



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 ROCZNEGO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

za okres od 1 stycznia 2025 roku do 31 grudnia 2025 roku jednostki:

GRUPY KAPITAŁOWEJ

w której jednostką dominującą jest

„WERTH-HOLZ” S.A.

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

L. Dz. 6-M/02/III/26

Warszawa, dnia 02.03.2026 r.

**Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania
dla Zgromadzenia Wspólników i Rady Nadzorczej
„Werth-Holz” S.A.**

**Sprawozdanie z badania rocznego skonsolidowanego sprawozdania
finansowego**

Opinia z zastrzeżeniem

Przeprowadziliśmy badanie rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 01.10.2024 r. do 30.09.2025 r. grupy kapitałowej, w której jednostką dominującą jest **„Werth-Holz” S.A.** („Jednostka dominująca”, „Grupa”) z **siedzibą w Warszawie (00-041), ul. Jasna 14/16A**, na które składa się: Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 31.12.2025 oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 01.10.2024 r. do 30.09.2025 r. oraz informację dodatkową do skonsolidowanego sprawozdania finansowego zawierającą informację o istotnych politykach rachunkowości oraz inne informacje objaśniające („skonsolidowane sprawozdanie finansowe”).

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

- przedstawia rzetelny i jasny obraz skonsolidowanej sytuacji majątkowej i finansowej Grupy na dzień 30.09.2025 r. oraz jej skonsolidowanego wyniku finansowego i skonsolidowanych 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 Grupę przepisami prawa oraz statutem Jednostki dominującej.

- 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

Grupa 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 skonsolidowane 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółek Grupy 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 skonsolidowanych 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 Spółek Grupy 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 skonsolidowanego 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego jako całości oraz 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.

Kluczowa sprawa z odwołaniem do powiązanego ujawnienia w s.f.	Uzasadnienie z uwzględnieniem wymaganych czynników (z pkt 1 Metoda)	Jak odniesiono się do sprawy podczas badania/procedury
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 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.	- uzyskanie zrozumienia procesu identyfikacji i wyceny zapasów oraz zasad tworzenia odpisów aktualizujących, - analizę struktury zapasów, w tym rotacji, wieku oraz historycznej sprzedaży, - ocenę racjonalności kluczowych założeń przyjętych przez kierownika jednostki w zakresie braku odpisów aktualizujących, - porównanie wartości bilansowej zapasów z możliwymi do uzyskania cenami sprzedaży netto, - ocenę adekwatności ujawnień dotyczących zapasów w sprawozdaniu finansowym.

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej za skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, które przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej i wyniku finansowego Grupy zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej zatwierdzonymi przez Unię Europejską, przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości oraz obowiązującymi Grupę przepisami prawa i statutem, a także za kontrolę wewnętrzną, którą Zarząd Jednostki dominującej uznaje za niezbędną aby umożliwić sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego niezawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Sporządzając skonsolidowane sprawozdanie finansowe Zarząd Jednostki dominującej jest odpowiedzialny za ocenę zdolności Grupy 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 Jednostki dominującej albo zamierza dokonać likwidacji Grupy, albo zaniechać prowadzenia działalności albo nie ma żadnej realnej alternatywy dla likwidacji lub zaniechania działalności. Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz.U. z 2023 r. poz. 120 z późn. zmianami). Członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są odpowiedzialni za nadzorowanie procesu sprawozdawczości finansowej Grupy.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Naszymi celami są uzyskanie racjonalnej pewności, czy skonsolidowane 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

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

- identyfikujemy i oceniamy ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego 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 Grupy;
- oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Jednostki dominującej;
- wyciągamy wniosek na temat odpowiedniości zastosowania przez Zarząd Jednostki dominującej 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 Grupy 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 skonsolidowanym 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 Grupa zaprzestanie kontynuacji działalności;
- oceniamy ogólną prezentację, strukturę i zawartość skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym ujawnienia, oraz czy skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia będące ich podstawą transakcje i zdarzenia w sposób zapewniający rzetelną prezentację;
- uzyskujemy wystarczające odpowiednie dowody badania odnośnie do informacji finansowych jednostek lub działalności gospodarczych wewnątrz Grupy w celu wyrażenia opinii na temat skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Jesteśmy odpowiedzialni za kierowanie, nadzór i przeprowadzenie badania Grupy i pozostajemy wyłącznie odpowiedzialni za naszą opinię z badania.

Przekazujemy Radzie Nadzorczej Jednostki dominującej 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 Jednostki dominującej 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 Jednostki dominującej ustaliliśmy te sprawy, które były najbardziej znaczące podczas badania skonsolidowanego 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 przeważąby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności Grupy

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Grupy za rok obrotowy zakończony 30 września 2025 r. („Sprawozdanie z działalności Grupy”) wraz z oświadczeniem o stosowaniu ładu korporacyjnego które są wyodrębnionymi częściami tego Sprawozdania z działalności Grupy oraz Raport Roczny za rok obrotowy zakończony 30.09.2025 r. („Raport roczny”) (razem „Inne informacje”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej Jednostki dominującej

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

Zarząd Jednostki dominującej oraz członkowie Rady Nadzorczej Jednostki dominującej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Grupy wraz z wyodrębnionymi częściami spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Odpowiedzialność biegłego rewidenta

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje Innych informacji. W związku z badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego naszym obowiązkiem jest zapoznanie się z Innymi informacjami, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy Inne informacje nie są istotnie niespójne ze skonsolidowanym 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.

Nie mamy nic do przekazania odnośnie Innych informacji.

Naszym obowiązkiem zgodnie z wymogami Ustawy o biegłych rewidentach jest również wydanie opinii, czy Sprawozdanie z działalności Grupy, w zakresie niedotyczącym sprawozdawczości zrównoważonego rozwoju, zostało sporządzone zgodnie z przepisami oraz, czy jest zgodne z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto jesteśmy zobowiązani do wydania opinii, czy Grupa w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje.

Sprawozdanie z działalności Grupy 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 Jednostki dominującej.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności Grupy

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

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

Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie i jej otoczeniu uzyskanej podczas naszego badania oświadczamy, że nie stwierdziliśmy w Sprawozdaniu z działalności Grupy 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 dominującej 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 skonsolidowane 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