

# **RAPORT KWARTALNY**

## **ZA III KWARTAŁ 2009 R.**

**SERENITY SPÓŁKA AKCYJNA**  
z siedzibą w Gdańsku



**Listopad 2009**

**SPIS TREŚCI:**

I.	WYBRANE JEDNOSTKOWE INFORMACJE FINANSOWE ZAWIERAJĄCE PODSTAWOWE DANE LICZBOWE PODSUMOWUJĄCE SYTUACJĘ FINANSOWĄ.....	3
II.	CZYNNIKI I ZDARZENIA, KTÓRE MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ EMITENTA WYNIKI FINANSOWE – KOMENTARZ ZARZĄDU .....	4
III.	AKTYWNOŚCI, JAKIE EMITENT PODEJMOWAŁ W OBSZARZE ROZWOJU PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI W OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM – INFORMACJA ZARZĄDU .....	4
IV.	CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z PROWADZONĄ PRZEZ EMITENTA DZIAŁALNOŚCIĄ .....	4
V.	OŚWIADCZENIE ZARZĄDU SERENITY S.A.....	8

**I. WYBRANE JEDNOSTKOWE INFORMACJE FINANSOWE ZAWIERAJĄCE  
PODSTAWOWE DANE LICZBOWE PODSUMOWUJĄCE SYTUACJĘ  
FINANSOWĄ**

**WYBRANE DANE BILANSU**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>Stan na 30.09.2009</b>	<b>Stan na 31.12.2008</b>	<b>Stan na 30.09.2008</b>
Kapitał własny	4.136.859,01	3.266.979,42	3.285.316,12
Należności długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Należności krótkoterminowe	241.473,97	67.321,82	76.299,26
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	641.856,31	87.184,24	96.628,26
Zobowiązania długoterminowe	0,00	0,00	0,00
Zobowiązania krótkoterminowe	22.137,35	7.081,78	13.971,82

**WYBRANE DANE RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT**

<b>Wyszczególnienie</b>	<b>III kwartał</b>	<b>3 kwartały</b>	<b>III kwartał</b>	<b>3 kwartały</b>
	<b>01.07.2009 - 30.09.2009</b>	<b>01.01.2009 - 30.09.2009</b>	<b>01.07.2008 - 30.09.2008</b>	<b>01.01.2008 - 30.09.2008</b>
Przychody netto ze sprzedaży	0,00	0,00	0,00	0,00
Zysk/strata na sprzedaży	-38.531,93	-112.889,20	-36.500,71	-190.194,02
Zysk/strata na działalności operacyjnej	-39.293,37	-113.753,14	-36.500,71	-219.083,09
Zysk/strata brutto	-36.537,23	-109.049,91	-35.789,47	-214.683,88
Zysk/strata netto	-36.537,23	-109.049,91	-35.789,47	-214.683,88
Amortyzacja	0,00	0,00	0,00	0,00

## **II. CZYNNIKI I ZDARZENIA, KTÓRE MIAŁY WPŁYW NA OSIĄGNIĘTE PRZEZ EMITENTA WYNIKI FINANSOWE – KOMENTARZ ZARZĄDU**

Ze względu na wczesny etap rozwoju Spółki oraz brak prowadzenia faktycznej działalności operacyjnej Serenity Spółka Akcyjna, w okresie objętym raportem, nie generowała przychodów. Spółka planuje uzyskać pierwsze przychody ze sprzedaży w IV kwartale 2009 roku. Zgodnie ze strategią rozwoju Spółka zamierza koncentrować się na świadczeniu usług rehabilitacyjnych w prowadzonych przez siebie placówkach rehabilitacyjnych. Pierwsza tego typu placówka zostanie otwarta na przełomie listopada i grudnia 2009 r. Obecnie trwają prace adaptacyjne wynajętego lokalu.

Przedstawione w powyższym zestawieniu koszty, które zostały poniesione przez Spółkę dotyczyły: utrzymania biura, płac pracowników, adaptacji pomieszczeń w celu otwarcia pierwszego ośrodka rehabilitacyjnego, oraz kosztów związanych z przeprowadzeniem procesu upublicznienia Spółki na rynku NewConnect.

## **III. AKTYWNOŚCI, JAKIE EMITENT PODEJMOWAŁ W OBSZARZE ROZWOJU PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI W OKRESIE OBJĘTYM RAPORTEM – INFORMACJA ZARZĄDU**

W 2009 roku Zarząd Emitenta, po przeprowadzeniu szczegółowej analizy ekonomicznej zmodyfikował strategię rozwoju Spółki pod kątem zasobów finansowych oraz możliwości finansowania inwestycji kapitałowych niezbędnych do jego realizacji. Obecna strategia rozwojowa Emitenta oparta została o dwa najważniejsze kierunki rozwoju w obszarze usług związanych ze służbą zdrowia i opieki medycznej, tj. rehabilitacji poudarowej i powypadkowej oraz opieki nad osobami starszymi w ramach domów stałej opieki. W związku z tym od początku 2009 roku Spółka podjęła następujące działania celem rozwoju działalności jak: adaptacja pomieszczeń na ośrodek rehabilitacji poudarowej i powypadkowej, pozyskiwanie personelu medycznego, dobór i organizacja niezbędnego sprzętu rehabilitacyjnego, przygotowanie i złożenie aplikacji dotyczących dofinansowania ośrodka rehabilitacyjnego ze środków unijnych, a także emisja akcji wraz z ich wprowadzeniem do obrotu na rynku NewConnect. Ponadto przez cały okres przygotowaliśmy do realizacji strategii Emitent prowadził kampanię marketingową w środkach masowego przekazu oraz kreował swój wizerunek medialny.

## **IV. CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z PROWADZONĄ PRZEZ EMITENTA DZIAŁALNOŚCIĄ**

### **Ryzyko wynikające z krótkiej historii działalności Emitenta.**

Emitent jest spółką zawiązaną w listopadzie 2007 roku. Początkowo strategia rozwoju Emitenta koncentrowała się wokół jednego obszaru usług opieki medycznej polegających na opiece nad ludźmi starszymi przebywającymi na stałe w specjalnie do tego przeznaczonych i wyposażonych ośrodkach („domy troskliwej opieki”, „domy stałej opieki”). Jednakże szczegółowa analiza ekonomiczna pierwotnego planu rozwoju działalności Emitenta pod kątem zasobów finansowych

oraz możliwości finansowania inwestycji kapitałowych niezbędnych do jego realizacji odprowadziła do wniosków, które stały się podstawą do przekonstruowania istniejącej strategii rozwojowej i wypracowania nowej, możliwej do realizacji w kontekście uwarunkowań ekonomicznych. Obecna strategia rozwojowa Emitenta oparta jest o dwa najważniejsze kierunki rozwoju w obszarze usług związanych ze służbą zdrowia i opieki medycznej tj. rehabilitacji poudarowej i powypadkowej oraz opieki nad osobami starszymi w ramach domów stałej opieki. Przy czym w pierwszych latach działalności Emitent zamierza koncentrować się na świadczeniu usług rehabilitacji. Zgodnie z planem przyjętym przez Emitenta, pierwsza placówka rehabilitacyjna zostanie uruchomiona jeszcze w czwartym kwartale 2009 roku, a następne będą otwierane w 2010 roku. Natomiast otwarcie pierwszych dwóch małych (68 miejsc) domów opieki zdrowotnej Emitent planuje w pierwszym kwartale 2013 roku. Wcześniejsze uruchomienie placówek rehabilitacyjnych ma zapewnić środki własne Emitenta niezbędne dla otwarcia domów stałej opieki.

Strategię rozwojową oraz plany dotyczącej jej realizacji Emitent opracował w oparciu o przeprowadzone badania w ramach analizy rynku. Uwzględniono również wstępne uzgodnienia odnośnie współpracy z potencjalnymi kooperantami, outsourcerami i pracownikami. Wobec powyższego istnieje typowe dla podmiotów we wczesnym stadium rozwoju ryzyko wystąpienia błędnych założeń inwestycyjnych, powodowanych przykładowo małym popytem na usługi, dużą presją konkurencyjną, czy innymi niezależnymi od Emitenta czynnikami, co może skutkować przynajmniej częściowym niezrealizowaniem strategii rozwoju przedsiębiorstwa.

Emitent minimalizuje przedmiotowe ryzyko. Przede wszystkim dysponuje on doświadczoną kadrą zarządzającą, a Prezes Zarządu posiada wieloletnie doświadczenie w kierowaniu jednostką z sektora ochrony zdrowia. Staraniem Zarządu Emitent opracował know-how, które ma zapewnić prawidłowe funkcjonowanie placówek rehabilitacyjnych jak i domów stałej opieki. Ponadto, Emitentowi przysługuje prawo własności do dwóch nieruchomości przeznaczonych na cele budowlane położonych w Straszynie i Jankowie, przy czym w odniesieniu do nieruchomości w Straszynie, Emitent dysponuje ostatecznym pozwoleniem na budowę pierwszego domu troskliwej opieki dla 120 pensjonariuszy. Emitent zawarł również porozumienie o najmie obiektu w celu otworzenia placówki rehabilitacyjnej, oraz powołał niepubliczny zakład opieki zdrowotnej nadając mu statut. W sierpniu 2009 roku zostały zarejestrowane dwie spółki zależne od Emitenta: Serenity Rehabilitacja Sp. z o.o. i Serenity Nieruchomości Sp. z o.o. w celu dywersyfikacji ryzyk gospodarczych związanych z prowadzoną przez Emitenta działalnością gospodarczą oraz w celu optymalizacji podatkowej w grupie kapitałowej Emitenta. Powyższe świadczy o prężnym i wszechstronnym rozwoju Emitenta, co stanowi dobrą prognozę dla przyszłych jego wyników.

Ponadto, wprowadzenie instrumentów finansowych Emitenta na rynek NewConnect oraz uzyskanie statusu spółki publicznej ma kluczowe znaczenie dla dalszego rozwoju Emitenta, albowiem ułatwi pozyskiwanie finansowania dla planów inwestycyjnych, uwiarygodni Emitenta w oczach kontrahentów i usługobiorców.

### **Ryzyko braku finansowania dla zamierzeń inwestycyjnych Emitenta.**

Zamierzeniem Emitenta jest uruchomienie sieci placówek rehabilitacyjnych, pierwsza placówka w czwartym kwartale 2009 roku, a następnie domów troskliwej opieki, z których pierwsze dwa małe (68 miejsc) mają powstać w pierwszym kwartale 2013 roku. Emitent planuje prowadzić działalność przy wykorzystaniu zarówno środków własnych jak i środków obcych. Środki własne pochodzą z emisji akcji oraz będą pochodzić z wypracowanych zysków z działania pierwszych placówek rehabilitacyjnych Emitenta, które będą pokrywać nakłady potrzebne dla otwarcia domów troskliwej opieki. Z tych powodów Emitent początkowo otworzy placówki rehabilitacyjne prowadzone przez jedną z jego spółek celowych. Z kolei środki obce zostaną pozyskane w formie kredytów bankowych, zabezpieczonych rzeczowo na nieruchomościach będących własnością Emitenta. Przedstawiona w niniejszym Dokumencie strategia rozwoju zakłada pozyskanie pierwszego kredytu bankowego na początku 2013 roku w kwocie 1,1 mln PLN. Ponadto, obiekty rehabilitacyjne zostaną wyposażone przy wykorzystaniu finansowania w postaci leasingu. Emitent przewiduje również powierzenie prowadzenia niektórych domów troskliwej opieki na zasadach umów franchisingu, zapewniając jednocześnie gwarancję wysokiej jakości usług.

Nie mniej, mimo szczegółowego planu inwestycyjnego istnieją ryzyka, które mogą być wywołane przez niezależne od Emitenta okoliczności takie jak np. kryzys finansowy, gdzie mogą wystąpić trudności w pozyskaniu leasingów czy też kredytów bankowych. Z kolei w przypadku małego popytu na usługi świadczone przez Emitenta istnieje ryzyko trudności w pozyskaniu zysków z

uruchomionych placówek rehabilitacyjnych, które mają być przeznaczone na otwarcie domów troskliwej opieki. Powyższe może negatywnie wpłynąć na sytuację Emitenta skutkując spowolnieniem lub w najbardziej drastycznych przypadkach zahamowaniem rozwoju działalności Emitenta.

Emitent podejmuje działania w celu minimalizowania ryzyka, przede wszystkim w skład Zarządu Emitenta wchodzi doświadczeni przedsiębiorcy z kilkunastoletnim stażem w obrocie gospodarczym. Ponadto, Emitent prowadzi rozmowy z przedsiębiorstwami leasingowymi w celu zapewnienia finansowania dla swych zamierzeń. Istotnym warunkiem ich powodzenia jest wprowadzenie akcji Emitenta na rynek NewConnect oraz uzyskanie statusu spółki publicznej. Emitent jest właścicielem dwóch wolnych od obciążeń nieruchomości pozyskanych w formie aportu przy zawiązaniu Emitenta, które mogą stanowić zabezpieczenie dla kredytów bankowych pozyskiwanych w przyszłości. Ponadto, Nieruchomości te mają być przeznaczone do prowadzenia domów stałej opieki.

### **Ryzyko braku zezwoleń na prowadzenie działalności przez Emitenta.**

Zasadnicza działalność Emitenta prowadzona w formie domów troskliwej opieki polega na udzielaniu świadczeń zdrowotnych z zakresu rehabilitacji leczniczej i pielęgnacji osób niepełnosprawnych, oraz świadczeniu usług z zakresu opieki nad osobami przewlekle chorymi i osobami w podeszłym wieku. Warunkiem koniecznym prowadzenia takiej działalności jest uzyskanie stosownych zezwoleń wydawanych przez organy administracji publicznej.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami Emitent zamierza świadczyć usługi z zakresu rehabilitacji i pielęgnacji osób niepełnosprawnych w formie zakładu opieki zdrowotnej, który może rozpocząć działalność po uzyskaniu wpisu do rejestru prowadzonego przez wojewodę właściwego według położenia zakładu opieki zdrowotnej. Wojewoda dokonuje wpisu do rejestru zakładów opieki zdrowotnej, jeśli jednostka spełnia wymagania określone w przepisach art. 9-11 Ustawy z dnia 30 sierpnia 1991 roku o zakładach opieki zdrowotnej (Dz. Ust z 2007 r., Nr 14, poz. 89 j.t. z późn. zm.), a więc zasadniczo, jeśli pomieszczenia i urządzenia zakładu opieki zdrowotnej odpowiadają wymaganiom fachowym i sanitarnym (szczegółowo określa je Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 10 listopada 2006 roku w sprawie wymagań, jakim powinny odpowiadać pod względem fachowym i sanitarnym pomieszczenia i urządzenia zakładu opieki zdrowotnej /Dz. Ust. z 2006 r., Nr 213, poz. 1568 z późn. zm./) oraz jeśli zapewnione jest, że świadczenia w zakładzie udzielać będą osoby wykwalifikowane. Uzyskanie wpisu do właściwego rejestru możliwe jest jedynie po uprzedniej weryfikacji stanu obiektu, w którym prowadzona będzie działalność, zatem na obecnym etapie - jako że nie dysponuje jeszcze gotowymi obiektami - Emitent nie może uzyskać stosownej decyzji zezwalającej na świadczenie usług rehabilitacyjnych i pielęgnacji osób niepełnosprawnych.

Wykonywanie działalności w zakresie zapewnienia całodobowej opieki nad osobami niepełnosprawnymi, przewlekle chorymi lub osobami w podeszłym wieku wymaga uzyskania uprzedniego zezwolenia wydawanego przez wojewodę właściwego ze względu na miejsce wykonywania działalności. Warunkiem uzyskania zezwolenia jest spełnienie wymagań określonych w szczególności w art. 67 i 68 Ustawy z dnia 12 marca 2004 roku o pomocy społecznej (Dz. Ust. z 2008 r., Nr 115, poz. 728 j.t. z późn. zm.). Przed uzyskaniem zezwolenia wojewoda dokonuje oględzin obiektu w którym będzie prowadzona działalność. Ponadto warunkiem uzyskania zezwolenia jest przedstawienie zaświadczenia o możliwości użytkowania obiektu wydawanego w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku - Prawo budowlane. Z powyższych względów, Emitent - jako że nie dysponuje jeszcze gotowymi obiektami - nie może w chwili obecnej uzyskać stosownego zezwolenia.

Emitent posiada prawomocną decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę Przychodni Lekarskiej z gabinetami zabiegowymi i miejscami do leżenia oraz przyłącza wodno-kanalizacyjnego na nieruchomości Emitenta w Straszynie dz. nr 86/42 i 86/43. Emitent w celu minimalizowania ryzyka nieuzyskania stosownych zezwoleń zdobył wymagane prawem uzgodnienia i opinie do przedmiotowego projektu budowlanego, przykładowo w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy, wymagań ergonomii, wymagań higienicznych i zdrowotnych, zabezpieczeń przeciwpożarowych. Ponadto, Emitent zadbał, by projekt budowlany był zgodny z przepisami prawa wspólnotowego, które w niedalekiej przyszłości wejdą w życie w Polsce. W ocenie Emitenta brak na obecną chwilę okoliczności, które mogłyby uniemożliwić uzyskanie zezwoleń wymaganych dla prowadzenia jego działalności.

### **Ryzyko braku popytu na usługi Emitenta.**

Emitent będzie udzielał świadczeń zdrowotnych, w tym świadcząc usługi rehabilitacyjne i z zakresu całodobowej opieki na osobami niepełnosprawnymi lub w podeszłym wieku. Na rynku istnieje widoczny niedobór tego typu usług, przejawiający się głównie długim okresem oczekiwania na zabiegi rehabilitacyjne, czy miejsce w placówkach pomocy społecznej. Działalność Emitenta ma stanowić odpowiedź na tego typu zapotrzebowanie. Nie mniej ze względu na wąski zakres świadczonych przez Emitenta usług, brak popytu na nie, bądź spadek rentowności świadczenia tych usług, może mieć istotny wpływ na osiągnięte wyniki finansowe Emitenta oraz przyczynić się do zahamowania rozwoju jego działalności. Emitent czyni starania w celu poszerzenia kręgu potencjalnych odbiorców jego usług poprzez w szczególności konstruowanie, w porozumieniu z zainteresowanymi bankami, oferty dla potencjalnych klientów Emitenta dotyczącej finansowania usług w systemie ratalnym.

### **Ryzyko uzależnienia tempa rozwoju Emitenta od terminowości wykonania prac budowlanych.**

Emitent na chwilę obecną nie prowadzi żadnej placówki rehabilitacyjnej, ani domu troskliwej opieki. Wobec tego, w celu uruchomienia ww. działalności Emitent zleci przeprowadzenie: prac adaptacyjnych w obiektach przeznaczonych do świadczenia usług z zakresu rehabilitacji oraz robót remontowo-budowlanych na nieruchomościach przeznaczonych pod domy troskliwej opieki. Emitent nie może zagwarantować, że prace wykonawcze zostaną zakończone terminowo. W skrajnych przypadkach opóźnienie wykonawców może spowodować odsunięcie w czasie momentu osiągnięcia przez Emitenta zakładanych przychodów. Przy czym Emitent zamierza korzystać z usług doświadczonych i profesjonalnych przedsiębiorców remontowo-budowlanych. Ponadto, pierwsza umowa najmu nieruchomości pod placówkę rehabilitacyjną na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu została już uzgodniona. Dzięki staraniom Zarządu Emitent wstępnie uzgodnił również warunki współpracy z wykonawcą robót budowlanych pod jeden z domów troskliwej opieki, zlokalizowany w Straszynie, co do którego Emitent dysponuje pozwoleniem na budowę. Powyższe ma przyczynić się do minimalizowania ryzyka opóźnienia tempa rozwoju Emitenta na skutek nieterminowego wykonania prac adaptacyjnych i budowlanych.

### **Ryzyko odejścia kluczowych osób z kierownictwa.**

Emitent jest spółką usługową, której bardzo istotnym aktywem są zasoby ludzkie. Na działalność Emitenta duży wpływ wywierają kompetencje i profesjonalizm kadry zarządzającej. Emitent nie może zapewnić, że ewentualne odejście niektórych członków kierownictwa nie będzie miało negatywnego wpływu na jego bieżącą działalność, sytuację finansową i wyniki. W efekcie odejścia niektórych członków kierownictwa, Emitent mógłby zostać pozbawiony personelu posiadającego wiedzę i doświadczenie z zakresu zarządzania i prowadzonej działalności operacyjnej. Ewentualne zmiany w składzie kadry kierowniczej mogą wywołać zakłócenia w działalności Emitenta, które mogą mieć negatywny wpływ na jego sytuację finansową i osiągnięte wyniki Emitenta.

Należy zauważyć, że Prezes Zarządu jest większością akcjonariuszem Emitenta, co minimalizuje ryzyko jego odejścia. Ponadto, pracownicy Emitenta w osobach Członka Zarządu oraz prokurenta zobowiązali się do zachowania poufności co do informacji uzyskanych w czasie pozostawania w stosunku pracy, oraz objęci zostali zakazem prowadzenia działalności konkurencyjnej również po ustaniu stosunku pracy w sposób zgodny z przepisami prawa pracy. Powyższe minimalizuje ryzyko wzrostu presji konkurencyjnej na Emitenta w razie odejścia kluczowych pracowników (z uwagi na udostępnienie wypracowanej przez Emitenta wiedzy i know-how).

## V. OŚWIADCZENIE ZARZĄDU SERENITY S.A.

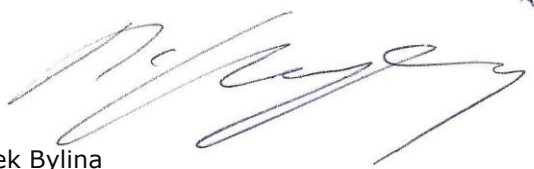
Zarząd Spółki Serenity S.A. oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy, wybrane dane finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi zasadami rachunkowości, oraz że odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Emitenta oraz jego wynik finansowy, oraz że Informacja Zarządu i Komentarz Zarządu do działalności zawiera prawdziwy obraz sytuacji Emitenta, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Gdańsk, 13 listopad 2009 r.

Zarząd:



Piotr Nalepa  
Prezes Zarządu



Marek Bylina  
Członek Zarządu



**SERENITY Spółka Akcyjna**  
**Adres siedziby: ul. Szafarnia 10, 80-755 Gdańsk**  
**Tel.: +48 58 305 40 23; +48 58 305 47 03**  
**Fax.: +48 58 305 40 23**  
**email: [biuro@serenitysa.eu](mailto:biuro@serenitysa.eu)**  
**www: [www.serenitysa.eu](http://www.serenitysa.eu)**

