

Anna Szczepaniak

e-mail: 174240@student.ue.wroc.pl

ORCID: 0000-0003-3711-3837

Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu

Rachunek przepływów pieniężnych w ocenie sytuacji finansowej i majątkowej podmiotów gospodarczych na przykładzie nieruchomości z perspektywy biegłego rewidenta i innych zawodów

DOI: 10.15611/2023.99.2.07
JEL Classification: M410, M420

Streszczenie: Biegli rewidenci, analitycy finansowi, rzeczoznawcy majątkowi, inwestorzy, syndyci czy banki wykorzystują informacje z rachunku przepływów pieniężnych do oceny sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego. Z tego powodu celem badań było wskazanie znaczenia audytu finansowego oraz roli biegłego rewidenta w badaniu informacji o nieruchomościach w rachunku przepływów pieniężnych. Potwierdzono tezę, że interesariusze jednostki wykorzystują rachunek przepływów pieniężnych do oceny sytuacji jednostek gospodarczych, a weryfikacja sprawozdania finansowego przez biegłego ma znaczenie z ich perspektywy. Wskazany został zakres wykorzystania informacji prezentowanych w tym rachunku w różnych zawodach. Dostarcza on informacji o kierunku działalności podmiotu, np. czy rozwija on swoje zaplecze techniczne poprzez nabywanie nowych nieruchomości oraz z jakiego źródła jest on finansowany. Wyniki badań potwierdziły istotność badania rachunku przepływów pieniężnych przez biegłego rewidenta.

Słowa kluczowe: sprawozdanie finansowe, środki pieniężne, ekwiwalenty środków pieniężnych, rachunek przepływów środków pieniężnych, biegły rewident, istotność

1. Wstęp

Odbiorcy sprawozdania finansowego, zarówno wewnętrzni, jak i zewnętrzni, dokonują na podstawie informacji finansowych w nim zaprezentowanych indywidualnej oceny kondycji finansowo-majątkowej podmiotu. Wykorzystują uzyskaną na ten temat wiedzę w procesach decyzyjnych. Z tego powodu ważne jest dla nich, aby informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym były prawdziwe, rzetelne i odzwierciedlały rzeczywistą sytuację podmiotu. Dlatego jednostka gospodarcza, sporządzając to sprawozdanie finansowe, powinna przygotować je tak, aby przedstawiało ono obraz sytuacji majątkowej i finansowej, a także wynik finansowy w sposób rzetelny i jasny.

Weryfikacja prawidłowości i wiarygodności sprawozdania finansowego odbywa się poprzez jego badanie, które przeprowadzane jest przez biegłego rewidenta. Podmiot gospodarczy może podlegać takiemu badaniu z mocy ustawy lub dobrowolnie zdecydować się na jego przeprowadzenie. Biegły rewident, wykonując szereg proce-

dur, dąży do uzyskania wystarczających i odpowiednich dowodów badania, tak aby móc wyrazić opinię na jego temat (Łakomiak, 2014). Opinia ta stanowi potwierdzenie dla interesariuszy, że informacje przedstawione w dokumencie są wiarygodne, a zatem mogą one stanowić podstawę do podejmowania decyzji. Wśród szerokiego grona interesariuszy podmiotu warto wskazać tych, którzy wykorzystują sprawozdanie finansowe, w tym także rachunek przepływów pieniężnych (RPP), w swojej codziennej aktywności zawodowej. Należą do nich, oprócz biegłych rewidentów, także: analitycy finansowi, rzeczoznawcy majątkowi, inwestorzy, syndycy czy banki.

Przedmiotem rozważań jest zastosowanie informacji o nieruchomościach, które pochodzą z rachunku przepływów pieniężnych, do oceny sytuacji majątkowej i finansowej jednostki gospodarczej, funkcjonującej w obrębie sektora prywatnego, z perspektywy biegłego rewidenta i innych zawodów. Informacje te przed opublikowaniem powinny zostać poddane weryfikacji w ramach oceny sprawozdania finansowego. Celem badań było wskazanie znaczenia audytu finansowego i roli biegłego rewidenta w badaniu rachunku przepływów pieniężnych, który zaprezentowano w ujęciu teoretycznym i praktycznym. Tezą wymagającą potwierdzenia było stwierdzenie, że interesariusze jednostki wykorzystują rachunek przepływów pieniężnych do oceny sytuacji jednostek gospodarczych, a weryfikacja sprawozdania finansowego przez biegłego ma znaczenie z ich perspektywy. Wskazany został również zakres wykorzystania informacji prezentowanych w rachunku przepływów pieniężnych w innych zawodach, takich jak analityk finansowy, syndyk czy rzeczoznawca majątkowy. Badanie praktycznego wykorzystania rachunku przepływów pieniężnych do oceny kondycji finansowo-majątkowej jednostki gospodarczej dysponującej nieruchomościami przeprowadzono z wykorzystaniem studium przypadku – spółki giełdowej dostarczającej danych w latach 2019-2021.

2. Rachunek przepływów pieniężnych w ocenie sytuacji jednostki gospodarczej

Tytuły wpływów i wydatków, które przedstawione są w rachunku przepływów pieniężnych, stanowią źródło informacji dla interesariuszy. Mogą oni dzięki temu zaobserwować kierunek działalności podmiotu, np. czy rozwija on swoje zaplecze techniczne poprzez nabywanie nowych środków trwałych oraz w jaki sposób rozwój ten jest finansowany – z kredytu czy z emisji papierów wartościowych.

Dodatnia wartość przepływów pieniężnych netto w ramach segmentu działalności operacyjnej jest pozytywnym sygnałem dla odbiorców sprawozdania finansowego, jako że świadczy o rentowności podstawowej aktywności jednostki (Wszelaki, 2015, s. 221-229). Wskazuje to, że wpływy uzyskane przede wszystkim z tytułu sprzedaży dóbr i usług były w danym okresie sprawozdawczym wyższe niż wydatki poniesione na bieżące zakupy. Z kolei ujemna wartość tych przepływów może mieć różnego rodzaju przyczyny i nie należy jej interpretować jednoznacznie jako negatywnego sygnału. Wynik ten z jednej strony oznacza trudności ze ściągalnością

należnych jednostce środków pieniężnych, ale z drugiej strony świadczy o regulowaniu zaległych zobowiązań lub gromadzeniu zapasów, co powinno być interpretowane na korzyść jednostki w kontekście jej sytuacji finansowo-majątkowej w dłuższej perspektywie. Ponadto ujemna wartość przepływów netto w segmencie działalności operacyjnej jest charakterystyczna dla jednostek, które dopiero rozpoczynają swoją działalność gospodarczą. Związane jest to z koniecznością nabycia wielu podstawowych dóbr i usług niezbędnych do organizacji działalności, które będą także później wykorzystywane w generowaniu dochodów (z wyjątkiem aktywów trwałych, których to zakup wykazywany jest w ramach segmentu działalności inwestycyjnej).

Z kolei w przypadku drugiego segmentu rachunku przepływów pieniężnych, czyli działalności lokacyjnej, nadwyżka wpływów nad wydatkami nie powinna być interpretowana w sposób jednoznaczny (Nakonieczny, 2018, s. 57-58). Wymaga ona szerszej analizy, w szczególności w odniesieniu do źródeł pozyskania tych środków pieniężnych. Wpływy mogą pochodzić ze sprzedaży majątku trwałego. Jeżeli zbyte zostały aktywa niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej, ponieważ zaistniała konieczność ich sprzedaży, wówczas sytuację taką należy interpretować negatywnie. Natomiast jeżeli jednostka sprzedała środki trwałe, które nie były już potrzebne w procesie generowania dochodów, wówczas wpływ ten należy traktować jako pozytywny sygnał. Innym źródłem wpływów w ramach tego segmentu są środki pieniężne uzyskane z inwestycji. Dotyczy to zarówno sprzedaży inwestycji (np. nieruchomości) po cenie wyższej, niż nastąpił jej zakup, jak i uzyskania korzyści z posiadanych wciąż inwestycji (np. wpływ dywidendy z zakupionych akcji). Zasadniczo wpływy te mogą być interpretowane jako korzystne z punktu widzenia sytuacji jednostki. Natomiast ujemna wartość przepływów netto z działalności lokacyjnej wskazuje na rozwój jednostki i stanowi pozytywny sygnał dla odbiorców sprawozdania. Oznacza ona wydatki poniesione na zakup aktywów trwałych, które mogą być wykorzystywane w przyszłości przy realizacji procesów biznesowych w ramach działalności podmiotu. Rozchody środków pieniężnych w tym segmencie mogą także być związane z nabywaniem nowych inwestycji, np. w postaci zakupu nieruchomości inwestycyjnej czy akcji.

Interpretacja przepływów netto z działalności finansowej jest bardziej złożona niż w przypadku wcześniejszych części rachunku przepływów pieniężnych, co sprawia, że wymaga ona dalszej analizy. Nadwyżka wpływów nad wydatkami jest oznaką pozyskiwania w trakcie określonego przedziału czasowego źródeł finansowania działalności jednostki. Mogą to być środki pieniężne uzyskane z zaciągniętego kredytu lub pożyczki, jak również z nowej emisji papierów wartościowych. Przeciwna sytuacja, czyli przewaga wydatków nad wpływami w obszarze działalności finansowej, wskazuje na spłatę zaciągniętych wcześniej kredytów i pożyczek, a także na uregulowanie zobowiązań związanych z uzyskanym kapitałem własnym (np. wypłata dywidendy).

W zależności od kształtowania się przepływów netto w poszczególnych segmentach rachunku przepływów pieniężnych, w literaturze związanej z tym zagadnieniem wyróżnia się osiem sytuacji, w jakich można znaleźć się jednostka (Pabianiak, 2016, s. 140). Do prawidłowego zrozumienia aktualnego położenia podmiotu niezbędna jest jednak bardziej dokładna analiza źródeł poszczególnych wpływów i celów, na jaki dokonywane są wydatki, a także uwzględnienie pozostałej wiedzy i informacji związanych z kondycją spółki. Nie należy jednak opierać oceny sytuacji jednostki wyłącznie o wartości przepływów netto z poszczególnych segmentów działalności.

Dokonując oceny sytuacji finansowo-majątkowej jednostki na podstawie przepływów pieniężnych netto występujących w ramach każdego segmentu działalności, należy wziąć także pod uwagę wartość całkowitych przepływów netto – czy są one dodatnie czy ujemne. Jeżeli sytuacja spółki wydaje się wątpliwa, ale całkowite przepływy są wyższe niż zero, wówczas daje to pewne nadzieje na poprawę kondycji podmiotu w przyszłości. Jeżeli jednak w tej samej sytuacji suma przepływów pieniężnych netto jest ujemna, wówczas interesariusze powinni dokładnie przyjrzeć się także innym elementom sprawozdania finansowego jednostki i podjąć odpowiednie decyzje, które mogą uchronić ich przez potencjalną stratą.

Co do zasady, sprawozdanie finansowe sporządzone przez jednostkę gospodarczą powinno być prawidłowe, rzetelne i jasne. Jednakże na skutek wystąpienia różnego rodzaju nieprawidłowości dokument ten może zawierać błędy, które będą istotnie oddziaływać na decyzje gospodarcze interesariuszy. Z ich perspektywy jest zatem ważne, aby uzyskać potwierdzenie jakości i prawidłowości sporządzonego sprawozdania. Potwierdzenie to dostarcza badanie sprawozdania finansowego, a konkretniej jego wnioski, czyli opinia biegłego rewidenta. Proces ten zwany jest powszechnie audytem.

W gronie podmiotów wykorzystujących rachunek przepływów pieniężnych jako źródło informacji finansowej można wskazać choćby banki, które oceniają na tej podstawie zdolność podmiotu do spłaty kredytu, czyli oceniają ryzyko kredytowe podmiotu (Kałużny, 2009, s. 50). Oszacowanie poziomu tego ryzyka opiera się m.in. na analizie informacji pochodzących ze sprawozdań finansowych jednostki gospodarczej, zawierających rachunek przepływów pieniężnych za okres trzech ostatnich lat. Kolejni interesariusze to kontrahenci, którzy na podstawie oceny sytuacji finansowo-majątkowej rozważają wydłużenie terminu płatności, są nimi też inwestorzy, którzy zastanawiają się, gdzie ulokować swoje nadwyżki środków pieniężnych (Smarlarz, 2022). Mogą jednak oni nie posiadać wystarczającej wiedzy, żeby samodzielnie ocenić sytuację jednostki. Chcąc jednak dokonać inwestycji lub podjąć inne relacje z daną jednostką, mają oni możliwość skorzystania z usług podmiotów gospodarczych, które pomogą im w takiej ocenie. Do podmiotów tych należą rzeczoznawcy majątkowi czy analitycy finansowi. Ponadto wśród zawodów, które wykorzystują rachunek przepływów pieniężnych w ocenie sytuacji jednostki, można wskazać także syndyków oraz zarządców w postępowaniu restrukturyzacyjnym.

Rzeczoznawcy majątkowi to grupa podmiotów, które wykorzystują rachunek przepływów pieniężnych w ramach wykonywania czynności zawodowych. W tym przypadku zestawienie prognozowanych wpływów i wydatków stanowi źródło informacji potrzebnych do wyceny przedsiębiorstwa (Prystupa, 2016, s. 126-127). Przy określaniu tej wartości przepływy pieniężne są preferowane ponad zyskiem netto, jako że opierają się na zasadzie kasowej, a nie memoriałowej. Rzeczoznawcy majątkowi wykorzystują także informacje na temat historycznych przepływów pieniężnych przynajmniej za trzy ostatnie lata, co pozwala zaobserwować tendencję i przygotować prognozy wpływów i wydatków w nadchodzących okresach.

Rachunek przepływów pieniężnych stanowi źródło informacji finansowych także w procesie upadłości i restrukturyzacji. W pierwszej sytuacji – w przypadku ogłoszenia upadłości podmiotu gospodarczego – powoływany jest syndyk (Ustawa z dnia 28 lutego 2003..., art. 156). Zarządza on majątkiem należącym do jednostki upadłej (masą upadłości) we własnym imieniu, ale na rachunek jednostki upadłej (Ustawa z dnia 28 lutego 2003..., art. 62, 160). Syndyk masy upadłości zobowiązany jest przedstawić sędziemu-komisarzowi sprawozdanie, które prezentuje zmiany w składzie oraz stanie masy upadłości w danym okresie sprawozdawczym. Sprawozdanie to obejmuje, m.in.: stan środków pieniężnych występujący na początku oraz na końcu danego okresu, z wyodrębnieniem informacji na temat środków pieniężnych zgromadzonych w kasie i na rachunkach bankowych, a także raport z przepływów pieniężnych w trakcie okresu (Ustawa z dnia 28 lutego 2003..., art. 168).

Natomiast w przypadku wszczęcia postępowania restrukturyzacyjnego wyznaczany jest nadzorca lub zarządca restrukturyzacyjny (Ustawa z dnia 15 maja 2015..., art. 23). Przejmuje on zarządzanie nad masą sanacyjną, czyli majątkiem wykorzystywanym przy prowadzeniu działalności przez jednostkę objętą postępowaniem restrukturyzacyjnym oraz majątkiem należącym do tego dłużnika, a także sporządza spis inwentarza i przygotowuje oraz wdraża plan restrukturyzacyjny (Ustawa z dnia 15 maja 2015..., art. 52, 294). Zarządca restrukturyzacyjny dostarcza sędziemu-komisarzowi sprawozdanie z wykonywanych przez siebie czynności. Sprawozdanie to zawiera przygotowane przez dłużnika zestawienie przepływów pieniężnych w danym okresie, a także informację na temat stanu środków pieniężnych znajdujących się w na rachunkach bankowych i w kasie na początku oraz końcu tego okresu (Ustawa z dnia 15 maja 2015..., art. 31).

Podsumowując, należy stwierdzić, że rachunek przepływów pieniężnych jest jednym z elementów sprawozdania finansowego, który stanowi źródło informacji finansowych uzupełniających całkowity obraz sytuacji finansowo-majątkowej jednostki gospodarczej. Zestawienie wpływów i wydatków jest wykorzystywane przez różnych interesariuszy dla zaspokojenia różnych potrzeb informacyjnych. W ocenie kondycji finansowej podmiotu znaczenie mają zarówno przeszłe, jak i prognozowane przepływy pieniężne.

3. Procedura badania rachunku przepływów pieniężnych

Celem badania rachunku przepływów pieniężnych jest uzyskanie przez biegłego rewidenta odpowiednich i wystarczających dowodów świadczących o zgodności tego elementu sprawozdania finansowego z polityką rachunkowości oraz z obowiązującymi regulacjami prawnymi (Polska Izba Biegłych Rewidentów, b.d., s. 251-253). Aby osiągnąć postawiony cel, biegły rewident musi upewnić się, że rachunek przepływów pieniężnych zawiera wszelkie wymagane prawem ujawnienia oraz że poszczególne pozycje zostały zaprezentowane w poprawny sposób.

Badanie tego obszaru sprawozdania finansowego rozpoczyna się od przeglądu planu badania i zidentyfikowanego ryzyka w odniesieniu do rachunku przepływów pieniężnych. Na tym etapie należy zweryfikować, czy zaplanowane testy są dopasowane do istniejących warunków i pozwalają zaadresować wykryte ryzyka procedurami.

Następnie biegły rewident kontaktuje się z jednostką w celu uzyskania przygotowanego rachunku przepływów pieniężnych. Po jego otrzymaniu audytor dokonuje uzgodnienia danych między stanem rzeczywistym, ewidencją księgową, dostarczonym rachunkiem przepływów pieniężnych a pozostałymi elementami sprawozdania finansowego.

W kolejnych krokach biegły rewident przeprowadza odpowiednie procedury, aby uzyskać pewność, że:

- zmiany stanów przedstawione w rachunku przepływów pieniężnych zostały prawidłowo ustalone;
- wpływy i wydatki dotyczące działalności inwestycyjnej oraz finansowej zostały wyłączone z obszaru działalności podstawowej i przeniesione do odpowiedniego segmentu;
- otrzymane informacje dotyczące sposobu ustalania wartości składających się na poszczególne pozycje rachunku przepływów pieniężnych są wystarczające, aby biegły mógł rzetelnie ocenić, czy ten element sprawozdania został sporządzony prawidłowo;
- pozycja „inne korekty” nie jest zbiorem niejasnych lub nieprawidłowych zapisów, biegły rewident dąży do uzyskania informacji, jakie elementy tworzą tę pozycję;
- rachunek przepływów pieniężnych został w odpowiedni sposób zaprezentowany w sprawozdaniu finansowym jednostki, a wszelkie wymagane ujawnienia zostały w nim prawidłowo i kompleksowo zawarte.

Badanie RPP zakończone jest wnioskiem z badania. Biegły rewident stwierdza w nim, czy w obszarze tym wystąpiły istotne zniekształcenia. Jeżeli RPP został sporządzony prawidłowo lub zawierał nieistotne nieprawidłowości, wówczas biegły potwierdza poprzez złożenie podpisu rzetelność tego elementu sprawozdania.

Potwierdzenie ze strony biegłego rewidenta stanowi sygnał dla odbiorców sprawozdania finansowego, w tym także rachunku przepływów pieniężnych, że przedstawione w nim dane są wiarygodnym źródłem informacji.

4. Badanie wiarygodności danych finansowych o nieruchomościach w rachunku przepływów pieniężnych

Badanie praktycznego wykorzystania rachunku przepływów pieniężnych do oceny kondycji finansowo-majątkowej jednostki gospodarczej dysponującej nieruchomościami jest opisem zagadnienia na podstawie studium przypadku. Polega ono na analizie rachunku przepływów pieniężnych pod względem możliwości dokonania oceny sytuacji majątkowej i finansowej podmiotu. Wybór studium przypadku jako metody badawczej wynika z jej charakteru, tzn. umożliwia ona przedstawienie i omówienie określonego zjawiska na konkretnym przykładzie.

Podmiot gospodarczy wykorzystany w ramach studium przypadku jest spółką giełdową, która ma obowiązek przygotować sprawozdanie finansowe zgodnie z normami, standardami oraz przepisami krajowymi, a w związku z tym może być on potraktowany jako jeden z wielu, typowy. Jednostka ta prowadzi działalność, w której wykorzystuje nieruchomości budynkowe. Sprawozdanie finansowe podmiotu jest sporządzane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

Przyjęty do badania zakres czasowy obejmuje lata 2019-2021, a źródłem danych stanowiących podstawę przeprowadzanego studium przypadku są sprawozdania finansowe badanego podmiotu za lata 2019-2021, w szczególności w części dotyczącej RPP. Rachunek ten został sporządzony metodą pośrednią (tabela 1).

Badanie danych ujętych w RPP (tabela 1) rozpoczyna się od uzgodnienia wartości środków pieniężnych na koniec okresu przedstawionej w tym rachunku ze stanem środków pieniężnych przedstawionych w bilansie. W ramach badania uzgodnione zostaną zmiany rok do roku w pozycji bilansowej środków pieniężnych i przeanalizowane zostaną całkowite przepływy pieniężne w każdym wskazanym czasie. Warto sprawdzić, czy suma przepływów pieniężnych netto odpowiada zmianom zachodzącym z okresu na okres w bilansowej pozycji środków pieniężnych. Uzgodnienie to zostało przedstawione w tabeli 2.

Porównanie stanu środków pieniężnych w latach 2019-2021 (tabela 2) pozwala postawić wniosek, iż stan ten jest zgodny między rachunkiem przepływów pieniężnych a bilansem. Jednocześnie zmiana w bilansowym stanie środków pieniężnych z okresu na okres jest zgodna z wartością przepływów pieniężnych netto osiągniętych w danym roku.

Drugim etapem badania rachunku przepływów pieniężnych jest ocena sytuacji kondycji majątkowo-finansowej podmiotu na podstawie jej wpływów i wydatków w poszczególnych segmentach rachunku. Zestawienie na przestrzeni trzech lat zostało przedstawione w tabeli 3. Znak „+” oznacza, że całkowite przepływy w danym segmencie były dodatnie, natomiast „-” wskazuje, że wydatki przewyższyły wpływy w badanym okresie.

Tabela 1. Rachunek przepływów pieniężnych w latach 2019-2021 (w zł)

Podział na obszary działalności	Rok		
	2019	2020	2021
Działalność operacyjna			
Zysk/strata netto	-1032 384	-1335 539	353 941
Korekty razem:	3460 610	2934 759	3410 174
Amortyzacja	2432 129	2501 208	2192 737
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	-19	71 747	-15 382
Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	188 742	330 192	311 079
Zmiana stanu rezerw	164 398	243 425	25 486
Zmiana stanu należności	-249 779	223 154	-48 288
Zmiana stanu zobowiązań	989 859	-830 120	174 074
Zmiana stanu zobowiązań do wykonania świadczenia	-132 304	-200 340	282 785
Zmiana stanu pozostałych aktywów	-276 902	-293 676	68 664
Zmiana stanu wyceny programu motywacyjnego	358 956	800 257	427 180
Inne korekty	-14 470	88 912	-8 161
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	2428 226	1599 220	3764 115
Działalność inwestycyjna			
Wpływy:	1 626	6 232	879 067
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	1 626	6 232	2 276
Dofinansowanie projektów B+R	0	0	876 791
Wydatki:	2214 449	1755 691	2133 581
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	2214 449	1755 691	2133 581
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2212 823	-1749 459	-1254 514
Działalność finansowa			
Wpływy:	1398 301	5856 817	3167 557
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	1449	2659 706	3840
Kredyty i pożyczki	1396 852	3197 112	3163 717
Wydatki:	1987 223	5552 796	4557 194
Spłaty kredytów i pożyczek	10 700	3501 887	3201 927
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	1777 917	1720 717	1044 188
Odsetki	198 606	330 192	311 079
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-588 922	304 021	-1389 637
D. Przepływy pieniężne netto razem	-373 519	153 783	1119 963
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	-373 519	153 783	1119 963
F. Środki pieniężne na początek okresu	620 113	246 594	400 376
G. Środki pieniężne na koniec okresu	246 594	400 377	1520 339

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań finansowych badanego podmiotu.

Tabela 2. Uzgodnienie stanu środków pieniężnych na poszczególne dni bilansowe w latach 2019-2021 (w zł)

Kategorie	Rok		
	2019	2020	2021
Środki pieniężne w bilansie na koniec okresu	246 594	400 377	1 520 339
Środki pieniężne na koniec okresu w rachunku przepływów pieniężnych	246 594	400 377	1 520 339
Przepływy pieniężne netto razem w rachunku przepływów pieniężnych	-373 519	153 783	1 119 963
Zmiana rok do roku	-	400 376 - 246 594 = 153 783	1 520 339 - 400 376 = 1 119 963

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań finansowych badanego podmiotu.

Tabela 3. Ocena kondycji finansowo-majątkowej w latach 2019-2021

Segmenty działalności	Rok		
	2019	2020	2021
Operacyjnej	+	+	+
Inwestycyjnej	-	-	-
Finansowej	-	+	-
Przepływy całkowite	-	+	+

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań finansowych badanego podmiotu.

Na przestrzeni badanego okresu można zauważyć, że przepływy pieniężne w segmentach działalności operacyjnej oraz inwestycyjnej nie ulegały zmianom pod względem znaku. Natomiast przepływy w ramach segmentu działalności finansowej, a także całkowite przepływy pieniężne netto były dodatnie lub ujemne.

W pierwszym z analizowanych okresów jedynie przepływy z działalności operacyjnej były dodatnie, podczas gdy w pozostałych segmentach wydatki środków pieniężnych przewyższały zanotowane wpływy. Całkowita wartość przepływów pieniężnych w tym roku także była ujemna. Taka sytuacja finansowo-majątkowa może być jednak atrakcyjna dla inwestorów. Mimo iż zysku netto w 2019 roku nie było, to dokonane korekty sprawiły, że przepływy pieniężne razem w pierwszym segmencie są dodatnie. Oznacza to, że podstawowa aktywność gospodarcza podmiotu przyczynia się do generowania gotówki. Z kolei w segmencie działalności inwestycyjnej wydatki przewyższyły wpływy. Rozchód środków pieniężnych miał związek z nabywaniem nowych wartości niematerialnych i środków trwałych, co może oznaczać, że spółka rozwija swoje zaplecze techniczne. Ujemne przepływy pieniężne zostały również zanotowane w segmencie działalności finansowej. Przewaga wydatków nie była jednak tak duża jak w przypadku obszaru inwestycyjnego. Głównym źródłem

dotychczasowych dochodów, które wpłynęły do jednostki w analizowanym okresie, były kredyty i pożyczki. Natomiast wśród rozchodów środków pieniężnych dominuje realizacja płatności za zobowiązania związane z zawartymi umowami leasingu. Całkowite przepływy pieniężne netto w pierwszym z okresów objętych analizą wynoszą –373 519 zł. Mimo iż jest to wartość ujemna, nie powinna ona stanowić podstaw do niepokoju, jako że sytuacja taka może mieć miejsce w przypadku podmiotów, które stosunkowo niedawno rozpoczęły działalność i nadal znajdują się w fazie rozwoju. Przewaga wydatków nad wpływami spowodowała jednak, że bilansowy stan środków pieniężnych zmniejszył się z 620 113 zł na początku roku do 246 594 zł na końcu okresu.

W 2020 roku sytuacja wyglądała nieco inaczej, jako że przepływy pieniężne netto w segmencie działalności finansowej, a także całkowite przepływy pieniężne, wykazały znak dodatni. Przewaga wpływów nad wydatkami w obszarze finansowania wyniosła 304 021 zł i nie była to względnie duża nadwyżka. Nowe środki pieniężne zostały pozyskane z kredytów i pożyczek oraz z emisji instrumentów kapitałowych lub dopłat do kapitału. Wśród wydatków dominowały spłaty zaciągniętych wcześniej kredytów i pożyczek, a tuż za nimi – podobnie jak w poprzednim okresie – pokrywanie zobowiązań leasingowych. Zmiana znaku z ujemnego na dodatni w obszarze finansowania przy niezmienionych znakach w pozostałych segmentach działalności może wskazywać, że spółka X finansuje zakupy aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych nie tylko ze środków pieniężnych, które zostały wygenerowane w ramach podstawowej działalności, ale także z wykorzystaniem dodatkowych źródeł kapitału. Suma przepływów pieniężnych na poziomie całego przedsiębiorstwa była dodatnia i wyniosła 153 783 zł. Dzięki temu bilansowa wartość środków pieniężnych wzrosła z 246 594 zł do 400 377 zł.

W trzecim i ostatnim z analizowanych lat przepływy pieniężne w segmencie działalności finansowej znów były ujemne. Wynikało to przede wszystkim z braku pozyskiwania dodatkowej gotówki poprzez wydanie udziałów przy zachowaniu wartości wydatków w tym obszarze na poziomie zbliżonym do poprzedniego okresu. W działalności inwestycyjnej nadal utrzymywała się przewaga wydatków z tytułu pozyskiwania majątku trwałego nad uzyskiwanymi wpływami. Z punktu widzenia interesariuszy jednostki warto zauważyć, że spółka pozyskała nowe środki tytułem dofinansowania projektów B+R, co wskazuje na jej dążenia w kierunku rozwoju. W ostatnim okresie w segmencie działalności operacyjnej przepływy pieniężne również były dodatnie. Był to jednocześnie pierwszy i jedyny rok w całym okresie objętym analizą, w którym zysk netto był dodatni. Można zinterpretować to jako dobry sygnał świadczący o poprawie rentowności działalności operacyjnej jednostki i efektywności poczynionych we wcześniejszych okresach inwestycji. Jednakże nie należy zbyt optymistycznie podchodzić do tego wyniku – przed podjęciem decyzji należy przeanalizować także pozostałe elementy sprawozdania finansowego spółki. Znaczny wzrost przepływów pieniężnych netto z działalności operacyjnej w 2021 roku

przewyższył ujemne przepływy z działalności inwestycyjnej i finansowej, dzięki czemu całkowite przepływy pieniężne netto jednostki były dodatnie. Wykazały one wartość 1 119 963 zł, co jest widoczną poprawą wyniku w porównaniu do roku poprzedniego. Na skutek wygenerowania takiej ilości gotówki, stan środków pieniężnych pozostających w dyspozycji jednostki wzrósł z 400 377 zł do 1 520 339 zł.

Wnioski wyciągane na podstawie przepływów występujących w poszczególnych segmentach rachunku przepływów pieniężnych, jak i wartości całkowitych przepływów mogą być wskazówką dla interesariuszy dotyczącą sytuacji finansowo-majątkowej jednostki oraz jej zdolności do generowania gotówki. Jednakże ocena kondycji podmiotu nie powinna ograniczać się wyłącznie do analizy rachunku przepływów pieniężnych. Należy przyrzeć się informacjom wynikającym ze wszystkich elementów sprawozdania finansowego, aby uzyskać całościowy obraz sytuacji finansowo-majątkowej jednostki.

Trzeci etap badania rachunku przepływów pieniężnych polega na ustaleniu progów istotności dla każdego z trzech okresów objętych badaniem. Punktem odniesienia przy wyznaczaniu wartości tych progów będą sumy bilansowe z poszczególnych lat. Następnie obliczone zostaną zmiany w poszczególnych pozycjach występujące pomiędzy okresami. Wykorzystując wyznaczone progi istotności, wyszczególniono te spośród zmian, które mogłyby być przedmiotem dalszych analiz w ramach procedur badania sprawozdania finansowego. Ponieważ środki pieniężne stanowią jedną z pozycji bilansowych, za punkt odniesienia w ustaleniu progów istotności ogólnej przyjęta zostanie suma bilansowa. Jej wartość w przypadku podmiotu badanego wynosi 11 288 699 zł w 2019 roku, 10 068 009 zł w roku 2020 oraz 11 361 049 zł w roku 2021. Na potrzeby przeprowadzanego badania istotność ogólna zostanie wyznaczona jako 1% sumy bilansowej, co oznacza, że próg dla tej istotności będzie wynosił:

- 11 288 699 zł x 1 % = **112 887 zł** w 2019 r.,
- 10 068 009 zł x 1% = **100 680 zł** w 2020 r.,
- 11 361 049 zł x 1% = **113 610 zł** w 2021 r.

Przed określeniem istotności pozycji rachunku przepływów pieniężnych sprawdzono, czy bilansowa wartość środków pieniężnych w analizowanym okresie była istotna. Weryfikacja ta została przedstawiona w tabeli 4.

Tabela 4. Istotność pozycji środków pieniężnych w bilansach w latach 2019-2021

Stan środków pieniężnych w bilansie na koniec okresu	Rok	Poziom istotności	Czy pozycja jest istotna?
246 594 zł	2019	112 887 zł	tak
400 376 zł	2020	100 680 zł	tak
1 520 339 zł	2021	113 610 zł	tak

Źródło: opracowanie własne na podstawie sprawozdań finansowych badanego podmiotu.

Tabela 5. Istotność i jej zmiany pozycji rachunku przepływów pieniężnych

Obszary działalności	Zmiana rok do roku (w zł)		Istotność pozycji w roku			Istotność zmiany	
	2020/2019	2021/2020	2019	2020	2020/2019	2021/2020	
Działalność operacyjna							
A. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	-829 006	2 164 895					
Działalność inwestycyjna							
Wpływy:	4606	872 835					
Zbycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	4606	-3956					
Dofinansowanie projektów B+R	0	876 791		tak		tak	
Wydutki:	-458 758	377 890					
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	-458 758	377 890	tak	tak	tak	tak	
B. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	463 364	494 945					
Działalność finansowa							
Wpływy:	4458 516	-2 689 260					
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału	2658 257	-2655 866		tak		tak	
Kredyty i pożyczki	1800 260	-33 395	tak	tak	tak	tak	
Wydutki:	3565 573	-995 602					
Splaty kredytów i pożyczek	3491 187	-299 960		tak	tak	tak	
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu	-57 200	-676 529	tak	tak	tak	tak	
Odsetki	131 586	-19 113	tak	tak	tak	tak	
C. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	892 943	-1693 658					
D. Przepływy pieniężne netto razem	527 302	966 180					
E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych	527 302	966 180					
F. Środki pieniężne na początek okresu	-373 519	153 782					
G. Środki pieniężne na koniec okresu	153 783	1 119 962					

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych badanego podmiotu.

Przyglądając się bilansowej pozycji środków pieniężnych, można zauważyć (w tabeli 4), że w każdym z trzech lat ich wartość była istotna, biorąc pod uwagę wyznaczone progi istotności. Wskazuje to, że pozycja ta zostałaaby poddana dalszej analizie w ramach badania bilansu. Jednocześnie dokonując dokładnej oceny sytuacji finansowej jednostki, warto byłoby przeprowadzić dalszą analizę pod kątem ustalenia poziomu płynności finansowej w podmiocie i jego podejścia do odpowiedniego zarządzania poziomem utrzymywanej gotówki.

Następnie obliczone zostały zmiany występujące w poszczególnych pozycjach rachunku przepływów pieniężnych w perspektywie rok do roku, tzn. 2020 do 2019 oraz 2021 do 2020. Ustalona w poprzednim kroku istotność została wykorzystana do oceny, które pozycje rachunku oraz które zmiany występujące pomiędzy latami są istotne, czyli przekraczają wartość istotności ogólnej. Przeprowadzone czynności odniesiono do działalności inwestycyjnej i finansowej, a więc tych, w których prezentowane są wpływy i wydatki dotyczące nieruchomości, oraz przedstawiono je w tabeli 5. Pozycje te, wskazane z zastosowaniem słowa „tak”, powinny zostać poddane dalszej analizie w ramach badania sprawozdania finansowego.

Zaznaczone w tabeli 5 komórki zawierające słowa „tak” pozwalają stwierdzić, że w działalności inwestycyjnej i finansowej występowały operacje mające wpływ na pozycje rachunku oraz ich zmiany pomiędzy latami, przekraczające wartość istotności ogólnej. Na pozycje te będzie zwracać uwagę biegły rewident podczas badania sprawozdania finansowego.

Podsumowując, należy stwierdzić, że analiza rachunku przepływów pieniężnych stanowi istotne źródło informacji na temat jednostki dla interesariuszy. Zaprezentowane w nim wpływy i wydatki, a także korekty do wyniku brutto osiągniętego w dany okresie, pozwalają przybliżyć odbiorcom sprawozdania zdarzenia, jakie wystąpiły w danej jednostce w okresie sprawozdawczym. Informacje płynące z rachunku przepływów pieniężnych umożliwiają tym samym zaobserwowanie kierunku dalszego działania spółki (np. czy wyprzedaje ona majątek czy raczej pozyskuje nowe środki trwałe), a także efekty inwestycji dokonanych w poprzednich okresach. Ponadto interesariusze mogą przeanalizować źródła finansowania jednostki, jak również jej zdolność do generowania gotówki nie tylko z podstawowej działalności operacyjnej, ale także z całokształtu jej funkcjonowania.

5. Zakończenie

Przedmiotem rozważań było zastosowanie informacji, które pochodzą z rachunku przepływów pieniężnych o nieruchomościach, do oceny sytuacji majątkowej i finansowej jednostki gospodarczej, funkcjonującej w obrębie sektora prywatnego, z perspektywy biegłego rewidenta i innych zawodów. Celem badania było wskazanie znaczenia audytu oraz roli biegłego rewidenta w badaniu rachunku przepływów pieniężnych. Zaprezentowano ten rachunek w ujęciu teoretycznym i praktycznym. Tezą wymagającą potwierdzenia było stwierdzenie, że interesariusze jednostki wykorzy-

stują rachunek przepływów pieniężnych do oceny sytuacji jednostek gospodarczych, a weryfikacja sprawozdania finansowego przez biegłego ma znaczenie z ich perspektywy.

Z przeprowadzonych badań wynika, że możliwe jest dokonanie przez interesariuszy jednostki gospodarczej oceny jej kondycji finansowej i majątkowej na podstawie przeglądu wpływów i wydatków przedstawionych w rachunku przepływów pieniężnych. Ważne jest jednak, aby informacje przedstawione w sprawozdaniu finansowym były rzetelne i prawidłowe, a tym samym prezentowały rzeczywisty obraz sytuacji podmiotu. Z tego powodu badanie sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta jest istotne, jako że potwierdza ono jego wiarygodność tego sprawozdania.

Ocena sytuacji majątkowej i finansowej podmiotu nie powinna jednak opierać się wyłącznie na rachunku przepływów pieniężnych. Interesariusze powinni przeanalizować także pozostałe elementy sprawozdania finansowego i wyciągnąć na podstawie zaprezentowanych w nich informacji odpowiednie wnioski.

Literatura

- Łakomiak, A. (2014). Rola biegłego rewidenta w badaniu sprawozdania finansowego przedsiębiorstwa energetycznego. W: M. Wasilewski (red.), *Tworzenie mazowieckiego klastra audytu i consultingu. Uwarunkowania rozwoju rynku rewizji finansowej w Polsce. Mazowiecki klaster audytu i consultingu* (s. 112-122). SGGW.
- Dyhdalewicz, A., Laskowski, M. i Kotowski, K. (2021). Wstępna ocena gospodarowania środkami pieniężnymi w teorii i praktyce. *Akademia Zarządzania*, 5(3).
- Gibson, C. H. (2013). *Financial Reporting and Analysis. Using Financial Accounting Information*. Mason.
- Grzywacz, J. (2019). *Finanse przedsiębiorstwa 9. Ocena działalności gospodarczej*. Oficyna Wydawnicza SGH – Szkoła Główna Handlowa.
- Jagodzińska, P. (2017). Analiza rachunku przepływów pieniężnych jako element oceny sytuacji majątkowo-finansowej przedsiębiorstwa. *Studenckie Czasopismo Naukowe Wyższej Szkoły Bankowej w Toruniu*, (3).
- Kałużny, R. (2009). *Pomiar ryzyka kredytowego banku*. PWN.
- Kuciński, A. i Byczkowska, M. (2018). Ocena płynności finansowej przedsiębiorstw na podstawie analizy rachunku przepływów pieniężnych. *Zeszyty Naukowe Małopolskiej Wyższej Szkoły Ekonomicznej w Tarnowie*, 38(2), 85-100.
- Nakonieczny, J. (2018). Rachunek przepływów pieniężnych w ocenie pozycji finansowej przedsiębiorstwa. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, (522).
- Pabianiak, P. (2016). *Rachunek przepływów pieniężnych*. Business Concepts. [pgi.gov.pl](https://www.pgi.gov.pl/muzeum/kopalnia-wiedzy-1/12585-wegiel-brunatny.html) (2020, 20 czerwca). <https://www.pgi.gov.pl/muzeum/kopalnia-wiedzy-1/12585-wegiel-brunatny.html>
- Polska Izba Biegłych Rewidentów. (b.d.). *Przewodnik MSB – procedury (wydanie II)*.
- Prystupa, M. (2016). *Wycena nieruchomości i przedsiębiorstw w podejściu dochodowym* (wyd. 2). Wydawnictwo Naukowe FREL.
- Seredyński, R. i Szaruga, K. (2013). *Komentarz do ustawy o rachunkowości*. ODDK sp. z o.o., sp. k.
- Smalarz, K. (2022, 3 lutego). *Rachunek przepływów pieniężnych w sprawozdaniu finansowym*. <https://www.bibbyfinancialservices.pl/centrum-wiedzy/poradnik-przedsiębiorcy/2022/rachunek-przeplywow>

Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe (Dz. U. z 2003 r. Nr 60, poz. 535)

Ustawa z dnia 15 maja 2015 r. – Prawo restrukturyzacyjne (Dz. U. z 2015 r., poz. 978)

Uziębło, A. (2014). Ujęcie działalności finansowej w rachunku przepływów pieniężnych a weryfikacja prawidłowości sprawozdania finansowego. *Prace Naukowe Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu*, (326), 296-305.

Walińska, E. i Walińska, M. (2021). *MERITUM Rachunkowość. Rachunkowość i sprawozdawczość finansowa*. Wolters Kluwer Polska SA.

Wszelaki, A. (2015). Wykorzystanie rachunku przepływów pieniężnych w analizie wstępnej płynności finansowej przedsiębiorstwa – ujęcie teoretyczne. *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego. Finance, Rynki Finansowe, Ubezpieczenia*, 855(74/2), 221-229.

Cash Flow Statement in the Assessment of the Financial and Property Situation of Business Entities on the Example of Real Estate from the Perspective of a Statutory Auditor and Other Professions

Abstract: Statutory auditors, financial analysts, property appraisers, investors, trustees, and banks use information from the cash flow statement to assess the property, financial situation, and financial result. For this reason, the aim of the research was to indicate the importance of the financial audit and the role of the statutory auditor in examining information about real estate in the cash flow statement. The thesis was confirmed that the entity's stakeholders use the cash flow statement to assess the situation of economic entities, and the verification of financial statements by an expert is important from their perspective. The scope of using the information presented in this account in various professions has been indicated. It provides information about the direction of the entity's activity, e.g., whether it develops its technical facilities by purchasing new real estate and from what source it is financed. The results of the tests confirmed the importance of the audit of the cash flow statement by the statutory auditor.

Keywords: financial statements, cash, cash equivalents, cash flow statement, auditor, materiality