

SPRAWOZDANIE

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

z działalności Spółki w 2021 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 przy ul. Hożej 86 (dalej również jako: „OBET sp. z o.o.” lub „Spółka”), 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 nieokreślony i rozpoczęła działalność w nowej formie prawnej od 1 listopada 2007 roku.

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);
 - doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania (PKD 70.22.Z);
 - wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub wdzierżawionymi (PKD 68.20.Z);
 - wydawanie czasopism i pozostałych periodyków (PKD 58.14.Z).

W wyniku komercjalizacji zasadniczy przedmiot działalności Spółki nie uległ zmianie. Pozostały nim "kontynuowane prace badawcze, analizy studialne, opinie i ekspertyzy dotyczące transportu kolejowego, drogowego, lotniczego oraz regionalnych systemów transportowych - realizowane na zamówienia różnych podmiotów gospodarczych lub jednostek samorządowych."

Pozyskiwanie ww. prac odbywa się w drodze przetargów nieograniczonych lub zapytań ofertowych. Najczęstszym kryterium wyboru wykonawcy jest najniższa oferta cenowa.

Przedmiot podstawowej działalności Spółki nie jest objęty żadnymi ograniczeniami prawnymi. OBET sp. z o.o. w konsekwencji ma do czynienia z nieograniczoną konkurencją firm krajowych jak i zagranicznych — głównie z krajów Unii Europejskiej. Wskazać należy, iż po przystąpieniu Polski do UE pojawiło się na polskim rynku wiele nowych firm zagranicznych, które ze względu na silne zaplecze finansowe i osobowe, stanowią istotną konkurencję dla Spółki.

W marcu roku 2020 w Polsce oraz poza jej granicami zapanowała epidemia spowodowana wirusem SARS-COV2 (tzw. Koronawirusem), która trwała nieprzerwanie przez cały 2021 rok. Negatywne skutki stanu epidemicznego zaobserwowano niemal w każdym sektorze gospodarki. Istotnie niekorzystny wpływ epidemia wywarła na obydwie gałęzie działalności gospodarczej prowadzonej przez Spółkę.

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 2021 roku nie nastąpiły żadne zmiany w tym zakresie.

2. Struktura organizacyjna Spółki została zatwierdzona Uchwałą Nr 4 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Spółki OBET Sp. z o.o. z dnia 29 stycznia 2009 r. w 2021 roku nie uległa zmianie.

Na strukturę Spółki składają się:

1. Zarząd Spółki
2. Grupa konsultantów
3. Sekretariat (administracja).

2.1. Sytuacja kadrowo-płacowa Spółki

W 2021 roku średnie zatrudnienie w Spółce w przeliczeniu na pełne etaty pracownicze wynosiło 6 osób (5,5 etatu),

Zgodnie ze stanem na dzień 31 grudnia 2021 roku sytuacja kadrowo-płacowa Spółki prezentowała się w następujący sposób:

Zarząd Spółki - 1 osoba,

Grupa konsultantów – 5 osób

Sekretariat (administracja) - 1 osoba

Obecny skład grupy konsultantów to pracownicy z dużym doświadczeniem badawczym oraz bogatą wiedzą, stanowiący kadrę bazową Ośrodka poszerzona o zatrudnionego na pół etatu na stanowisko konsultanta doktoranta Wydziału Transportu Akademii Sztuki Wojennej. W 2021 roku w Spółce zatrudnienie w tym obszarze nie uległo także zwiększeniu.

W bliskiej przyszłości potrzebne będzie uzupełnienie zasobu kadrowego Ośrodka, tj. zatrudnienia co najmniej jednego pracownika merytorycznego – konsultanta. Ponadto w dalszym ciągu zachodzi potrzeba zatrudnienia specjalistów z zakresu organizacji transportu, analiz/prognoz ruchu czy analizy finansowej przedsiębiorstw transportowych. Zatrudnienie w tym obszarze będzie uzależnione od możliwości finansowych Spółki oraz ilości pozyskanych do realizacji prac badawczych.

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 roku kolejnym pracownika, który byłaby odpowiedzialna 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 5.233,82 zł (pięć tysięcy dwieście trzydzieści trzy złote, osiemdziesiąt dwa grosze).

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.

2.2. 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. NSA 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, obecnie ul. 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 2021 r. zajmowała nieruchomością gruntową o nr ew. 97/1, na której znajduje się budynek biurowy — siedziba spółki bez uregulowania stosunku prawnego.

Na dzień 31 grudnia 2021 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 jest 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, z których 3 zostały w 2005 roku sprzedane notarialnie w postępowaniu 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 1990-1992 przez pracowników Kolejowych Zakładów Budownictwa Mieszkaniowego (KZBM).

W 2020 r. dwa mieszkania były dalej zajmowane przez rodziny pracowników byłego KZBM, natomiast pozostałe dwa lokale Spółka wynajmowała na podstawie umów okresowych.

W stosunku do siedmiu ww. lokali Zarząd Spółki pełni rolę administracji tj. 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 jest Spółka jako właściciel budynku.

Budynek biurowy wg stanu na 31 grudnia 2021 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 2021 roku Spółka nie dokonywała żadnych czynności prawnych związanych ze zbyciem lub wydzierżawieniem innym podmiotom składników majątku trwałego.

Spółka:

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

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

1.6 Wielkość i struktura produkcji i sprzedaży.

W roku obrotowym 2021 Spółka kontynuowała działalność w niezmienionym zakresie.

Struktura przychodów Spółki w 2021 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 wykonywanych na rzecz zamawiających podmiotów.

Przychody na dzień 31 grudnia 2021 roku w Ośrodku Badawczym Ekonomiki Transportu wyniosły:

- przychody netto ze sprzedaży i równane z nimi – 1.220.615,18 zł
- przychody netto ze sprzedaży produktów: 1.193.906,94 zł
- zmiana stanu produktów: 26.708,24 zł

W tym:

- przychody z prac naukowo-badawczych: 391.634,57 zł;
- przychody dotyczące najmu: 775.855,21 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, jak i podmiotu prowadzącego od lat działalność w zakresie zarządzania i najmu nieruchomości (oferując najem powierzchni biurowych oraz mieszkalnych).

W tym miejscu trzeba wskazać, że niestety epidemia wirusa SARS-COV-2 niezmiennie stawała w 2021 r. naprzeciw ww. staraniom i istotnie wpłynęła, obniżając przychody Spółki, powodując choć znacznie niższy niż w 2020 r. to jednak dalej ujemny wyniki finansowy Spółki.

Usługa najmu dla podmiotów zewnętrznych stanowi istotę zarządzania posiadaną przez Spółkę nieruchomością. Zwiększanie przychodów z wynajmu udaje się osiągać od IV kwartału 2021 r., pomimo zaistniałych niekorzystnych czynników zewnętrznych.

Wspomnieć trzeba, iż przychody z najmu w Ośrodku, zaczęły istotnie rosnąć od III kwartału roku 2018 nieprzerwanie do końca roku 2019. Spółka osiągnęła przeszło 95% zajętości powierzchni przeznaczonej do najmu w ww. budynku. Niemniej w roku 2020, proces ten został w sposób gwałtowny przerwany. Dotychczasowe utrudnienia w postaci czynników zewnętrznych miały mniej znaczące negatywne skutki, niż pojawienie się epidemii wirusa SARS-COV-2 w kraju oraz poza jego granicami. W Warszawie, od połowy 2020 r., jak nigdy w zakresie dekady, można było obserwować niespotykaną skalę wolnych przeznaczonych na wynajem powierzchni biurowych (często o wyższym standardzie), Brak zainteresowania w zakresie najmu lokali na rynku warszawskim spowodowany epidemią COVID-19, skutkowało gwałtownym, spadkiem cen najmu lokali przewyższających standardem lokale oferowane przez OBET Sp. z o.o. Zarząd, co nie pozostało bez wpływu na wartość przychodów z najmu, wobec



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

utrzymującego się stanu epidemii COVID-19, w celu powstrzymania odpływu najemców, wstrzymał w roku 2020 i 2021 czynności związane z aktualizacją (zwiększeniem) kwot należnych Spółce wynagrodzeń z tytułu czynszu najmu.

W istotnej części 2021 r. mieliśmy do czynienia z kolejnymi falami epidemii. Dynamika wzrostu zainteresowaniem lokali mieszkalnych była obserwowana okresowo, a pozyskiwanie Najemców w zakresie pojedynczych lokali rekompensowało utraty Najemców w zakresie pojedynczych lokali pozostawiając wartości miesięczne z tego tytułu na podobnych poziomach. W IV kwartale 2021 r. przychody te wzrastały by odpowiednio w grudniu osiągnąć wartość 72.381,41 zł. Tendencja wzrostu w tym zakresie jest nadal obserwowana.

W budynku posiadanym przez Spółkę ze względu na stan epidemiczny niezbędne stało się utrzymanie odpowiedniej czystości oraz bezpieczeństwa sanitarnego zarówno najemców i mieszkańców tak, aby budynek mimo zagrożenia oraz szeregu wprowadzonych obostrzeń mógł funkcjonować i pozostawać niezmiennie dostępny.

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 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 2021 r. do chwili obecnej pomimo ww. sytuacji epidemicznej w ramach tych prac oprócz niezbędnych napraw bieżących, między innymi:

- usunięto nieszczelności w dachu budynku;
- przeprowadzono malowanie holu głównego, recepcji, drzwi oraz framug windowych na każdym piętrze, filarów i progów w całym budynku, pomieszczenia socjalnego,

- wykonano prace serwisowe w zakresie instalacji elektrycznej;
- wykonano prace serwisowe i wymiany w zakresie instalacji hydraulicznej;
- zrealizowano wymianę oświetlenia w części lokali na oświetlenie LED;
- wykonano prace serwisowe w zakresie dźwigu windowego.

Ponadto, dzięki zawartemu ww. porozumieniu odnowione zostało 8 lokali oraz przeprowadzone malowanie korytarza na IV piętrze.

Analiza podstawowych wskaźników ekonomiczno-finansowych:

Wskaźniki	Okres sprawozdawczy		
	01.01.2021- 31.12.2021	01.01.2020- 31.12.2020	01.01.2019- 31.12.2019
Rentowność obrotu netto w %	-9,04	-24,00	4,11
Rentowność majątku ogółem w %	-45,09	-63,04	7,37
Wskaźnik poziomu kosztów w %	109,04	124,43	94,04
Wskaźnik płynności	0,44	0,59	1,92
Wskaźnik obrotu należnościami w dniach	32	81	55
Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w dniach	54	89	83

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 2021 realizował poniższe kontrakty z zakresu działalności naukowo-badawczej:

W IV kwartale roku 2020 Spółka wznowiła intensywne rozmowy z dotychczasowym kontrahentem SYSTRĄ S.A. w zakresie udostępnienia personelu eksperckiego do Projektu „Modernizacja Infrastruktury Kolejowej w rejonie Przeladunkowym Małaszewicze korytarza nr 8 linii

towarowych na granicy UE z Białorusią – pracę studyjną” realizowanego przez SYSTRA S.A. na rzecz CARGOTOR sp. z o.o. – stosownie do wymogów Zamawiającego. Strony wstępnie porozumiały się, uznając za konieczne zawarcie Aneksu nr 3 do dotychczasowej Umowy z roku 2017 do zakończenia Projektu realizowanego przez Wykonawcę. Strony doszły do porozumienia i dniu 15 stycznia 2021 r. zawarto Aneks do dotychczasowej Umowy, w zakresie udostępnienia personelu eksperckiego poza etap Studium Wykonalności w ww. Projekcie „Modernizacja Infrastruktury Kolejowej w rejonie Przeładunkowym Małaszewicze korytarza nr 8 linii towarowych na granicy UE z Białorusią – pracę studyjną”, w którym strony ustaliły wynagrodzenie w kwocie 85.000 zł płatne w II transzach. I transza, w kwocie 70.000 zł netto, została uregulowana w marcu br. (w terminie), II, w kwocie 15.000 zł, została zafakturowana przez Spółkę w sierpniu 2021 r. i uregulowana w dniu 30 września 2021 r. (nastąpił końcowy odbiór projektu w zakresie Projektu Budowlanego).

Ponadto Spółka w I kwartale 2021 r. przedłożyła ofertę na „Opracowanie wstępnej analizy możliwości wykorzystania nieruchomości Agencji Rozwoju Przemysłu w Chełmie dla zlokalizowania terminala intermodalnego”, dedykowaną dla Specjalnej Strefy Ekonomicznej Agencji Rozwoju Przemysłu S.A. w kwocie 94000 zł netto. Wskutek dalej prowadzonych negocjacji Spółka zawarła umowę z Agencją Rozwoju Przemysłu S.A. na wykonanie ww. opracowania. W dniu 6 września 2021 r. Spółka przekazała Opracowanie Zamawiającemu. Do Opracowania nie zostały wniesione uwagi. Przychody z tego tytułu, w kwocie 94.000 zł zostały rozliczone w IV kwartale 2021 r. (47.000 zł zostało uiszczono w formie zaliczki w lipcu 2021 r.)

Ponadto na przełomie lutego i marca ubiegłego roku Spółka, jak wcześniej wskazano, rozpoczęła rozmowy z Torprojekt Sp. z o.o. w kwestii realizacji przez OBET Sp. z o.o. tzw. 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.. Aktualnie strony porozumiały się nie tylko co do wynagrodzenia dla OBET Sp. z o.o. w kwocie 320.000 zł netto, ale również w zakresie postanowień kontraktowych. W dniu 21 czerwca 2021 r. Spółka otrzymała pismo ze strony Torprojektu Sp. z o.o., otrzymane od Zamawiającego - PLK S.A., iż akceptuje treść projektu umowy pomiędzy Spółką a konsorcjum: Torprojekt Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie oraz KURYŁOWICZ & ASSOCIATES Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, jak również akceptuje Ośrodek Badawczy Ekonomiki Transportu Sp. z o.o. jako oficjalnego Podwykonawcę. Zgodnie ze stanem na dzień 31 grudnia 2021 r. Spółka kontynuowała przedmiotową realizację.

Spółka odpowiedziała w II kwartale 2021 r. na zapytanie ofertowe ze strony IDOM sp. z o.o. w zakresie wykonania części Projektu pn. „Prace na liniach kolejowych nr 91 i 91 na odcinku Rzeszów-Medyka (granice państwa) wraz liniami przyległymi – Opracowanie studium wykonalności” w ramach projektu

pn. „Prace przygotowawcze dla wybranych Projektów”. Na skutek dalszych negocjacji, IDOM sp. z o.o. podjął decyzję o zaakceptowaniu oferty OBET sp. z o.o. i strony zawarły Umowę nr Nr PL_191_08 z tytułu której realizacji OBET sp. z o.o. otrzyma łączne wynagrodzenie w kwocie 350.000 zł netto podzielone na 3 transze. W dniu 25 sierpnia 2021 r. Spółka przekazała Zamawiającemu I część Opracowania. W dniu 27 sierpnia 2021 r. został przez Zamawiającego podpisany protokół przekazania ww. części Opracowania. Po jego dostarczeniu do Spółki, wystawiono fakturę VAT obejmującą I transze w kwocie 110.000 zł netto. Ww. kwota została uwzględniona w przychodach w III kwartale. Spółka na przełomie IV kwartału 2021 r. i I kwartału 2022 r. powinna była rozliczyć przekazany kolejny Etap w ramach ww. realizacji, niemniej Wykonawca do kwietnia oczekiwał na uwagi do Zamawiającego w tym zakresie (od listopada 2021 r.), co wstrzymało formalny odbiór i możliwość wystawienia przez OBET sp. z o.o. faktury podwykonawczej na kwotę 110.000 zł.

W grudniu 2021 r. Spółka odpowiedziała na zapytanie ofertowe Cargotor sp. z o.o. w zakresie wykonania prognoz przewozowych i popytowych obejmujących ich aktualizację według założeń przyjętych we wniosku o dofinansowanie wraz z przygotowaniem danych do analiz ekonomiczno-finansowych, składając ofertę w kwocie 20.000 zł. Oferta OBET sp. z o.o. została zaakceptowana, zamówienie zrealizowano i odebrano, a wynagrodzenie rozliczono w grudniu 2021 r.

W IV kwartale 2021 r. Spółka rozpoczęła temat Opracowania pn. „Wykonanie analizy infrastruktury kolejowej wraz ze wstępną koncepcją lokalizacji bocznicy kolejowej, na terenie EURO-PARKU STALOWA WOLA Strategicznego Parku Inwestycyjnego” na rzecz Agencji Rozwoju Przemysłu S.A. z siedzibą w Warszawie i zawarła w tym zakresie Umowę. Po dopełnieniu formalności, odbioru ww. Opracowania, kontrakt został rozliczony w I kwartale 2022 r. Spółka uzyskała wynagrodzenie w kwocie 60.000 zł.

Nadal pozostaje aktualna oferta złożona przez Ośrodek w kwocie 380.000 zł na zapytanie ze strony VOESSING sp. z o.o. w zakresie udostępnienia personelu eksperckiego obejmującego Eksperta ds. finansowo-ekonomicznych dla realizacji opracowanie dokumentacji projektowej dla projektu pn.: "Prace na linii kolejowej nr 208 na odcinku Grudziądz - Tuchola - granica województwa" oraz opracowania dokumentacji projektowej dla projektu pn.: „Rewitalizacja linii kolejowych nr 208 i 33 na odcinku Grudziądz – Brodnica” i jego częściową realizację. Decyzja o przystąpieniu do realizacji tego Projektu uzależniona jest od podpisania Umowy przez Voessing sp. z o.o. z PLK S.A. Zgodnie ze stanem na dzień 31 grudnia 2021 r. Spółka uzyskała informacja, iż Voessing sp. z o.o. złożył ofertę najniższą cenowo, niemniej do podpisania Umowy jeszcze nie doszło.

Poza powyższym Spółka analizowała możliwości przystąpienia do przetargów w ramach programu „Kolej +” w II kwartale roku 2021. Niestety jednak z uwagi na niezmiennie trudną sytuację finansową, Spółka nie była w stanie podjąć się samodzielnego startu, gdyż byłoby to zbyt ryzykowne – Spółka nie wypełniała także warunków formalnych co do ilości posiadanych aktualnych referencji.

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

Zarząd Spółki, mając na względzie konieczność dalszego rozwoju działalności naukowo-badawczej, mimo niekorzystnych uwarunkowań zewnętrznych, w tym mimo sytuacji pandemicznej, wziął udział w Kongresie Wizja Rozwoju w Gdyni w dniach 26-27 sierpnia 2021 r. Następnie dzięki zabiegom Zarządu oraz wsparciu przedstawicieli Agencji Rozwoju Przemysłu S.A. Spółka mogła w 2021 r. na preferencyjnych warunkach wziąć po raz pierwszy udział w 15. Międzynarodowych Targach Kolejowych Trako w charakterze współwystawcy. Targi te odbywały się w dniach 19-22 września 2021 r. w Gdańsku.

Odnosząc się jeszcze do kwestii prognozowanych przychodów z działalności naukowo-badawczej wskazać należy, że Spółka ma na 2022 r. zakontraktowane do realizacji następujące kontakty - 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.

Do rozliczenia w ww. kontrakcie pozostała kwota 240.000 zł z 350.000 zł (druga i trzecia transza, z czego II transza winna zostać rozliczona w III kwartale 2022 r., natomiast trzecia w IV kwartale 2022 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.

Do rozliczenia w ww. kontrakcie pozostała zgodnie ze stanem na dzień 31 grudnia 2021 r. kwota ok. 200.000 zł z 320.000 zł (płatności były realizowane w comiesięcznych transzach, a finalnie w dniu 23 maja 2022 r. Spółka po podpisaniu stosownego protokołu, zafakturowała całą pozostałą do rozliczenia kwotę).

Mając na względzie ww. okoliczności Spółka posiadała w ramach realizowanych kontraktów zgodnie ze stanem na dzień 31 grudnia 2022 r. do rozliczenia przychody w łącznej kwocie ok. 500.000 zł.

Zgodnie ze stanem na dzień 31 grudnia 2021 r., co także wymaga zaakcentowania, ze względu na aktualnie prowadzone realizacje, Spółka nie mogła odpowiadać na pojawiające się zapytania ofertowe (poza zapytaniami dotyczącymi mniejszych, krótkoterminowych realizacji, niewymagających zaangażowania eksperta ds. mikrosymulacji) ponieważ wymagałoby to pozyskania dodatkowych specjalistów, zwiększenia zatrudnienia – na które z kolei obecna sytuacja finansowa Spółki nie pozwalała.

1.9.

Zarząd Spółki realizował Uchwały Zgromadzenia Wspólników podjęte w roku 2021.

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

1.10.

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 spadkobierczyni 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. Z wniosku spadkobierczyni nieruchomości hipotecznej nr 1445C/V, który został złożony w Urzędzie Miasta Stołecznego Warszawy, o 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 III kwartał 2022 r.

1.10. Spółka nie realizuje programu strategicznego.

2. Dane ekonomiczno-finansowe

2.1. Struktura kosztów.

	Koszty działalności operacyjnej	2021	2020	2019
1	Amortyzacja	19.458,28	16,475,18	15.949,65
2	Zużycie materiałów	155.743,59	181.361,09	144.117,65
3	Usługi obce	215.827,47	171.199,37	210.006,25
4	Podatki i opłaty, w tym:	178.919,64	172.586,77	168 667,37
5	Wynagrodzenia	707.112,53	660.030,25	662.876,77
6	Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	127.895,37	124.381,93	120 095,12
7	Pozostałe koszty rodzajowe	23.825,02	14,925,73	16 763,81

Główną pozycję kosztów działalności Spółki stanowią koszty wynagrodzeń.

W 2021 roku Spółka była pomimo trudnej sytuacji zewnętrznej, w tym pomimo kryzysu gospodarczego utrzymała zatrudnienie w niezmienionej formie.

Koszty poniesione przez Spółkę w pozycjach 3,4,5,7 są wyższe niż w roku 2020, niemniej wynika to w szczególności ze wzrostu cen jednostkowych produktów w niemal każdym sektorze i usług w większości branż w 2021 r. względem roku 2020.

Dodatkowo w 2021 r. pojawiła się dynamicznie rosnąca inflacja – rok do roku wskaźnik inflacji zatrzymał się na poziomie 5,6%, niemniej dynamika wzrostu inflacji zaczęła przyspieszać w IV kwartale 2021 r. i w 2022 r. inflacja szacowana jest już na poziomie dwucyfrowym.

W przypadku OBET sp. z o.o. na zwiększenie kosztów względem poprzedniego roku obrotowego miały działania mające na celu pozyskanie dla Spółki portfela kontraktów do realizacji, co zostało zrealizowane z powodzeniem. Niemniej Spółka była zobligowana do pozyskania aktualnej wersji specjalistycznego oprogramowania RailSYS. Spółka dotychczas posiadała wersję 9.58, natomiast



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

wymagana okazała się aktualizacja do wersji 10, której koszt wynosi 8.500 EUR. W IV kwartale 2021 r. Spółka uzyskała stałą licencję RailsYS w wersji 10, uprzednio posiłkując się licencjami czasowymi, z tytułu których płatności zostały zaliczone na poczet zakupu licencji stałej. Warto w tym miejscu podkreślić, że koszt obejmujący zakup Oprogramowania nie był prognozowany w Planie Rzeczowo-Finansowym na rok 2021 r., ale stała się konieczna.

W celu rozwoju działalności naukowo-badawczej w IV kwartale 2020 r. nawiązano współpracę z ekspertem z sektora kolejowego Panem Jackiem Poniewierskim, wynagrodzenie z tytułu realizacji ww. współpracy stanowiło dla Spółki dodatkowy koszt, niemniej współpraca ta była dla Spółki efektywna.

Poza powyższym jak wspomniano powyżej OBET sp. z o.o. wzięła udział w Kongresie Wiza Rozwoju w Gdyni w dniach 26-27 sierpnia 2021 r., jak również w 15. Międzynarodowych Targach Kolejowych Trako w charakterze współwystawcy.

Ww. działania w zakresie działalności naukowo-badawczej skutkowały pozyskaniem portfela zamówień i choć wiązały się też koniecznością ponoszenia przez Spółkę łącznie kosztów wyższych niż w roku ubiegłym, to dały możliwość wygenerowania nieporównywalnie wyższych od kosztów, przychodów z działalności naukowo-badawczej, a ponadto zagwarantowały przychody z tej gałęzi działalności także w istotnej części na rok 2022.

Koszty ogółem w omawianym okresie sprawozdawczym wyniosły 1.431.115,87 zł, a więc były wyższe niż w roku poprzedzającym o 84.155,55 zł. Trzeba jednak zwrócić uwagę, że sam nieprognozowany koszt zakupu wspomnianego oprogramowania wynosił przeszło 45.000 zł, nie wspominając o innych powyżej wspomnianych kosztach.

Warto w tym miejscu podkreślić, że poza kwestią inflacji, nie bez znaczenia dla wyższej wartości kosztów w 2021 r., jest okoliczność tego rodzaju, iż Spółka w 2021 r. w przeciwieństwie do roku 2020 realizowała kontrakty naukowo-badawcze, a tym samym ponosiła w tym zakresie koszty.

Niezależnie od powyższego, wskaźnik udziału kosztów, w szczególności pomimo ujemnego wyniku finansowego wskazuje wartość korzystniejszą niż w roku 2020 tj. 109,04 do 124,43 w roku ubiegłym.

2.2. Spółka ze względu na istotny i gwałtowny spadek przychodów obydwu gałęzi działalności spowodowany skutkami występującej w kraju oraz poza jego granicami epidemii wirusa SARS-COV2 (tzw. Koronawirusa) zakwalifikowała się do uzyskania wsparcia finansowego w 2021 roku w formie programu realizowanego przez Urzędu Pracy właściwego dla siedziby Spółki w postaci dofinansowania części kosztów wynagrodzeń pracowników oraz należnych od tych wynagrodzeń składek na ubezpieczenia społeczne w okresie marzec-czerwiec 2021 r. w kwocie łącznej 49.930,15 zł (czterdzieści dziewięć tysięcy dziewięćset trzydzieści złotych, piętnaście groszy).

2.3. W okresie sprawozdawczym Spółka nie udzielała poręczeń i gwarancji.

2.4. Wykaz głównych należności

Okres przeterminowania	Kwota zł	Udział %
Należności przeterminowane do 3 miesięcy	61.476,82	91,46
Należności przeterminowane powyżej 3 do 6 miesięcy	0	0
Należności przeterminowane powyżej 6 do 12 miesięcy	0	0
Należności przeterminowane powyżej 12 miesięcy	5.742,72	8,54
RAZEM	0	100%
Udział należności spornych w należnościach ogółem	0	0
Należności ogółem	67.219,54	100%

2.5. Zobowiązania ogółem wynoszą 298.554,57 zł (dwieście dziewięćdziesiąt osiem tysięcy pięćset pięćdziesiąt cztery złote, pięćdziesiąt siedem groszy).

Spółka nie posiada zobowiązań przeterminowanych.

2.6. W okresie od 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2021 r. Spółka nie korzystała z kredytów bankowych.

2.7. W okresie sprawozdawczym, tj. od 1 stycznia 2021 do 31 grudnia 2021 r. Spółka:

- a) nie przekazała darowizn,
- b) nie zawarła żadnych umów sponsoringu, a także umów marketingowych i o podobnym charakterze,

OBET

- c) nie zawarła żadnych umów nie związanych z przedmiotem działalności Spółki określonym w statucie,
- d) nie dokonała zwolnienia z długu.

Wydatki na usługi prawne w roku 2021 wyniosły – 45.916,90 zł (czterdzieści pięć tysięcy dziewięćset szesnaście złotych dziewięćdziesiąt groszy)

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

2.9. W 2021 roku Spółka korzystała z pomocy finansowej wynikającej ze wsparcia w ramach programu realizowanego przez Urzędu Pracy właściwego dla siedziby Spółki w postaci dofinansowania części kosztów wynagrodzeń pracowników oraz należnych od tych wynagrodzeń składek na ubezpieczenia społeczne w okresie marzec-czerwiec 2021 r. w kwocie łącznej 49.930,15 zł (czterdzieści dziewięć tysięcy dziewięćset trzydzieści złotych, piętnaście groszy).

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

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

W roku 2021 Spółka odnotowała stratę netto w kwocie 119.646,81 zł względem odnotowania w roku 2020 starty w kwocie 259.744,05 zł

Przychody w Spółce ogółem wyniosły 1.296.987,48 zł (przychody netto ze sprzedaży i zrównane z nimi 1.220.615,18 zł).

Koszty w Spółce według rodzaju w okresie sprawozdawczym wyniosły łącznie 1.431.115,87 zł. Wskaźnik rentowności sprzedaży netto jest nadal ujemny z uwagi na ujemny wynik finansowy, niemniej wzrósł względem roku poprzedniego z -24% do -9,04 %.

Wskaźnik rentowności majątku ogółem z kolei pozostaje również ujemny z uwagi na ujemny wynik finansowy Spółki, niemniej wzrósł z -63,04 do -45,09.

Wskaźnik szybkości obrotu należności osiągnął wynik 32 dni, względem wyniku ubiegłorocznego wskazującego na 81 dni

OBET

Wskaźnik obrotu zobowiązania osiągnął wynik 54 dni, względem 89 dni w poprzednim okresie sprawozdawczym.

Pomimo podejmowanych przez Zarząd działań w roku 2020 nie udało się usunąć barier w zakresie uzyskania tytułu prawnego do zajmowanej nieruchomości w Warszawie przy ul. Hożej 86.

Aktualnie toczy się postępowanie administracyjne z wniosku Zarządu OBET Sp. z o.o. z dnia 8 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 zakresie działki Nr 97/1 na której posadowiony jest budynek, siedziba Spółki, o którego wznowienie Spółka zwróciła się w dniu 30 maja 2019 r. Spółka złożyła wówczas do Wojewody Mazowieckiego wniosek o podjęcie zawieszono postępowania uwłaszczeniowego i wydanie decyzji częściowej w przedmiocie uwłaszczenia na rzecz OBET Sp. z o.o. 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 wysłał 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 a planowany termin jego zakończenia to 31 maja 2021 r. Po dniu 31 maja 2021 r. 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. Pracownik Urzędu m.st. Warszawy bezpośrednio zajmujący się przedmiotową sprawą w toku rozmowy telefonicznej zobowiązał się do zakończenia postępowania w trybie dekretowym w IV kwartale 2021 r. Aktualnie Spółka pozostaje w bezpośrednim 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 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 ponownie 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 do dnia dzisiejszego nie udzielił wiążącej odpowiedzi w przedmiotowej sprawie. W związku ze zmianami personalnymi w Biurze Dekretowym m.st. Warszawy zgodnie ze stanem na dzień 31 grudnia 2021 r. Spółka nadal oczekiwała na zakończenie postępowania dekretowego prowadzonego przez Urząd m. st. Warszawy.

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

2.12. Wskaźniki efektywności związane z działalnością Spółki.

Wskaźniki	Wartość
Rentowność obrotu netto w %	-9,04
Rentowność majątku ogółem w %	-45,09
Rentowność kapitałów własnych w %	102,83*
Wskaźnik płynności	0,44
Wskaźnik obrotu należnościami w dniach	32
Wskaźnik obrotu zobowiązaniami w dniach	54

2.13. Spółka OBET nie posiada akcji/udziałów jako inwestycji długoterminowych.

3.

Uwzględniając ponad 50-letni dorobek naukowo-badawczy Ośrodka, Zarząd Spółki analizuje możliwości rozwoju dotychczasowego przedmiotu działalności.

Wskazać należy, iż Spółka posiada największy dorobek oraz wiedzę naukową, w zakresie:

- opracowań z zakresu polityki transportowej — regionalnej, krajowej i międzynarodowej;
- analiz sytuacji rynkowej w zakresie usług transportowych (badanie rynku);
- prognoz potrzeb przewozowych oraz planów działalności transportowej;
- analiz ekonomiczno-finansowych (studiów wykonalności) przedsięwzięć inwestycyjnych w transporcie kolejowym;
- badań w zakresie zastosowań logistyki w transporcie;
- analiz z zakresu restrukturyzacji i przekształceń własnościowych podmiotów transportowych.

Wskazane powyżej pozycje znajdują zapotrzebowanie na rynku. Zaznaczyć należy, że wielkość tego zapotrzebowania jest ściśle uzależniona od kondycji ekonomicznej tego sektora gospodarki.

Uwzględniając fakt, że potrzeby w zakresie modernizacji infrastruktury transportowej Polski, szczególnie drogowej, kolejowej i lotniczej są bardzo duże oraz to, że Polska otrzymuje z UE duże środki finansowe na ww. modernizację, zapotrzebowanie na działalność, którą prowadzi Spółka powinno być znaczące.

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

OBET sp. z o.o. w celu rozszerzenia zakresu wykonywanych opracowań dotyczących modernizacji infrastruktury kolejowej powinna zwiększyć swój potencjał wykonawczy o wysoko kwalifikowanych pracowników z zakresu organizacji, technologii i inżynierii ruchu kolejowego, co umożliwiłoby Spółce samodzielne ubieganie się w przetargach o wykonawstwo dokumentacji przedprojektowych dla modernizowanych linii kolejowych.

Ponadto Spółka powinna rozwijać działalność w zakresie zarządzania i najmu. Spółka planuje zacieśnić współpracę z doświadczonymi podmiotami specjalizującymi się w pośrednictwie w zakresie najmu nieruchomości, jak również rozważyć zatrudnienie osoby stricte odpowiedzialnej za zarządzanie i najem nieruchomości.

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

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

Spółka nie prowadziła restrukturyzacji finansowej.

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

5. Prawo wieczyste użytkowania gruntu.

Dnia 8 marca 2012 roku OBET sp. z o.o. (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 Uwłaszczeniowe 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. Postępowania te mają bowiem charakter prejudycjalny i muszą zostać zakończone przed wydaniem decyzji w ramach Postępowania Uwłaszczeniowego.

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 obrębu 5-05-01 (tzw. działka parkingowa). W związku z w/w postanowieniem postępowanie w sprawie działki oznaczonej jako 97/2 zostało zakończone.

Prezydent m.st. Warszawy w decyzji z dnia 7 lutego 2014 roku nr 19/GK/DW/2014 wskazał, iż w odniesieniu do pozostałej części wniosku poprzednich współwłaścicieli, o których mowa powyżej, tj. w zakresie części działki o numerze ewidencyjnym 97/1 (tzw. część chodnikowa), która wchodziła w skład dawna nieruchomości należącej do poprzednich współwłaścicieli, wyda decyzję odrębną. Decyzja w tym zakresie do dnia dzisiejszego (stan na dzień 08.10.2021 r.) nie została wydana. Trwające w taki sposób dalej postępowanie w tzw. trybie dekretem wobec części działki o numerze ewidencyjnym 97/1 (dalej: „Postępowanie Dekretowe”) uniemożliwia wydanie przez Wojewodę Mazowieckiego decyzji o stwierdzeniu nabycia przez PKP, a w konsekwencji OBET sp. z o.o., prawa użytkowania wieczystego całości działki o numerze ewidencyjnym 97/1 wraz z nieodpłatnym przejęciem własności budynku na tej działce posadowionego.

Odnosząc się do pozostałej części działki o numerze 97/1 (tj. znajdującej się bezpośrednio pod budynkiem) należy wskazać, iż OBET sp. z o.o. podejmowała szereg działań mających na celu umożliwienie Urzędowi Wojewódzkiemu wydania decyzji odnoszącej się do tej części działki o numerze 97/1. W dniu 12.05.2016 r. Spółka złożyła do Urzędu Wojewódzkiego wniosek o podjęcie zawieszono w 2012 roku Postępowania Uwłaszczeniowego w części. W dniu 07 listopada 2016 r. spółka wystąpiła do Prezydenta m.st. Warszawy z wnioskiem o podjęcie działań mających na celu niezwłoczne zakończenie postępowania administracyjnego wobec części działki o numerze 97/1 (pismo zostało pozostawione bez odpowiedzi). W dniu 11 grudnia 2018 r. OBET sp. z o.o. wystąpiła do Urzędu m.st. Warszawy z wnioskiem o wgląd do akt Postępowania Dekretowego, jednak Urząd odmówił spółce wglądu do akt z uwagi na brak występowania po stronie interesu prawnego w przedmiotowej sprawie. W dniu 23.01.2019 r. Spółka wystąpiła do Urzędu m.st. Warszawy z wnioskiem o udostępnienie informacji publicznej w zakresie Postępowania Dekretowego. W odpowiedzi na powyższe działania spółki OBET sp. z o.o. Urząd m.st. Warszawy w piśmie z dnia 15 stycznia 2019 r. (odebrany przez Kancelarię w dniu 18 lutego 2019 r.) wskazał, iż: „Biuro nie dysponuje aktami własnościowymi nieruchomości położonej przy ul. Hożej 86.” Z powyższego stwierdzenia należało 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. Spółka złożyła do Wojewody Mazowieckiego wniosek o podjęcie zawieszono Postępowania Uwłaszczeniowego i wydanie decyzji częściowej w przedmiocie uwłaszczenia na rzecz OBET sp. z o.o. 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 wysłał 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. Powyższe zapytanie Urzędu Wojewódzkiego stanowiło kolejną próbę uzyskania od Urzędu m.st. Warszawy informacji w przedmiocie etapu postępowania w tzw. trybie dekretowym, których rozstrzygnięcie wstrzymywało wydanie przez Urząd Wojewódzki decyzji w sprawie wniosku OBET sp. z o.o. W tym miejscu warto wskazać, iż Urząd Wojewódzki prób takich podejmował wiele, dla przykładu analogiczne pytania wysyłane były przez Urząd Wojewódzki w 2016 roku (pismo z dnia 10.06.2016 r. – na pismo to Urząd m.st. Warszawy nie udzielił żadnej odpowiedzi), w 2020 roku (pismo z dnia 26.06.2020 r. – na pismo to Urząd m.st. Warszawy udzielił odpowiedzi dopiero w styczniu 2021 r. – szerzej poniżej), a także w 2021 roku (pismo z dnia 21.01.2021 r.). W dniu 15 stycznia 2021 r. 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, a planowany termin jego zakończenia to 31.05.2021 r. Po dniu 31.05.2021 r. Spółka oraz pełnomocnik Spółki wielokrotnie kontaktowali się z Urzędem m.st. Warszawy w przedmiocie zakończenia powyższego postępowania. W dniu 15 września 2021 r. Urząd Wojewódzki wysłał pismo do Urzędu m.st. Warszawy z analogicznym pytaniem. Do dnia dzisiejszego Urząd m.st. Warszawy nie udzielił odpowiedzi. Postępowanie Dekretowe nadal nie zostało przez Urząd m.st. Warszawy zakończone. Spółka pozostaje w bezpośrednim kontakcie z Urzędem Wojewódzkim w przedmiotowej sprawie, na bieżąco informując ten Urząd o nowych terminach zakończenia sprawy wyznaczanych przez Urząd m.st. Warszawy. Poza powyższym trzeba wskazać, iż Urząd Wojewódzki, ogranicza się wyłącznie do wysyłania pism do Urzędu m.st. Warszawy z pytaniami w przedmiocie stanu Postępowania Dekretowego. Pierwszą czynność formalną w sprawie, poza pismami do Urzędu m.st. Warszawy, Urząd Wojewódzki podjął dopiero w dniu 08 października 2021 r. (szerzej poniżej). Dalsze trwanie Postępowania Dekretowego uniemożliwia rozstrzygnięcie przez Wojewodę Mazowieckiego wniosku OBET sp. z o.o. z 2012 r. i zakończenie Postępowania Uwłaszczeniowego, co uniemożliwia wpisanie OBET sp. z o.o. jako użytkownika wieczystego działki o numerze 97/1 do księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości gruntowej. W dniu 22 marca 2022 r. Spółka wystąpiła do Urzędu m.st. Warszawy z wnioskiem o wyznaczenie terminu wydania decyzji ostatecznej w Postępowaniu Dekretowym. We wniosku tym Kancelaria wskazała uzasadnienie prawne występowania interesu prawnego po stronie OBET sp. z o.o. w uzyskaniu rozstrzygnięcia w ramach Postępowania Dekretowego. Ponadto wskazać należy, iż w dniu 17 marca 2022 r. Spółka wysłała do Urzędu Wojewódzkiego wnioski o ponowne rozstrzygnięcie wniosku Kancelarii z dnia 30 maja 2019 r. w przedmiocie podjęcia zawieszono Postępowania Uwłaszczeniowego i wydania decyzji częściowej

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 przedmiocie uwłaszczenia na rzecz OBET sp. z o.o. części działki nr 97/1 stanowiącej dawną działkę nr hip. 1445 C/VI (działka bezpośrednio pod budynkiem przy ul. Hożej 86). Do dnia dzisiejszego Urząd Wojewódzki nie udzielił odpowiedzi ani na wniosek Kancelarii z dnia 30 maja 2019 r., ani na ponowny wniosek z dnia 17 marca 2022 r. Spółka oczekuje na decyzję Urzędu m.st. Warszawy w przedmiocie zakończenia Postępowania Dekretowego, co pozwoli na szybkie zakończenie Postępowania Uwłaszczeniowego.

6.

a) Epidemia wirusa SARS-COV2

Pod koniec 2019 r. po raz pierwszy pojawiły się informacje z Chin dotyczące zagrożenia zarażeniem wirusem SARS-COV2 (COVID-19, koronawirusem). W pierwszych miesiącach 2020 r. wirus rozprzestrzenił się na całym świecie, a jego negatywny wpływ objął wiele krajów, w tym Polskę. Decyzją polskich organów państwowych, z powodu epidemii wprowadzono pod koniec I kwartału 2020 r. czasowe ograniczenia w życiu społecznym i gospodarczym. Skutki epidemii wówczas nie były możliwe do przewidzenia. Epidemia trwała jednak nieustannie przez resztę roku 2020 i nie zakończyła się do chwili obecnej. W związku z następowaniem po sobie kolejnych fal epidemii, wprowadzane kolejne czasowe ograniczenia. Niewątpliwie sytuacja epidemiczna trwająca od marca 2020 r. w głównej mierze doprowadziła do zakończenia także 2022 r. ujemnym wynikiem finansowym. Kryzys wywołany ww. epidemią miał bowiem 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. Epidemia oddziaływała negatywnie na obydwie gałęzie działalności prowadzonej przez Spółkę. W zakresie najmu zaobserwowano istotny spadek przychodów z powodu zamykania przez Najemców swoich firm. W zakresie działalności naukowo-badawczej z kolei kryzys poskutkował zawieszaniem, odraczaniem postępowań przetargowych.

W 2 połowie 2021 r. skala epidemii uległa ograniczeniu z uwagi m. in. na wprowadzony uprzednio w kraju program szczepień, jak również z uwagi na stosunkowo łagodne odmiany późniejszych szczepów wskazanego wirusa. O ile zatem skutki negatywne trwającej niemal 2 lata epidemii są dla gospodarki i przedsiębiorców istotne, o tyle w roku 2022 powinny one oddziaływać negatywnie w coraz mniejszym stopniu.

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.

Brak rezerw środków pieniężnych z lat ubiegłych incydentalnie skutkowało i w przyszłości może

prować do krótkoterminowych momentów utraty płynności finansowej przez Spółkę. Niemniej Spółka w okresie od IV kwartału 2021 r. systematycznie zwiększa swoje przychody z działalności obejmującej najem – w czerwcu przychód miesięczny z tego tytułu wyniósł 85.000 zł netto (w stosunku do 72.000 zł netto w IV kwartale). Ponadto, co wymaga podkreślenia, w dniu 23 maja 2022 r. Spółka podpisała protokół odbioru z Torprojekt sp. z o.o. uprawniający do wystawienia faktury VAT w kwocie pozostałej do rozliczenia wynikającej z Umowy tj. w kwocie 167.255,56 zł (sto sześćdziesiąt siedem tysięcy dwieście pięćdziesiąt pięć złotych, pięćdziesiąt sześć groszy).

Poza powyższym Spółka posiada do rozliczenia przychody z tytułu drugiego z realizowanych kontaktów w bieżącym toku tj. w roku 2022, w kwocie łącznej 230.000 zł (dwieście trzydzieści tysięcy złotych) netto.

Z drugiej jednak strony zagrożeniami, które nie pozostaną bez wpływu dla trwania z kolei kryzysu gospodarczego w roku 2022, będzie nie tylko wysoka inflacja, wzrost cen usług, energii, ale jeszcze dodatkowo stan wojny w Ukrainie, czyli w kraju graniczącym z Polską, spowodowany inwazją Federacji Rosyjskiej dokonaną w ostatnich tygodniach.

Niezależnie jednakże 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 systematycznie wzrastają od IV kwartału 2021 r.) oraz dysponuje portfelem zamówień kontraktowych uzyskanym w roku 2021 r. z którego w bieżącym roku - 2022 udało się zafakturować na dzień 31 maja 2022 r. łącznie kwotę niemal 300.000 zł (trzysta tysięcy złotych), w konsekwencji czego Spółka zamierza kontynuować działalność w roku 2022 r. w niezmienionej formie.

c) Konflikt zbrojny 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 geopolityczna może mieć i 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 może wiązać się w przyszłości z zapaścią na rynkach finansowych, jak również może zachwiać rynkiem materiałowo-surowcowym, co z kolei może przełożyć się na brak ciągłości dostaw technologii, urządzeń, surowców. Fakt wojny jest zdarzeniem nadzwyczajnym i może wpłynąć w sposób zasadniczy na bieżące 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. Jednak Kierownictwo uważa taką sytuację za zdarzenie nie powodujące korekt w sprawozdaniu finansowym za rok 2021. Zarząd jednostki uważa, że wpływ pandemii nie

spowodował utraty wartości aktywów i zwiększenia rezerw na oczekiwane straty w 2021 r. Do tej pory kierownictwo jednostki nie odnotowało zauważalnego wpływu na sprzedaż lub łańcuch dostaw jednostki z tej konkretnej przyczyny, jednak nie można przewidzieć przyszłych skutków. Kierownictwo będzie nadal monitorować potencjalny wpływ i podejmie wszelkie możliwe kroki, aby złagodzić wszelkie negatywne skutki dla jednostki.

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