

SPRAWOZDANIE

Zarządu

Ośrodka Badawczego Ekonomiki Transportu sp. z o.o.
z siedzibą w Warszawie

z działalności Spółki w 2022 roku

OBET

Ośrodek Badawczy Ekonomiki Transportu sp. z o.o.
ul. Hoża 86, 00-682 Warszawa
tel./fax: (+48 22) 621 81 84, 621 57 61
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS 0000288470,
NIP 525-10-00-454 kapitał zakładowy: 145 tys. złotych
e-mail: obe@obet.com.pl
www.obet.com.pl



1. Dane wstępne

1.1.

Ośrodek Badawczy Ekonomiki Transportu spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (dalej również jako: „OBET sp. z o.o.”, „OBET”, „Ośrodek” lub „Spółka”) przy ul. Hożej 86, powstała w wyniku komercjalizacji przedsiębiorstwa państwowego działającego pod nazwą Ośrodek Badawczy Ekonomiki Transportu w Warszawie. Komercjalizacja została dokonana na podstawie aktu notarialnego z dnia 29 czerwca 2007 r. Rep. A Numer 11511/2007.

Spółka została utworzona na czas nieoznaczony i rozpoczęła działalność w nowej formie prawnej od dnia 1 listopada 2007r.

Podstawowy zakres (przedmiot) działalności Spółki wynikający z Aktu Założycielskiego OBET sp. z o.o. obejmuje:

- wykonywanie badań naukowych i prac rozwojowych w dziedzinie nauk społecznych i humanistycznych (PKD 72.20.Z);
- wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub wdzierżawionymi (PKD 68.20.Z);
- doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70.22.Z);
- wydawanie czasopism i pozostałych periodyków (PKD 58.14.Z).

W wyniku komercjalizacji zasadniczy przedmiot działalności Spółki nie uległ zmianie i obejmuje on do chwili obecnej:

- prace koncepcyjne, analizy studialne, opinie czy ekspertyzy dotyczące transportu kolejowego, (a w przeszłości także drogowego, lotniczego) oraz regionalnych systemów transportowych - realizowane na zamówienia różnych podmiotów prawa handlowego lub jednostek samorządowych,
- zarządzanie i najem lokali w posiadanej przez Spółkę nieruchomości.

1.2.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 145.000 zł (sto czterdzieści pięć tysięcy złotych) i dzieli się na 2.900 (dwa tysiące dziewięćset) udziałów po 50 zł (pięćdziesiąt złotych) każdy.

Wszystkie udziały posiada Skarb Państwa.

W 2022 roku nie nastąpiły żadne zmiany w tym zakresie.

1.3.

Struktura organizacyjna Spółki została zatwierdzona Uchwałą Nr 4 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki OBET Sp. z o.o. z dnia 29 stycznia 2009 r. i zasadniczo nie była modyfikowana.

OBET

Na strukturę Spółki składają się:

1. Zarząd Spółki - jednoosobowy
2. Grupa konsultantów – aktualnie 5 osób
3. Sekretariat (administracja) – aktualnie 1 osoba

Ponadto spółka jako Zleceniodawca kontynuuje zawarte Umowy w zakresie:

- doradztwa w zakresie działalności naukowo-badawczej (1 osoba)
- obsługi portierni (3 osoby)

Spółka w zakresie obsługi ksiąg rachunkowych oraz w zakresie obsługi kadrowej, korzysta z usług profesjonalnego pomiotu zewnętrznego.

W zakresie sprzątania budynku posiadanego przez Spółkę z uwagi na zakończenie współpracy z dotychczasowym Zleceniobiorcą, Spółka w 2022 r. rozpoczęła współpracę z osobą fizyczną prowadzącą działalność gospodarczą.

Siedzibą Spółki jest Warszawa.

Spółka prowadzi działalność na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej.

Spółka może otwierać i prowadzić oddziały, zakłady, biura, przedstawicielstwa oraz inne jednostki, a także może uczestniczyć w innych spółkach i przedsięwzięciach na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej i poza jej granicami.

Spółka w 2022 r:

- nie posiadała oddziałów,
- nie prowadziła prac w zakresie badań i rozwoju,
- nie nabywała udziałów własnych.

1.4.

Sytuacja kadrowo-płacowa Spółki.

W 2022 roku średnie zatrudnienie w Spółce wynosiło 6 osób (w przeliczeniu na pełne etaty pracownicze 5,5 etatu).

Ponadto spółka jako Zleceniodawca kontynuuje zawarte Umowy w zakresie:

- doradztwa w zakresie działalności naukowo-badawczej (1 osoba)
- obsługi portierni (3 osoby)

OBET

Obecny skład ww. grupy konsultantów, to pracownicy z dużym doświadczeniem i wiedzą, stanowiący kadre bazową Ośrodka. Dwóch ekspertów pozostaje jednakże, co wskazywano w latach minionych, w okresie przedemerytalnym, a jeden z nich osiągnął wiek emerytalny. Podobnie wygląda sytuacja z pracownikiem administracji, jest to doświadczony pracownik, który osiągnął już wiek emerytalny.

W Spółce zatrudnienie w 2022 r. uległo zmianie o 0,5 etatu, z uwagi na przejście jednego z pracowników na emeryturę. Aktualnie Spółka zatrudnia nadal 5 konsultantów, niemniej w przeliczeniu na pełne etaty - są to 4 etaty. Ponadto, o czym wspomniano Spółka zatrudnia pracownika administracji (jeden etat).

W sytuacji Spółki bezspornie istnieje potrzeba uzupełnienia zasobu kadrowego Ośrodka, tj. zatrudnienia co najmniej dwóch pracowników merytorycznych – konsultantów specjalizujących się w zakresie analiz ruchu oraz analiz kosztów i korzyści w realizacjach na rzecz sektora transportu kolejowego. Ponadto, w dalszym ciągu zachodzi potrzeba zatrudnienia specjalistów z zakresu prognozyki ruchu i organizacji transportu.

Poza powyższym Spółka winna skupić się w szczególności na kontynuowaniu i intensyfikowaniu działalności w zakresie zarządzania nieruchomością i wynajmu powierzchni biurowych. Optymalnym rozwiązaniem byłoby i w zakresie tej gałęzi działalności pozyskanie w przyszłości pracownika, który byłby odpowiedzialny za realizację bieżących obowiązków wynikających z administrowania nieruchomością, jak również za prowadzenie profesjonalnych działań marketingowych celem pozyskania potencjalnych najemców.

Średnia płaca w Spółce w 2021 roku bez wynagrodzenia Zarządu wyniosła 6.109,67 zł.

Wynagrodzenie Prezesa Zarządu wynosiło 13.211,34 zł brutto, co stanowiło wysokości 3,0 krotności przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw bez wypłat nagród z zysku w czwartym kwartale roku 2016, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

W Spółce nie wystąpiły żadne spory zbiorowe. Nie nastąpiło również pogorszenia warunków płacy.

W OBET nie zawiązano Zakładowego Funduszu Świadczeń Socjalnych i nie wypłaca się świadczenia urlopowego, ani też nie zawarto układu zbiorowego pracy.

Wynagrodzenia pracowników Spółki są uregulowane „Regulaminem Wynagradzania” wprowadzonym Uchwałą Zarządu w 2010 roku.

OBET

Ośrodek Badawczy Ekonomiki Transportu sp. z o.o.

ul. Hoża 86, 00-682 Warszawa

tel./fax: (+48 22) 621 81 84, 621 57 61

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS 0000288470,

NIP 525-10-00-454 kapitał zakładowy: 145 tys. złotych

e-mail: obe@obet.com.pl

www.obet.com.pl

1.5.

Sytuacja majątkowa Spółki w 2021 r.

Od 2007 roku, tj. od Aktu Założycielskiego Spółki do 2012 roku., majątek Spółki składał się zasadniczo z dwóch składników:

- prawa własności budynku posadowionego na działce przy ul. Hożej 86 w Warszawie;
- prawa użytkowania wieczystego ww. gruntu, na którym został posadowiony ww. budynek.

W 2012 r. Spółka utraciła prawo wieczystego użytkowania do zajmowanej nieruchomości gruntowej. W dniu 5 stycznia 2012 r. Naczelny Sąd Administracyjny oddalił skargę kasacyjną OBET Sp. z o.o. od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 16 czerwca 2010 r. w sprawie skargi Spółki na decyzję Ministra Infrastruktury z dnia 6 kwietnia 2009 r. w przedmiocie stwierdzenia wydania decyzji uwłaszczeniowej z naruszeniem prawa w części dot. działki nr 97/1 oraz stwierdzenia jej nieważności w całości dla działki nr 97/2. Minister Infrastruktury w ww. decyzji stwierdził, że decyzja nr 481 Wojewody Warszawskiego z dnia 21 lipca 1992 r. dotycząca uwłaszczenia Kolejowych Zakładów Budownictwa Mieszkaniowego (KZBM) w Warszawie, których następcą prawnym jest OBET Sp. z o.o., z nieruchomością położoną w Warszawie przy ul. Hożej 86, o pow. 1.780 m² na części działki nr 97/1 oraz całej działce nr 97/2, powstałych z podziału działki 97, została wydana z naruszeniem prawa i jest nieważna. Powyższa decyzja była następstwem wystąpienia do Ministra Infrastruktury pełnomocnika spadkobierczyni dawnej hipotecznej nieruchomości warszawskiej położonej przy ul. Hożej 84 (aktualnie Hoża 86).

W następstwie decyzji Prezydenta m.st. Warszawy (z dnia 07.02.2014 r.) Spółka przekazała całą nieruchomość gruntową niezabudowaną — działkę parkingową o nr ew. 97/2 o pow. 772 m² przy ul. Hożej 86 w Warszawie prawowitemu właścicielowi. W świetle decyzji NSA, Spółka w 2022 r. zajmowała nieruchomość gruntową o nr ew. 97/1, na której znajduje się budynek biurowy — siedziba spółki bez uregulowania stosunku prawnego.

Na dzień 31 grudnia 2022 r. w aktywach Spółki nie figurowało prawo wieczystego użytkowania gruntów.

Ośrodek Badawczy Ekonomiki Transportu Sp. z o.o. na mocy decyzji nr 19 Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 28 lutego 1995 roku pozostawał w ocenie Spółki właścicielem budynku biurowo — mieszkalnego 5-kondygnacyjnego wybudowanego w 1955 r.

Na własne potrzeby Spółka zajmuje niespełna 10% powierzchni biurowej, natomiast pozostała część jest wynajmowana podmiotom gospodarczym na podstawie umów terminowych.

Na parterze ww. budynku znajdują się poza lokalami biurowymi, lokale mieszkalne (odrębne wejście do budynku), z których 3 zostały w 2005 roku sprzedane (zawarto akty notarialnie) w postępowaniu

OBET

Ośrodek Badawczy Ekonomiki Transportu sp. z o.o.

ul. Hoża 86, 00-682 Warszawa

tel./fax: (+48 22) 621 81 84, 621 57 61

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS 0000288470,

NIP 525-10-00-454 kapitał zakładowy: 145 tys. złotych

e-mail: obe@obet.com.pl

www.obet.com.pl

przetargowym (po uzyskaniu zgody Ministerstwa Skarbu Państwa) i obecnie są odrębną własnością osób fizycznych. Pozostałe 4 mieszkania to tzw. „mieszkania zakładowe”, które zostały zasiedlone w latach 1990-92 przez pracowników Kolejowych Zakładów Budownictwa Mieszkaniowego (KZBM).

W 2022 r. dwa mieszkania były dalej zajmowane przez rodziny pracowników byłego KZBM, natomiast pozostałe dwa lokale Spółka wynajmowała na podstawie umów okresowych na warunkach komercyjnych.

W stosunku do siedmiu ww. lokali mieszkalnych Zarząd Spółki pełni rolę administracji tj. m.in. prowadzi rozliczenia opłat za zużycie wody, ciepła, wywóz odpadów komunalnych, jak również dba o utrzymanie czystości w części wspólnej (korytarzowej) oraz dokonuje stosownych napraw w przypadku awarii, do których usunięcia zobowiązana pozostaje Spółka jako właściciel budynku.

Budynek biurowy wg stanu na 31 grudnia 2022 r. jest w 99% zamortyzowany. W 2006 roku przygotowując Przedsiębiorstwo Państwowe OBET do komercjalizacji urealniono wartość budynku zlecając wykonanie operatu szacunkowego przez rzeczoznawców majątkowych, w wyniku czego ustalono wartość (na dzień 15 listopada 2006 r.) w kwocie 17.564.771,00 zł (siedemnaście milionów złotych, pięćset sześćdziesiąt cztery tysiące, siedemset siedemdziesiąt jeden złotych).

Inne rzeczowe składniki majątku Spółki to urządzenia do poligrafii i sprzęt komputerowy, będące podstawowymi narzędziami pracy pracowników Spółki i są wykorzystane w 100%.

Spółka nie posiada obiektów socjalno-bytowych.

W analizowanym okresie 2022 roku Spółka nie dokonywała żadnych czynności prawnych związanych ze zbyciem lub wydzierżawieniem innym podmiotom składników majątku trwałego.

1.6 Wielkość i struktura produkcji i sprzedaży.

W roku obrotowym 2022 Spółka kontynuowała działalność w niezmienionym zakresie.

Struktura przychodów Spółki w 2022 roku nie uległa zasadniczej zmianie w stosunku do lat poprzednich i składa się z dwóch podstawowych pozycji:

- przychodów z najmu powierzchni biurowych;
- przychodów z realizacji opracowań, prac badawczych, kontraktów z zakresu sektora usług na rzecz transportu kolejowego, wykonywanych na rzecz zamawiających podmiotów.

Przychody na dzień 31 grudnia 2022 roku w Ośrodku Badawczym Ekonomiki Transportu sp. z o.o.. wyniosły łącznie: 1.593.263,66 zł;

Przychody netto ze sprzedaży i równane z nimi – 1.543.841,57 zł

OBET

Ośrodek Badawczy Ekonomiki Transportu sp. z o.o.

ul. Hoża 86, 00-682 Warszawa

tel./fax: (+48 22) 621 81 84, 621 57 61

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS 0000288470,

NIP 525-10-00-454 kapitał zakładowy: 145 tys. złotych

e-mail: obe@obet.com.pl

www.obet.com.pl

Przychody netto ze sprzedaży produktów: 1.530.276,69 zł

Zmiana stanu produktów: 13.564,88 zł

W tym:

Przychody z prac naukowo-badawczych: 417.365,63 zł;

Przychody dotyczące najmu: 1.112.911,06 zł.

Zarząd Spółki dokłada wszelkich starań, aby łączyć interesy Ośrodka Badawczego Ekonomiki Transportu Sp. z o.o. jako podmiotu prowadzącego od początku funkcjonowania działalność naukowo-badawczą tzw. kontraktową, jak i podmiotu prowadzącego od lat działalność w zakresie zarządzania i najmu nieruchomości (oferując najem powierzchni biurowych oraz mieszkalnych).

Spółka nadal musiała mierzyć się w 2022 r. ze skutkami czynników zewnętrznych, takich jak w szczególności stanu zagrożenia epidemicznego (skutki epidemii), czy z konsekwencjami gospodarczymi inwazji Rosji na Ukrainę, rozpoczętej w lutym 2022 r.. Ponadto w omawianym okresie pojawiły się trudności wynikające z przesunięć rozliczeń kontraktowych zrealizowanych przez Spółkę prac.

Nieustające zabiegi Zarządu zmierzające do uzdrowienia sytuacji finansowej Spółki, pomimo niełatwych okoliczności umożliwiły istotny wzrost przychodów z działalności obejmującej najem w omawianym okresie, rozliczenie realizacji naukowo-badawczej (za wyjątkiem jednej z transz ze strony jednego z kontrahentów) i w następstwie uzyskanie dodatniego wyniku finansowego na koniec roku 2022 r. – w dodatku korzystniejszego od prognozowanego.

Kontrakty/przychody z działalności naukowo-badawczej.

Stan realizacji działalności naukowo-badawczej na dzień 31 grudnia 2022 r. prezentował się następująco:

– wykonanie części Projektu pn. „Prace na liniach kolejowych nr 91 i 92 na odcinku Rzeszów-Medyka (granice państwa) wraz liniami przyległymi – Opracowanie studium wykonalności” w ramach projektu pn. „Prace przygotowawcze dla wybranych Projektów”, na rzecz IDOM sp. z o.o.

Rozliczono wynagrodzenie za wyjątkiem ostatniej transzy (którą rozliczono na początku 2023 r.).

– wykonanie mikrosymulacji dla potrzeb realizowanego przez Torprojekt Sp. z o.o. kontraktu „Wykonanie dokumentacji projektowej oraz prowadzenie nadzoru autorskiego dla realizacji

przebudowy linii średnicowej w Warszawie w ramach projektu POLiŚ 5.1.-13 pn. „Prace na linii średnicowej w Warszawie na odcinku Warszawa Wschodnia – Warszawa Zachodnia” realizowanego na rzecz PLK S.A.

Spółka sfinalizowała w 2022 r. ww. realizację, niemniej ostatnia faktura nie została terminowo uregulowana. Spółka w pierwszej kolejności podejmowała próby polubownego uzyskania wskazanej kwoty. Na skutek podjętych działań kontrahent uregulował kwotę częściowo (w dniu 15 lipca 2022 r.), deklarując dobrowolną spłatę pozostałej kwoty w transzach. W dniu 13 grudnia 2022 r. Spółka zawarła Porozumienie z Torprojekt sp. z o.o., stosownie do którego kolejne transze miały zostać uregulowane. Ostatecznie kwota należności głównej wynikającej z ww. faktury została uregulowana w całości.

– uczestnictwo w ramach udostępnienia personelu przy umowie z Systrą S.A. Oddział w Polsce na rzecz projektu zleconego przez Cargotor Sp. z o.o. pn. Modernizacja infrastruktury kolejowej w Rejonie Przeładunkowym Małaszewicze na granicy UE z Białorusią. Prace OBET Sp. z o.o. zostały zakończone i rozliczone, natomiast na bazie dotychczasowych umów i aneksu prognozowany jest jeszcze współdziałanie w razie potrzeby w prowadzonym postępowaniu przetargowym i udzielaniu odpowiedzi przy wyborze wykonawcy projektu. Ponadto OBET sp. z o.o. i Systra S.A. Oddział w Polsce jak wspomniano nawiązały komunikację w zakresie historycznej realizacji Umowy sfinalizowanej w 2018 r. Wówczas to OBET został obciążony notą karną z tytułu realizacji Etapu I wskazanej Umowy, której z uwagi na nieadekwatną wartość nie mógł uznać. Nota ta ostatecznie została co prawda ograniczona, niemniej do 30% wartości wynagrodzenia całej ówczesnej realizacji, a nie wartości wynagrodzenia Etapu I (co był w stanie zaakceptować OBET). W konsekwencji Strony nie doszły do porozumienia i pomimo wymiany pism, sprawa pozostała od 2020 r. formalnie otwarta. Aktualnie SYSTRA S.A. w dniu 27 września 2022 r. wyraziła wolę, co do ponownego ograniczenia ww. noty odsetkowej do wartości Etapu I. Kontrahent zadeklarował przygotowanie odpowiednich dokumentów. W dniu 5 grudnia 2022 r. OBET sp. z o.o. otrzymał ograniczenie wspomnianej noty obciążeniowej.

Spółka w 2022 r. nadal musiała mierzyć się z ograniczonymi zasobami środków pieniężnych. Zgodnie ze stanem na koniec 2022 r. Spółce pomimo podejmowanych działań, nie uzyskała środków w konsekwencji analizowania możliwych potencjalnie procesów przekształceniowych Spółki (propozycja skierowana do Polskich Nagrań sp. z o.o.). Ponadto następowały przesunięcia w zakresie rozliczeń kontraktowych (przesunięcie rozliczeń z IDOM sp. z o.o., Torprojekt sp. z o.o.).

Pomimo ww. okoliczności w Spółce obserwowana jest widoczna poprawa, względem najtrudniejszego w ciągu ostatnich 4 lat - roku 2020.

OBET

Spółka w 2022 r. realizowała i doprowadziła do odbiorów zamówienia kontraktowe, a przychody z najmu wzrastały z kwartału na kwartał.

W 2022 r. nadal ograniczone pozostawały ze względu na ww. realizacje, możliwości co do pozyskiwania nowych, większych zleceń przez Spółkę.

Skuteczne działania Zarządu w minionych latach, ale i wsparcie proponowane ze strony Wspólnika (w szczególności w 2021 r.), uchroniły Spółkę przed groźbą zahamowania i de facto konieczności istotnego ograniczenia działalności naukowo-badawczej, a nawet przed zagrożeniem dla funkcjonowania całej działalności Spółki. Udzielenie natomiast szeroko rozumianego wsparcia Spółce celem pozyskania dodatkowych środków finansowych, które mogłyby zostać przeznaczone na uzdrowienie sytuacji Spółki i jej dalszy rozwój, w szczególności w zakresie działalności naukowo-badawczej, pozostaje aktualne. Spółka, oczekując na rozliczenia kontraktowe, pozostawała więc w 2022 r. na skutek czynników, o których mowa powyżej, dalej w sytuacji ograniczonych zasobów pieniężnych, z brakiem możliwości sfinansowania rozszerzenia personelu naukowo-badawczego, które to rozszerzenie z pewnością w ocenie Zarządu przyczyniłoby się do zwiększenia przychodów z tej gałęzi działalności, jak również do jej rozwoju.

Obecnie następstwa trwającej inwazji Federacji Rosyjskiej na Ukrainie pozostają obiektywnie trudne do przewidzenia. Nie ma jednak wątpliwości, że mają wyłącznie negatywny wpływ na ogólną sytuację gospodarczą, a to w zakresie działalności naukowo-badawczej skutkowało i może ponownie skutkować w szczególności m.in.

- zawieszaniem, odraczaniem postępowań przetargowych, dotyczących realizacji w chwili obecnej po stronie wschodniej kraju;
- ograniczaniem kosztów przez potencjalnych Zamawiających usługi realizowane przez Spółkę;
- zwiększeniem cen usług realizowanych przez osoby trzecie, współpracujące ze Spółką.

Pomimo tej niełatwej sytuacji, Spółka podejmowała i podejmuje, jak już wyżej wspomiano, także przy wsparciu przedstawicieli Biura Zarządzania i Restrukturyzacji Majątku Skarbu Państwa Agencji Rozwoju Przemysłu S.A., działania mające na celu nawiązanie współpracy z partnerami o większym potencjale i możliwościach w realizacji prac naukowo-badawczych. Współpraca nawiązana w 2021 roku dzięki Pełnomocnikowi ds. sektora kolejowego Agencji Rozwoju Przemysłu S.A. z Panem Jackiem Poniewierskim, pozwoliła na wnikliwą ocenę ówczesnego potencjału Spółki w zakresie usług naukowo-badawczych, jak i na uzyskanie realizowanego w latach 2021-2022 przez Spółkę kontraktu rzecz IDOM sp. z o.o. (aktualnie odbieranego przez Zamawiającego).

Weryfikacja uwarunkowań rynkowych uwzględniających specyfikę branży oraz ww. działania Zarządu zaowocowały z kolei i owocują nawiązywaniem kontaktów branżowych, celem rozpoznania ewentualnych obszarów współpracy z podmiotami takimi jak:

- Schuessler-Plan Sp. z o.o.,
- SYSTRA S.A.,
- PKP S.A.,
- Torprojekt Sp. z o.o.
- Voessing sp. z o.o.
- IDOM sp. z o.o.
- BBF sp. z o.o.
- CE Project Group sp. z o.o.
- ITC Consulting sp. z o.o.
- System 1000

Wskazując realizacje w 2022 r., Zarząd podejmował niezmiennie starania, aby realizowane rozliczenia były możliwie jak najbardziej korzystne dla Spółki.

W 2022 r. OBET sp. z o.o. nawiązał komunikację z SYSTRA S.A. w zakresie ewentualnych nowych zleceń, ale także w zakresie historycznej realizacji Umowy sfinalizowanej w 2018 r. Wówczas to OBET został obciążony notą karną z tytułu realizacji Etapu I wskazanej Umowy, której z uwagi na nieadekwatną wartość nie mógł uznać. Nota ta ostatecznie została co prawda ograniczona, niemniej do 30% wartości wynagrodzenia całej ówczesnej realizacji, a nie wartości wynagrodzenia Etapu I (co był w stanie zaakceptować OBET). W konsekwencji wówczas Strony nie doszły do porozumienia i pomimo wymiany pism, sprawa pozostała od 2020 r. formalnie otwarta. Aktualnie SYSTRA S.A. w dniu 27 września 2022 r. wyraziła wolę, co do ponownego ograniczenia ww. noty odsetkowej do wartości Etapu I. Kontrahent zadeklarował przygotowanie odpowiednich dokumentów. W dniu 5 grudnia 2022 r. OBET sp. z o.o. uzgodnił ograniczenie wspomnianej noty obciążeniowej.

Ponadto Spółka w 2022 r. złożyła następujące oferty, co do których na koniec 2022 r. nie uzyskano rozstrzygnięć - oferty na opracowanie części technologiczno-ruchowej w ramach przygotowania Koncepcji Programowo-Przestrzennej oraz Sporządzenie Projektu budowlanego) dla następujących postępowań przetargowych prowadzonych przez Centralny Port Komunikacyjny Sp. z o.o.:

1. Budowa Węzła kolejowego CPK - Zadanie 1 – oferta na rzecz Voessing Polska Sp. z o.o.;
2. Budowa Węzła kolejowego CPK - Zadanie 3 – oferta na rzecz Voessing Polska Sp. z o.o.;
3. Budowa linii kolejowej nr 85 i nr 86 część nr 1 - odcinek Łódź – Sieradz, oferta na rzecz Voessing Polska Sp. z o.o.;
4. Budowa linii kolejowej nr 85 i nr 86 część nr 2 - odcinek Kępno – Bralin, oferta na rzecz CE Project Group;
5. Budowa linii kolejowej nr 85 i nr 86 część nr 3 - odcinek Bralin - Czernica Wrocławska, oferta na rzecz Voessing Polska Sp. z o.o. oraz oferta na rzecz CE Project Group;
6. Budowa linii kolejowej nr 58 na odc. Łętownia – Rzeszów, oferty na rzecz Voessing i CE Project Group;
7. Budowa linii kolejowych nr 54 i 56 na odc. Trawniki – Krasnystaw Miasto i Wólka Orłowska – Zamość, oferta na rzecz Voessing Polska Sp. z o.o.;
8. Budowa linii kolejowych nr 267 i 268 na odc. Żarów – Świdnica – Wałbrzych – granica państwa, oferta na rzecz Voessing Polska Sp. z o.o.;
9. Budowa linii kolejowej nr 170 na odc. Katowice – Granica Państwa, oferta na rzecz Voessing Polska Sp. z o.o.;
10. Budowa linii kolejowej nr 29 na odcinku Ostrołęka – Łomża, oferta na rzecz Voessing Polska Sp. z o.o.

Przychody z najmu nieruchomości w 2022 roku wynosiły łącznie 1.112.911,06 zł

Ww. dane oznaczają, iż dynamika wzrostu przychodów Spółki, w zakresie skomercjalizowania powierzchni biurowych posiadanych przez Spółkę jest utrzymana niezmiennie przez okres wszystkich 4 kwartałów roku 2022. Współczynnik komercjalizacji osiągnięty na koniec 2022 r. szacuje się z kolei na 95%.

W ocenie Zarządu poziom przychodów z najmu, zgodnie ze stanem na dzień 31 grudnia 2022 r., pozostawał niemal wystarczający do pokrywania kosztów całej działalności Spółki (kosztów w wartościach znanych na dzień 31 grudnia 2022 r.). Przychody z tego tytułu osiągnęły poziom przewyższający okres sprzed epidemii.

Podkreślić trzeba, że ww. okoliczności to efekt inicjatyw Zarządu, współpracy z wieloma agencjami pośredniczącymi w najmie, publikowania i promowania ogłoszeń w zakresie nieruchomości na popularnych portalach internetowych, zmodernizowania strony internetowej Spółki i stworzenia na niej specjalnego kwestionariusza dotyczącego najmu, a także poszukiwania najemców innymi dostępnymi kanałami.

OBET

Niezależne od skali i intensywności podejmowanych przez Zarząd starań w zakresie pozyskania najemców oraz powodzenia tych starań, nie należy pomijać niezmiennej konieczności poczynienia inwestycji w budynku posiadanym przez Spółkę, który jest budynkiem z lat 50 XX wieku, a w którym generalny remont nie był dotąd przeprowadzany. Modernizacja budynku, to zwiększenie jego atrakcyjności i atrakcyjności oferty najmu, a także umożliwienia zwiększenia stawek Spółki z tego tytułu. Działania te jednak pozostają wstrzymywane do czasu nie tylko poprawy sytuacji finansowej Spółki, ale także uregulowania stanu prawnego nieruchomości.

Zarząd Spółki podejmował i nadal podejmuje działania celem wypełnienia wolnych powierzchni w budynku oraz utrzymania go w stanie pełnej dostępności i bezpieczeństwa również pod względem sanitarnym (utrzymywano odpowiedni reżim sanitarny, na bieżąco dezynfekowano powierzchnie i pomieszczenia wspólne, każde piętro wyposażono w odpowiednie aplikatory płynów dezynfekujących).

Zarząd na bieżąco podejmuje działania, mające na celu minimalizację kosztów działalności Spółki. Jest to niestety utrudnione nie tylko z uwagi na niezbędne koszty realizacji kontraktów oraz komercjalizacji budynku, ale również koszty związane z koniecznymi zakupami produktów niezbędnych do dezynfekcji i zachowania czystości budynku, a dodatkowo istotny wzrost kosztów energii elektrycznej, wynikającej m.in. z pracujących klimatyzatorów.

Pomimo, iż działania Zarządu co do pozyskiwania nowych najemców okazują się, na co zwracano uwagę powyżej, skuteczne w zaistniałej sytuacji, a wartość portfela zakontraktowanych Zamówień w latach 2021-2022 wynosiła 1.000.000 zł, to niestety zabiegi te, wobec aktualnej sytuacji zewnętrznej, historycznych uwarunkowań Spółki, ograniczonych zasobów, nie zawsze z przyczyn obiektywnych okazywały się wystarczająco pomocne.

Nieruchomość, co trzeba brać pod uwagę, ze względu na swój wiek wymaga przeprowadzenia prac remontowych, modernizacyjnych, w skutek których z pewnością wzrosłoby (nawet pomimo specyfiki aktualnego okresu) zainteresowania najmem lokali. Zwiększyłoby to również komfort posiadanych i potencjalnych najemców. Ponadto przeprowadzenie tego rodzaju działań podwyższyłoby w sposób istotny standard całego budynku, który mimo bardzo atrakcyjnej lokalizacji nie jest dostosowany do aktualnych uwarunkowań i oczekiwań rynkowych w Warszawie.

Zaistniała w wyniku epidemii Sars-COV2 sytuacja finansowa Spółki oraz istnienie nieuregulowanego stanu prawnego działki na której jest usytuowany budynek Spółki, uniemożliwia przeprowadzenie w budynku większych inwestycji w zakresie prac remontowo-budowlanych, w tym

OBET

Ośrodek Badawczy Ekonomiki Transportu sp. z o.o.

ul. Hoża 86, 00-682 Warszawa

tel./fax: (+48 22) 621 81 84, 621 57 61

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS 0000288470,

NIP 525-10-00-454 kapitał zakładowy: 145 tys. złotych

e-mail: obe@obet.com.pl

www.obet.com.pl

w szczególności prac wymagających znacznych nakładów finansowych, jak między innymi:

- wykonanie nowej elewacji budynku,
- remont dachu
- wymiana dźwigu windy osobowej oraz modernizacja kabiny.

Ww. stan prawny ogranicza także możliwości działania Zarządu w zakresie np. usuwania awarii, prowadzenia niezbędnych prac odtworzeniowych czy naprawczych, nie wspominając o braku możliwości opracowywania i następnie wdrażania planów remontowych.

W 2022 r. do chwili obecnej pomimo ww. sytuacji epidemicznej w ramach tych prac oprócz niezbędnych napraw bieżących, między innymi:

- wykonano prace serwisowe w zakresie instalacji elektrycznej;
- wykonano prace serwisowe i wymiany dokonywane w zakresie instalacji hydraulicznej;
- zrealizowano wymianę oświetlenia w części lokali na oświetlenie LED;
- zrealizowano instalację czujników ruchu oświetlenia we wszystkich toaletach na wszystkich kondygnacjach budynku;
- wykonano prace serwisowe w zakresie dźwigu windowego,
- wykonano wymiany w zakresie instalacji hydraulicznej.

Ponadto, dzięki zawartym z nowymi Najemcami porozumieniom odnowione zostało w 2022 kilkadziesiąt lokali o łącznej powierzchni ok. 600 m²

Analiza podstawowych wskaźników ekonomiczno-finansowych:

Wskaźniki	Okres sprawozdawczy		
	01.01.2022 – 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020
Rentowność obrotu netto w %	4,84	-9,04	-24,00
Rentowność majątku ogółem w %	16,01	-45,09	-63,04
Wskaźnik poziomu kosztów w %	96,09	109,04	124,43
Wskaźnik płynności	0,86	0,44	0,59
Wskaźnik obrotu należnościami w dniach	44	32	81
Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w dniach	42	54	89

1.7. Nie wystąpił znaczący wzrost niepieniężnych i rzeczowych aktywów trwałych, nie jest przewidywany w kolejnych latach.

1.8. OBET sp. z o.o. w roku 2022 realizował poniższe kontrakty z zakresu działalności naukowo-badawczej:

- wykonanie części Projektu pn. „Prace na liniach kolejowych nr 91 i 92 na odcinku Rzeszów-Medyka (granice państwa) wraz liniami przyległymi – Opracowanie studium wykonalności” w ramach projektu pn. „Prace przygotowawcze dla wybranych Projektów”, na rzecz IDOM sp. z o.o.

- wykonanie mikrosymulacji dla potrzeb realizowanego przez Torprojekt Sp. z o.o. kontraktu „Wykonanie dokumentacji projektowej oraz prowadzenie nadzoru autorskiego dla realizacji przebudowy linii średnicowej w Warszawie w ramach projektu POLiŚ 5.1.-13 pn. „Prace na linii średnicowej w Warszawie na odcinku Warszawa Wschodnia – Warszawa Zachodnia” realizowanego na rzecz PLK S.A.

1.9.

Zarząd Spółki zrealizował Uchwały Zgromadzenia Wspólników.

1.10.

Działalność gospodarcza Spółki nie koliduje z wymogami ochrony środowiska.

W analizowanym okresie Spółka nie była obciążona żadnymi sankcjami ani opłatami z tego tytułu.

1.11.

Majątek Spółki pozostaje niezmiennie od lat przedmiotem postępowania dotyczącego roszczenia spadkobierczynie właścicieli dawnej nieruchomości hipotecznej położonej w Warszawie przy ul. Hożej 84 (obecnie ul. Hoża 86) uregulowanej w księdze hipotecznej nr 1445 CIV. W 2006 r. po nowym podziale geodezyjnym działki nr ew. 97, nieruchomość hipoteczna nr 1445 CIV weszła w całości w skład działki nr 97/2 o pow. 772 m² oraz w części 118 m² w skład działki nr ew. 97/1. Po decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dn. 07 lutego 2014 r. nr 19/GKDW/2014 ustanawiającej na rzecz spadkobiercy poprzednich właścicieli prawo użytkowania wieczystego działki nr .ew. 97/2 o pow. 772 m² Zarząd przekazał w dniu 01 lipca 2014 r. ww. nieruchomość gruntową prawowitemu właścicielowi. Wniosek spadkobierczynie nieruchomości hipotecznej nr 1445C/V, który został złożony w Urzędzie Miasta Stołecznego Warszawy, obejmował także wydzielenie z działki nr. ew. 97/1 brakujących 118 m² gruntu zajętego przez chodnik stanowiący dojście do wejścia do budynku

biurowego oraz do drugiego wejścia (ze szczytu budynku) dla 7 lokatorów w budynku, który obecnie zajmuje OBET Sp. z o.o. lub ustalenie przez Urząd m.st. Warszawy wysokości rekompensaty pieniężnej za ww. grunt dla spadkobierców nieruchomości hipotecznej nr 1445C/V.

Toczy się również postępowanie administracyjne z wniosku Zarządu OBET Sp. z o.o. z dnia 08 lutego 2012 r. do Wojewody Mazowieckiego w celu uregulowania statusu prawnego nieruchomości Spółki w ten sposób, aby ustanowić prawo użytkowania wieczystego na rzecz OBET Sp. z o.o. w Warszawie ul. Hoża 86 w zakresie działki Nr 97/1 na której posadowiony jest budynek stanowiący siedzibę Spółki. Planowany termin wydania decyzji w przedmiotowym postępowaniu wedle przekazanych do Spółki informacji, to II kwartał 2023 r.

1.12 Spółka nie realizuje programu strategicznego.

2. Dane ekonomiczno-finansowe

2.1. Struktura kosztów.

	Koszty działalności operacyjnej	2022	2021	2020
1	Amortyzacja	16.190,17	19.458,28	16,475,18
2	Zużycie materiałów	206.679,15	155.743,59	181.361,09
3	Usługi obce	187.960,61	215.827,47	171.199,37
4	Podatki i opłaty, w tym:	180.673,53	178.919,64	172.586,77
5	Wynagrodzenia	763.354,93	707.112,53	660.030,25
6	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	128.045,95	127.895,37	124.381,93
7	Pozostałe koszty rodzajowe	20.025,56	26.259,99	14,925,73

Główną pozycję kosztów działalności Spółki stanowią koszty wynagrodzeń.

W 2022 roku Spółka była pomimo niekorzystnie wpływających czynników zewnętrznych, w tym pomimo negatywnych następstw gospodarczych ww. inwazji Federacji Rosyjskiej na Ukrainę utrzymała zatrudnienie co do zasady na niezmiennym poziomie.

Koszty poniesione przez Spółkę w pozycji 3 pomimo wzrostu cen jednostkowych są niższe niż rok wcześniej.

Koszty wskazywane w pozycji 4,5 są wyższe niż w roku 2021, niemniej wynika to w szczególności ze wzrostu płacy minimalnej od 2022 r., wzrostu cen jednostkowych większości produktów, w tym produktów niezbędnych do bieżącej działalności Spółki (w tym budynku). Dodatkowo w 2022 r. pojawiła się dynamicznie rosnąca inflacja osiągająca wynik dwucyfrowy – rok do roku wskaźnik inflacji zatrzymał się na poziomie 14,4 %. W przypadku OBET sp. z o.o. na zwiększenie kosztów względem poprzedniego roku obrotowego wpływ miały także działania mające na celu terminową realizację kontraktów (sprawne rozliczenie nieuregulowanych terminowo płatności) - co zostało zrealizowane z powodzeniem.

Ww. działania w zakresie działalności naukowo-badawczej skutkowały koniecznością ponoszenia przez Spółkę łącznie kosztów wyższych niż w roku ubiegłym, ale jednocześnie dały możliwość wygenerowania istotnie wyższych przychodów także z działalności naukowo-badawczej.

Koszty ogółem w omawianym okresie sprawozdawczym wyniosły 1.502.930,00 względem 1.431.115,87 zł w okresie poprzedzającym (2021), a więc były wyższe o 71.814,13 zł. Trzeba jednak zwrócić uwagę, że sam czynnik inflacyjny, nie wspominając o innych przywołanych aspektach, spowodował średnioroczny wzrost cen towarów i usług względem 2021 r. o 14,4%.

Warto zatem podkreślić, że w odniesieniu do Spółki i wygenerowanych kosztów, gdyby przyjąć, że koszty prowadzenia działalności powinny wzrosnąć o wskaźnik odpowiadający choćby inflacji, mielibyśmy do czynienia ze wzrostem kosztów r/r rzędu 206.000 zł ($1.431.115,87 \times 0,144$) - a więc niemal trzykrotnie wyższym niż faktycznie zanotowany. Jest to w ocenie Zarządu potwierdzenie stałej i bieżącej kontroli wydatków Spółki względem osiąganych przychodów, jak i ich ograniczenia do niezbędnych.

Wartość kosztów, pomimo, iż wyższa, nie spowodowała ujemnego wyniku finansowego, a wskaźnik udziału kosztów okazał się korzystniejszy, niż w roku 2021 tj. 96,09 w stosunku do 109,04.

2.2.

Spółka nie ponosiła w omawianym okresie nakładów na niefinansowe aktywa trwałe i na ochronę środowiska.

OBET

Spółka dokonała uzgodnień dotyczących historycznej realizacji Umowy sfinalizowanej w 2018 r. z SYSTRA S.A. Oddział w Polsce. Wówczas to OBET został obciążony notą karną z tytułu realizacji Etapu I wskazanej Umowy, której z uwagi na nieadekwatną wartość nie mógł uznać. Nota ta ostatecznie została co prawda ograniczona, niemniej do 30% wartości wynagrodzenia całej ówczesnej realizacji, a nie wartości wynagrodzenia Etapu I (co był w stanie zaakceptować OBET). Sprawa pozostała od 2020 r. formalnie otwarta. SYSTRA w dniu 27 września 2022 r. wyraziła wolę, co do ponownego ograniczenia ww. noty odsetkowej do wartości Etapu I. Kontrahent zadeklarował przygotowanie odpowiednich dokumentów. W dniu 5 grudnia 2022 r. OBET sp. z o.o. otrzymał ograniczenie wspomnianej noty obciążeniowej z 26.568,00 zł do 4.968,00 zł (ograniczenie o kwotę 21.600,00).

2.3.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie udzielała żadnych poręczeń i gwarancji.

2.4. Wykaz głównych należności

Okres przeterminowania	Kwota zł	Udział %
Należności przeterminowane do 3 miesięcy	308.626,93	95,71
Należności przeterminowane powyżej 3 do 6 miesięcy	0	0
Należności przeterminowane powyżej 6 do 12 miesięcy	57,81	0,0%
Należności przeterminowane powyżej 12 miesięcy	13.768,80	4,29
RAZEM	0	100%
Udział należności spornych w należnościach ogółem	0	0
Należności ogółem	322.453,54	100%

2.5. Zobowiązania ogółem wynoszą 439.742,34 zł (czteryście trzydzieści dziewięć tysięcy siedemset czterdzieści dwa złote, trzydzieści cztery grosze).

Spółka nie posiada zobowiązań przeterminowanych.

2.6. W okresie od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 r. Spółka nie korzystała z kredytów bankowych.

2.7. W okresie sprawozdawczym, tj. od 1 stycznia 2022 do 31 grudnia 2022 r. Spółka:

- a) nie przekazała darowizn,
- d) nie dokonała zwolnienia z długu.
- c) Wydatki te zostały wskazane w odrębnie opracowanym Sprawozdaniu.

2.8.

W okresie sprawozdawczym Spółka nie korzystała z instrumentów finansowych zabezpieczających ryzyko kursowe czy stopy procentowe.

2.9.

Spółka nie odnotowała tego rodzaju zdarzeń w omawianym okresie.

2.10.

W strukturze Spółki nie występują podmioty powiązane, nie dokonywano więc transakcji z jednostkami powiązаныmi.

2.11.

Ośrodek Badawczy Ekonomiki Transportu realizował wyznaczone do osiągnięcia przez spółkę wyniki ekonomiczno-finansowe.

W roku 2022 Spółka odnotowała zysk netto w kwocie 76.469,31 zł względem straty odnotowanej w 2021 r. tj. - 119.646,81 zł.

Przychody w Spółce ogółem wynosiły w 2022 r. 1.607.489,80 zł względem 1.323.695,23 zł w 2021 (przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi wyniosły z kolei 1.543.841,57 zł względem 1.220.615,18 zł).

Koszty w Spółce według rodzaju w okresie sprawozdawczym wyniosły łącznie 1.502.930 zł względem 1.431.115,87 zł.

Wskaźnik rentowności sprzedaży netto osiągnął wartość dodatnią 4,84 %, względem wartości ujemnej odnotowanej w roku poprzedzającym -9,04 %.

OBET

Wskaźnik rentowności majątku ogółem z kolei osiągnął wartość dodatnią 16,01% względem wartości ujemnej uzyskanej w roku poprzedzającym -45,09.

Wskaźnik szybkości obrotu należności w 2022 r. osiągnął wynik 44 dni względem 32 dni w roku 2021r.

Wskaźnik obrotu zobowiązania osiągnął wynik 42 dni względem 54 dni w poprzednim okresie sprawozdawczym.

Pomimo podejmowanych przez Zarząd działań w roku 2022 nie udało się usunąć barier w zakresie uzyskania tytułu prawnego do zajmowanej nieruchomości w Warszawie przy ul. Hożej 86.

Dnia 8 marca 2012 roku OBET sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (następca prawny przedsiębiorstwa państwowego PKP) z związku z decyzją z dnia 6 kwietnia 2009 roku Ministra Infrastruktury stwierdzającą nieważność decyzji Wojewody Mazowieckiego nr 481 z 21 lipca 1992 roku, złożyła wniosek do Wojewody Mazowieckiego o rozpoznanie wniosku złożonego przez Kolejowe Zakłady Budownictwa Mieszkaniowego (poprzednik prawny OBET sp. z o.o.) i stwierdzenie zgodnie z art. 200 ustawy o gospodarce nieruchomościami nabycia z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. przez przedsiębiorstwo państwowe PKP prawa użytkowania wieczystego gruntów położonych przy ul. Hożej 86 w Warszawie (oznaczonych obecnie jako działka 97/2 oraz 97/1) będących własnością Skarbu Państwa oraz nieodpłatne nabycie własności budynku wzniesionego ze środków własnych przedsiębiorstwa z wyłączeniem 3 sprzedanych lokali. Postanowieniem z dnia 20 września 2012 roku Wojewoda Mazowiecki zawiesił postępowanie w sprawie w/w wniosku z uwagi na prowadzone postępowanie w sprawie roszczeń byłych właścicieli w trybie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy. Decyzją z dnia 7 lutego 2014 roku nr 19/GK/DW/2014 Prezydent m.st. Warszawy ustanowił na rzecz spadkobiercy poprzednich współwłaścicieli prawo użytkowania wieczystego nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa - gruntu niezabudowanego położonego w Warszawie przy ul. Hożej 86 o pow. 772 m² oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 97/2 z obrębem 5-05-01. W związku z w/w postanowieniem postępowanie w sprawie działki oznaczonej jako 97/2 zostało zakończone. Odnosząc się do postępowania toczącego się przed Wojewodą Mazowieckim w sprawie nabycia z mocy prawa przez OBET sp. z o.o. prawa użytkowania wieczystego działki nr 97/1 na dzień dzisiejszy nie ustalono, aby co do przedmiotowej działki występowały roszczenia byłych właścicieli (w części leżącej bezpośrednio pod budynkiem przy ul. Hożej 86). W dniu 15 stycznia 2019 r. do Kancelarii wpłynęło pismo z Urzędu m.st. Warszawy, w którym wskazane zostało, iż: „Biuro nie dysponuje aktami własnościowymi nieruchomości położonej

przy ul. Hożej 86.”. Z powyższego stwierdzenia należy wnioskować, iż w Urzędzie m.st. Warszawy nie ma prowadzonego postępowania „dekretowego” względem części działki nr 97/1 stanowiącej dawną działkę nr hip. 1445 C/VI (działka bezpośrednio pod budynkiem przy ul. Hożej 86). W związku z powyższym w dniu 30 maja 2019 r. Kancelaria złożyła do Wojewody Mazowieckiego wniosek o podjęcie zawieszono postępowania uwłaszczeniowego i wydanie decyzji częściowej w przedmiocie uwłaszczenia na rzecz OBET części działki nr 97/1 stanowiącej dawną działkę nr hip. 1445 C/VI (działka bezpośrednio pod budynkiem przy ul. Hożej 86). W dniu 28 sierpnia 2019 r. Urząd Wojewódzki wystąpił do Urzędu m.st. Warszawy pismo z pytaniem czy w stosunku do części działki nr 97/1 stanowiącej dawną działkę nr hip. 1445 C/VI zostało zgłoszone roszczenie byłych właścicieli lub ich następców prawnych. W dniu 15 stycznia 2021 r. Urząd m.st. Warszawy udzielił odpowiedzi na pytanie Urzędu Wojewódzkiego zawarte w powyższej korespondencji. Urząd m.st. Warszawy wskazał, iż wobec części działki nr 97/1 stanowiącej dawną działkę nr hip. 1445 C/VI (działka bezpośrednio pod budynkiem przy ul. Hożej 86) nie toczy się postępowanie administracyjne w trybie dekretowym. Z kolei w odniesieniu do części działki nr 97/1 stanowiącej dawną działkę nr hip. 1445 C/V (chodnik wzdłuż budynku przy ul. Hożej 86) prowadzone jest postępowanie w trybie dekretowym. Kancelaria prawna reprezentująca Spółkę oraz Spółka wielokrotnie kontaktowała się z Urzędem m.st. Warszawy w przedmiocie zakończenia powyższego postępowania. Na dzień dzisiejszy postępowanie to nadal nie zostało przez Urząd m.st. Warszawy zakończone.

Spółka pozostaje w kontakcie z Urzędem Wojewódzkim w przedmiotowej sprawie, na bieżąco informując ten Urząd o nowych terminach zakończenia sprawy wyznaczanych przez Urząd m.st. Warszawy. Urząd Wojewódzki prawidłowo oczekuje na uprzednią decyzję Urzędu m.st. Warszawy w przedmiocie rozstrzygnięcia postępowania w trybie dekretowym, które jest postępowaniem prejudycjalnym. W dniu 15 września 2021 r. Mazowiecki Urząd Wojewódzki wystąpił do Urzędu m.st. Warszawy z wnioskiem o podanie terminu zakończenia postępowania prowadzonego w trybie dekretowym wobec części działki nr 97/1 stanowiącej dawną działkę nr hip. 1445 C/V.

Urząd m.st. Warszawy wskazał, iż termin wydania Decyzji planowany jest do dnia 31 maja 2023 r. Wedle wiedzy Spółki Decyzja do dnia opracowywania niniejszego Sprawozdania nie została wydana.

2.12.

Wskaźniki efektywności związane z działalnością Spółki.

Wskaźniki	Wartość
Rentowność obrotu netto w %	4,84
Rentowność majątku ogółem w %	16,01
Rentowność kapitałów własnych w %	-191,75*
Wskaźnik płynności	0,86
Wskaźnik obrotu należnościami w dniach	44
Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w dniach	42

*Warto w tym miejscu wyjaśnić, iż z uwagi na odnotowanie ujemnego wyniku kapitałów własnych na dzień 31 grudnia 2022 r. wartość wskaźnika rentowności kapitałów własnych pozostaje ujemna.

2.13.

Spółka z uwagi na odnotowanie straty za 2021 r. nie dokonywała w 2022 r. w ciągu roku odpisów z zysku.

2.14.

Nie dotyczy Spółki.

3. Przewidywane kierunki rozwoju Spółki

- perspektywa - działalność naukowo-badawcza

Odnosząc się w pierwszej kolejności do prognozy przychodów w działalności naukowo-badawczej w 2023 r. i latach następnych, wskazać należy, że Spółka prowadzi i dalej będzie prowadzić działania mające na celu uzyskanie nowego portfela zamówień kontraktowych. Spółka zrealizowała uzyskany w 2021 r. portfel zamówień opiewający na niemal 1.000.000,00 zł, zgodnie z oczekiwaniami Zamawiających, w terminach uzgadnianych przez Wykonawców, bez jakichkolwiek kar. Z uwagi jednakże na zaangażowanie w duże z perspektywy Ośrodka realizacje z zakresu działalności naukowo-badawczej w latach 2021-2022 przy nadal ograniczonych zasobach kadrowych i finansowych, działania

OBET

mające na celu rozbudowanie dotychczasowego portfela zamówień Spółka mogła rozpocząć w momencie finalizacji dotychczasowych. W przypadku rozszerzenia kadry Spółka mogłaby równolegle realizować kilka nawet większych zleceń, w tym rozpoczynać nowe kontrakty przed końcem dotychczasowych.

Aktualne pozostają następujące oferty kierowane przez OBET sp. z o.o. do startujących w przetargach organizowanych przez Centralny Port Komunikacyjny:

Nazwa projektu / data otwarcia oferty / kontrahent					
„Budowa Węzła kolejowego CPK” – Zadanie 1 –	„Budowa Węzła kolejowego CPK” - Zadanie 3 –	Budowa linii kolejowej nr 170 na odc. Katowice – Granica Państwa –	Budowa linii kolejowej nr 29 na odcinku Ostrołęka – Łomża –	Budowa linii kolejowej nr 85 na odc. Sieradz- Kalisz- Pleszew –	Budowa linii kolejowej nr 85 na odc. Pleszew Poznań
Oferty dla Voessing sp.zo.o. i CE Project sp. z o.o.	Oferty dla Voessing sp. z o.o. i CE Project sp. z o.o.	Oferta CE Project sp. z o.o. a.	Oferta dla Voessing sp. z o.o.	Oferta dla Voessing sp. z o.o.	Oferta dla Voessing sp. z o.o.
Zakres przedmiotowy					
Zadanie A: Koncepcja Programowo-Przestrzenna:					
<i>p. 3. część technologiczno-ruchowa obejmującą swoim zakresem:</i>					
<i>a) wstępne założenia dla technologii realizacji robót w tym lokalizacji i organizacji tymczasowych zapleczy technicznych (baz nawierzchniowych) oraz założenia co do: - utrzymania zrealizowanych obiektów budowlanych.</i>					
<i>Koncepcję budowy Baz Utrzymania/ Punktów Utrzymania wraz z zagospodarowaniem i infrastrukturą zewnętrzną.</i>					
<i>p. 3. część technologiczno-ruchowa obejmującą swoim zakresem:</i>					
<i>b) część technologiczno-ruchowa obejmująca swoim zakresem założenia co do: - sposobu prowadzenia ruchu kolejowego w sytuacjach normalnych.</i>					
<i>Raport zawierający analizę ruchowo-eksploatacyjną uzupełnioną o pliki wsadowe modeli mikrosymulacyjno-analitycznych dla wariantu inwestorskiego.</i>					
Zadania B: Sporządzenie Projektu budowlanego					
					
Ośrodek Badawczy Ekonomiki Transportu sp. z o.o. ul. Hoża 86, 00-682 Warszawa tel./fax: (+48 22) 621 81 84, 621 57 61					

p. 4. część technologiczno-ruchowa obejmującą swoim zakresem:

a) strategię utrzymania zaprojektowanych obiektów budowlanych po ich wybudowaniu (zgodnie opisem podanym punktach OPZ).

p. 4. część technologiczno-ruchowa obejmującą swoim zakresem:

b) koncepcję sposobu prowadzenia ruchu kolejowego w sytuacjach normalnych (zgodnie opisem podanym punktach OPZ).

5. analizy technologii prowadzenia ruchu kolejowego w czasie wykonywania robót wraz z rekomendacją najlepszego wariantu z ewentualnym wyposażeniem w urządzenia ksrk i sieci trakcyjnej – Zamawiający oczekuje, że fazowanie robót zostanie przewidziane w taki sposób, aby uniknąć zamknięcia linii kolejowych, w które ingeruje projektowana linia kolejowa (opracowane wg wymagań).

6. wstępne fazowanie robót i określenie liczby przewidywanych zamknięć torowych (opracowane wg wymagań).

17. weryfikacja rozwiązań technicznych przyjętych w analizach ruchowo-eksploatacyjnych na etapie STEŚ.

Ponadto złożono dwie propozycje współpracy firmie Voessing Polska Sp. z o.o. w zakresie transportu drogowego w następujących projektach:

- Opracowanie dokumentacji projektowej STEŚ-R wraz z uzyskaniem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (DŚU) dla zadania pn.: "Rozbudowa odcinka drogi do przekroju 2x3 od km 2+900 drogi ekspresowej S52 do węzła Modlnica" (propozycja z dnia 20.01.2023 r.);

- Opracowanie dokumentacji projektowej STEŚ-R wraz z uzyskaniem decyzji DŚU dla zadania pn.: „Budowa obwodnicy Tarnowa (nowy przebieg w ciągu DK nr 73), proces przygotowawczy” (propozycja z dnia 02.02.2023 r.).

Spółka, co trzeba podkreślić i co także sygnalizowano, z uwagi na istniejące ograniczenia sytuacji kadrowo-finansowej, nie mogła odpowiadać w 2022 r. na pojawiające się zapytania ofertowe dotyczące większych realizacji (poza zapytaniami dotyczącymi mniejszych zamówień, niewymagającymi zaangażowania eksperta ds. mikrosymulacji), ponieważ wymagałoby to pozyskania dodatkowych specjalistów, zwiększenia zatrudnienia – na które Spółka nie posiadała wystarczających środków finansowych.

Obecnie Spółka odpowiada na wszelkie zapytania ofertowe, stara się analizować możliwości pozyskania zamówienia niezależnie od kierowanych zapytań ofertowych, w zakresie np. opracowań

OBET

Ośrodek Badawczy Ekonomiki Transportu sp. z o.o.

ul. Hoża 86, 00-682 Warszawa

tel./fax: (+48 22) 621 81 84, 621 57 61

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS 0000288470,

NIP 525-10-00-454 kapitał zakładowy: 145 tys. złotych

e-mail: obe@obet.com.pl

www.obet.com.pl

konceptyjnych zagospodarowania terenów inwestycyjnych pod kątem lokalizacji terminali przeładunkowych i bocznicy na rzecz różnego rodzaju jednostek administracji, samorządów, przewoźników, agencji, czy zainteresowanych podmiotów gospodarczych. Zarząd dokonuje starań, aby ww. proces zrealizować z powodzeniem, jednak jak wskazywano, pozostawał on uzależniony od terminowości realizacji każdego z dotychczas realizowanych dwóch dużych zamówień (niezależnej od terminowości OBET sp. z o.o. jako jednego z podwykonawców), a także ewentualnie od zwiększenia zatrudnienia w Spółce (wówczas dodatkowy ekspert/dodatkowi eksperci pozwoliliby na podejmowanie nowych realizacji w trakcie trwania obecnych).

Spółka będzie czynić starania, aby portfel zamówień na rok 2023 i lata następne był zatem jak najwyższy, niemniej jego budowanie wobec aktualnych ograniczeń Spółki, realnie stanie się w II/III kwartale 2023 r.

W przypadku zmiany sytuacji Spółki/zwiększenia jej zasobów finansowych/osobowych należy prognozować, że ww. możliwości co do zawarcia do końca roku nowej Umowy czy zapewnienia portfela Zamówień na rok 2023 będą odpowiednio większe, ponieważ Spółka już aktualnie otrzymała zapytania ofertowe w zakresie dużych realizacji, na rok 2022-2023, niemniej nie była w stanie na nie odpowiedzieć z uwagi na istniejące w Spółce ograniczenia.

Podobnie w przypadku zakończeniu powodzeniem Procesu połączenia, o którym wspomniano powyżej, wobec uzyskania przez Spółkę stabilizacji finansowej dzięki dodatkowym środkom, możliwości Spółki nie tylko co do poszerzenia kadry, ale i podejmowania nowych zadań, partnerskiej współpracy z podmiotami zewnętrznymi czy bardziej efektywnego budowania portfela zamówień z wyspecjalizowanymi podmiotami będą nieporównywalnie wyższe.

- perspektywa działalności - najem

Usługa najmu dla podmiotów zewnętrznych stanowi istotę zarządzania posiadaną przez Spółkę nieruchomością. Zwiększanie przychodów z wynajmu udaje się osiągać, pomimo zaistniałych ww. czynników zewnętrznych niezmiennie, aby na koniec 2022 r. osiągnąć poziom komercjalizacji budynku przeszło 90%.

Wobec ww. okoliczności dla Zarządu optymalnym rozwiązaniem byłoby pozyskanie przez Spółkę w latach 2023-2025 przychodów z prac naukowo-badawczych na poziomie co najmniej 2.000.000 zł, a to

z kolei odnosząc się do kwestii najmu, pomimo niezależnych od Zarządu negatywnych czynników, wartość najmu osiągnięta na koniec 2022 r. są wyższe niż w 2019 r. (tj. roku sprzed epidemii), Wobec

OBET

prognozy na 2022 r. Spółka powinna była móc liczyć na przychody łączne z tego tytułu na poziomie 900.000-950.000 zł, tymczasem Spółka osiągnęła przychody łączne przeszło 1.050.000 zł. Zarząd prognozuje, że przy podejmowaniu odpowiednich działań, bieżącym nadzorcze nad wskaźnikiem komercjalizacji budynku, przychody z tego tytułu powinny być nie mniejsze niż w roku ubiegłym, a nawet prognozowany jest dwucyfrowy wzrost przychodów w tej gałęzi.

łącznie realizacja w 2023 r. planu przychodów Spółki na poziomie ok. 1.770.000, przy jednoczesnej ścisłej kontroli kosztów i ograniczeniu ich do niezbędnych, powinna zapewnić pojawienie się dodatniego wyniku finansowego, na poziomie nie niższym niż w roku 2022. Spółka zatem podobnie jak w 2022 r. prognozuje odnotowanie dodatniego wyniku finansowego.

Plany rozwoju Spółki, w tym plany dotyczące zwiększenia zatrudnienia, zakupu oprogramowania, będą mogły być realizowane jednakże bez przeszkód, dopiero w momencie uzdrowienia sytuacji Spółki poprzez dalsze zwiększanie uzyskiwanych przez Spółkę przychodów, czy poprzez uzyskanie zewnętrznego wsparcia.

Mając na uwadze, z jednej strony ww. aktualne negatywne uwarunkowania zewnętrzne spowodowane kryzysem epidemicznym, trudną sytuacją gospodarczą czy wreszcie kryzysem geopolitycznym, z drugiej zaś strony osiągnięcie poziomu najmu wyższego niż w 2019 r. na poziomie przeszło 95% zajętej powierzchni w 2023 r. (względem np. ok. 50% w maju 2020 r.) oraz pozyskania w 2021 r. milionowego portfela zamówień, prowadzenia działań nad pozyskaniem nowego, trzeba wskazać, że optymalnym rozwiązaniem na uzdrowienie Spółki w ocenie Zarządu pozostaje niezmiennie poczynienie wobec Ośrodka szeroko rozumianych działań inwestycyjnych.

4. W Spółce nie jest realizowany plan naprawczy w znaczeniu formalnym.

Spółka nie prowadziła działań związanych z restrukturyzacją organizacyjną, majątkową czy zatrudnienia w sensie formalnym.

Spółka nie prowadziła restrukturyzacji finansowej.

W Spółce nie podejmowano innych formalnych działań w zakresie działań restrukturyzacyjnych.

5. Informacja dodatkowe

Sprawa OBET sp. z o.o. - stwierdzenie nabycia, z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r., prawa użytkowania wieczystego gruntów położonych przy ul. Hożej 86 w Warszawie (działka 97/1) będących własnością Skarbu Państwa.

OBET

Ośrodek Badawczy Ekonomiki Transportu sp. z o.o.

ul. Hoża 86, 00-682 Warszawa

tel./fax: (+48 22) 621 81 84, 621 57 61

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS 0000288470,

NIP 525-10-00-454 kapitał zakładowy: 145 tys. złotych

e-mail: obe@obet.com.pl

www.obet.com.pl

Dnia 8 marca 2012 roku OBET sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (następca prawny przedsiębiorstwa państwowego PKP) z związku z decyzją z dnia 6 kwietnia 2009 roku Ministra Infrastruktury stwierdzającą nieważność decyzji Wojewody Mazowieckiego nr 481 z 21 lipca 1992 roku, złożyła wniosek do Wojewody Mazowieckiego o rozpoznanie wniosku złożonego przez Kolejowe Zakłady Budownictwa Mieszkaniowego (poprzednik prawny OBET sp. z o.o.) i stwierdzenie zgodnie z art. 200 ustawy o gospodarce nieruchomościami nabycia z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. przez przedsiębiorstwo państwowe PKP prawa użytkowania wieczystego gruntów położonych przy ul. Hożej 86 w Warszawie (oznaczonych obecnie jako działka 97/2 oraz 97/1) będących własnością Skarbu Państwa oraz nieodpłatne nabycie własności budynku wzniesionego ze środków własnych przedsiębiorstwa z wyłączeniem 3 sprzedanych lokali. Postanowieniem z dnia 20 września 2012 roku Wojewoda Mazowiecki zawiesił postępowanie w sprawie w/w wniosku z uwagi na prowadzone postępowanie w sprawie roszczeń byłych właścicieli w trybie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy. Decyzją z dnia 7 lutego 2014 roku nr 19/GK/DW/2014 Prezydent m.st. Warszawy ustanowił na rzecz spadkobiercy poprzednich współwłaścicieli prawo użytkowania wieczystego nieruchomości będącej własnością Skarbu Państwa - gruntu niezabudowanego położonego w Warszawie przy ul. Hożej 86 o pow. 772 m² oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 97/2 z obrębem 5-05-01. W związku z w/w postanowieniem postępowanie w sprawie działki oznaczonej jako 97/2 zostało zakończone. Odnosząc się do postępowania toczącego się przed Wojewodą Mazowieckim w sprawie nabycia z mocy prawa przez OBET sp. z o.o. prawa użytkowania wieczystego działki nr 97/1 na dzień dzisiejszy nie ustalono, aby co do przedmiotowej działki występowały roszczenia byłych właścicieli (w części leżącej bezpośrednio pod budynkiem przy ul. Hożej 86). W dniu 15 stycznia 2019 r. do Kancelarii wpłynęło pismo z Urzędu m.st. Warszawy, w którym wskazane zostało, iż: „Biuro nie dysponuje aktami własnościowymi nieruchomości położonej przy ul. Hożej 86.”. Z powyższego stwierdzenia należy wnioskować, iż w Urzędzie m.st. Warszawy nie ma prowadzonego postępowania „dekretowego” względem części działki nr 97/1 stanowiącej dawną działkę nr hip. 1445 C/VI (działka bezpośrednio pod budynkiem przy ul. Hożej 86). W związku z powyższym w dniu 30 maja 2019 r. Kancelaria złożyła do Wojewody Mazowieckiego wniosek o podjęcie zawieszono postępowania uwłaszczeniowego i wydanie decyzji częściowej w przedmiocie uwłaszczenia na rzecz OBET części działki nr 97/1 stanowiącej dawną działkę nr hip. 1445 C/VI (działka bezpośrednio pod budynkiem przy ul. Hożej 86). W dniu 28 sierpnia 2019 r. Urząd Wojewódzki wystąpił do Urzędu m.st. Warszawy pismo z pytaniem czy w stosunku do części działki nr 97/1 stanowiącej dawną działkę nr hip. 1445 C/VI zostało zgłoszone roszczenie byłych właścicieli lub ich następców prawnych. W dniu 15 stycznia 2021 r. Urząd m.st. Warszawy udzielił odpowiedzi na pytanie Urzędu Wojewódzkiego zawarte w powyższej korespondencji. Urząd m.st. Warszawy wskazał, iż wobec części

OBET

Ośrodek Badawczy Ekonomiki Transportu sp. z o.o.

ul. Hoża 86, 00-682 Warszawa

tel./fax: (+48 22) 621 81 84, 621 57 61

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS 0000288470,

NIP 525-10-00-454 kapitał zakładowy: 145 tys. złotych

e-mail: obe@obet.com.pl

www.obet.com.pl

działki nr 97/1 stanowiącej dawną działkę nr hip. 1445 C/VI (działka bezpośrednio pod budynkiem przy ul. Hożej 86) nie toczy się postępowanie administracyjne w trybie dekretowym. Z kolei w odniesieniu do części działki nr 97/1 stanowiącej dawną działkę nr hip. 1445 C/V (chodnik wzdłuż budynku przy ul. Hożej 86) prowadzone jest postępowanie w trybie dekretowym. Kancelaria prawna reprezentująca Spółkę oraz Spółka wielokrotnie kontaktowała się z Urzędem m.st. Warszawy w przedmiocie zakończenia powyższego postępowania. Na dzień dzisiejszy postępowanie to nadal nie zostało przez Urząd m.st. Warszawy zakończone.

Spółka pozostaje w kontakcie z Urzędem Wojewódzkim w przedmiotowej sprawie, na bieżąco informując ten Urząd o nowych terminach zakończenia sprawy wyznaczanych przez Urząd m.st. Warszawy. Urząd Wojewódzki prawidłowo oczekuje na uprzednią decyzję Urzędu m.st. Warszawy w przedmiocie rozstrzygnięcia postępowania w trybie dekretowym, które jest postępowaniem prejudycjalnym. W dniu 15 września 2021 r. Mazowiecki Urząd Wojewódzki wystąpił do Urzędu m.st. Warszawy z wnioskiem o podanie terminu zakończenia postępowania prowadzonego w trybie dekretowym wobec części działki nr 97/1 stanowiącej dawną działkę nr hip. 1445 C/V.

Urząd m.st. Warszawy wskazał, iż termin wydania Decyzji planowany jest do dnia 31 maja 2023 r. Wedle wiedzy Spółki Decyzja do dnia opracowywania niniejszego Sprawozdania nie została wydana.

6.

Epidemia wirusa SARS-COV2

W pierwszych miesiącach 2020 r. wirus rozprzestrzenił się na całym świecie, a jego negatywny wpływ objął wiele krajów, w tym Polskę. Epidemia trwała przez okres niemal dwóch lat, a okres zagrożenia epidemicznego nie zakończył się do chwili obecnej. Kryzys wywołany ww. epidemią miał i nadal ma negatywny wpływ na ogólną sytuację gospodarczą w kraju i na świecie, a to z kolei przełożyło się na sytuację podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, w tym OBET sp. z o.o. W 2022 r. jej wpływ był już ograniczony, niemniej nie można stwierdzić, aby wyeliminowano jej następstwa z końcem 2022 r. czy początkiem 2023 r.

Wojna na Ukrainie.

Zarząd wśród potencjalnych poważnych zagrożeń dla planów rozwoju spółki oraz jej bytu zwraca uwagę na działania wojenne prowadzone na terenie Ukrainy w związku z agresją wojsk Federacji Rosyjskiej. Ta nowa sytuacja ma poważny wpływ na gospodarkę globalną. Nieprzewidywalność zbiegu zdarzeń w związku z wojną prowadzoną u bezpośredniego sąsiada Polski może spowodować poważne reperkusje, a dotyczące sytuacji makroekonomicznej Polski, co pomimo aktualnie dość

OBET

Ośrodek Badawczy Ekonomiki Transportu sp. z o.o.

ul. Hoża 86, 00-682 Warszawa

tel./fax: (+48 22) 621 81 84, 621 57 61

Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS 0000288470,

NIP 525-10-00-454 kapitał zakładowy: 145 tys. złotych

e-mail: obe@obet.com.pl

www.obet.com.pl

ustabilizowanej sytuacji, może nadal wiązać się w przyszłości z zapaścią na rynkach finansowych, jak również będzie dalej wpływać negatywnie na rynek materiałowo-surowcowy co z kolei może przełożyć się na brak ciągłości dostaw technologii urządzeń, surowców. Fakt wojny jest zdarzeniem nadzwyczajnym i wpłynął w 2022, ale będzie dalej w 2023 wpływał z pewnością w sposób zasadniczy na funkcjonowanie spółki oraz jej rozwój. Kursy walut, z których korzysta jednostka, uległy osłabieniu, wartość akcji na rynkach spadła, a ceny towarów ulegają znacznej fluktuacji są znacznie wyższe.

Trzeba zaznaczyć, że Zarząd podejmował i będzie zobligowany podejmować działania ograniczające negatywne dla działalności Spółki skutki następstwa ww. okoliczności tj. zjawiska dwucyfrowej inflacji, utrzymującego się przez cały 2022 r. i istniejącego dalej w 2023 r.

Kierownictwo uważa ww. zdarzenia, za zdarzenia nie powodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2022. Zarząd jednostki stoi na stanowisku, że wpływ ww. czynników nie spowodował skonkretyzowanej utraty wartości aktywów i zwiększenia rezerw na oczekiwane straty w 2023 r.

Do tej pory kierownictwo jednostki nie odnotowało istotnie zauważalnego wpływu na sprzedaż lub łańcuch dostaw jednostki, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków. Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki

Istotnym zdarzeniem w ocenie Zarządu mającym miejsce po dniu bilansowym jest podpisanie przez Spółkę w dniu 6 lutego 2023 r. Listu intencyjnego z inną spółką prawa handlowego, w którym Strony listu wyraziły intencję w zakresie realizacji transakcji połączenia Spółek w trybie art. 492 § 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych. Połączenie Spółek pozwoliłoby na efektywne zarządzanie i wykorzystanie posiadanego przez spółkę przejmowaną majątku, w szczególności wobec faktu nieprowadzenia przez nią działalności gospodarczej, w celu rozwoju działalności naukowo-badawczej/kontraktowej OBET sp. z o.o. (jako spółki przejmującej).

b) Kontynuacja działalności Spółki

Spółka uwzględniając ww. zagrożenia, jak również zagrożenie w postaci ewentualnych opóźnień w rozliczeniach kontraktów naukowo-badawczych zamierza kontynuować działalność w kolejnych latach.

OBET

Spółka niezmiennie od 2020 r. boryka się jednak z niełatwą sytuacją zewnętrzną. Niekorzystne czynniki, występujące także w 2022 r. spowodowane okolicznościami zewnętrznymi, niezależnymi od Spółki, nie ułatwiały i nie ułatwiają w 2022 r. procesu uzdrawiania jej sytuacji.

Spółka dzięki aktywności Zarządu w latach 2020-2022, mogła funkcjonować mimo momentami bardzo trudnej sytuacji, w niezmienionej formie, a w drugiej połowie 2021 r. powróciła, do realizacji kontraktów naukowo-badawczych finalizowanych w I kwartale 2023 r., gwarantujących przychody z w latach 2021-2023 na historycznym poziomie.

Spółka posiada zatem nadal potencjał w zakresie prowadzonej działalności naukowo-badawczej, uzyskany dzięki osiągniętej niegdyś pozycji (rozpoznawalności marki na rynku kolejowym, doświadczeniu osób w niej pracujących, a także nawiązywanym kontaktom z ekspertami branżowymi. Potwierdzają to realizacje historyczne Spółki, ale i te wykonane w latach 2018-2019 czy 2021-2022. Zespół tej gałęzi działalności Spółki jest ograniczony zaledwie 5 konsultantów, w gronie których znajduje się co prawda 3 konsultantów posiadających wiedzę specjalistyczną, szerokie kompetencje i wieloletnie doświadczenie zawodowe, niemniej z uwagi także na wiek części z konsultantów, bez wsparcia z zewnątrz zasób ten jest niewystarczający do podjęcia samodzielnie większych zleceń (pozyskanych na drodze przetargów).

W opinii Zarządu potencjał Spółki w zakresie prowadzonej działalności, polegającej na wynajmie nieruchomości, jest także bezsporny, w szczególności dzięki lokalizacji budynku posiadanego przez Spółkę w ścisłym centrum Warszawy i stanowi póki co przeważające źródło przychodów Spółki, które poczynszy od 3 kwartału 2021 r. ulegały zwiększeniu, aby w I kwartale 2023 r. osiągnąć wartość wyższą, niż sprzed okresu epidemii. Zarząd Spółki poza prowadzeniem bieżącej działalności w tym zakresie, podejmuje działania zmierzające do uregulowania kwestii tytułu prawnego do nieruchomości.

Niezależnie od ww. zagrożeń Spółka, co istotne, jak wyżej wskazano, pozostaje cały czas w posiadaniu m. in. nieruchomości przy ul. Hożej 86 w Warszawie, co do której oczekuje na uzyskanie tytułu prawnego, czerpiąc stałe przychody z najmu lokali, które w 2023 r. osiągnęły satysfakcjonujący poziom (komercjalizacja budynku 95%). Spółka potrafiła w 2021 r. zbudować portfel zamówień, w zakresie którego realizację największego zamówienia zakończono w II kwartale 2022 r. i w I kwartale 2023 r.) Nie bez znaczenia pozostaje, że Spółka ww. portfel rozliczyła w całości i prowadzi działania mające na celu zbudowanie nowego portfela zamówień o podobnej, a docelowo wyższej wartości. Bez względu na ww. istotne przeszkody dla rozwoju działalności Spółki, Zarząd będzie niezmiennie podejmował czynności mające na celu dalsze uzdrawianie jej sytuacji prawno-finansowej oraz uzyskiwanie dodatnich wyników finansowych, ponieważ w opinii Zarządu funkcjonowanie Spółki bezspornie wydaje się uzasadnione z punktu widzenia interesu Skarbu Państwa.

W tym miejscu warto zaznaczyć, że Spółka podpisała w dniu 6 lutego 2023 r. List intencyjny ze spółką prawa handlowego, w którym Strony listu wyraziły intencję w zakresie realizacji transakcji połączenia Spółek w trybie art. 492 § 1 ust. 1 ustawy z dnia 15 września 2000 r. Kodeks spółek handlowych. Połączenie Spółek ma na celu efektywne zarządzanie i wykorzystanie posiadanego przez spółkę przejmowaną majątku, w szczególności wobec faktu nieprowadzenia przez nią działalności gospodarczej, w celu rozwoju działalności naukowo-badawczej/kontraktowej OBET sp. z o.o. (jako spółki przejmującej).

OBET

Ośrodek Badawczy Ekonomiki Transportu sp. z o.o.
ul. Hoża 86, 00-682 Warszawa
tel./fax: (+48 22) 621 81 84, 621 57 61
Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS 0000288470,
NIP 525-10-00-454 kapitał zakładowy: 145 tys. złotych
e-mail: obe@obet.com.pl
www.obet.com.pl

