



“БАЛКАНСТРОЙ” АД

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ЗА 2007 год.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството е регистрирано в Република България, вписано е в Регистъра на търговските дружества по ф.д. № 1650/1994 г, на Благоевградски Окръжен съд, под парт. № 243, том 4, стр. 28. и не са извършвани промени в наименованието на дружеството.

Към 31.12.2007г. дружеството е със седалище и адрес на управление както следва: гр. Разлог 2760, ул. “Бяла река” № 12.

Основната му дейност включва:

- Консултантско – инженерингови услуги в областта на проучването, проектирането, строителството и реконструкцията на обекти с разнороден характер и предназначение – жилищно, търговско – административно, туристическо – развлекателно, промишлено и комуникационно, за опазване и възстановяване на околната Среда – екосъоръжения и инсталации за ограничаване на вредния ефект от природни замърсители, рекултивация на изкуствени насипи, диги, терени и др.
- Производствените бази са оборудвани със съвременни машини и съоръжения за производство на дървен материал, алуминиева и дървена дограма, мебелно производство и изработка на стъклопакети, бетонови изделия.

Дружеството е с едностепенна система на управление съгласно Търговския закон в Република България.

Към 31 декември 2007 г. в Съвета на директорите участват:

Николай Георгиев Калоянов

Йордан Иванов Кеназирев

Костадин Георгиев Калоянов

С решение № 501/06.02.2007 г. са вписани като членове на Съвета на директорите и:

Красимир Димитров Борилов

Тошко Георгиев Колев

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

Основната дейност на “Балканстрой” АД е свързана с проучване, проектиране, строителство и реконструкция на обекти с разнородно предназначение, а търговската дейност на дружеството включва продажби на дървен материал собствено производство, на топло-, хидро- и звукоизолационни материали.

Строителната дейност се осъществява на базата на предварително сключени договори. Производственият цикъл е затворен, като започва с изготвянето на арматурата и бетона и завършва с мебелното обзавеждане. Договорите за строителство се сключват на база твърдо договорена цена и на база “разходи плюс”, като валутата, в която се сключват договорите е ЕВРО и ЛЕВА.

През 2007 год. бяха завършени няколко голяма обекта с инвеститори Неон Трейдинг ЕООД, Фарнекс ООД, Етап Адрес АД, Риск Инженеринг АД, Мираж Банско АД, Иван Рилски Пропъртис ООД, Джи Ем Ес Ай ООД.

В строителната програма за 2007 год бяха стартирани и нови обекти на следните инвеститори Кино Арена 2005 ООД – МОЛ Стара Загора, МНИ ООД - Търговски център, Хънтърс ООД - Ваканционен комплекс "Хънтърс Касъл" - гр.Банско, Банско Пропърти Партнерс 2 ООД - Жилищен комплекс "Сент Джон Парк", гр.Банско, МОСВ - Пречиствателна станция за отпадни води гр.Балчик и др.

III. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

РЕЗУЛТАТИ ЗА ТЕКУЩИЯ ПЕРИОД

През 2007г. “Балканстрой” АД отчита добри резултати. Те са резултат на затвърдените позиции на дружеството в бранша и спечелването на големи строителни обекти, които дават възможност за оптимизиране на разходите и за по – дългосрочно планиране на инвестициите.

През 2007 г. дружеството извърши преструктуриране чрез отделяне на активи и пасиви в новите си дъщерни дружества: БС Пропъртис ЕАД, Техноууд ЕАД, Технопрофил ЕАД и Технопанел ЕАД

Балканстрой АД през 2007 год. е реализирал приходи в размер на 124,781 хил.лв., което е 49.35% увеличение спрямо 2006 год., което е едно значително увеличение. За сравнение през 2006 год. дружеството е реализирало 83,549 хил. лв. приходи от продажби, което е 19.46% увеличение в сравнение с 2005 год. Приходите от основната дейност на дружеството са в размер на 116,238 хил. лв., от продажба на стоки е реализиран приход в размер на 973 хил. лв., от услуги 1,515 хил. лв., от продажба на ДМА , материали и други приходи в размер на 6,055 хил. лв.

I. Нетни приходи от продажби на:	2007	%	2006	%	2005
Продукция	116 238	55,49%	74 758	17,55%	63 595
Стоки	973	-28,24%	1 356	-24,41%	1 794
Услуги	1 515	75,96%	861	-8,40%	940
Други	6 055	-7,89%	6 574	82,05%	3 611
Общо за група I:	124 781	49,35%	83 549	19,46%	69 940

Счетоводната печалба на Балканстрой АД е в размер на 15,090 хил. лв., а реализираната нетна печалба след данъци за 2007 год. е 13,645 хил.лв., което прави 374% увеличение спрямо предходната година. Това увеличение е резултат главно от удвояване обема на приходите от продажби, както и от по-доброто използване на ресурсите на дружеството.

В структурата на разходите за 2007 год. се наблюдава увеличение на разходите за външни услуги като процент от общите, което се дължи на по-голямото използване на услуги на подизпълнители.

I. Разходи по икономически елементи	2007	%	2006	%	2005
1. Разходи за материали	57835	53,95%	44029	56,18%	41667

БАЛКАНСТРОЙ АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 ДЕКЕМВРИ 2007

2. Разходи за външни услуги	41131	38,37%	21247	27,11%	11845
3. Разходи за амортизации	2285	2,13%	3746	4,78%	4176
4. Разходи за възнаграждения	9486	8,85%	7998	10,21%	7179
5. Разходи за осигуровки	2255	2,10%	1832	2,34%	2045
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	4527	4,22%	6723	8,58%	4101
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	-6234	-5,82%	-5583	-7,12%	-4396
8. Други, в т.ч.:	-4083	-3,81%	-1623	-2,07%	1474
Общо за група I:	107 202	100,00%	78 369	100,00%	68 091

ЛИКВИДНОСТ

ЛИКВИДНОСТ	31.12.2007	31.12.2006	31.12.2005
коефициент за текуща ликвидност	1.19	0.99	0.97
коефициент за бърза ликвидност	0.93	0.67	0.62
коефициент за абсолютна ликвидност	0.01	0.18	0.04

Тези коефициенти описват способността на дружеството да погасява дълговете си в срок. Коефициентът за текуща ликвидност представлява отношението на краткотрайните активи към краткосрочните пасиви. Оптималните стойности на този коефициент са над 1-1,5. Някои типове дружества обаче са в състояние да работят при коефициент по-нисък от 1. За 2007 год. стойността на коефициента е от 1,19, което продължава тенденцията от 2006 год. за подобряване на стойността му.

Коефициентът на бърза ликвидност представлява отношението на краткотрайните активи минус материалните запаси към краткосрочните пасиви. Неговият оптимален размер, определящ стабилността на дружеството е между 0,5-1. Но трябва да се има предвид, че много високите стойности биха означавали, че активите на дружеството не се използват по най-добрия начин.

Коефициентът на абсолютна ликвидност се изчислява като съотношение на паричните средства и краткосрочните пасиви, и изразява способността на дружеството да посреща краткосрочните си задължения с наличните си парични средства. През 2007 год. се наблюдава драстично намаление спрямо 2006 год. Високата стойност към 31.12.2006 год. се дължи на усвояването по разплащателна сметка на лимит по овърдрафт кредити изтичащи на 31.12.2006г.

КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Към 31.12.2007 год. Балканстрой АД е с капитал 15 000 000 лв., разпределен в 15 000 000 акции с номинална стойност 1 лев всяка една.

Структура на основния капитал

Акционери	Дялово участие	Брой Акции (хил.бр.)	Номинална стойност (хил.лв.)
Калоянов и Каназирев инженеринг ООД	79,885%	11,982	11,982
Николай Георгиев Калоянов	6,705%	1,006	1,006
Йордан Иванов Каназирев	6,705%	1,006	1,006
Костадин Георгиев Калоянов	6,705%	1,006	1,006
	100.0%	15,000	15,000

БАЛКАНСТРОЙ АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 ДЕКЕМВРИ 2007

Към 31 декември 2007 г. Балканстрой АД притежава дялови участие в други дружества, както следва:

Дружество	Процентно участие	Основен капитал в (хил. лв.)	Стойност на инвестицията
Мажоритарно участие			
“Кулиното” АД	65.00%	10,952	7,119
“Разлес” ООД	50.00%	5	2
“Балканспорт 2006” АД	80.00%	50	40
“Мираж Инк.” АД	75.00%	50	38
“Стройкомерс 96” ООД	99.41%	5	5
“ББГ и Ко” АД	70.00%	50	35
“Техногипс” ЕАД	100.00%	50	50
“Б.Б. сервиз” ООД	57.77%	6	4
“Места 99” ООД	60.00%	5	3
“България Холидейз” ЕАД	100.00%	3,500	3,500
“Техносим” ЕАД	100.00%	5,800	5,800
“Технопанел” ЕАД	100.00%	5,500	5,500
“Технопрофил” ЕАД	100.00%	50	50
“Инертни материали 2006” ООД	50.00%	5	2
“Рила Голф и СПА Ризорт” АД	70.00%	50	35
“БС Пропъртис” ЕАД	100.00%	50	50
“Техноууд” ЕАД	100.00%	193	193
		26,321	22,426
Значително влияние			
“Фибран България” АД	33.00%	7,000	2,310
“Сан Стефано Пропърти Дивелопмънт” АД	35.55%	900	320
“Инвестиционно консултантска компания” АД	25.00%	50	12
		7,950	2,642
Малцинствено участие			
“ОББ Балансиран фонд”	0.77 %	3,910	30
“Разлог Спорт” АД	20.00%	50	10
“Дружество за заетост и структурно развитие Разлог” ООД	20.00%	5	1
		3,965	41

Дружеството финансира строителните си проекти чрез привличане на краткосрочни и дългосрочни заеми предимно от ОББ АД и Пощенска банка АД, както и разчита на собствени средства и инвестиционни аванси от договорените продажби.

Ефектът от използването на привлечени средства от дружеството с оглед увеличаване на крайния нетен доход от общо използваните за дейността средства (собствен капитал и привлечени средства) се нарича финансов ливъридж. Когато дадена фирма постига по-висока доходност от използването на привлечени средства в капиталовата си структура,

отколкото са разходите по тях, ливъриджа е оправдан и би следвало да се разглежда в положителен аспект (с уговорката нивото на ливъридж да не дава драстично негативно отражение на други финансови показатели).

Към 31.12.2007 год. съотношението собствен капитал – сума на пасива е 21.95%, което означава на практика, че дружество работи с 78.05 % привлечени средства. Влияние за стойността на показателя имат следните два фактора:

- към 31.12.2007 год. дружеството има неприключени аванси от клиенти за обект Св.Иван в размер на 11,153 хил.лв. поради забавяне на завършването на обекта;
- предприятията през 2007 год. процедура по отделяне съгласно чл.262в, ал.2 от ТЗ, с която задълженията към И Еф Джи Лизинг усвоявани за авансови плащания за дълготрайни материални активи към доставчици и начислени в момента в сметка клиенти по аванси за сумата от 15,526 хил.лв. ще бъдат отделени в новото дружество Техноуд ЕАД, с което балансовото число допълнително ще намалее.

IV. ОСНОВНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

Балканстрой АД е изложено на общите рискове, които се отнасят до всички стопански субекти в сектора.

Осъществявайки дейността си, Дружеството е изложена на многообразни финансови рискове включително валутен риск и лихвен риск. Общата програма на Дружеството за управление на риска цели да минимизира потенциалните отрицателни ефекти на тези рискове върху финансовия резултат на Дружеството.

1. Валутен риск - Дружеството оперира в Република България, но част от суровините, които използва за дейността си, се внасят от чужбина. Неблагоприятна промяна във валутните курсове би оскъпила строителните материали и би довела до увеличени разходи и съответно намалена нетна печалба на дружеството. Валутен риск спрямо еврото фактически не съществува за дружеството по две причини: 1) поради действащия валутен борд у нас, курсът на BGN спрямо EUR е фиксиран; и 2) цените на недвижимите имоти в България се котират в евро. Това излага Дружеството на валутен риск единствено при сключване на договори за продажба на недвижими имоти, деноминирани във валута, различна от BGN и EUR. Валутен риск съществува и при взимане на кредити във валута, различна от BGN и EUR..

2. Лихвен риск - Основният източник на лихвен риск за Дружеството са неговите дългосрочни задължения предимно към банки и облигационери. С цел минимизиране на лихвения риск, Дружеството диверсифицира източниците, от които осигурява финансиране за дейността си. Дружеството допълнително диверсифицира лихвения риск, като финансирането, предоставено му от ОББ АД е гъвкаво и дава възможност на Дружеството да ползва широка гама от кредитни продукти, максимално отговарящи на нуждите на “Балканстрой” АД и даващи възможност за разнообразна срочност на финансиране.

3. Кредитен риск - Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск. Дружеството има разработена и внедрена политика, която гарантира, че продажбите на продукция и услуги на едро се извършват на клиенти с подходяща кредитна история.

4. Ликвиден риск - Предпазливото управление на ликвидния риск предполага поддържане на достатъчно количество парични средства и ликвидни ценни книжа, както и възможности за допълнително финансиране с кредити и за закриване на пазарни позиции. Поради

динамичната природа на основните типове бизнес, Финансовия отдел на Дружеството има за цел да постигне гъвкавост във финансирането, като поддържа достатъчно неизползвани разрешени кредитни линии.

5. Оперативен риск - Силната конкуренция на пазара и високото предлагане на жилища, офиси, търговски и складови помещения са фактори, които биха могли да доведат до насищане на пазара. Въпреки силната конкуренция, Дружеството счита, че има конкурентно преимущество на пазара поради опитния си управленски екип и изградената репутация. "Балканстрой" АД е изложен на риск от неблагоприятно изменение на цените на строителните материали и строителните услуги. Дружеството има дългогодишни делови отношения с доставчиците си, съвместната работа с които е пространно регламентирана в рамкови договори. Коректността в отношенията с фирмите доставчици на строителни материали и строителни услуги, дългогодишната история на дружеството, както и позициите, които има на пазара, са само някои от факторите способстващи за минимизирането на този риск. В процеса на изграждане на активи на Дружеството съществува риск от забавяне на реализацията на проектите в сравнение с първоначално планираните срокове или разходи. Дейността на Дружеството е свързана и с рискове, породени от невъзможността на съответните продавачи на земеделски имоти да достигнат до единно становище, което може да доведе до забавяне на процеса на придобиване. При изграждане на активите е възможно даден подизпълнител да не успее да контролира разходите си, както и да спазва предвидените срокове и стандарти за качество. За да ограничи тези рискове Дружеството осъществява непрекъснат контрол върху процесите на придобиване на земеделски и други имоти, както и върху строителните и довършителни работи, с оглед спазване на предварително заложените бюджети, срокове и качество на изпълнение.

V. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

Не са настъпили важни събития след годишното счетоводно приключване.

VI. ВАЖНИ НАУЧНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ И РАЗРАБОТКИ

Дейността на "Балканстрой" АД не е свързана с извършването на научни изследвания и разработки.

VII. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През 2007г. дружеството си беше поставило реализиране ръст на приходите от продажби и на печалбата на база сключени договори от 20%, като постигна в действителност многократно по-добри резултати.

Започна технологично обновяване на съществуващите производства на строителни материали, както и започна инвестиции в нови производствени мощности за строителния отрасъл на стойност над 35 милиона евро, чрез свои дъщерни дружества, като един от заводите за алуминиева и PVC стартира още през 2007 год.

Предприети са действия насочени към развитие и разширяване на бизнеса в следните области: строителство, производство на строителни материали, управление на недвижими имоти, туристически услуги, финансово-правни услуги, строителна механизация и автотранспорт, таксиметрови превози.

За 2008 год. ръководството си е поставило за цел да увеличи приходите си от продажба, както и печалбата с 20%, а от гледна точка на инвестициите да продължи успешно предприетите през 2007 год. инвестиции за изграждане на нови заводи чрез дъщерните си фирми.

VIII. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Акции на дружеството не са листвани на капиталовия пазар и не са търгувани, поради което няма промяна в цената им.

IX. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ ПО ЧЛ. 94, АЛ. 2, Т. 3 ЗППЦК:

През 2007г. се работеше усилено за подобряване правната, институционална и регулативна рамка на корпоративното управление. Работеше се по подобряване отношенията между участниците в системата за управление, а именно: акционери, кредитори, служители и другите заинтересовани лица.

X. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОГРАМАТА ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ И НЕЙНОТО ИЗПЪЛНЕНИЕ

МЕРКИ ПО ОТНОШЕНИЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

- Заседанията на Съвета на директорите бяха провеждани по предварително утвърден график, което да осигурява участието на всички или на по-голяма част от членовете.
- Материалите за заседанията бяха предварително представяни на членовете на Съвета на директорите.
- В дневния ред на заседанията на Съвета на директорите са утвърждавани планове за работа, политика по отношение на риска, системите на финансов контрол, разкриване на информация и др.

МЕРКИ С ЦЕЛ ЗАЩИТА ПРАВАТА НА АКЦИОНЕРИТЕ

- Своевременно предоставяне при поискване на вярна, изчерпателна и по същество информация на акционерите в отговор на техни въпроси относно икономическото и финансово състояние и търговска дейност на дружеството.
- Всички акционери имат възможност да участват на общите събрания, да гласуват и да правят предложения по всички въпроси от дневния ред.
- Всички акционери имат равно право на участие в разпределението на печалбата на дружеството, пропорционално на притежаваните от тях акции.

МЕРКИ С ЦЕЛ ПРОЗРАЧНОСТ, СВОЕВРЕМЕННО И ТОЧНО РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА

- Представяне на задължителните годишен и тримесечни финансови отчети в предвидените от ЗППЦК изчерпателност и срок.
- Публикуване на годишния отчет за дейността на дружеството.
- Предоставена бе в публичното пространство важна информация, засягаща промени в управлението, членовете на Съвета на директорите, структурата и политиката на корпоративното управление.

- Изготвяне на всички финансови отчети съгласно изискванията на Международните счетоводни стандарти.
- Използване на достъпен и разбираем език във всички материали, предназначени за акционерите или потенциалните инвеститори.
- Своевременно представяне на междинните отчетите на Комисията за финансов надзор и Българска фондова борса.
- Годишният отчет е одитиран от независим одитор избран от Съвета на директорите.

Балканстрой АД полага грижата инвеститорите да имат бърз, равен за всички и икономичен достъп до информацията, необходима за вземане на инвестиционни решения.

МЕРКИ ПО ОТНОШЕНИЕ ОЦЕНКАТА НА ПРОГРАМАТА ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

- Следене на тенденциите в теорията и практиката в областта на корпоративното управление.
- Текущо адаптиране на правилата за добро корпоративно управление към динамичния свят на капиталовите пазари тяхното осъвременяване в съответствие с водещите тенденции и добри практики на корпоративно управление.

XI. ИНФОРМАЦИЯ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ.187Д И ЧЛ.247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

1. Информация по чл.187д от ТЗ

През отчетния период Балканстрой АД не е извършвало придобиване или прехвърляне на собствени акции. Към момента на изготвяне на настоящия отчет Балканстрой АД не притежава собствени акции.

2. Членовете на Съвета на директорите на Балканстрой АД са получили следните нетни възнаграждения за 2007 год. от дружеството:

Съвет на Директорите	Нето / лева
Николай Георгиев Калоянов	37 783.96
Йордан Иванов Каназирев	38 440.57
Костадин Георгиев Калоянов	39 535.17
Красимир Димитров Борилев	11 742.04
Тошко Георгиев Колев	12 632.61

3. Структура на акционерното участие на Балканстрой АД

име на собственика / акционера	% участие
“Калоянов и Каназирев Инженеринг” ООД	79.885%
Николай Георгиев Калоянов	6.705%
Йордан Иванов Каназирев	6.705%
Костадин Георгиев Калоянов	6.705%

4. Данни за акциите, притежавани от управителните и контролни органи на емитента

“Калоянов и Каназирев Инженеринг” ООД – 11,982,750 бр. по 1 лев всяка
Собственици на дружеството “Калоянов и Каназирев Инженеринг” ООД са Николай Георгиев Калоянов – 33,333%, Костадин Георгиев Калоянов – 33,333% и Йордан Иванов Каназирев – 33,333%.

Съвет на директорите

Николай Георгиев Калоянов – 1,005,750 бр. акции по 1 лев всяка
Костадин Георгиев Калоянов – 1,005,750 бр. акции по 1 лев всяка
Йордан Иванов Каназирев – 1,005,750 бр. акции по 1 лев всяка

Красимир Димитров Борилов – не притежава акции или облигации от дружеството емитент
Тошко Георгиев Колев – не притежава акции или облигации от дружеството емитент

През 2007 год. членовете на Съвета на директорите не са придобивали или прехвърляли акции и/или облигации на дружеството.

В устава на Балканстрой АД няма клаузи ограничаващи правото на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и/или облигации на дружеството.

5. Участие на членовете на съвета в търговски дружества като съдружници или в управителен орган:

1. Николай Георгиев Калоянов: Балканстрой АД, Кастрал ООД, Николай Калоянов ЕТ, Минерал електрик ООД, Стройкомерс 96 ООД, Калоянов и Каназирев инженеринг ООД, Банско Турист ООД, Балканцем ООД, СОК Катарино 2006 АД, Фибран България АД, Места 99 ООД, Сан Стефано Пропърти Дивелопмънт АД, Мираж Инк АД, ББГ и КО АД, Клиф Голф Холидейз Клуб АД, Инвестиционно консултанска компания АД, Кулиното АД, България Холидейз ЕАД, Балканспорт 2006 АД, Техногипс ЕАД, Технопрофил ЕАД, Техносим ЕАД, Технопанел ЕАД, Пирин Голф ЕООД, Рила Голф и Спа Ризорт АД, Разлог Спорт АД, Раз-строй ООД, Ни-Ко 2004 ООД, Техноууд ЕАД, БС Пропъртис ЕАД.

2. Йордан Иванов Каназирев: Балканстрой АД, Кастрал ООД, Стройкомерс 96 ООД, Калоянов и Каназирев инженеринг ООД, Банско Турист ООД, Катарино 2004 АД, Катарино СПА АД, ББГ и КО АД, Кулиното АД, България Холидейз ЕАД, Балканспорт 2006 АД, Техногипс ЕАД, Технопрофил ЕАД, Техносим ЕАД, Технопанел ЕАД, Кокс 2006 ООД, Кода-2007 ООД, Рила Голф и Спа Ризорт АД, Разлог Спорт АД, Раз-строй ООД, Ни-Ко 2004 ООД, Техноууд ЕАД, БС Пропъртис ЕАД.

3. Костадин Георгиев Калоянов: Балканстрой АД, Кастрал ООД, Стройкомерс 96 ООД, Калоянов и Каназирев инженеринг ООД, Банско Турист ООД, Катарино 2004 АД, СОК Катарино 2006 АД, Катарино СПА АД, Разлес ООД, Мираж Инк АД, България Холидейз ЕАД, Балканспорт 2006 АД, Техногипс ЕАД, Технопрофил ЕАД, Техносим ЕАД, Технопанел ЕАД, Инертни материали 2006 ООД, Волей К ООД, Рила Голф и Спа Ризорт АД, Разлог Спорт АД, Раз-строй ООД, Ни-Ко 2004 ООД, Техноууд ЕАД, БС Пропъртис ЕАД

6. Планирана стопанска политика, в това число очакваните инвестиции

През 2008 год. дружеството ще продължи започнатите през 2007 год. инвестиции в следните производствени мощности:

- ПРОИЗВОДСТВО НА САНДВИЧ – ПАНЕЛИ “ТЕХНОПАНЕЛ” ЕАД, гр. СОФИЯ;
- ПРОИЗВОДСТВО НА ПРОДУКТИ ОТ БЕТОН И БЕТОНОВИ КЕРЕМИДИ “ТЕХНОСИМ” ЕАД, гр. СОФИЯ;
- ЗАВОД ЗА ПРОИЗВОДСТВО НА ГИПС И ГИПСОВИ ПРОДУКТИ “ТЕХНОГИПС” ЕАД, гр. РАДНЕВО;
- ДЪРВОДЕЛСКИ ПРОИЗВОДСТВА “ТЕХНОУУД” ЕАД, гр.РАЗЛОГ.

Дружеството планира да постигне през 2008 год. ръст от 20% на оборота си.

ХІІ. ИЗПОЛЗВАНИ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Дружеството финансира строителните си проекти чрез привличане на краткосрочни и дългосрочни заеми предимно от ОББ АД и Пощенска банка АД, както и разчита на собствени средства и инвестиционни аванси от договорените продажби.

В процеса на финансиране на оперативната си дейност дружеството не е използвало специфични финансови инструменти, включително финансови инструменти за хеджиране на риска.

XIII. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ 10 ОТ НАРЕДБА 2 НА КФН

1. *Информация, дадена в стойностно и количествено изражение, относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.*

Видове продукция	2007	%	2006	%	2005	%
Продукция	116 238	100.00%	74 758	100.00%	63 595	100.00%
Строителна продукция	111 666	96.07%	69 187	92.55%	61 420	96.58%
Промислена продукция	1 059	0.91%	2 116	2.83%	2 175	3.42%
Недвижими имоти	3 513	3.02%	3 455	4.62%		

През 2007 год. се наблюдава намаление на приходите от продажба на промишлена продукция по две причини:

- започналото реструктуриране през 2006 год. и свързаното с него отделянето на дейности в дъщерни дружества;
- по-голям процент от произведената продукция се използва в строителни обекти на дружеството.

2. *Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.*

Приходи от дейността	2007	%	2006	%	2005
I. Нетни приходи от продажби на:					
Продукция	116 238	55,49%	74 758	17,55%	63 595
Стоки	973	-28,24%	1 356	-24,41%	1 794
Услуги	1 515	75,96%	861	-8,40%	940
Други	6 055	-7,89%	6 574	82,05%	3 611
Общо за група I:	124 781	49,35%	83 549	19,46%	69 940
III. Финансови приходи					
1. Приходи от лихви	880	155,81%	344	429,23%	65
4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове	9	-64,00%	25	-67,11%	76
5. Други	5	150,00%	2	-71,43%	7
Общо за група III:	894	140,97%	371	150,68%	148

БАЛКАНСТРОЙ АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 ДЕКЕМВРИ 2007

През 2007 г. Балканстрой АД е реализирал приходите си почти изцяло на вътрешния пазар.

Пазари	2007	%	2006	%	2005	%
Продукция	116 238	100.00%	74 758	100.00%	63 595	100.00%
Вътрешен пазар	116 217	99.98%	73 668	98.54%	62 619	98.47%
Германия	21	0.02%	1 090	1.46%	976	1.53%

Основната част от необходимите материали за строителството се произвеждат в собствена база в град Разлог. Фирмата не е зависима от един доставчик. По-големи доставчици са: “Стомана Индъстри” АД, “Златна Панега бетон” АД, “Транспортстрой” ЕООД, “Софстрой” и други. Доставките се договарят при разсрочено плащане в рамките на 15-60 дни.

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

Сключените големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента през 2007 год. са с традиционни за дейността на дружеството клиенти и сключени договори.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период.

ПОКУПКИ (в хил.лв.)	ДМА	Материали	Услуги	Разходи за придоб.на ДМА	Други	ОБЩО
Фибран България АД		14 086		130	1	14 217
Бараж и КО ЕООД						0
Кода 2007 ООД			7			7
Кокс 2006 ООД			5			5
Волей К ООД			8			8
Гражданско Дружество Свети Иван			292			292
България Холидейз ЕАД		3	494		20	517
Катарино СПА АД	1 079	1	262			1 342
Банско Турист ООД			305			305
Места 99 ООД						0
К и К Инженеринг ООД		210				210
Технопрофил ЕАД	25	1 692	351	52	1	2 121
Стройкомерс 96 ООД	33	841	13 350	1 256	1	15 481
Кастрал ООД			324	73		397
Бараж комплект ООД			365			365
ББ Сервиз ООД			95			95
ОБЩО	1 137	16 833	15 858	1 511	23	35 362

ПРОДАЖБИ (в хил.лв.)	Продукция	Материали и Стоки	Услуги	ДМА	Други	ОБЩО
Банско Турист ООД	52	5	9	14	4	84
България Холидейз ЕАД	18	16	51	43	14	142
Бараж и КО ЕООД	1	19			3	23
ББ Сервиз ООД			6			6
ББГ и КО АД	2					2
Фибран България АД	13					13
Кулиното АД		2			2	4
Катарино СПА АД	99	20	22	2	11	154
Клиф Голф Холидейз Клуб АД		123			177	300
Стройкомерс 96 ООД	138	194	325		202	859

БАЛКАНСТРОЙ АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 ДЕКЕМВРИ 2007

Волейболен Клуб Пирин Разлог	19	13	8	2	8	50
Кастрал ООД	2	1	3			6
Технопрофил ЕАД	204	1 305	268	147	6	1 930
Балканспорт 2006 АД			3		3	6
Мираж инк АД	15					15
Сан Стефано Пропърти Дивелопмънт АД	3 620					3 620
Технопанел ЕАД	599		8			607
Техносим ЕАД	70		8			78
Техногипс ЕАД				153		153
Гражданско Дружество Свети Иван	2 230					2 230
ОБЩО	7 082	1 698	711	361	430	10 282

5. *Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му*

Не са налице събития или показатели с необичаен за емитента характер.

6. *Информация за сделки, водени извънбалансово през 2007 г.*

Задбалансови сметки	Салдо Дт	Салдо Кт
Активи в употреба, отчетени в Разход	3 643	
ДМА		790
Ангажименти по разрешени кредити	35	
Други сметки за условни активи		3 387
Други сметки за условни пасиви	499	
ОБЩО към 31.12.2007	4 177	4 177

От активите в употреба, отчетени в разход 3,194 хил.лв. са кофражи.

7. *Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и чужбина*

Дългосрочни финансови активи	Собственост	2007 г.
“Фибран България” АД	33%	2,310
“Сан Стефано Пропърти Дивелопмънт” АД	35.55%	320
“България Холидейз” ЕАД	100%	3,500
“Кулиното” АД	65%	7,119
“Мираж инк.” АД	75%	38
“ББГ и Ко” АД	70%	35
“ОББ Балансиран фонд” АД	0.77%	30
“Инвестиционно консултантска компания” АД	25%	12
“ББ сервиз” ООД	57.77%	4
“Места 99” ООД	60%	3
“Разлес” ООД	50%	2
“Техногипс ЕАД	100%	50
“Балканспорт 2006” АД	80%	40
“Стройкомерс 96” ООД	99.41%	5
“Дружество за заетост и структурно развитие Разлог” ООД	20%	1
“Техносим” ЕАД	100%	5,800
“Технопанел” ЕАД	100%	5,500
“Технопрофил” ЕАД	100%	50
“Инертни материали 2006” ООД	50%	2

БАЛКАНСТРОЙ АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 ДЕКЕМВРИ 2007

“Рила Голф и СПА Ризорт” АД	70%	35
“БС Пропъртис” ЕАД	100%	50
“Техноууд” ЕАД	100%	193
“Разлог Спорт” АД	20%	10

25,109

През 2007г. “Балканстрой АД”, “ББГ и КО” АД и “Мираж ИНК” АД продават дяловете си от дружеството “Клиф Голф Холидей Клуб” АД, с което дружествата от групата не притежават вече дялове в “Клиф Голф Холидей Клуб АД и дружеството вече не се включва в консолидираните отчети.

През м.Октомври излиза решение на Благоевградски окръжен съд, че България Холидейз ЕАД (дъщерно дружество на Балканстрой” АД) придобива дял от дружеството Банско Турист ООД, гр.Разлог – 50%.

Благоевградски окръжен съд на основание чл.6 във връзка с чл.262к ТЗ и чл.491а ГПК с определение № 4015 от 20.11.2007 г. допуска прилагане по ф.д. № 1650/94 на “Балканстрой” АД, на план за преобразуване посредством отделяне чрез учредяване на ново дружество “Техноууд” ЕАД, и “БС Пропъртис” ЕАД, списък на активи и пасиви, обект на разделяне, договор за отделяне чрез придобиване между “Балканстрой” АД, и “Технопрофил” ЕАД, както и между “Технопанел” ЕАД, доклад от заседанието на съвета на директорите на “Балканстрой” АД, и доклад на съвета на директорите на “Технопанел” ЕАД, относно преобразуването на “Балканстрой” АД.

8. и 9. *Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели или заематели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид*

Към 31.12.2007 год. Балканстрой АД заедно с дъщерните си дружества има експозиция към банки в размер на 91 116 хил.лв., 5 000 хил.евро (9 779 хил.лв) облигационна емисия и експозиция по банкови гаранции в размер на 3 249 хил.лв.

Към 31.12.2007 год. Балканстрой АД има задължение по заеми към дъщерни дружества в размер на 1 840 хил.лв. Дружеството има да взима по дадени заеми от дъщерни дружества 3 768 хил.лв., от свързани дружества 20 072 хил.лв. и от търговски контрагенти 5 166 хил.лв.

Дъщерните дружества имат да получават по заеми към 31.12.2007 год. 5 722 хил.лв, 209 хил.евро, 468 хил.USD.

10. *Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.*

Балканстрой АД няма издадена нова емисия ценни книжа през 2007 година.

11. *Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.*

През 2007г. дружеството си беше поставило реализиране ръст на приходите от продажби и на печалбата на база сключени договори от 20%, като постигна в действителност многократно по-добри резултати.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Управлението на финансовите ресурси е подчинено на изискването за достигането на максимална ефективност с едновременното съблюдаване на сроковете за плащане договорени както с доставчици, така и с клиенти. Двете основни групи капитал – собствен и заемен, винаги трябва да се държат в определено съотношение, което да гарантира връщането на земния капитал. Собственият капитал е по-целесъобразно да се използва за разширяване, модернизирание и реконструиране на дълготрайните материални активи. От друга страна, по този начин се запазва и значим резерв от неусвоени кредити, с които могат да бъдат обслужвани както текущи, така и инвестиционни разходи с, което се поддържа висока ликвидност на плащанията.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

През 2008 год. дружеството ще продължи започнатите през 2007 год. инвестиции в следните производствени мощности:

- ЗАВОД ЗА ПРОИЗВОДСТВО НА САНДВИЧ – ПАНЕЛИ “ТЕХНОПАНЕЛ” ЕАД, гр. СОФИЯ;
- ЗАВОД ЗА ПРОИЗВОДСТВО НА ПРОДУКТИ ОТ БЕТОН И БЕТОНОВИ КЕРЕМИДИ “ТЕХНОСИМ” ЕАД, гр. СОФИЯ;
- ЗАВОД ЗА ПРОИЗВОДСТВО НА ГИПС И ГИПСОВИ ПРОДУКТИ “ТЕХНОГИПС” ЕАД, гр. РАДНЕВО;
- ДЪРВОДЕЛСКИ ПРОИЗВОДСТВА “ТЕХНОУУД” ЕАД, гр.РАЗЛОГ.

Дружествата вече имат сключени договори за финансиране на инвестиционните проекти.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

Не е настъпила промяна в основните принципи на управление на дружеството.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

Изборът на одитор е мотивиран и ръководен от установените изисквания за професионализъм. За да гарантира ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация в дружеството функционира система за вътрешен контрол. През 2007 год. към ФСО бяха назначени 4 души на длъжност Финансов контролор, които да подпомагат ефективното управление и функционирането на системата.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през 2007 год.

Съветът на директорите е в състав:
Николай Георгиев Калоянов

БАЛКАНСТРОЙ АД
ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
31 ДЕКЕМВРИ 2007

Йордан Иванов Кеназирев

Костадин Георгиев Калоянов

С решение № 501/06.02.2007 г. са вписани като членове на Съвета на директорите и (Решението на Общото събрание на акционерите е от 2006 год.):

Красимир Димитров Бориллов

Тошко Георгиев Колев

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента или негови дъщерни дружества.

Съвет на Директорите	Нето / лева	Дружество
Николай Георгиев Калоянов	37 783.96	Балканстрой АД
Йордан Иванов Кеназирев	38 440.57	Балканстрой АД
Костадин Георгиев Калоянов	39 535.17	Балканстрой АД
Красимир Димитров Бориллов	11 742.04	Балканстрой АД
Тошко Георгиев Колев	12 632.61	Балканстрой АД

18. Информация за притежаваните от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента.

“Калоянов и Кеназирев Инженеринг” ООД – 11,982,750 бр. по 1 лев всяка

Собственици на дружеството “Калоянов и Кеназирев Инженеринг” ООД са Николай Георгиев Калоянов – 33,333%, Костадин Георгиев Калоянов – 33,333% и Йордан Иванов Кеназирев – 33,333%.

Съвет на директорите

Николай Георгиев Калоянов – 1,005,750 бр. по 1 лев всяка

Костадин Георгиев Калоянов – 1,005,750 бр. по 1 лев всяка

Йордан Иванов Кеназирев – 1,005,750 бр. по 1 лев всяка

Красимир Димитров Бориллов – не притежава акции от дружеството емитент

Тошко Георгиев Колев – не притежава акции от дружеството емитент

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

На дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

Срещу дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

21. Данни за директора за връзки с инвеститора

Дружеството няма назначен Директор за връзки с инвеститора. Лице за контакт във връзка с облигационната емисия на дружеството е Финансовият директор – Красимир Бориллов.

Адрес: гр. София 1606, ул. "Доспат" № 2
Тел. 805 11 00 и 805 11 40

XIV. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 11 НА НАРЕДБА 2 НА КФН

1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата изадълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

Оповестен е капиталът на дружеството, броя на издадените акции и правата, които дават.

2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

Поради вида на акциите на дружеството – свододнопехвърляеми, не съществуват ограничения относно тяхното прехвърляне.

3. Информацията относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Дадена е информация за дяловото разпределение на акциите, техния брой и номинална стойност по акционери.

4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Дружеството е предоставило информация, че няма акционери със специални права.

5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служителите на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

В устава на дружеството не е предвидена специална система за контрол.

6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

Няма предвидени специални ограничения, различни от тези в действащото законодателство. Правото на глас възниква със записването на акциите и внасянето от акционера на поне 25 /двадесет и пет/ % от общата номинална стойност на записаните акции.

7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

На дружеството не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или право на глас.

8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.

Назначаването и освобождаването на членове на Съвета на директорите и извършването на изменения и допълнения в устава става от Общото събрание на акционерите, съгласно действащия устав.

9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.

Посочени са компетенциите на Съвета на директорите съгласно действащия устав, чл.44. В компетенциите на Общото събрание на акционерите е увеличението и намалението на

капитала на Дружеството, както и решението за издаване на облигации. Компетенциите на Общото събрание на акционерите са посочени в чл.25 на Устава.

10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

Дружеството е посочило, че няма сключени съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане

11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Дава се информация, че не съществуват споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане

Изпълнителен директор:

/инж. Н. Калоянов/