



**POL-TAX 2 sp. z o.o.**  
ul. Marii Rodziewiczówny 1 lok. U5,  
04-187 Warszawa

+48 (22) 616 55 11  
+48 (22) 616 55 12  
biuro@pol-tax.pl

## **SPRAWOZDANIE NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA Z BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

za okres od 1 października 2024 roku do 30 września 2025 roku jednostki:

**„WERTH-HOLZ” S.A.**

z siedzibą w Warszawie (00-041), ul. Jasna 14/16A

L. Dz. 5-M/02/III/26

Warszawa, dnia 02.03.2026 r.

**Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania**  
**Dla Walnego Zgromadzenia i Rady Nadzorczej**  
**„Werth-Holz” S.A.**  
**Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego**

**Opinia z zastrzeżeniem**

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego za okres od 01.10.2024 r. do 30.09.2025 r. („sprawozdanie finansowe”) **„Werth-Holz” S.A. („Spółka”) z siedzibą w Warszawie (00-041), ul. Jasna 14/16A**, na które składa się:

- 1) sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 30.09.2025 r., które po stronie aktywów i pasywów wykazuje sumę **59 817 032,01 zł**
- 2) sprawozdanie z całkowitych dochodów wykazujące za okres od 01.10.2024 r. do 30.09.2025 r. stratę netto w wysokości **2 404 617,32 zł**
- 3) sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym za okres od 01.10.2024 r. do 30.09.2025 r. wykazujące zmniejszenie kapitału własnego o kwotę **6 759 036,32 zł**
- 4) sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 01.10.2024 r. do 30.09.2025 r. wykazujące zmniejszenie stanu środków pieniężnych o kwotę **594 416,88 zł**
- 5) Informacja dodatkowa obejmująca opis przyjętych zasad rachunkowości i inne informacje objaśniające („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem, za wyjątkiem sprawy opisanej w sekcji *Podstawa opinii z zastrzeżeniem*, załączone sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 30 września 2025 r. oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu zgodnie z mającymi zastosowanie Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości;
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa oraz statutem Spółki;
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 ustawy z dnia 29 września 1994 roku („ustawa rachunkowości” – tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zm.).

### **Podstawa opinii z zastrzeżeniem**

Spółka stosuje model przeszacowania dla wybranych grup rzeczowych aktywów trwałych, tj. gruntów, budynków i budowli, zgodnie z MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”, wykazując je w wartości godziwej ustalonej na podstawie operatów szacunkowych z dnia 8 lipca 2024 roku.

W toku badania uzyskaliśmy dowody wskazujące, że wartość godziwa części nieruchomości została ustalona w kwocie wyższej od ich wartości godziwej na dzień bilansowy. Łączna wartość rzeczowych aktywów trwałych wykazanych według modelu przeszacowania powinna zostać zmniejszona o 3 807 597,70 zł (trzy miliony osiemset siedem tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt siedem złotych 70/100).

Zarząd Spółki nie dokonał odpowiedniej korekty wartości bilansowej tych aktywów.

W konsekwencji na dzień 30/09/2025 r. :

- rzeczowe aktywa trwałe są zawyżone o 3 807 597,70 zł;
- kapitał z aktualizacji wyceny jest zawyżony o kwoty wynikające z nieuwjęcia powyższego zmniejszenia wartości, zgodnie z zasadami określonymi w MSR 16.

Naszym zdaniem powyższe zniekształcenie ma istotny, lecz nie rozległy wpływ na jednostkowe sprawozdanie finansowe.

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania przyjętymi uchwałami Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz uchwałą Rady Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego („KSB”), a także stosownie do postanowień ustawy z dnia 11 maja 2017 r. o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych

rewidentach"). Nasza odpowiedzialność zgodnie z KSB została dalej opisana w sekcji *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z „Podręcznikiem Międzynarodowego kodeksu etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowych standardów niezależności)” („Kodeks etyki”), przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do naszego badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem etyki. W trakcie przeprowadzania badania kluczowy biegły rewident oraz firma audytorska pozostali niezależni od Spółki zgodnie z wymogami niezależności określonymi w Ustawie o biegłych rewidentach.

Uważamy, że dowody badania, które uzyskaliśmy są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii z zastrzeżeniem.

### **Kluczowe sprawy badania**

Kluczowe sprawy badania są to sprawy, które według naszego zawodowego osądu były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy. Obejmują one najbardziej znaczące ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia, w tym ocenione rodzaje ryzyka istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem. Do spraw tych odnieśliśmy się w kontekście naszego badania sprawozdania finansowego jako całości i przy formułowaniu naszej opinii oraz podsumowaliśmy naszą reakcję na te rodzaje ryzyka, a w przypadkach, w których uznaliśmy za stosowne, przedstawiliśmy najważniejsze spostrzeżenia związane z tymi rodzajami ryzyka. Dodatkowo w stosunku do spraw przedstawionych w sekcji *Podstawa opinii z zastrzeżeniem* ustaliliśmy, że występują inne kluczowe sprawy badania do przedstawienia w naszym sprawozdaniu, następujące sprawy zostały przez nas ocenione jako kluczowe sprawy badania. Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

| <b>Kluczowa sprawa z odwołaniem do powiązanego ujawnienia w s.f.</b> | <b>Uzasadnienie z uwzględnieniem wymaganych czynników (z pkt 1 Metoda)</b>                                                                                                                                                                                                        | <b>Jak odniesiono się do sprawy podczas badania/procedury</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Utrata wartości zapasów w jednostce/jednostce dominującej            | Zapasy o wartości około 25 mln zł stanowią istotną część aktywów Spółki (około 62% sumy bilansowej). Ocena utraty wartości zapasów wymagała znaczącego osądu kierownika jednostki, w szczególności w zakresie ustalenia wartości możliwej do uzyskania oraz identyfikacji zapasów | <ul style="list-style-type: none"><li>• uzyskanie zrozumienia procesu identyfikacji i wyceny zapasów oraz zasad tworzenia odpisów aktualizujących,</li><li>• analizę struktury zapasów, w tym rotacji, wieku oraz historycznej sprzedaży,</li><li>• ocenę racjonalności kluczowych założeń przyjętych przez kierownika jednostki w zakresie braku odpisów aktualizujących,</li></ul> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>wolnorotujących, przestarzałych lub niesprzedawalnych. Spółka nie utworzyła odpisu aktualizującego wartość zapasów. Z uwagi na istotność salda zapasów oraz wysoki stopień niepewności szacowania, obszar ten został uznany za kluczową sprawę badania.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• porównanie wartości bilansowej zapasów z możliwymi do uzyskania cenami sprzedaży netto,</li> <li>• ocenę adekwatności ujawnień dotyczących zapasów w sprawozdaniu finansowym.</li> </ul> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej za sprawozdanie finansowe**

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie, na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych, sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Spółki Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd uznaje za niezbędną, aby umożliwić sporządzenie sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając sprawozdanie finansowe Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Spółki do kontynuowania działalności, ujawnienie, jeżeli ma to zastosowanie, spraw związanych z kontynuacją działalności oraz za przyjęcie zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości, z wyjątkiem sytuacji, kiedy Zarząd albo zamierza dokonać likwidacji Spółki, albo zaniechać prowadzenia działalności, albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości. Członkowie Rady Nadzorczej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Spółki.

### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego**

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności czy sprawozdanie finansowe jako całość nie zawiera istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem oraz wydanie sprawozdania z badania zawierającego naszą opinię. Racjonalna pewność jest wysokim poziomem pewności, ale nie gwarantuje, że badanie przeprowadzone zgodnie z KSB zawsze wykryje istniejące istotne zniekształcenie. Zniekształcenia mogą powstawać na skutek oszustwa lub błędu i są uważane za istotne, jeżeli można racjonalnie oczekiwać, że pojedynczo lub łącznie mogłyby wpłynąć na decyzje gospodarcze użytkowników podjęte na podstawie tego sprawozdania finansowego.

Zakres badania nie obejmuje zapewnienia co do przyszłej rentowności Spółki ani efektywności lub skuteczności prowadzenia jej spraw przez Zarząd Spółki obecnie lub w przyszłości.

Podczas badania zgodnego z KSB stosujemy zawodowy osąd i zachowujemy zawodowy sceptycyzm, a także:

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem, projektujemy i przeprowadzamy procedury badania odpowiadające tym ryzykom i uzyskujemy dowody badania, które są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę dla naszej opinii. Ryzyko niewykrycia istotnego zniekształcenia wynikającego z oszustwa jest większe niż tego wynikającego z błędu, ponieważ oszustwo może dotyczyć zмовы, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- uzyskujemy zrozumienie kontroli wewnętrznej stosownej dla badania w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie w danych okolicznościach, ale nie w celu wyrażenia opinii na temat skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Spółki zasady kontynuacji działalności jako podstawy rachunkowości oraz, na podstawie uzyskanych dowodów badania, czy istnieje istotna niepewność związana ze zdarzeniami lub warunkami, która może poddawać w znaczącą wątpliwość zdolność Spółki do kontynuacji działalności. Jeżeli dochodzimy do wniosku, że istnieje istotna niepewność, wymagane jest od nas zwrócenie uwagi w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta na powiązane ujawnienia w sprawozdaniu finansowym lub, jeżeli takie ujawnienia są nieadekwatne, modyfikujemy naszą opinię. Nasze wnioski są oparte na dowodach badania uzyskanych do dnia sporządzenia naszego sprawozdania biegłego rewidenta, jednakże przyszłe zdarzenia lub warunki mogą spowodować, że Spółka zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej informacje o, między innymi, planowanym zakresie i czasie przeprowadzenia badania oraz znaczących ustaleniach badania, w tym wszelkich znaczących słabościach kontroli wewnętrznej, które zidentyfikujemy podczas badania.

Składamy Radzie Nadzorczej oświadczenie, że przestrzegaliśmy stosownych wymogów etycznych dotyczących niezależności oraz że będziemy informować ich o wszystkich powiązaniach i innych sprawach, które mogłyby być racjonalnie uznane za stanowiące

zagrożenie dla naszej niezależności, a tam, gdzie ma to zastosowanie, informujemy o zastosowanych zabezpieczeniach.

Spośród spraw przekazywanych Radzie Nadzorczej ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania sprawozdania finansowego za bieżący okres sprawozdawczy i dlatego uznaliśmy je za kluczowe sprawy badania. Opisujemy te sprawy w naszym sprawozdaniu biegłego rewidenta, chyba że przepisy prawa lub regulacje zabraniają publicznego ich ujawnienia lub gdy w wyjątkowych okolicznościach ustalimy, że kwestia nie powinna być przedstawiona w naszym sprawozdaniu, ponieważ można byłoby racjonalnie oczekiwać, że negatywne konsekwencje przeważąłyby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

### **Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności**

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 30.09.2025 r. („Sprawozdanie z działalności”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego, o którym mowa w art. 49 ust. 2a Ustawy o rachunkowości, które jest wyodrębnioną częścią tego sprawozdania z działalności oraz Raport Roczny za rok badany rok obrotowy, który będzie dostępny po wydaniu niniejszego sprawozdania z badania (Raport roczny) (razem „Inne informacje”).

### **Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej**

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Innych informacji zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej jest/są zobowiązany/i do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki wraz z wyodrębnionymi częściami spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

### **Odpowiedzialność biegłego rewidenta**

Nasza opinia z badania sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji. W związku z badaniem sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z Innymi informacjami i, czyniąc to, rozpatrzenie, czy Inne informacje nie są istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydają się istotnie zniekształcone. Jeśli na podstawie wykonanej pracy stwierdzimy istotne zniekształcenia w Innych informacjach, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym w naszym sprawozdaniu z badania. Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy sprawozdanie z działalności, w zakresie niedotyczącym sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz, czy jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, jesteśmy zobowiązani do wydania opinii, czy Spółka w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje.

Sprawozdanie z działalności Spółki uzyskaliśmy przed datą niniejszego sprawozdania z badania, a Raport roczny będzie dostępny po tej dacie. W przypadku, kiedy stwierdzimy istotne zniekształcenie w Raporcie rocznym, jesteśmy zobowiązani poinformować o tym Radę Nadzorczą Spółki.

### **Opinia o Sprawozdaniu z działalności**

Na podstawie wykonanej w trakcie badania pracy naszym zdaniem, Sprawozdanie z działalności Spółki:

- zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- jest zgodne z informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

Ponadto, w świetle wiedzy o Spółce i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Spółki istotnych zniekształceń.

### **Opinia o oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego**

Naszym zdaniem w oświadczeniu Zarządu o stosowaniu ładu korporacyjnego Spółka zawarła informacje wymagane przez Uchwałę 1404/2023 Zarządu Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. z dnia 18 grudnia 2023 r. wprowadzającą dokument "Dobre Praktyki Spółek Notowanych na NewConnect 2024" wydany na podstawie Regulaminu Alternatywnego Systemu Obrotu organizowanego przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie. Ponadto, stwierdzamy, że informacje zawarte w oświadczeniu o stosowaniu "Dobrych Praktyk Spółek Notowanych na NewConnect 2024" są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym.

### **Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji**

#### **Informacja o nieprzestrzeganiu przepisów ustawy o rachunkowości art. 12 ust. 4 i 5**

Zwracamy uwagę, że zgodnie z art. 12 ust. 4 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości ostateczne zamknięcie ksiąg rachunkowych jednostki kontynuującej działalność powinno nastąpić nie później niż w ciągu 15 dni od dnia zatwierdzenia sprawozdania finansowego.

W trakcie badania stwierdziliśmy, że księgi rachunkowe Spółki za rok obrotowy zakończony dnia 30.09.2024 r. nie zostały zamknięte w terminie określonym w powyższym przepisie, po dacie formalnego zamknięcia istniała możliwość dokonywania zapisów w księgach rachunkowych.

Naruszenie to nie miało wpływu na wyrażoną przez nas opinię o sprawozdaniu finansowym.



Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta jest **Zdzisław Kaźmierczak**, działający w imieniu POL – TAX 2 sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 4090 w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Warszawa, dnia 2 marca 2026 roku

.....

Zdzisław Kaźmierczak

Biegły Rewident nr ewid. w rej. KRBR 1607

Kluczowy Biegły Rewident przeprowadzający badanie  
w imieniu POL - TAX 2 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością  
firmy audytorskiej uprawnionej do badania  
sprawozdań finansowych nr 4090  
ul. Marii Rodziewiczówny 1 lok. U5  
04-187 Warszawa