



ADVANTIM

Private Rented Sector S.A.

ul. Kościańska 36

60-112 Poznań

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

**ZA ROK ZAKOŃCZONY
DNIA 31 GRUDNIA 2024 ROKU**

Warszawa, 1 czerwca 2026

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania

Dla Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Spółki Private Rented Sector S.A.

Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego

Opinia z zastrzeżeniami

Przeprowadziliśmy badanie rocznego sprawozdania finansowego Private Rented Sector S.A. (zwanej dalej „Spółką”), które zawiera wprowadzenie do sprawozdania finansowego, bilans na dzień 31 grudnia 2024 roku, rachunek zysków i strat, zestawienie zmian w kapitale (funduszu) własnym i rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2024 roku oraz dodatkowe informacje i objaśnienia („sprawozdanie finansowe”).

Naszym zdaniem za wyjątkiem możliwych skutków spraw opisanych w sekcji Podstawa opinii z zastrzeżeniami, załączone roczne sprawozdanie finansowe:

- a) przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2024 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony dnia 31 grudnia 2024 roku, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości („Ustawa o rachunkowości” – Dz. U. z 2026 roku, poz. 522 z późniejszymi zmianami) oraz przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości,
- b) jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółkę przepisami prawa i statutem Spółki,
- c) zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości.

Podstawa opinii z zastrzeżeniami

Zastrzeżenia

1) Istotne zniekształcenie – brak ujawnienia dotyczącego transakcji zawartych na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi

Zgodnie z ustępem 5 punkt 2 załącznika nr 1 do Ustawy o rachunkowości Jednostki są zobowiązane do wykazania transakcji (wraz z ich kwotami) zawartych przez jednostkę na innych warunkach niż rynkowe ze stronami powiązanymi, przez które rozumie się podmioty powiązane zdefiniowane w Międzynarodowym Standardzie Rachunkowości 24 Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych („MSR 24”) wraz z informacjami określającymi charakter związku ze stronami powiązanymi oraz innymi informacjami dotyczącymi transakcji niezbędnymi dla zrozumienia ich wpływu na sytuację majątkową, finansową i wynik finansowy jednostki. Spółka nie wykazała takich transakcji

w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego. W trakcie badania zidentyfikowaliśmy jednak znaczące transakcje zawierane przez Spółkę z jednostkami, których beneficjentem rzeczywistym jest prezes Zarządu Spółki. W naszej ocenie warunki tych transakcji posiadają cechy odbiegające od standardowych warunków rynkowych, na co wskazuje bezgotówkowy sposób rozliczania transakcji, wysokość ustalonych prowizji lub innych form wynagrodzenia oraz ich tryb – obie strony reprezentuje ta sama osoba. W trakcie przeglądu wyciągów bankowych zidentyfikowaliśmy liczne przelewy między stronami powiązanymi polegające na zapłacie za zobowiązania innych podmiotów. Ponadto w trakcie badania nie uzyskaliśmy dowodów potwierdzających wyrażenie zgody przez Radę Nadzorczą na zawarcie istotnych umów z podmiotami powiązanymi z prezesem Zarządu Spółki, co stanowi naruszenie zasad ładu korporacyjnego.

2) Ograniczenie zakresu badania – brak rezerwy na sprawy sądowe

W bilansie na 31 grudnia 2024 roku Spółka nie ujęła rezerwy na postępowanie sądowe opisane poniżej. Spółka jest w trakcie sporu sądowego i w związku z tym wykazała w informacji dodatkowej zobowiązania warunkowe na kwotę pozwu bez uwzględnienia odsetek. Spółka nie uznaje zasadności tego pozwu, którego kwota wynosi 70 tysięcy złotych, a Zarząd stoi na stanowisku, że osiągnie porozumienie z wierzycielem w taki sposób, który nie będzie wiązał się z koniecznością rozpoznania zobowiązań przez Spółkę. W toku naszego badania nie byliśmy w stanie uzyskać odpowiednich i wystarczających dowodów badania dotyczących prawdopodobieństwa wygranej w tym sporze. Łączny potencjalny wpływ powyższej kwestii to 126 tys. zł, na które składają się kwota pozwu w wysokości 70 tys. zł oraz odsetki w wysokości 56 tys. zł.

3) Istotne zniekształcenie – brak ujawnień wymaganych przez rozporządzenie Ministra Finansów w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych

W dodatkowych informacjach i objaśnieniach do sprawozdania finansowego Spółka nie wykazała informacji wymaganych przez paragraf 40 ustęp 1 punkt 1, 6-8, paragraf 40 ustęp 3 i 7 oraz paragraf 41 ustęp 1-2 rozporządzenia Ministra Finansów w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych (Dz.U. 2017, poz. 277) dotyczących wykazywanych w bilansie aktywów i zobowiązań finansowych oraz przyjętych celów i zasad zarządzania ryzykiem finansowym.

Standardy badania i niezależność

Nasze badanie przeprowadziliśmy zgodnie z Krajowymi Standardami Badania w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 3430/52a/2019 z dnia 21 marca 2019 roku w sprawie krajowych standardów badania oraz innych dokumentów, z późn. zm. oraz uchwałą Rady

Polskiej Agencji Nadzoru Audytowego nr 38/I/2022 z dnia 15 listopada 2022 roku w sprawie krajowych standardów kontroli jakości oraz Krajowego Standardu Badania 220 (Zmienionego) („KSB”), a także stosownie do ustawy z dnia 11 maja 2017 roku o biegłych rewidentach, firmach audytorskich oraz nadzorze publicznym („Ustawa o biegłych rewidentach” – t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1891 z późn. zm.). Nasza odpowiedzialność zgodnie z tymi standardami została dalej opisana w sekcji naszego sprawozdania *Odpowiedzialność biegłego rewidenta za badanie sprawozdania finansowego*.

Jesteśmy niezależni od Spółki zgodnie z Międzynarodowym Kodeksem etyki zawodowych księgowych (w tym Międzynarodowymi standardami niezależności) Rady Międzynarodowych Standardów Etyki dla Księgowych („Kodeks IESBA”) przyjętym uchwałą Krajowej Rady Biegłych Rewidentów nr 207/7a/2023 z 17 grudnia 2023 roku w sprawie ustanowienia zasad etyki zawodowej biegłych rewidentów, z późn. zm., oraz z innymi wymogami etycznymi, które mają zastosowanie do badania sprawozdań finansowych w Polsce. Wypełniliśmy nasze inne obowiązki etyczne zgodnie z tymi wymogami i Kodeksem IESBA. 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 zastrzeżeniami.

Objaśnienie ze zwróceniem uwagi – istotna niepewność dotycząca kontynuacji działalności

Zwracamy uwagę na wprowadzenie do sprawozdania finansowego, które wskazuje na sporządzenie sprawozdania finansowego przy założeniu kontynuacji działalności pomimo wystąpienia istotnych zdarzeń i okoliczności stanowiących zagrożenie dla kontynuacji działalności Spółki. We wprowadzeniu do sprawozdania finansowego Zarząd wskazał okoliczności i podjęte działania, które, w jego ocenie zapewnią kontynuowanie działalności Spółki w dającej się przewidzieć przyszłości, jednak nie krócej niż w okresie 12 miesięcy od daty bilansowej. Nasza opinia nie zawiera zastrzeżenia w tej kwestii.

Kluczowe sprawy z 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 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.

Nie wyrażamy osobnej opinii na temat tych spraw.

Zagrożenie kontynuacji działalności

Sprawozdanie finansowe Spółki zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności. W toku procedur zidentyfikowano przesłanki zagrożenia kontynuacji działalności. Są to w szczególności:

- ujemne kapitały własne Spółki na dzień bilansowy w wysokości 602 721,44 zł;
- ujemne aktywa obrotowe netto Spółki na dzień bilansowy w wysokości 556 518,22 zł;
- skumulowana strata w kwocie 22 174 404,56 zł, która przekracza sumę kapitału zapasowego, kapitału rezerwowego oraz 1/3 kapitału zakładowego;
- brak terminowego regulowania zobowiązań.

W ramach badania uzyskaliśmy i oceniliśmy uzasadnienie Spółki dla sporządzenia sprawozdania finansowego przy założeniu kontynuacji działalności.

Nasze procedury obejmowały również między innymi:

- procedury analityczne dotyczące danych finansowych Spółki po dacie bilansowej;
- zapoznanie się z ostatnią uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z 30 czerwca 2023 roku o dalszym istnieniu Spółki oraz informacje od Zarządu, że Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy zamierza podjąć odpowiednią uchwałę wraz z innymi uchwałami dotyczącymi sprawozdania finansowego;
- zapoznanie się z uchwałą Zarządu z 29 października 2024 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego.

Kompletność zobowiązań

Spółka posiada istotne saldo zobowiązań krótkoterminowych. Kompletność zobowiązań uznaliśmy za kluczową sprawę badania ze względu na istotność zobowiązań oraz ryzyko nieujęcia wszystkich zobowiązań, uwzględniając aktualną sytuację finansową Spółki.

W ramach badania uzyskaliśmy zrozumienie dla procesu ujmowania w sprawozdaniu finansowym zobowiązań oraz zidentyfikowaliśmy kluczowe kontrole wewnętrzne Spółki w tym procesie.

Nasze procedury obejmowały również między innymi:

- przegląd wyciągów bankowych za okres od 1 stycznia do 31 maja 2025 roku, pod kątem zobowiązań niezarejestrowanych w roku obrotowym 2024;

- przegląd zapisów księgowych za okres od 1 stycznia do 31 marca 2025 roku, pod kątem zobowiązań niezarejestrowanych w roku obrotowym 2024;
- analiza rozrachunków z dostawcami i wiekowania zobowiązań na 31 grudnia 2024 roku.

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 zgodnie z przepisami Ustawy o rachunkowości, 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:

- a) 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 zmywy, fałszerstwa, celowych pominięć, wprowadzenia w błąd lub obejścia kontroli wewnętrznej;
- b) 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;
 - c) oceniamy odpowiedniość zastosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz zasadność szacunków księgowych oraz powiązanych ujawnień dokonanych przez Zarząd Spółki;
 - d) 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;
 - e) 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 przeważąby korzyści takiej informacji dla interesu publicznego.

Inne informacje, w tym sprawozdanie z działalności oraz informacja o stosowaniu ładu korporacyjnego

Na inne informacje składa się sprawozdanie z działalności Spółki za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2024 roku („Sprawozdanie z działalności”) wraz z informacją o stosowaniu ładu korporacyjnego, która jest wyodrębnioną częścią Raportu Rocznego („Informacja o stosowaniu ładu korporacyjnego”).

Odpowiedzialność Zarządu i Rady Nadzorczej

Zarząd Spółki jest odpowiedzialny za sporządzenie Sprawozdania z działalności i Informacji o stosowaniu ładu korporacyjnego zgodnie z przepisami prawa.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby Sprawozdanie z działalności Spółki 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 ze Innymi informacjami, i czyniąc to, rozpatrzenie, czy nie jest istotnie niespójne ze sprawozdaniem finansowym lub naszą wiedzą uzyskaną podczas badania, lub w inny sposób wydaje 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 informacji o stosowaniu ładu korporacyjnego zawarła wymagane informacje.

Opinia o Sprawozdaniu z działalności

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

- a) zostało sporządzone zgodnie z art. 49 Ustawy o rachunkowości;
- b) 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 istotnych zniekształceń.

Opinia o informacji o stosowaniu ładu korporacyjnego

Naszym zdaniem w informacji o stosowaniu ładu korporacyjnego jednostka zawarła informacje wymagane zgodnie z zakresem określonym w regulaminach, o których mowa w art. 61 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych (Dz.U. z 2025 roku, poz. 592 z późn. zm.).

Informacje zawarte w informacji o stosowaniu ładu korporacyjnego są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz informacjami zawartymi w sprawozdaniu finansowym

Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji

Informacja o niedopełnieniu przez Spółkę obowiązków określonych w art. 397 Kodeksu spółek handlowych

Do dnia zakończenia badania Spółka nie dopełniła wynikającego z art. 397 Kodeksu spółek handlowych, obowiązku powzięcia uchwały dotyczącej dalszego istnienia spółki w związku ze sporządzeniem przez Zarząd bilansu na 31 grudnia 2024 roku oraz na 31 grudnia 2023 roku wykazującego stratę przewyższającą sumę kapitałów zapasowego i rezerwowych oraz jedną trzecią kapitału zakładowego.

Kluczowym biegłym rewidentem odpowiedzialnym za badanie, którego rezultatem jest niniejsze sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta, jest Paweł Kuras.

Działający w imieniu Advantim spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Audit sp.k. z siedzibą w Warszawie, wpisanej na listę firm audytorskich pod numerem 4048, w imieniu którego kluczowy biegły rewident zbadał sprawozdanie finansowe.

Paweł Kuras
Kluczowy biegły rewident
nr ewidencyjny 11469

Warszawa, 1 czerwca 2026 roku