. társaságban, így a Danubius Csoport részesedése 78,60%-ra növekedett.

- 2006. július** A Csoport új stratégiájának megfelelően új brandek kerültek kialakításra:
- Danubius Health Spa Resort, mely a gyógyszállodákat
  - Danubius Hotels, mely a magas minőségű városi szállodákat foglalja magába, míg a többi szálloda a "Member of Danubius Hotels Group" (a Danubius Hotels Csoport tagja) megjelölést kapta.
- 2006. október** A Danubius Hotels Nyrt. fő tulajdonosai (a CP Holdings Ltd., az Israel Tractors and Equipment Co. Ltd. És az Interag Holding Zrt.) által 5825 Ft-os részvényenkénti áron tett nyilvános vételi ajánlat során 448 részvényt szerettek meg, s így részesedésük 0,0054%-kal nőtt. Ezáltal a fent említett három cég összességében a részvények 53,4%-ának a tulajdonosa.
- 2006. december** Közel egy évig tartó, teljes körű felújítást követően, 2006. december 20-án nyitotta meg ismét kapuit a Danubius harmadik 5 csillagos szállodája, a pöstyéni Danubius Health Spa Resort Thermia Palace és a hozzátartozó Irma Fürdő, amely Szlovákia első ötcsillagos gyógyszállodája.
- 2007. május** A Danubius Hotels Nyrt. fő tulajdonosa, a CP Holdings Ltd. a nyilvános vételi ajánlat lezárását követően további részvényeket vásárolt. A 2007. május 17-én publikált bejelentése szerint a CP Holdings Ltd., az Israel Tractors and Equipment Co. Ltd. és az Interag Holding Zrt. társaságok együttes befolyása a Danubius Hotels Nyrt.-ben 75,14%-ra emelkedett.
- 2007. június** A Danubius Hotels Nyrt. megvásárolta a Corvinus Zrt.-nek a romániai bejegyzésű SC Salina Invest SA társaságban lévő 43,51%-os részvénycsomagját, s ezzel eleget tett a Corvinus Zrt.-vel korábban megkötött opciós szerződés feltételeinek. A tranzakciót követően a Danubius Hotels Nyrt. részesedése az SC Salina Invest SA társaságban 99,94%-ra nőtt.
- 2007. július** A Danubius Hotels Nyrt. eladta a Kastélykert Kulturális és Sport Kft.-t. A Kastélykert Kft. a büki Szapáry-kastély tulajdonosa, melyet a Danubius Csoport nem üzemeltetett. A Kft. a Danubius Hotels Nyrt. 100%-os leányvállalata volt 43 millió Ft-os törzstőkével, ám nem jelentős mérete miatt nem került konszolidálásra.
- 2007. december** A Danubius Hotels Nyrt. projekt társasága nyert a Budapest Gyógyfürdői és Hévízei Zrt. által a Budapest XI. kerület, Kemenes u. 10. szám alatt található ingatlan megvásárlására kiírt meghívásos pályázaton. Az ingatlan a Danubius Hotel Gellért és a Gellért Gyógyfürdő közelében helyezkedik el.

## 7. Szállodák felsorolása

### Szállodák belföldön

Budapest

	<b>Kategória</b>	<b>Szobák száma</b>	<b>Profil</b>
Danubius Health Spa Resort Margitsziget	4* superior	267	gyógy szálló
Danubius Health Spa Resort Helia	4*	262	gyógy szálló
Danubius Hotel Gellért	4*	234	városi szálló
Danubius Grand Hotel Margitsziget	4* superior	164	városi-gyógy
Danubius Hotel Astoria	4*	138	városi szálló
Danubius Hotel Flamenco	4*	355	városi szálló
Budapest Hilton	5*	322	városi szálló
Radisson SAS Béke Hotel	4* superior	247	városi szálló
Best Western Hotel Hungaria	4*	499	városi szálló
Hotel Budapest	4*	289	városi szálló
Hotel Stadion	3*	379	városi szálló
Hotel Erzsébet	3* plus	123	városi szálló

Vidék

	<b>Város</b>	<b>Kategória</b>	<b>Szobák száma</b>	<b>Profil</b>
Danubius Health Spa Resort Hévíz	Hévíz	4* superior	210	gyógy szálló
Danubius Health Spa Resort Aqua	Hévíz	4*	224	gyógy szálló
Danubius Health Spa Resort Sárvár	Sárvár	4*	136	gyógy szálló
Danubius Health Spa Resort Bük	Bükfürdő	4*	200	gyógy szálló
Hotel Nádor <sup>1</sup>	Pécs	4*		városi szálló
Hotel Lövér	Sopron	4*	180	üdülő szálló
Hotel Helikon	Keszthely	3*	232	üdülő szálló
Hotel Annabella	Balatonfüred	3*	388	szezonális üdülő szálló
Hotel Marina	Balatonfüred	3*	349	szezonális üdülő szálló
Hotel Rába	Győr	3*	155	városi szálló
Hotel Palatinus	Pécs	3*	94	városi szálló
Hotel Pátia	Pécs	3*	117	városi szálló

<sup>1</sup> Átépités alatt lévő szálloda.

Béta hotelek

Szállodák	Város	Kategória	Szobák száma	Tulajdonos	Szerződés
Hotel Silvanus	Visegrád	4*	122	magán	Névhasználati
Thermal Hotel Harkány	Harkány	3*	108	magán	Névhasználati
Hotel Hullám *	Keszthely	3*	50	Danubius csoport (Hullám Szálló KV)	Névhasználati
Hotel Park	Hévíz	3*	30	Danubius csoport (DSzSz Zrt.)	Saját üzemeltetés
Hotel Kövestető	Hosszúhetény	3*	22	magán	Névhasználati
Hotel Phoenix *	Keszthely	2*	73	Danubius csoport (DSzSz Zrt.)	Bérbe adva
Eszter Panzió	Szentbékkála	2*	6	magán	Névhasználati
<b>Összesen:</b>			<b>411</b>		

\*: Nem üzemel

## Szállodák külföldön

### Csehország - Marienbad

	Kategória	Szobák száma
Danubius Health Spa Resort Nové Lázně	5*	98
Danubius Hotel Villa Butterfly	4*	96
Danubius Health Spa Resort Hvezda-Skalnik	4*	154
Danubius Health Spa Resort I Pacifik	4*	95
Danubius Health Spa Resort Centralni Lázně (és Neapol)	3*	147
Spa Hotel Vltava-Berounka	3*	107
Spa Hotel Svoboda (Windsor, Palladio, Margareta)	3*	132
Spa Hotel Labe (és Ulrika)	3*	59
Miramonte <sup>1</sup>		23
Működő szállodai szobák száma		911
Nem működő szállodai szobák száma <sup>2</sup>		196
Mindösszesen		1 107

### Szlovákia – Pöstyén, Smrdáky

	Kategória	Szobák száma		Kategória	Szobák száma
<b>Pöstyénben</b>		<b>1 158</b>	<b>Smrdáky-ban <sup>3</sup></b>		<b>102</b>
Thermia Palace	5*	111	Morava	3*	40
Balnea Esplanade	4*	258	Centrál	2*	29
Balnea Splendid	4*	143	Vietoris	2*	33
Balnea Palace	3*+	198			
Balnea Grand	3*	151			
Jalta	2*	67			
Hozzá tartozik <sup>4</sup>	1-3*	106			
Park	2*	92			
Zeleny strom <sup>1</sup>	1*	23			

<sup>1</sup> Gyermekszanatórium

<sup>2</sup> Nem működő szállodák: Hotel Kavkaz, Hotel Split, Hotel Jitrenka, Hotel Libuse, Hotel Oberon, Hotel Lisabon, Hotel Parlament.

<sup>3</sup> Smrdáky 60 km-re van Pöstyéntől nyugati irányban.

<sup>4</sup> Hotel Jalta-hoz tartozik: Smaragd (2\*, 17 szoba), Sumava (2\*, 34 szoba), Riviera (2\*, 27 szoba), Villa Berlin (3\*, 28 szoba)

## Románia - Sovata

	<b>Kategória</b>	<b>Szobák száma</b>
Danubius Health Spa Resort Sovata	3 *	168
Hotel Faget	2 *	136
Hotel Bradet	2 *	96
<b>Összesen</b>		<b>400</b>

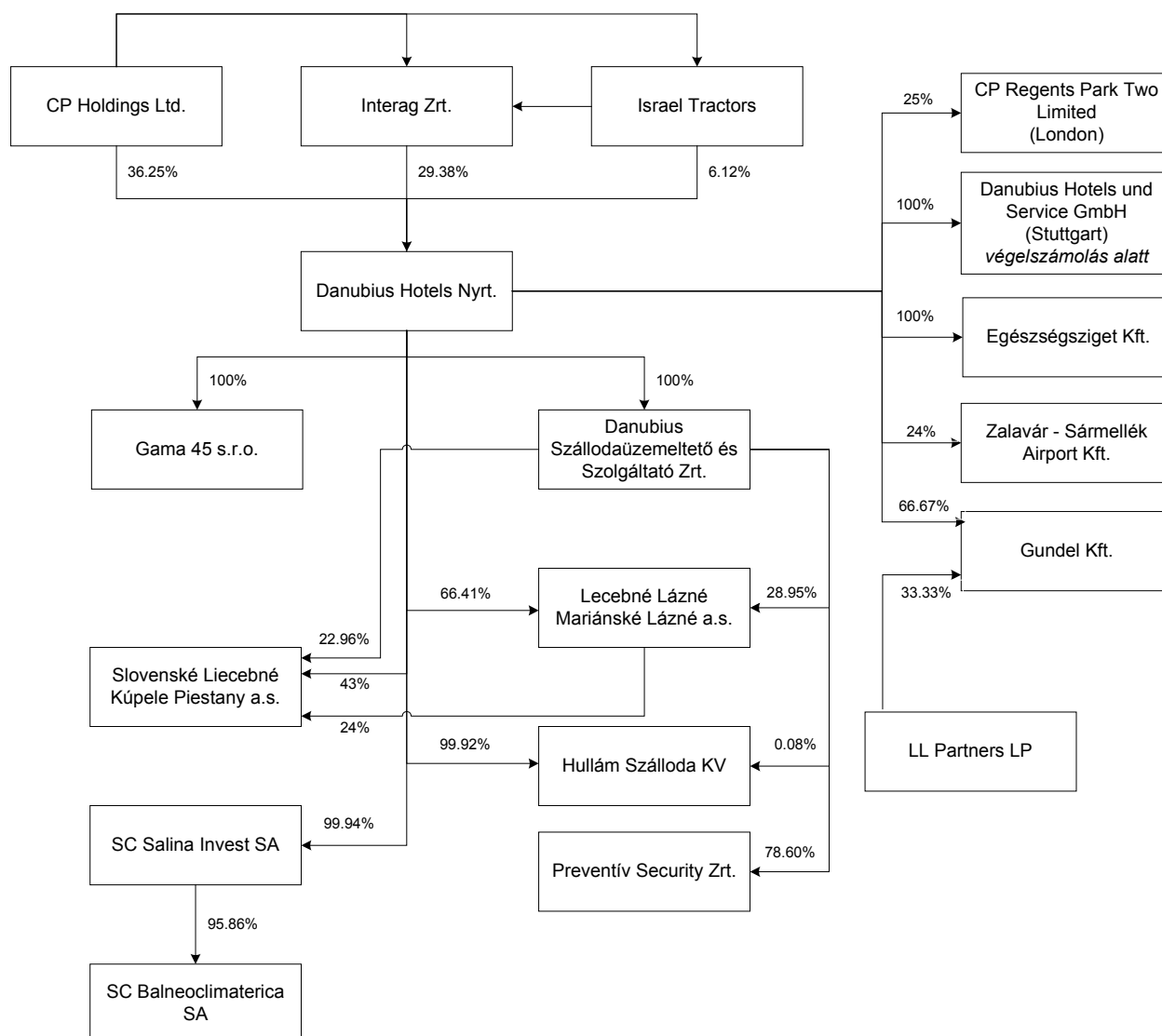
## Nagy-Britannia (London):

	<b>Kategória</b>	<b>Szobák száma</b>
Danubius Hotel Regents Park	4 *	376

## A Szállodai szobák számának összesítése:

	<b>5*</b>	<b>4*</b>	<b>3*</b>	<b>Egyéb</b>	<b>Összesen</b>
Budapesten	322	2 455	502		<b>3 279</b>
Vidéken		950	1 335		<b>2 285</b>
Béta lánc		122	210	79	<b>411</b>
<b>Belföldön – Béta nélkül</b>	<b>322</b>	<b>3 405</b>	<b>1 837</b>		<b>5 564</b>
<b>Belföldön - Bétával</b>	<b>322</b>	<b>3 527</b>	<b>2 047</b>	<b>79</b>	<b>5 975</b>
Csehországban	98	345	445	23	<b>911</b>
Szlovákiában	111	401	417	331	<b>1 260</b>
Romániában			168	232	<b>400</b>
Nagy-Britanniában		376			<b>376</b>
<b>Külföldön összesen</b>	<b>209</b>	<b>1 122</b>	<b>1 030</b>	<b>586</b>	<b>2 947</b>
<b>Mindösszesen - Béta nélkül</b>	<b>531</b>	<b>4 527</b>	<b>2 867</b>	<b>586</b>	<b>8 511</b>
<b>Mindösszesen - Bétával</b>	<b>531</b>	<b>4 649</b>	<b>3 077</b>	<b>665</b>	<b>8 922</b>

## 8. A Társaság szervezeti felépítése



A Danubius Hotels Nyrt. felsorolt érdekeltségeinek csak egy része tagja a konszolidációs körnek. Az egyéb érdekeltségek konszolidálására a Danubius alacsony tulajdoni hányada, illetve a társaságok kis mérete miatt nem kerül sor.

A leányvállalatok pénzügyi kimutatásaikat az adott ország számviteli szabályaival összhangban készítik, a konszolidált jelentés pedig az IFRS szabályoknak megfelelően készül és ez utóbbi módon kerül közzétételre.

## **9. Konzolidált társaságok bemutatása és gazdasági, pénzügyi helyzetének ismertetése**

### **Danubius Szálloda és Gyógyüdülő Nyilvánosan Működő Részvénytársaság (Danubius Hotels Nyrt.)**

A Danubius Hotels Nyrt. a Budapesti Értéktőzsdén jegyzett nyilvános társaság, amely a csoport minden tevékenységét érintő átfogó, irányító szerepet tölt be. Közvetlen irányításával működik többek között a csoport szintű beszerzés és a rekonstrukciós folyamatokat átfogó műszaki terület, a teljes marketing tevékenység, valamint a meghatározó leányvállalatok adminisztrációjának és pénzügyi tevékenységének szervezése, bonyolítása. Meghatározza leányvállalatai fejlődését, s felügyeli azok gazdálkodását. Tanulmányozza a társaság bel- és külföldi terjeszkedésére vonatkozó lehetőségeket, döntést hoz konkrét lépésekről, ütemezésről, s megteremti a finanszírozási hátteret.

A két margitszigeti szálloda és a Hotel Gellért tulajdonjoga az 1999. évi átszervezés után e társaságnál maradt.

*A Danubius Hotels Nyrt. egyedi, magyar számviteli szabályok szerint készített beszámolóját a 2008. április 30-án közzétett külön dokumentum tartalmazza.*

### **Danubius Szállodaüzemeltető és Szolgáltató Zrt.**

A Danubius Szállodaüzemeltető és Szolgáltató Zrt. magyarországi szállodákat üzemelteti.

A Danubius Hotels Nyrt. 100%-os tulajdonú leányvállalata, a szállodák üzemeltetésének feladatával, a Héliá Rt. átnevezésével, 1.685.000 Eft törzstőkével jött létre 1999. január 1-ével. A társaságba 2004. szeptember 23-án beolvadt a Hungária Szálloda-Ingatlankezelő Rt., így (néhány kivétellel) a magyarországi szálloda ingatlanok e társaság tulajdonába kerültek.

2005 folyamán a csoport tulajdonába tartozó Béta Hotels Kft. is beolvadt a társaságba.

#### **A társaság teljesítményének bemutatása**

**(a Zrt. egyedi, magyar számviteli szabályok szerint készült beszámolója alapján):**

#### *Szállodák szobafoglaltsága*

A szobafoglaltság változásánál éves szinten negatív irányú tendencia figyelhető meg. Míg a magyarországi szállodák foglaltsága 47,5%-ról 49,8%-ra változott (+2,3%) a Danubius átlagos szobafoglaltsága 65,1%-on stagnált, azaz nem változott bázisévhez viszonyítva.

#### *Szállodák vendégei és vendégéjszakái*

Magyarország szállodai vendégeinek száma országos szinten összesen 6,6%-kal nőtt, melyen belül a belföldi vendégek száma 9,1%-kal emelkedett, a külföldi vendégek száma 4,5%-kal nőtt.

A Danubius Zrt.-nél megfigyelhető változásoknál a társaság vendégeinek 0,3%-os csökkenésén belül a belföldi forgalom 10,1%-kal emelkedett, a külföldi vendégek száma viszont 2,9%-kal csökkent.

A szállodai vendégéjszakák száma országos szinten 4,4%-os növekedést mutat. Ezen

belül a külföldi vendégéjszakák száma 1,9%-kal, míg a belföldi vendégéjszakák száma 7,8%-kal emelkedett.

A Danubiusnál 1,5%-os csökkenés volt tapasztalható a vendégéjszakák számát tekintve, melyen belül a külföldi éjszakák száma 4%-kal csökkent, míg a belföldi éjszakák száma 11,1%-kal nőtt.

A szállodavállalat részesedése az országban eltöltött vendégéjszakák számából 14,4%, 0,8%-kal kisebb a bázisév adatánál.

Mind a szállóvendégek számában, mind a vendégéjszakák számában a Danubius nem érte el az országos átlagot, melynek oka elsősorban a gyógyvendégek elmaradásában mutatkozik.

A kategóriák szerinti megoszlást tekintve országos szinten 3-, 4- és 5-csillagos szállodákban is nőtt a vendégek és vendégéjszakák száma, a Danubiusnál viszont csak a 3-csillagos hotelekben volt tapasztalható növekedés, a 4- és 5-csillagos házakban csökkent a vendégek és vendégéjszakák száma.

A nemzetiségi statisztikát nézve a Danubius Zrt. szállodáiban nőtt a környező országokból (pl. Szlovákiából +18%), a Baltikumról (pl. Észtország +21%) és Oroszországból (+18%) érkező vendégéjszakák száma. Csökkent viszont a legnagyobb arányt képviselő német (-5%) és brit (-25%) vendégéjszakák száma.

#### *Bevételek*

A magyarországi szállodák bevétele összességében 28,0 milliárd Ft volt, vagyis 4,1%-kal csökkent. A szobaárbevétel, ami 57%-os arányt képvisel, esett vissza a legnagyobb mértékben (-7%), de kevesebb a gyógyászat (-6,5%) és egyéb üzemegység (-3,9%) bevétele is.

Az egyéb bevételek összege 401 millió Ft-tal több, mint a bázis időszakban volt. A növekedést döntően a soproni tenispálya és a Hotel Esztergom ingatlanjainak eladása befolyásolta, melynek bevétele 590 millió Ft volt.

#### *Költségek, ráfordítások*

A költségek és ráfordítások összességében a bázishoz képest nagyon csekély mértékű csökkenést mutatnak, de figyelembe véve, hogy a 2007. évi infláció 8% volt, a költségmegtakarítás szigorú költséggazdálkodást mutat. Összességében sem az anyagköltségek, sem az igénybevett szolgáltatások növekedése nem haladta meg az 1%-ot. Az anyagköltségekben, ebben az évben is az energiaköltségek emelkedtek a legnagyobb mértékben: 6,89 %-kal 146 millió Ft összeggel. Az igénybevett szolgáltatások összegében a legjelentősebb költségemelkedés TV előfizetési díjakban – 27 millió Ft-ról 49 millió Ft-ra – mutatkozik, illetve a szakértői költségek emelkedtek közel 200 millió Ft-tal, mely az anyavállalati költségmegosztás magasabb összegéből adódott.

A személyi jellegű ráfordítások 1,22%-kal csökkentek, mivel az éves béremelés 3+2% összegéből a 2% csak a tervet teljesítő szállodák esetében került kifizetésre, és további csökkenést okozott, hogy a létszám 69 fővel kevesebb volt 2007-ben, mint egy évvel korábban.

Az egyéb ráfordítások 9,74%-kal növekedtek. Ennek a növekedésnek az oka, hogy a bázisévben képzett 90 millió Ft céltartalékkal szemben 173,5 millió Ft céltartalékot képeztünk a várható felmondásokra, végkielégítésekre és azok járulékaikra.

Az értékcsökkenési leírás bázis szint alatt maradt, annak ellenére, hogy jelentős számítástechnikai eszköz beszerzés és ingatlan felújítás történt.

### *Eredmények*

A Danubius Zrt. üzemi eredménye 1,3 mrd Ft lett (-30% a bázishoz képest).

A társaság adózás előtti eredménye 2006-ban 1,56 mrd Ft volt, 2007-ben pedig 1,10 mrd Ft lett, míg a mérleg szerinti eredmény – a 980 millió Ft-os jóváhagyott osztalék hatására – 3,7 millió Ft nyereséget mutatott 2007-ben.

2007 évi végi mérlegének főösszege 41,32 milliárd Ft, melynek 88,5% befektetett eszköz.

### **Gundel Kft.**

Befektetéseinkben 2004-ben jelentős változás történt. 2004. július 7-én megvásároltuk a Lángastronómia Kft. (névváltozás után Gundel Kft.) 49%-os tulajdonjogát, majd szeptemberben - Versenyhivatali jóváhagyást követően - további részesedést szereztünk a társaságban, melynek révén tulajdonunk 66,67%-ra növekedett. A Kft tulajdonában van a Gundel Étterem, a Bagolyvár Étterem, Borvendéglő, valamint borpincészet Mádton és Egerben, továbbá forgalmaz különféle Gundel márkánévvvel fémjelzett termékeket. A konszolidációba 2004. szeptember 30-ával vontuk be a Kft-t.

A kft. Magyar számviteli szabályok szerint készített egyedi beszámolójában a mérleg főösszege 1,43 milliárd Ft volt (47 millió Ft-tal több, mint egy évvel korábban). Bevétele 2,2 mrd Ft volt, 28 millió Ft-tal haladta meg a 2006. évit, üzemi eredménye azonban 16 millió Ft-tal visszaesett (74 millió Ft volt). Ezeket a változásokat az alábbi fő tényezők indokolják:

- a bevételek közül a legnagyobb arányt a Gundel Étterem és Bár bevétele képviseli (37% volt 2007-ben), ami 1,4%-kal csökkent az előző évhez képest,
- a bankett részaránya 32% volt, s mintegy 31 millió Ft-tal nőtt 2007-ben,
- a legnagyobb növekedést a borászat bevétele teljesítette (+21%),
- az anyag jellegű ráfordítások közül az elábé nőtt a legnagyobb mértékben (+40%, ami 26 millió Ft többletet okozott),
- az igénybevett szolgáltatások értéke 0,5%-kal növekedett, ami az infláció mértékét (8%) figyelembe véve, jó költséggazdálkodásra utal,
- a kft. létszáma maradt 215 fő, a bérköltség csak minimális mértékben (+0,01%) változott, bár 3%-os átlagos béremelés valósult meg, de a vendéglátás területén jelentős munkaidő megtakarítás volt, így a személyi jellegű ráfordítások csak 2%-kal, azaz 18 millió Ft-tal emelkedett.

A társaság mérleg szerinti nyeresége a tavalyi 56 millió Ft-tal szemben 46 millió Ft-ot mutatott.

### **Gama 45 s.r.o., Mariánské Lázně (Csehország)**

A Gama 45. Kft a Danubius Hotels Nyrt. első külföldi, 100%-os tulajdonú szálloda befektetése, melynek beszerzési értéke 7.534 eFt. A Hotel Villa Butterfly szálloda, francia kivitelezésben készült. 2001. január 1-től a szállodát a marienbadi Lécebné Lázne Marienské Lázně a.s. (Rt) bérbe vette a Gama 45 Kft-től. (Tevékenységét az LLML társaságával együtt értékeljük).

### **Lécebné Lázně a.s., Mariánské Lázně (Csehország)**

2000. áprilisában kötött szerződés alapján vásárolta meg a Danubius Hotels Nyrt. a Marienské Lázněban (Marienbad) lévő Lécebné Lázně Rt részvényeinek 64,98%-át. A megvásárolt üzletrész mintegy 30 ingatlant jelentett, mely üzemelő, ill. felújítás előtt álló szállodákat, fürdőházakat, egyéb idegenforgalmi és egészségügyi ingatlanokat, továbbá a városi gyógyforrások használati jogát foglalta magában. A cseh törvények értelmében Társaságunk vételi ajánlatot tett a kisebbségi tulajdon megvásárlására, aminek következtében 2000. év végére 90,06%-ra növekedett részesedésünk. 2001-ben további részvények megvásárlásával 5,3%-kal növeltük részesedésünket. Így jelenleg 95,36%-ban a csoport tulajdona.

A Gama 45 sro társaság mérlegfőösszege 1,8 milliárd Ft volt 2007 év végén, amelyből 1,6 milliárd Ft-ot a befektetett eszközök tettek ki. Forrás oldalon az 1,2 milliárd Ft-nyi saját tőke mellé 0,6 milliárd Ft kötelezettség párosul.

A Lecebné Lázně mérlegfőösszege 13,7 milliárd Ft volt 2007 év végén, amelyből 12,4 milliárd Ft-ot a befektetett eszközök tettek ki. Forrás oldalon a 9,7 milliárd Ft-nyi saját tőke mellé 4 milliárd Ft kötelezettség párosul.

*A cseh leányvállalatok együttes teljesítményének értékelését  
ld. a Az éves gazdálkodás, illetve pénzügyi helyzet leírása  
(az IFRS szerint készült konszolidált beszámoló alapján) fejezetben,  
a 29 oldalon.*

### **Slovenské Liecebné Kúpele Piestany a.s. (Pöstyén, Szlovákia)**

A Társaság 95,36%-os tulajdonában lévő cseh Lécebné Lázně AS privatizációs pályázaton 2002. májusában megnyerte a Slovenské Liecebné Kúpele Piestany a.s gyógyfürdőkomplexum 67% tulajdon megvételére kiírt privatizációs pályázatot. Az év második felében ismét privatizációs pályázat útján 17,82% tulajdon került megvásárlásra. A privatizációs pályázaton csak a cseh leányvállalat vásárolhatott tulajdont, ezért Társaságunk a felvett hitelt kölcsönképpen biztosította az akvizíció finanszírozására, majd tulajdon átruházás révén került a könyveibe. Közvetlen befektetéssel kisoroszvényesektől 2,84% részesedést vásároltunk, és 2004-ben további 0,55% SLKP saját részvényvásárlással összességében 88,21% tulajdon volt a Danubius csoport birtokában 2004. december 31-én. Az anyavállalati hitel-refinanszírozás következtében – cseh adótörvényi változások miatt – az Rt. 43%-a 2004. májusában magyar leányvállalat, a Danubius Szállodaüzemeltető és Szolgáltató Zrt. tulajdonába került, a tulajdoni arányoknak megfelelő hitelátvállalással együtt. A társaság 2002. júniustól került konszolidálásra.

Az adás-vételi szerződésben a vevők vállalták, hogy 700 millió SKKk összeget beruházásként fognak befektetni.

2005 folyamán további 1,75%-kal nőtt a csoport részesedése (89,96%-ra).

A Slovenské Liecebné Kúpele Piestany a.s. mérlegfőösszege 18,3 milliárd Ft volt 2007 év végén, amelyből 17,5 milliárd Ft-ot a befektetett eszközök tettek ki. Forrás oldalon a 11,7 milliárd Ft-nyi saját tőke mellé 6,6 milliárd Ft kötelezettség párosul.

*A szlovák leányvállalat teljesítményének értékelését*

*ld. a Az éves gazdálkodás, illetve pénzügyi helyzet leírása  
(az IFRS szerint készült konszolidált beszámoló alapján) fejezetben,  
a 30 oldalon.*

## **Salina Invest SA**

A romániai bejegyzésű Salina Invest SA – amelyben a Társaság 2001-ben 20%-os részesedést vásárolt – privatizációs pályázaton elnyerte a romániai Szovátafürdőn található mintegy 1000 szállodai férőhely és egyéb ingatlan, valamint egészségügyi létesítmény (fürdőház, Medve-tó 20 évre szóló használati joga) tulajdonjogának 82,17%-át.

A tulajdonosok a szerződésben vállalták, hogy 2 éven belül 5 millió USD befektetésével jelentős színvonaljavítást biztosítanak.

A tulajdoni arányok 2002-ben a részben tőkeemeléssel, részben korábbi kisebbségi tulajdonosoktól vásárolt üzletrészekkel jelentősen megváltoztak. Társaságunk 2004 végén 56,43% tulajdont tudhat magáénak. A befektetés értéke összességében 1.234 milliárd Ft. A Salina Invest SA 95,86%-os tulajdonosa a Balneoclimaterica SA-nak, melynek szállodáit a Danubius üzemelteti.

A Danubius Hotels Nyrt. 2007-ben (a június 18-án közzétett tájékoztatása szerint) megvásárolta a Corvinus Zrt.-nek a romániai bejegyzésű SC Salina Invest SA társaságban lévő 43,51%-os részvénycsomagját, s ezzel eleget tett a Corvinus Zrt.-vel korábban megkötött opciós szerződés feltételeinek. A tranzakciót követően a Danubius Hotels Nyrt. részesedése a SC Salina Invest SA társaságban 99,94%-ra nőtt.

A Salina Invest SA mérlegfőösszege 2 milliárd Ft volt 2007 év végén, amelyből 1,7 milliárd Ft-ot a befektetett eszközök tettek ki. Forrás oldalon a 1,4 milliárd Ft-nyi saját tőke mellé 0,6 milliárd Ft kötelezettség párosul.

*A román leányvállalat teljesítményének értékelését*

*ld. a Az éves gazdálkodás, illetve pénzügyi helyzet leírása  
(az IFRS szerint készült konszolidált beszámoló alapján) fejezetben,  
a 31 oldalon.*

## **Preventív Security Zrt.**

2000. júniusa óta tulajdonosa a Danubius Csoport érdekeltsége a Preventív Rt-nek (jelenleg 78,60%-ban). Ez a társaság látja el a szállodák biztonságszolgálati feladatait.

A konszolidációs körbe 2006. évtől tartozik bele a társaság.

A csoport eszközállományából 352 millió Ft van a Preventív tulajdonában.

A 2007-es évi bevételekhez 780 millió Ft-tal járult hozzá a biztonságtechnikai tevékenységet ellátó társaság, amiből 49 millió Ft üzemelési és 47 millió Ft adózás előtti eredmény keletkezett.

## **Hullám Szálló KV.**

A társaságban a Danubius Hotel Nyrt. a tulajdoni részét 1999-ben 99,92%-ra, 121.700 eFt-ra növelte, társtulajdonosa a Danubius Szállodaüzemeltető és Szolgáltató Zrt.

2000. márciustól a KV tulajdonát képező Hullám Szálloda bérbeadásra került, így annak üzemeltetéséről a bérbe vevő gondoskodik.

2006-ban – a többi Béta szállodával együtt – a Hullám szálloda is meghirdetésre került, a Danubius el szeretné adni.

A társaság mérlegfőösszege 2007 végén 105 millió Ft volt. 2007-ben 11 millió Ft bevételt ért el, míg mérleg szerinti eredménye 26,5 millió Ft veszteség volt.

## **10. Egyéb, nem konszolidált érdekeltségek**

### **CP Regents Park Two Limited (London, Nagy-Britannia)**

Ez a társaság a londoni Danubius Hotel Regents Park szálloda tulajdonosa és üzemeltetője. A Danubius 2005 augusztusában szerzett 25%-os részesedést. A részesedés megvásárláshoz a Társaság 5,1 millió font hitelt vállalt át az anyavállalattól, melynek költségeit fizeti. A Danubius megállapodást kötött franchise és különböző menedzsment szolgáltatásokra, melyből üzemeltetési díj bevételt realizál.

64,7 millió Ft veszteség került elszámolásra az IFRS eredménykimutatásban a társult vállalkozástól származó részesedés soron.

### **U. Hotelreservierung GmbH (Stuttgart)**

A stuttgarti cégbíróság által bejegyzett társaságban a részesedésünk 100%, a befektetett tőke 3.947 eFt. A társaság kereskedelmi, utazási irodai, whole saler tevékenységet folytatott 2006-ban. Feladata.

A befektetés célja eredetileg az volt, hogy biztosítsa a a cégcsoporthoz tartozó szállodák jelenlétét a németországi piacon, segítse a helyi marketinget, javítsa a sales tevékenység hatékonyságát és vendégeket közvetítsen a magyarországi Danubius szállodákon túlmenően cseh, szlovák, és román szállodák felé is.

Igazgatósági döntés alapján azonban a jövőben meg fog változni a németországi külképviseleti rendszer, ezért a társaság összevonásra kerül a Hannoverben működő céggel (az összevonás miatt volt szükség a fent említett törzstőke kiegészítésre). Az összevonás jogi lebonyolítása a jövőben várható.

### **HungarHotels und Reisen GmbH. (Hannover, Németország)**

Az utazási irodát 9.484 eFt beszerzési értéken vásárolta meg a Danubius Hotels Rt. a Hungária Szálloda Ingatlankezelő Rt-től. A befektetés célja az volt, hogy Németországban, Nürnbergben létrehozzuk azt a kihelyezett értékesítési irodánkat, amely a Stuttgart, Hannover, Nürnberg és Linz városokban működő kirendeltségek összevonásával a cseh, szlovák és magyar gyógyszállodák helyi értékesítését segítse elő.

A jövőben – igazgatósági döntés alapján – a társaság összevonásra kerül a stuttgarti székhelyű társasággal.

### **Kastélykert Kulturális és Sport Kft. (Bük)**

A részesedésünk a Kft-ben 100%, a befektetés értéke 43 millió Ft. A Társaság alapításának célja az ingatlan hasznosítása volt, de ennek akadálya az, hogy a kastélyok elidegenítési tilalmáról szóló rendelkezésben ezt a házat is nevesítik. A korábbi éves jelentésben említett per (a használt eszközök értékesítésére tett kísérlet jogszerűségére vonatkozóan) rendeződött: a Fővárosi Bíróságon a Magyar Államot képviselő Kincstári Vagyoni Igazgatósággal szemben pert nyert a tekintetben, hogy az ingatlan apportálása törvényes volt. A KFT jelenleg nem üzemel, az alapvető fenntartás költségeit az anyavállalat vállalta magára.

A 2007. július 20-án kelt szerződés értelmében a Danubius Hotels Nyrt. eladta ezt a társaságot (ld. 2007. július 30-I rendkívüli tájékoztatás).

### **Marcali Szálloda Kft. (Marcali)**

1997. novemberében 50-50% tulajdonjoggal alapította a Danubius Rt. és a Marcali Önkormányzat azzal a céllal, hogy egy később megvalósítandó szállodaépítés előkészítési munkáit szervezze. 1999-ben és 2001-ben mind a Danubius Rt., mind a Marcali Önkormányzat további tőkeemelést hajtott végre. 2005 év folyamán kivált a Marcali Fürdő Kft. 52 millió Ft-tal, így a Kft jelenlegi törzstőkéje 186 millió Ft lett.

2006-ban a szálloda építésének finanszírozásához a Kft-ben új tulajdonosok (a Zalai Általános Építési Vállalkozó Rt. és a Hídtechnika Kft.) 150-150 millió Ft-tal tőkét emeltek. A Danubius 400 millió, a Marcali Önkormányzat 30 millió tőkeemeléssel járult ehhez hozzá. Ennek bejegyzése 2006 februárjában megtörtént.

A Danubius 2008 januárjában értékesítette az 56,7%-os részesedését, így már nem tulajdonosa a társaságnak.

### **Zalavár-Sármellék Airport KFT. (Sármellék)**

A Danubius által a kft-ben vásárolt üzletrész értéke 10 millió Ft, mely 24%-os tulajdon. A repülőteret üzemeltető társaságban való részvételt – még veszteséges működés esetén is – az indokolja, hogy jelentős üzleti forgalomtól esne el a Danubius a Svájcból, Ukrajnából szervezett charter-ek elmaradásával.

## 11. A piaci pozíció alakulása - idegenforgalom nemzeti szinten

### Idegenforgalom 2007-ben

A magyarországi idegenforgalom összefoglaló adatai

Időszak	Külföldi látogató	Kereskedelmi vendég	Szálláshelyek vendégéjszakái	Szállodák szoba kihasználtság	Idegenforgalmi devizabevétel
	ezer	ezer	ezer	%	millió euró
2002.	31 739	6 176	18 450	45.1	3 448
2003.	31 412	6 315	18 611	43.7	3 076
2004.	36 635	6 616	18 899	46.4	3 265
2005.	38 555	7 064	19 737	48.1	2 793
2006.	40 963	7 183	19 652	47.9	*
2007.	39 307	7 370	19 859	49.8	*

\*nem hozzáférhető adat

Előző év azonos időszaka 100%

Időszak	Külföldi látogató	Kereskedelmi vendég	Szálláshelyek vendégéjszakája	Szállodák szoba kihasználtság	Idegenforgalmi devizabevétel
	%	%	%	%	%
2002.	103.5%	101.7	98.9	96.8	81.6
2003.	99.0%	102.3%	100.9%	96.9%	89.2%
2004.	116.6%	104.8%	101.5%	106.2%	106.1%
2005.	105.2%	106.8%	104.4%	103.7%	85.5%
2006.	106.2%	101.7%	99.6%	99.6%	*
2007.	96.0%	102.6%	101.1%	104.0%	*

\*nem hozzáférhető adat

## 12. A piaci pozíció alakulása – piaci részesedés

Magyarországon

Az országos statisztikai adatok szerint a szállodák foglaltsága 49,8% volt 2007-ben, míg a Danubiusé 65,1%:

Megnevezés	Január-december		Változás
	2006.	2007.	
Országos	47.5	49.8	104.8
Danubius	65.1	65.1	100.0

A Danubius vendégeinek részesedése az országos szállodai vendégszámból 13,3% volt 2007-ben. A belföldi szállodai vendégek 6,3%-a veszi igénybe a Danubius szállodáit, míg a külföldiek esetében 19,4% ez az arány.

Megnevezés	Magyarországi szállodák			Danubius			Danubius részesedése	
	2006.	2007.	Vált.%	2006.	2007.	Vált.%	2006.	2007.
Külf.vendégek száma	2 751	2 875	104,5%	573,1	556,7	97,1%	20,8	19,4
Belf.vendégek száma	2 276	2 482	109,1%	142,2	156,6	110,1%	6,2	6,3
<b>Vendégek száma össz.</b>	<b>5 027</b>	<b>5 357</b>	<b>106,6%</b>	<b>715,3</b>	<b>713,3</b>	<b>99,7%</b>	<b>14,2</b>	<b>13,3</b>
Külf.vendégéjszakák	7 767	7 913	101,9%	1 712,2	1 644,0	96,0%	22,0	20,8
Belf.vendégéjszakák	5 621	6 058	107,8%	329,0	365,6	111,1%	5,9	6,0
<b>Vendégéjszakák össz.</b>	<b>13 388</b>	<b>13 971</b>	<b>104,4%</b>	<b>2 041,2</b>	<b>2 009,6</b>	<b>98,5%</b>	<b>15,2</b>	<b>14,4</b>

A felsőbb kategóriájú szállodák esetében az előzőekben bemutatottnál magasabb a Danubius részaránya: a vendégek 14,4%-a veszi igénybe a társaság szállodait.

Vendégek	Országos			Danubius			Danubius részesedése	
	2006.	2007.	Változás (%)	2006.	2007.	Változás (%)	2006.	2007.
5*	577	619	107.3	52	49	95.1	8.9	7.9
4*	1 880	2 078	110.5	479	476	99.3	25.5	22.9
3*	2 118	2 247	106.1	184	188	102.2	8.7	8.4
<b>Összesen</b>	<b>4 575</b>	<b>4 944</b>	<b>108.1</b>	<b>715</b>	<b>713</b>	<b>99.8</b>	<b>15.6</b>	<b>14.4</b>

Vendégéjszakák	Országos			Danubius			Danubius részesedése	
	2006.	2007.	Változás (%)	2006.	2007.	Változás (%)	2006.	2007.
5*	1 354	1 446	106.8	126	116	91.8	9.3	8.0
4*	4 971	5 401	108.7	1 423	1 375	96.6	28.6	25.5
3*	5 691	5 963	104.8	492	518	105.3	8.6	8.7
<b>Összesen</b>	<b>12 016</b>	<b>12 810</b>	<b>106.6</b>	<b>2 041</b>	<b>2 009</b>	<b>98.4</b>	<b>17.0</b>	<b>15.7</b>

A csehországi Marienbadban üzemelő leányvállalatunk kapacitásának részesedése az országosból értelemszerűen nem képvisel jelentős nagyságrendet, de a helyi adatokból kiderül, hogy a szállodai szobák számának a 3-5\* kategóriában – az elmúlt évi kapacitásbővülés ellenére is – mintegy 25%-át a Lecebné Lázne üzemelteti, és a Danubius csoport tulajdonolja.

Szlovákiában a szállodai szobák számának kb. 5%-át a Danubius csoport tulajdonolja, Pöstyén közel kétharmadát ellenőrizzük. A négy csillagos minőségi szolgáltatások azonban jórészt csak Danubius házában elérhetők. Kiemelkedő jelentőségű továbbá, hogy a 2006. decemberében megnyitott Thermia Palace szállodánk Szlovákia egyetlen ötcsillagos gyógy szállodája.

Romániában sajnos nem igazán megbízhatóak a statisztikák, országos szinten nem érhetőek el információk, így a saját adatgyűjtésre hagyatkozhatunk Sovátán is. A piaci részesedésünk meghatározó (a szállodai szobák számát tekintve 60% feletti), bár Szováta-fürdőn a fizető vendéglátás adja a kapacitások nagyobb hányadát, illetve adatgyűjtésünkben nem szerepelnek azok az üdülők, amelyek nem kereskedelmi szálláshelyként üzemelnek.

## Az éves gazdálkodás, illetve pénzügyi helyzet leírása (az IFRS szerint készült konszolidált beszámoló alapján)

*Jelen fejezet magába foglalja a mérleg és eredménykimutatás fő tételeinek elemzését. Erre vonatkozóan további információ található a 2008. április 30-án közzétett külön dokumentumban (az IFRS szerint készített konszolidált pénzügyi beszámolóban). A Csoport kiemelt kockázati tényezőiről szintén a fenti dokumentumban olvasható információ.*

*A jelentés a társaság vezetése által az IFRS, Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok szerint elkészített 2007. december 31-ével végződő időszakokra vonatkozó konszolidált pénzügyi kimutatásait tartalmazza.*

### ÁTTEKINTÉS

	Millió Ft			Millió EUR		
	2007. év	2006. év módosított	Vált. %	2007. év	2006. év módosított	Vált. %
<b>Danubius Hotels Csoport (IFRS)</b>						
Összes bevétel	47 342	47 315	0	188.6	179.2	5
EBITDA	7 609	7 292	4	30.3	27.6	10
Működési eredmény	2 907	2 705	7	11.6	10.2	13
Pénzügyi eredmény	-1 076	-870	24	-4.3	-3.3	30
Adózás előtti eredmény	1 766	1 787	-1	7.0	6.8	4
Adózás utáni eredmény	1 404	1 468	-4	5.6	5.6	1
Működési cash flow	3 871	7 888	-51	15.4	29.9	-48
CAPEX	3 665	8 619	-57	14.6	32.6	-55
HUF/EUR átlag árfolyam	251	264	-5			

- Az összes működési és egyéb – egész éves, forintban kifejezett – a **bevétel** a tavalyi szinten maradt, ezzel szemben euróban éves szinten 5%-ot növekedett. A csoport szintű **foglaltság** a tavalyi 62,7%-os szinten maradt.
- Az átlagos HUF/EUR **devizaárfolyam** változása, az erős forint éves szinten a 2007. évben 865 millió Ft csökkentette az árbevételt 2006. évhez viszonyítva.
- A csoportszintű **működési nyereség** 202 millió Ft-tal, 7%-kal nőtt a 2006. évihez képest, főként a jelentős költség csökkentő intézkedéseink hatására.
  - A **magyarországi** szegmens működési nyeresége 2007-ben 1871 millió Ft volt, amely 11%-os mérséklődést jelent 2006-hoz viszonyítva.
  - A **cseh** szegmens eredmény-hozzájárulása 771 millió Ft nyereség volt, szemben a 2006-ban elért 460 millió Ft nyereséggel.
  - A **szlovák** szegmens működési vesztesége 149 millió Ft volt, amely 3,1-szerese a 2006-os veszteségnek.
  - A **román** szegmens operatív nyeresége 414 millió Ft-ot tett ki 2007-ben, amely jelentős javulás az előző év hasonló időszaki 182 millió Ft nyereségéhez viszonyítva.
- A pénzügyi eredmény 2007-ben 1 076 millió Ft veszteség volt, szemben a tavalyi 870 millió Ft veszteséggel.
- A működésből származó nettó pénzeszköz 2007-ben 3 871 millió Ft volt, amely 51%-os csökkenés a 2006. évi 7 888 millió Ft-hoz képest.

- A beruházások és befektetések értéke 2007 során 3 665 millió Ft-ot tett ki, amely 57%-os csökkenést jelent az előző évhez viszonyítva.
- A Csoport átlagos létszáma 2007. évben 5 483 volt, szemben a tavalyi évi 5 513 munkavállalóval.

## PÉNZÜGYI ÁTTEKINTÉS

### Magyar szegmens

	Millió Ft			Millió EUR		
	2007. év	2006. év	Vált. %	2007. év	2006. év	Vált. %
MAGYARORSZÁG						
Összes bevétel	31 519	32 545	-3	125.57	123.28	2
Operatív eredmény	1 871	2 099	-11	7.45	7.95	-6
Pénzügyi eredmény	-822	-1 013	-19	-3.27	-3.84	-15
Adózás előtti eredmény	984	1 038	-5	3.92	3.93	0
Adózás után eredmény	539	904	-40	2.15	3.42	-37
CAPEX	1 306	2 718	-52	5.20	10.30	-49

Az összes működési és egyéb bevétel 3%-kal alatta van a tavalyi értéknek, főként a 2007. év egészében tapasztalható euróval szembeni erős forint következtében.

A szállodai foglaltság a tavalyi 65,1%-os szinten maradt. Az átlagos szobakiadási árak (ARR) 12 454 Ft-ra csökkent, amely az összehasonlító adatokhoz képest 987 Ft romlást jelent. Az átlagos tartózkodási idő 2007-ben 2,8 nap volt, amely 0,1 nappal rövidebb a 2006-os értékhez képest. A vendégéjszakák száma 2007-ben 2 009 606-ra, 1,6%-kal csökkent. Ebből a belföldi vendégéjszakák 18%-ot tesznek ki, amely jelentős növekedés a 2006. évi 16%-hoz képest. Németországból (-5%), Ausztriából (-3%) és Nagy-Britanniából (-25%) kevesebb vendég érkezett, melyet részben ellensúlyozott a környező országokból és a szovjet utódállamokból érkező több vendégünk.

A magyarországi hotelek szobakiadási árbevétele 7%-kal csökkent a foglaltság szinten maradásának és az átlagos szobakiadási árak (ARR) visszaesésének együttes hatásaként. A szobakiadás eredménye pedig 9%-kal maradt el a 2006-os értéktől.

A szállodák vendéglátó egységeinek bevétele 2007-ben 9 390 millió Ft volt, amely 1%-kal több mint az összehasonlító időszakban. Mind a couvertek száma, mind pedig az egy couvertre eső bevétel emelkedett. A szállodáink vendéglátás eredménye 2007-ben 191 millió Ft-tal javult, főként a lecsökkent bérköltségek hatására. A Gundel étterem bevétele több mint 5%-kal csökkent, de az anyag és szolgáltatási költségek kisebb mértékben emelkedtek, ezért nyeresége 75 millió Ft volt, szemben a 2006. évben elért 90 millió Ft-tal.

A gyógyászati bevétel 7%-kal csökkent. Az értékesített kezelések száma 11%-kal alacsonyabb, az értékesített kezelések átlagára viszont 5 082 Ft-ra (+5%) nőtt. A gyógyászati területen a legnagyobb költségtényező a bérköltség, amely a 2006-os szinten maradt. A gyógyászat eredménye összességében 13%-kal esett vissza.

A szállodai gazdálkodás megítélésénél pozitívan értékelhető, hogy az év utolsó negyedében megállt a szobakiadás és gyógyászat bevételeinek csökkenése, mindkét tevékenység eredménye javult, a szállodai vendéglátásnak pedig mind a bevételei, mind az eredménye nőtt 2007. IV. negyedében.

A biztonság és védelmi szolgáltatásból származó bevétel 2007-ben bizonyos üzletek elvesztése miatt 251 millió Ft-tal csökkent.

A költséghatékonysági intézkedéseinket tükrözve az összes anyag jellegű ráfordítás 13 804 millió Ft volt 2007-ben, amely a foglaltság szinten maradása ellenére, 2%-os csökkenést mutat. Az energia költség 7%-kal emelkedve 2 247 millió Ft-ot tett ki, ezzel szemben a karbantartási munkálatokra költött összeg 7%-kal mérséklődve 922 millió Ft volt. A személyi jellegű ráfordítások összege 12 055 millió Ft volt, amely 2%-os csökkenést jelent.

Főként a 3 hónapos EURIBOR emelkedése miatt a kamatráfordítások 913 millió Ft-ról 1 091 millió Ft-ra emelkedtek. A 2007. évben összesen 243 millió Ft árfolyamnyereség került az eredményben elszámolásra, szemben a 2006. évben elszámolt 125 millió Ft árfolyamvesztéssel.

A beruházások értéke 2007-ben Magyarországon 1 306 millió Ft volt.

Folytattuk a korábban megkezdett szobarekonstrukciókat, továbbra is fő feladat az energiafelhasználás hatékonyságának javítását szolgáló beruházások kiemelt kezelése, az előírt és a vendégek biztonságát növelő biztonságtechnikai és tűzvédelmi fejlesztések. Jelentős munkát fordítottunk a következő időszak fejlesztéseinek előkészítésére is.

A beruházások közül az alábbiak emelkedtek ki jelentőségüket tekintve:

DH Astoria: 2007. évben befejeződött a szálloda rekonstrukció utolsó szakasza is a Múzeum körüti bejárat és a hall felújításával, illetve a díszvilágítás rekonstrukciójával.

Radisson SAS Béke Hotel: Folytatódott a szobai hűtési rendszer átalakítása, melynek során a hűtőtornyok korszerűbbekre történő cseréje valósult meg. Az Olive's Étteremben látványkonyha került kialakításra.

Best Western Hotel Hungária: A Danubius budapesti szolgáltató központja számára új irodák kerültek kialakításra. Megkezdődött a ház tűzvédelmi szempontú fejlesztése, melynek során a menekülő lépcsőházak tűzgátló ajtókkal és túlnyomásos rendszerrel lettek ellátva. Felújításra kerültek a hűtőgépház egyes berendezései is.

DH Flamenco: A hűtési rendszer rekonstrukciójának egyik ütemeként a hűtőkompresszorok cseréjére került sor.

DH Gellért: A szálloda teljes rekonstrukcióját előkészítő lépések közül a kiviteli tervek elkészítésének elkezdése, illetve a szobákra vonatkozó felújítási elképzeléseket összefoglaló mintaszoba kialakítása érdemel külön figyelmet.

DHSR Helia: A korábbi években megkezdett szobafelújítások utolsó ütemeként sor került az I. emeleten található 45 vendégszoba teljes felújítására.

DHSR Margitsziget: A wellness, fitness és szépségszolgáltatásokat nyújtó Emporium márka fejlesztéseképpen a földszinten került sor nagyobb átalakításra. Az Emporium korábbi helyén vendégszobák lesznek kialakítva, melynek tervezési lépései ezen időszak feladatait bővítették.

DHSR Bük: A fentiekhez hasonlóan Bükön is sor került az Emporium fejlesztésére.

DHSR Hévíz: A szállodában új, szabadtéri élményfürdő építésére került sor.

Hotel Palatinus: A III. emeleten 12 vendégszoba felújítására került sor, mely lépés illeszkedik a közeli jövőben tervezett Palatinus-Nádor rekonstrukciójához.

A fentiek eredményeként a magyarországi szegmens adózás előtti nyeresége a 2007. évben 984 millió Ft volt, amely 5%-kal csökkent a 2006. évi 1 038 millió Ft-tal szemben.

### Cseh szegmens

	Millió Ft		Vált %
	2007. év	2006. év	
CSEHORSZÁG			
Összes bevétel	6 085	6 226	-2
Operatív eredmény	771	460	67
Pénzügyi eredmény	-68	-2 331	6
Adózás előtti eredmény	703	458	53
Adózás utáni eredmény	535	339	58
CAPEX	1 095	1 647	-34
HUF/CZK átlagárfolyam	9,05	9,32	-3
CZK/EUR átlagárfolyam	27,77	28,34	-2

A forintban kifejezett összes működési és egyéb bevétel 2%-kal csökkenve 6 085 millió Ft-ot tett ki 2007-ben, az éves átlagban a cseh koronához viszonyított erősebb forint következménye.

A marianbadi szállodák foglaltsága csökkent, 76%-ról 73%-ra. A szoba átlagár (ARR) 15 863 forintról 15 340 forintra mérséklődött, koronában kifejezve 1 702-ről 1 695-re esett vissza. Az átlagos tartózkodási idő számottevően csökkent, a 2006-os 9,7 napról 8,6 napra. A vendégéjszakák száma 2007-ben 356 720-ról 351 214-re változott, elsősorban a német kereslet visszaesése miatt.

E tényezők hatásaként a szobakiadási bevétel 3%-kal csökkenve 3 294 millió Ft volt.

Az anyagjellegű ráfordítás és igénybe vett szolgáltatás értéke 14%-kal csökkent 2007-ben, főként az igénybe vett szolgáltatások értéke esett vissza (-22%). Ezen belül az energiaköltség 3%-kal csökkent. Az összes személyi jellegű ráfordítás – tükrözve a költség hatékonysági intézkedések hatását –1 710 millió Ft volt, amely a 2006. évi érték alatt van 2%-kal.

A 3 hónapos EURIBOR emelkedése miatt a 2007. évi kamatráfordítások összege 147 millió Ft-ra emelkedett a 2006. évi 126 millió Ft-ról. A 2007. évben összesen 69 millió Ft árfolyamnyereség került az eredményben elszámolásra, míg 2006. évben 112 millió Ft volt az árfolyamnyereség.

A beruházások értéke a 2007-ben 1 095 millió Ft volt, melynek döntő része a DHSR Hvezda szálloda úszómedencéjének és a DHSR Nové Lázně, Casino és DHSR Centralní Lázně közötti folyósó kialakításához kapcsolódik.

A fentiek eredményeként a csehországi 2007. évi adózás előtti eredmény jelentős mértékben javulva 703 millió Ft volt, szemben a 2006. évi 458 millió Ft nyereséggel.

## Szlovák szegmens

	Millió Ft		
	2007. év	2006. év	Vált %
SZLOVAKIA			
Összes bevétel	8 143	7 257	12
Operatív eredmény	-149	-36	313
Pénzügyi eredmény	-141	177	n.a.
Adózás előtti eredmény	-290	141	n.a.
Adózás utáni eredmény	-258	105	n.a.
CAPEX	839	4 035	-79
HUF/SKK átlagárfolyam	7,44	7,10	5
SKK/EUR átlagárfolyam	33,78	37,24	-9

Az összes működési és egyéb bevétel 2007-ben 12%-kal emelkedve 8 143 millió Ft volt, egyrészt a szlovák koronához viszonyított 5%-kal gyengébb forint, másrészt a Thermia Palace 2006. decemberi megnyitása miatti 111 darab új ötcillagos szoba pozitív hatásának következménye, melyet kis mértékben ellensúlyozott 98 darab kétsillagos szoba felújítás miatti 2006 novemberétől történő bezárása.

2007-ben az 1 340 pöstyéni szobánk foglaltsága 76,8%-ról 77,1%-ra nőtt. Ez az átlagos szobakiadási ár (ARR) jelentős 6 575 Ft-ról 7 872 Ft-ra történő növekedésével párosult. Szlovák koronában kifejezve ez 926 SKK-ról 1 058 SKK-ra történő 14%-os javulást jelent. Az átlagos tartózkodási idő 9,8 nap volt, elhanyagolható csökkenés a 2006-os 9,9 napos értékhez képest. A vendégéjszakák száma 2007-ben 574 242 volt, amely 2%-kal magasabb az egy évvel korábnál.

A vendégéjszakák 36%-a belföldi, akiknek száma nem változott az elmúlt évben. A 30%-os arányt képviselő németek kereslete viszont 6%-kal csökkent. A lengyel, orosz és izraeli vendégéjszakák száma kiemelkedő mértékben nőtt.

A szobakiadás bevétele a foglaltság és az átlagár emelkedésének köszönhetően 21%-kal meghaladja az egy évvel korábit.

Az anyagjellegű ráfordítás és igénybe vett szolgáltatás értéke a magasabb volumen és az infláció hatására 13%-kal emelkedett. Ezen belül az energia költségek 7%-kal növekedve 669 millió Ft-ot tettek ki. A személyi jellegű ráfordítások szintén 13%-kal magasabbak.

A 3 hónapos EURIBOR emelkedése, valamint Thermia Palace-hoz kapcsolódó beruházások finanszírozására szolgáló pótlólagos hitellehívások miatt a kamatráfordítások összege 2007-ben 273 millió Ft volt, szemben a tavalyi 116 millió Ft-tal. A 2007 során tapasztalható szlovák korona euróval szembeni erősödésének következtében – főként a hosszú lejáratú hiteleken, melynek teljes egésze euróban áll fent – 131 millió Ft árfolyamnyereség került az eredményben kimutatásra, szemben a 2006. évben elszámolt 291 millió Ft árfolyamnyereséggel, mivel a szlovák korona az összehasonlító időszakban is jelentősen erősödött az euróval szemben.

A beruházások értéke, főként modernizációs célokat szolgálva és a Thermia Palace utólagos munkálatai miatt, 2007-ben 839 millió Ft volt, amely 79%-kal kevesebb, mint a 2006. évi 4 035 millió Ft beruházási érték. Az összehasonlító időszaki adat ugyanis a Themia Palace és az Irma iszapfürdőre vonatkozó jelentős mértékű kiadásokat tartalmazza. 2007-ben egy több évig tartó projekt, az energiaellátó rendszerek korszerűsítése (két hőközpont cseréje és további munkálatok tervezése) kezdődött meg.

A fentiek eredményeként a szlovákiai szegmens adózás előtti vesztesége 2007. évében 290 millió Ft volt, szemben a tavalyi 141 millió Ft-os nyereséggel.

### Román szegmens

	Millió Ft		
	2007. év	2006. év	Vált %
ROMANIA			
Összes bevétel	1 595	1 287	24
Operatív eredmény	414	182	127
Pénzügyi eredmény	-45	-32	39
Adózás előtti eredmény	369	150	146
Adózás utáni eredmény	587	120	389
CAPEX	424	219	94
HUF/RON átlagárfolyam	75,46	74,95	1
RON/EUR átlagárfolyam	3,33	3,53	-6

A romániai szállodák foglaltsága jelentősen javult: 54,4%-ról 59,5%-ra nőtt. Az átlagár RON-ban 11%-kal, 98,88 RON-ra emelkedett. Ez forintban számítva 12%-os növekedést jelent.

Az összes működési és egyéb bevétel a foglaltság és átlagár javulásának köszönhetően 1 287 millió Ft-ra nőtt, amit 24%-os növekedést jelent. A szobakiadás eredményessége 20%-kal javult. A vendégek száma 2007-ben 36 140 főről 40 882 főre emelkedett, mind a belföldi, mind pedig a magyar vendégeknek száma emelkedett. Az átlagos tartózkodási idő minimális mértékben 4,2 napról viszont 4,1 napra mérséklődött.

Az anyagjellegű ráfordítás és igénybe vett szolgáltatás értéke valamint a személyi jellegű ráfordítások összege 22%-kal, illetve 13%-kal növekedve együtt 798 millió Ft-ot tett ki 2007-ben, mivel több vendég magasabb színvonalon került kiszolgálásra. Ezen belül az energia költség csupán 1,3%-kal emelkedve 152 millió Ft volt.

A 3 hónapos EURIBOR emelkedés ellenére, a 2007. évi kamat ráfordítások összege 37 millió Ft volt szemben a tavalyi 44 millió Ft-tal, a banki kamat marginok csökkentése révén.

A 2007 során tapasztalható román lej euróval szembeni erősödésének következtében - főként a hosszú lejáratú hiteleken, melynek teljes egésze euróban áll fent - 22 millió Ft nem realizált

árfolyamvesztés került az eredményben kimutatásra, szemben a 2006-ban elszámolt 8 millió Ft árfolyamnyereséggel.

Beruházás 2007-ben 424 millió Ft értékben történt, ami 94%-kal magasabb az előző évinél, melynek döntő része a Danubius Health Spa Resort Sovataban épülő konferenciaterem kivitelezési munkálataihoz kapcsolódik.

A fentiek eredményeként a romániai szegmens adózás előtti nyeresége 2007. évben jelentősen növekedve 369 millió Ft volt, szemben a tavalyi évben elért 150 millió Ft-os nyereséggel.

### **Korábbi idő szakok módosításai**

A Társaság megállapította, hogy a korábbi években két standard vonatkozásában nem megfelelően alkalmazta az IFRS előírásait. A 2007. évi beszámoló készítésekor szükségessé vált, hogy – az összehasonlíthatóság biztosítása érdekében – módosításra kerüljenek a 2006. évi pénzügyi kimutatások.

A Társaság 2006-os és 2005-ös konszolidált pénzügyi kimutatásaiban az LL Partners-nek a Gundel Kft-ben lévő 33,3%-os részesedése kisebbségi részesedésként volt nyilvántartva. Az *IAS 32 – Pénzügyi instrumentumok kimutatása* (2005. január 1-jétől hatályos) standard értelmében a Danubius Hotels csoportnak a kisebbségi részesedés megvásárlására vonatkozó függő kötelezettséget pénzügyi kötelezettséggként (a szerződéskötéskor érvényes jelenértéken) kellett volna kimutatni, konszolidálni a 33,3%-os kisebbségi részesedést a szerződéskötéstől kezdve, és kamatköltséget elszámolni minden egyes beszámolási időszakban. Az IAS 32 visszamenőleges alkalmazása miatt szükségessé vált a 2006. december 31-i konszolidált mérleg és a 2006. évi konszolidált eredménykimutatás módosítása az alábbiak szerint:

#### Mérleg

Goodwill növelése	531
Kisebbségi részesedés csökkentése	503
Eredménytartalék csökkentése	102
Hosszú lejáratú kötelezettségek növelése	1 136

#### *Eredménykimutatás*

Kamatráfordítás növelése	82
Árfolyamnyereség növelése	129

A korábbi években a Csoport nem alkalmazta az *IAS 19 – Munkavállalói juttatások* standardot a Danubius Hotels Nyrt. és leányvállalata, a Danubius Zrt. által a munkavállalói nyugdíjazási és minden munkában töltött 5. évi után járó juttatási program elszámolására. Az IAS 19 visszamenőleges alkalmazása miatt szükségessé vált a 2006. december 31-i konszolidált mérleg és a 2006. évi konszolidált eredménykimutatás módosítása az alábbiak szerint:

### *Mérleg*

Céltartalék növelése	614
Halasztott adó eszköz növelése	98
Eredménytartalék csökkentése	516

### *Eredménykimutatás*

Béreköltség csökkentése	138
Egyéb ráfordítások növelése	142
Kamatráfordítás növelése	35
Halasztott adó ráfordítás csökkentése	6

### **Konzolidált mérleg**

Az összes konszolidált eszközállomány 86,3 milliárd Ft volt 2007. december 31-én, amely a 2006. év végi állományhoz képest csupán 1%-os növekedést jelent. A forgóeszközök magukban foglalják az értékesítésre szánt eszközöket, melyek korábban befektetett eszközként kimutatott befektetést és néhány hotel ingatlant tartalmaznak az értékesítés költségeivel csökkentett könyv szerinti értéken, amelyeket a Csoport az elkövetkezendő tizenkettő hónapban kíván értékesíteni. A forgóeszközök állománya 14%-kal emelkedett, főként a folyamatban lévő nagyobb és jövőbeni fejlesztési projektekre költendő készpénz állomány 27%-os növekedése, valamint az egyéb követelések és elhatárolások 29%-os növekedésének köszönhetően. Ez utóbbit főként az a 340 millió Ft-os követelésünk okoz, amely egy budapesti ingatlanfejlesztésre alakult, társult vállalkozásként először kezelt befektetésünkkel szemben áll fent.

A szállodáknál tapasztalható csökkentett beruházási program következtében a tárgyi eszközök állománya az elmúlt 12 hónapban nem növekedett számottevően, hiszen az időszak alatt eszközölt beruházások értéke (3 665 millió Ft) nem haladta meg számottevően az időszak alatt elszámolt amortizáció összegét (4 702 millió Ft). A társult vállalatban meglévő befektetés értéke 1 650 millió Ft volt, amely a CP Regents Park Two Ltd. és az Egészségisziget Kft. – a Danubius Hotel Gellért melletti, nemrég vásárolt telek hasznosítására újonnan alakult társult vállalkozásunk – eredeti befektetési értéke, korrigálva a befektetés eredményének társaságra jutó hányadával.

Az összes kötelezettség állománya 2007. december 31-én 35,2 milliárd Ft-ot tett ki, mely alig tér el a tavalyi év végi értéktől. A csoportnak 2007. december 31-én 82,7 millió EUR és 5,1 millió GBP hosszú lejáratú hitele volt. A GBP hitelt, melyet kapcsolt féltől, a londoni Regents Park szálloda részvényeinek megvásárlásának finanszírozására kapott a társaság, külön mérleg soron szerepeltetjük.

Az anyavállalati tulajdonosokra jutó saját tőke értéke 1,1 milliárd Ft-tal magasabb 2006. december 31-i állapothoz viszonyítva, amely az üzletbe visszaforgatott 2007. évi nettó adózás utáni eredmény, az átváltási tartalék jelentős 591 millió Ft-os növekedése, valamint az eredménytartalék 466 millió Ft-os növekedése, a meglévő szavátai befektetésünkben lévő kisebbségi részesedés megvásárlása kapcsán alkalmazott számviteli elszámolás révén. Az anyavállalat kamatkockázati kitettségét

fedezeti ügylettel fedezi, melynek hatása az IAS 39 szabályainak megfelelően a fedezeti tartalékban kerül kimutatásra.

### **Cash flow**

A működésből származó pénzeszköz 2007-ben 3 871 millió Ft volt, amely 2006-hoz képest 51%-os csökkenést mutat, amely elsősorban a működő tőke készpénzcsökkentő, kedvezőtlen változásaiból ered. A beruházások értéke 3 665 millió Ft volt, amely 57%-os csökkenés 2006-hoz viszonyítva, amikor jelentős összegek kerültek elköltésre a pöstyéni Thermia Palace és a marienbadi Centralni Lazne szállodákra.

2007 során 2 753 millió Ft-os hitel visszafizetés mellett 3 352 millió Ft hitelt vett fel a Csoport, szemben a 2006-os 164 millió Ft-os nettó hitel felvétellel.

KONSZOLIDÁLT, AUDITÁLT MÉRLEG (IFRS SZERINT KÉSZÍTETT)

millió Ft	2007. december 31.	2006. december 31. módosított	Vált. %
<b>Eszközök</b>			
Pénzeszközök	3 931	3 087	27
Vevők és egyéb követelések	2 905	2 593	12
Készletek	859	844	2
Értékesítésre tartott eszközök	257	535	-52
Egyéb forgóeszközök	709	549	29
<b>Forgóeszközök összesen</b>	<b>8 661</b>	<b>7 608</b>	<b>14</b>
Ingatlanok, gépek, berendezések	72 831	72 947	0
Immateriális javak	2 492	2 678	-7
Befektetések társult vállalkozásokban	1 650	1 715	-4
Egyéb befektetések, derivatívákkal együtt	72	92	-22
Halasztott adó követelések	627	669	-6
<b>Befektetett eszközök összesen</b>	<b>77 672</b>	<b>78 101</b>	<b>-1</b>
<b>Eszközök összesen</b>	<b>86 333</b>	<b>85 709</b>	<b>1</b>
<b>Források</b>			
Szállítók	2 600	3 226	-19
Kapott előlegek vendégektől	494	518	-5
Nyeréségadó-kötelezettség	263	61	331
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	3 139	3 690	-15
Kamatkozó hitelek és kölcsönök	5 678	3 940	44
Céltartalékok	379	340	11
<b>Rövid lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>12 553</b>	<b>11 775</b>	<b>7</b>
Kamatkozó hitelek és kölcsönök	18 241	18 607	-2
Kapcsolt vállalkozástól kapott hitelek	1 708	1 866	-8
Halasztott adó kötelezettségek	1 467	1 631	-10
Céltartalékok	1 265	1 142	11
<b>Hosszú lejáratú kötelezettségek összesen</b>	<b>22 681</b>	<b>23 246</b>	<b>-2</b>
<b>Források összesen</b>	<b>35 234</b>	<b>35 021</b>	<b>1</b>
<b>Saját tőke</b>			
Jegyzett tőke	8 285	8 285	0
Tőketartalék	7 435	7 435	0
Saját részvénnyek	-1 162	-1 162	0
Átváltási tartalék	4 441	3 850	15
Fedezeti ügyletek tartaléka	24	8	200
Eredménytartalék	30 410	29 944	2
<b>Anyavállalat részesedése</b>	<b>49 433</b>	<b>48 360</b>	<b>2</b>
<b>Kisebbségi részesedések</b>	<b>1 666</b>	<b>2 328</b>	<b>-28</b>
<b>Saját tőke összesen</b>	<b>51 099</b>	<b>50 688</b>	<b>1</b>
<b>Források és Saját tőke összesen</b>	<b>86 333</b>	<b>85 709</b>	<b>1</b>

KONSZOLIDÁLT, AUDITÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS (IFRS SZERINT KÉSZÍTETT)

millió Ft	2007. év	2006. év módosított	Vált. %
Szálloda bevétel	22 249	22 885	-3
Vendéglátás bevétel	14 999	14 571	3
Gyógyászati bevétel	5 875	5 890	0
Egyéb üzemegységi bevétel	2 313	2 220	4
Borászati bevétel	197	163	21
Biztonsági szolgáltatások bevétele	777	1 008	-23
Egyéb bevételek	932	578	61
<b>Összes működési és egyéb bevétel</b>	<b>47 342</b>	<b>47 315</b>	<b>0</b>
Eladott áruk beszerzési értéke	270	398	-32
Anyag jellegű ráfordítások	9 835	9 428	4
Igénybe vett szolgáltatások	9 814	10 354	-5
<b>Anyagjellegű és igénybevett szolgáltatások értéke</b>	<b>19 919</b>	<b>20 180</b>	<b>-1</b>
Bérbérlés	11 816	11 787	0
Egyéb személyi jellegű ráfordítások	1 413	1 347	5
Bérfelrakások	4 097	4 116	0
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>17 326</b>	<b>17 250</b>	<b>0</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	4 702	4 587	3
Egyéb ráfordítások	2 539	2 657	-4
Saját termelésű készletek állományváltozása	7	-5	-240
Aktivált saját teljesítmények értéke	-58	-59	-2
<b>Összes működési ráfordítás</b>	<b>44 435</b>	<b>44 610</b>	<b>0</b>
<b>Működési eredmény</b>	<b>2 907</b>	<b>2 705</b>	<b>7</b>
Kamatbevételek	52	43	21
Kamatráfordítások	-1 548	-1 200	29
Árfolyamnyereség	420	287	46
<b>Pénzügyi eredmény</b>	<b>-1 076</b>	<b>-870</b>	<b>24</b>
Társult vállalkozások veszteségéből való részesedés	-65	-48	35
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>1 766</b>	<b>1 787</b>	<b>-1</b>
Adott időszakra vonatkozó adókölttség	501	262	91
Halasztottadó-ráfordítás / (-bevétel)	-139	57	-344
<b>Adózás utáni eredmény</b>	<b>1 404</b>	<b>1 468</b>	<b>-4</b>
Anyavállalatra jutó rész	1 368	1 442	-5
Kisebbségi részesedésekre jutó rész	36	26	38
<b>Egy részvényre jutó alap és hígított eredmény (Ft/részvény)</b>	<b>173</b>	<b>182</b>	<b>-5</b>

KONSZOLIDÁLT, AUDITÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS (IFRS SZERINT KÉSZÍTETT)

millió Ft	2007. év	2006. év módosított	Vált. %
<b>Működési eredmény</b>	<b>2 907</b>	<b>2 705</b>	<b>7</b>
Értékcsökkenés és amortizáció	4 702	4 587	3
Tárgyi eszközök értékesítéséből származó nyereség (-) / veszteség	-667	-268	149
Céltartalék változása	162	67	142
Követelés leírása	42	0	
<i>Működő tőke változásai</i>			
Vevőkövetelések és forgóeszközök növekedése (-) / csökkenése	-562	530	-206
Készletek növekedése (-) / csökkenése	-15	40	-138
Szállítói és egyéb kötelezettségek csökkenése (-) /növekedése	-1001	1 666	-160
Fizetett kamat	-1 531	-1 086	41
Fizetett társasági adó	-166	-353	-53
<b>Működésből származó nettó pénzeszköz</b>	<b>3 871</b>	<b>7 888</b>	<b>-51</b>
Tárgyi és immateriális eszközök vásárlása	-3 665	-8 619	-57
Kapott kamat	52	14	271
Tárgyi eszközök értékesítéséből származó bevétel	829	363	128
Kisebbségi részesedés megvásárlása miatti pénziáramlás	-1 601	0	
Egyéb pénzeszköz kiáramlás	0	15	
<b>Befektetési tevékenységhez használt nettó pénzeszköz</b>	<b>-4 385</b>	<b>-8 227</b>	<b>-47</b>
Hosszú lejáratú bankhitelek lehívása	3 352	2 867	17
Hosszú lejáratú bankhitelek visszafizetése	-2 753	-2 703	2
Pénzügyi lízing-kötelezettségek kifizetése	-179	-136	32
<b>Pénzügyi műveletekből származó nettó pénzeszköz</b>	<b>420</b>	<b>28</b>	<b>1400</b>
Nettó pénzeszköz növekedés / csökkenés (-)	-94	-311	-70
Nyitó nettó pénzeszközök <sup>1</sup>	2 015	2 326	-13
<b>Záró nettó pénzeszközök<sup>1</sup></b>	<b>1 921</b>	<b>2 015</b>	<b>-5</b>

<sup>1</sup> Pénzeszközök értéke csökkentve a folyószámlahitelek összegével

## **Üzletpolitikai célkitűzések 2008-ra**

Bár a 2008. évi tervekészítéskor nem voltak ismertek olyan általános gazdasági és iparági események, hatások, melyek a piaci tendenciák, valamint a gazdálkodási háttér jelentős módosulását okozhatnák 2008-ban, a nemzetközi pénzügyi piacokon kialakult bizonytalanság azonban jelentősen befolyásolhatja a világgazdaságot, és áttételesen hatása lehet a turizmusra, ami a Danubius Hotels Nyrt. számára is kockázatot jelent. A Társaság teljesítményének alakulását minden időszakban nagymértékben befolyásolja a forint és egyéb nemzeti valuták euróhoz viszonyított erősödése, illetve gyengülése. A 2008. évi tervek elkészítésekor 250 Ft/EUR árfolyammal kalkulált a menedzsment. Az energiaárak növekedése miatt évről-évre nagyobb költségtényezővé válik ez a tétel. 2008-ra az egyes energiafajták 9-12%-os drágulását prognosztizáljuk.

Magyarországi szállodáinknál nem várható a fő vendégkörök keresletének jelentős változása. A német piacról évek óta egyre kevesebb vendég érkezik. Bízunk abban, hogy a németországi piaci képviselő megújítása eredményeként wellness és üzleti célú vendégeket is el tudunk érni, és számuk növekedni fog. Brit vendégeink nagy része Budapestre érkezik szabadidős vagy üzleti céllal, s számuk nagymértékben függ a két ország közötti légi összeköttetéstől. E piac bővülését várjuk 2008-ban. Magyarország a schengeni övezet részévé vált, ami összességében pozitív hatással lesz a külföldi keresletre. Mindemellett a belföldi vendégkör további bővülése prognosztizálható, bár a növekedés némileg lassulni fog. Mindez várhatóan a foglaltság javulását fogja eredményezni.

2008 és 2009 során bevezetésre kerül egy új üzemeltetési szoftver, mely mind üzemeltetés, értékesítés, vendégkapcsolatok, mind pedig gazdálkodási, pénzügyi területen nagyobb hatékonyságot biztosít. Emellett továbbra is az elektronikus értékesítési csatornák forgalmának növelésére koncentrálunk. A városi szállodákban a szabadidős és üzleti vendégkör megfelelő arányának elérése a célunk, míg a Danubius Health Spa Resort brand gyógyszállodáiban új termékekkel – például a hévízi Danubius Health Spa Resort Aqua all-inclusive szolgáltatásaival –, valamint új koncepciókkal – a családbarát szállodai programmal – szeretnénk javuló eredményeket elérni. Az áraink közvetlen emelését nem minden piaci szegmens fogadja el, de a vendégkör átalakítása lehetőséget nyújt az átlagárak növelésére.

Így a magyar piacon növekvő bevételt terveztünk a 2008-as évre, ami a változó költségek szigorú kontrollja mellett pozitív üzemegységi eredményváltozást fog okozni, de sajnos az állandó költségek – elsősorban az energia – emelkedése miatt a bruttó üzemelési eredmény visszaesését prognosztizáljuk.

A cseh leányvállalat esetében – bár csökkenő, de továbbra is – 70%-ot meghaladó foglaltság szerepel a terveinkben. Az elmúlt években végrehajtott beruházások hatásaként átlagár növekedést tervezünk. A német piacról egyre kevesebb vendég érkezik a marienbadi szállodákba is. Ez egyben azt is jelenti, hogy az utazási irodákon és utazásközvetítőkon keresztül érkezők aránya csökken. Ennek pótlása az egyéb – elsősorban elektronikus – csatornákon foglaltó vendégekkel önmagában jótékony hatással van az elért eredményekre. A belföldi, a környező országok, valamint a szovjet utódállamok piaca jelent a jövőben lehetőséget a cseh szállodáink számára.

A közvetlen költségek szinten tartása mellett az általános költségek – különösen az energiára és karbantartásra fordítandók – jelentősen emelkedni fognak. Így a 2008-as évre várható teljesítmény bruttó üzemelési eredmény szintjén elmarad az előző évihez képest.

A szlovákiai, pöstyéni szállodák előrejelzéseit nagymértékben befolyásolja a korábban történt kapacitásbővítő és színvonalemelő fejlesztések hatása. A belföldi, társadalombiztosítás által finanszírozott vendégek száma várhatóan tovább fog csökkenni, ugyanakkor bővül a rövidebb tartózkodási idejű, pihenési céllal érkező szlovák vendégkör,

valamint a cseh, lengyel és orosz piac gyarapodása is jelentős lesz. A foglaltság javulása mellett az átlagárak is számottevően – 10%-ot meghaladóan – fognak emelkedni. A hatékonyabb gazdálkodás eredményeként a bruttó üzemelési eredmény jelentős javulása szerepel a tervekben.

Romániai szállodáink mind az Európai Unióhoz történő csatlakozás pozitív hatása, az általános gazdasági növekedés, mind pedig a gazdálkodás hatékonyságának javulása miatt kiemelkedően jó eredményt értek el 2007-ben. 2008-ra a növekedés folytatódása várható, de az elmúlt évek dinamikája nem tud fennmaradni. A Danubius Health Spa Resort Sovata szálloda szolgáltatási köre az elmúlt években számottevően szélesedett. 2008-ban az újonnan kialakított konferenciaközpont lehetővé teszi az üzleti szegmens további növelését. A magyar és román vendégeken kívül jelentős arányt képviselnek a Moldáv Köztársaságból érkezők is, akikre az EU-csatlakozás óta vízumkényszer vonatkozik, s ez jelentősen visszaveti a keresletet. Összességében a foglaltság további javulása és az átlagárak emelkedése várható. Szovátai szállodáink esetében is kiemelkedően magas lesz az energiaköltség növekedése, és a bérköltségekre is komoly nyomás nehezedik (sor kerül a minimálbérek meghatározására), de bruttó üzemelési szinten az eredmények növekedése várható.

A fent ismertetetteknek megfelelően a csoportszintű bevételek 4%-os növekedése szerepel a tervekben. Az egyéb bevételek soron 2007-ben az ingatlanértékesítéseknek (pl. a Hotel Esztergom és Kastélykert eladásának) jelentős mértékű egyszeri hatása mutatkozott. Az egyéb bevételek változását kiszűrve 5%-os bevételbővülést prognosztizál a Danubius Hotels Nyrt. A növekvő vendégszám és az infláció az anyagjellegű költségek növekedését okozza. A személyi jellegű költségeknek – a szigorú létszám- és bérgazdálkodás következményeként – konszolidált szinten 5%-os növekedését tervezzük. A működési ráfordítások 4%-os emelkedése szerepel a tervekben. Így a Danubius Csoport működési eredménye – előrejelzéseink szerint – 2,7 milliárd Ft lesz 2008-ban, ami 6%-kal alacsonyabb a 2007-es évihez viszonyítva. Az – eszköz-eladások nyereségét is tartalmazó – egyéb bevételek változásának hatását kiszűrve 15%-os működési eredmény-növekedés várható.

A tervezett beruházások között jelentős arányt képvisel az újonnan bevezetésre kerülő üzemeltetési szoftver, mely nemcsak Magyarországon, hanem valamennyi külföldi leányvállalatnál implementálásra kerül. Magyarországon a Danubius Hotel Gellért fürdővel közös homlokzatának felújítását tervezzük megvalósítani az idei évben, és előkészítési fázisban van a szálloda teljeskörű rekonstrukciója is, amely – kedvező piaci feltételek fennállása esetén – akár 2008-ban megkezdődhet. Ezen kívül a Danubius Health Spa Resort Aqua all-inclusive üzemeléséhez szükséges beruházások vannak folyamatban, valamint átalakításra kerül a Budapest Hilton éttermi és konferencia részlege, és kialakításra kerül a szállodában egy új fitness központ. Terveink között szerepel a budapesti Hotel Stadion négycsillagos alakítása. A szálloda 2009 elejétől fog megújult és kibővült szolgáltatásokkal és – elképzeléseink szerint – új néven a négycsillagos piac szereplőjévé válni. A cseh leányvállalatnál az energia megtakarítást célzó beruházásoké lesz a főszerep 2008-ban. Pöstyénben 2008-ra – az új üzemeltetési szoftver bevezetése mellett – tervezett projekt a Balnea Grand rekonstrukciója és a Balnea Palace konferenciatermének felújítása, ami új piaci szegmens elérését tenné lehetővé. Szovátán a növekvő számú konferenciavendég színvonalas kiszolgálása miatt szükségessé vált a Danubius Hotel Sovata halljának felújítása, és folyik a wellness-fitness részleg bővítése, illetve kialakítása, valamint tervezzük a Hotel Bradet felújítását, négycsillagos alakítását.

Az ismertetett tervek megvalósulásának feltétele, hogy – a nemzetközi gazdasági kilátások bizonytalansága ellenére – nem változik számottevően a piaci és a gazdálkodási környezet. Egyes tényezők – például az energiaárak növekedése – még további nehézségeket

gördítenek az eredményesség szinten tartása elé. A tervezett működési eredményváltozás mellett a pénzügyi eredményben – a megnövekedett hitelállomány miatt – a kamatköltségek növekedése várható, míg – a 250 Ft/EUR árfolyam prognózis figyelembevételével – az árfolyam-különbözet a 2007. év szintjén marad. A Danubius Csoport adózás előtti eredményterve 1,2 milliárd Ft.

**A Danubius Hotels Nyrt. egyedi,  
magyar számviteli szabályok szerint  
készített éves jelentése**

*Ld. a 2008. április 30-án közzétett külön dokumentumban.*

**A Danubius Hotels Nyrt. konszolidált,  
nemzetközi (IFRS) számviteli szabályok szerint  
készített éves jelentése**

*Ld. a 2008. április 30-án közzétett külön dokumentumban.*

## **Felelősségvállaló Nyilatkozat**

### **a Danubius Hotels Nyrt. 2007. évi éves jelentéséhez**

A Danubius Hotels Nyrt. kijelenti, hogy a Danubius Hotels Nyrt. magyar számviteli szabályok szerint készült egyedi jelentés és a Danubius Hotels Nyrt. IFRS szerint készült konszolidált jelentése a valóságnak megfelelő adatokat és állításokat tartalmaz, nem hallgat el olyan tényt vagy információt, amely a Társaság helyzetének megítélése szempontjából jelentőséggel bír. A Danubius Hotels Nyrt., mint kibocsátó a jelentések tartalmáért felelősséget vállal. A Danubius Hotels Nyrt. kijelenti, hogy a rendszeres és rendkívüli tájékoztatás elmaradásával, illetve félrevezető tartalmával okozott kár megtérítéséért, mint kibocsátó felel.

Budapest, 2008. április 30.

Dr. Deák Imre  
az Igazgatóság tagja

Tóbiás János  
az Igazgatóság tagja