

Advokatfirma Christian Harlang
Att.: Advokat Christian Harlang
Nytorv 5, 1. sal
1450 København K

Glostrup, den 6. maj 2014

Anne Lunn formueudvikling 2008-2011, samt udstykning af ejendom

De har anmodet mig om en overordnet analyse af udviklingen i ovennævnte klients formueforhold for perioden 2008-2011. Analysen er udarbejdet på baggrund af årsopgørelser fra SKAT for de omtalte år, som har været det eneste tilgængelige materiale. Herudover er der lavet diverse undersøgelser vedrørende klientens ejendomme i forbindelse med udstykning og salg mv.

En oversigt over Anne Lunn's formue ifølge SKAT kan opgøres således:

	Årsopgørelse fra SKAT 2008	Årsopgørelse fra SKAT 2009	Årsopgørelse fra SKAT 2010	Årsopgørelse fra SKAT 2011
Indestående i pengeinstitutter, obligationer, pantebreve	5.172.121	4.140.868	3.306.165	4.167.372
Gæld til realkredit, reallån, pengeinstitutter	-2.977	-1.464.684	0	0
Ejendomsværdi af danske ejendomme	15.300.000	14.550.000	4.050.000	4.600.000
Kursværdi af børsnoterede aktier, investeringsbeviser	210.522	463.770	537.037	357.186
Formue ifølge årsopgørelse fra SKAT	20.679.666	17.689.954	7.893.202	9.124.558
Danske ejendomme				
Ejendomsnr. 101 739597. Solvænget 5 03 th	3.400.000	2.650.000	2.650.000	3.100.000
Ejendomsnr. 270 17329. Anne Lunns Vej 11	11.900.000	1.400.000	1.400.000	1.500.000
	15.300.000	4.050.000	4.050.000	4.600.000
	ok		ok	ok

Der sker et stort fald i ejendomsværdien for Anne Lunns Vej 11 mellem 2008 og 2009, hvor ejendomsværdien falder fra 11,9 mio.kr. til 1,4 mio.kr. Dette fald registreres dog først hos SKAT i 2010 jf. ovenstående.

Det tyder på, at ændringen sker i forbindelse med en opdeling af grunden på Anne Lunns Vej 11, så der fremkommer en ny ejendom som første gang dukker op som vurderet i 2009, ændringen kan specificeres som følger:

	Grundareal 2008	Grundareal 2009	Ejendomsvur- dering 2008	Ejendomsvur- dering 2009
Anne Lunns Vej 11, oprindeligt sommerhus	21.186	2.436	11.900.000	1.400.000
Anne Lunns Vej 5, udstykning		15.082		3.975.800
	21.186	17.518	11.900.000	5.375.800
Forskel i kvm og ejendomsværdi		-3.668		-6.524.200

Ejendommen Anne Lunns Vej 5 er tilsyneladende aldrig registreret som tilhørende Anne Lunn hos SKAT, selv om det fremgår af tingbogen, at ejendommen tilhører boet efter Anne Lunn.

Udover at ejendomsvurderingen falder drastisk fra 2008 til 2009, er der også en uforklaret diskrepans i det samlede vurderede areal, og der mangler således 3.668 kvadratmeter efter opdelingen.

I samme periode har Anne Lunn's indtægtsforhold set ud som følger:

	Årsopgørelse fra SKAT 2008	Årsopgørelse fra SKAT 2009	Årsopgørelse fra SKAT 2010	Årsopgørelse fra SKAT 2011
Personlig indkomst	249.221	251.785	254.465	256.340
Kapitalindkomst	150.801	2.599.816	62.750	59.637
Aktieindkomst	24.093	6.160	11.926	13.857
Skattepligtig indkomst	424.115	2.857.761	329.141	329.834
Betalte skatter	-177.392	-1.602.600	-114.424	-114.144
Rådighedsbeløb efter skat	246.723	1.255.161	214.717	215.690

Den høje kapitalindkomst i 2009 ser ud til delvist at være indkomst ved salg af en ejendom, og kan muligvis rumme en del af forklaringen på de manglende kvm. Dog synes dette ikke i fuldt omfang at kunne forklare faldet i ejendomsværdien på 6,5 mio.kr. idet salget i 2009 kun synes at have indbragt ca. 2,5 mio.kr. eller en uforklaret forskel på 4 mio.kr. Ydermere synes salget i 2009 ikke at have forøget den "kontante" formue (bankindeståender mm.), som i samme år er faldet med ca. 1 mio.kr. jf. SKAT's oplysninger. Herudover er der i 2009 tilsyneladende optaget et lån på tkr. 1.465, som heller ikke har øget den kontante formue.

Ud over ovennævnte har der været foretaget følgende salg efter udstykning af grunde fra den oprindelige ejendom Anne Lunn's Vej nr. 5 og 11:

Salgssummer de enkelte år	2010	2011
Anne Lunn's Vej 8	1.058.150	
Anne Lunn's Vej 4		800.000
Anne Lunn's Vej 6		730.000
Anne Lunn's Vej 13		800.000
	1.058.150	2.330.000

De enkelte salg er udsøgt gennem tinglysning.dk og ois.dk. Det kan ikke afvises, at ikke alt er fremfundet, idet materialet vedrørende udstykningen ikke er let tilgængeligt.

Hvis man ser på posten jf. SKAT "kontante" formue i form af posten "Indestående i pengeinstitutter, obligationer, pantebreve" som salg af ejendomme normalt ville forøge, da salgsprovenuer alt andet lige ville forøge bankindeståender eller obligationsbeholdning, ses det følgende:

	2008	2009	2010	2011
Jf. årsopgørelser fra SKAT, primo året	4.778.223	5.172.121	4.140.868	3.306.165
Salgssummer	0	0	1.058.150	2.330.000
Optagelse af lån (kan ikke ses i hvad)		1.464.684	-1.464.684	
Indkomst til rådighed efter skat	246.723	1.255.161	214.717	215.690
Anslået årligt normalforbrug	-250.000	-250.000	-250.000	-250.000
Anslået beholdning	4.774.946	7.641.966	3.699.051	5.601.855
Faktisk beholdning ultimo jf. SKAT	5.172.121	4.140.868	3.306.165	4.167.372
Forskel	397.175	-3.501.098	-392.886	-1.434.483

Det er ikke umiddelbart til at se, om eller hvordan ejendomssalg i årene 2010 og 2011 er selvangivet.

Det ser altså ikke ud til, at salg af ejendomme i perioden har forøget bankindeståender eller obligationbeholdning. Dette ville under normale omstændigheder være forventeligt.

Umiddelbart ser det på baggrund af ovenstående ud til, at der i årene 2009, 2010 og 2011 er anvendt henholdsvis 3,5 mio.kr., 0,4 mio.kr. og 1,4 mio.kr. af formuen, eller i alt 5,3 mio.kr. som ikke kommer til udtryk i andre formueposter.

Sammenfatning

Ud fra mine undersøgelser er der umiddelbart følgende manglende årsagsforklaringer.

Årsag til at opdeling af grunden Anne Lunns Vej 11 i 2009, resulterer i et formindsket areal efter opdelingen på 3.668 kvm, og et uforklaret fald i ejendomsvurderingen på 4 mio.kr.

Årsag til at formuen er faldet i perioden på trods af, at der er solgt ejendomme for flere mio.kr. Der er i perioden sket salg af ejendomme for i alt 5,9 mio.kr. Dette burde alt andet lige få den kontante del af formuen til at stige, hvor der derimod er sket et fald.

Samlet set for de to forhold, mangler således årsagsforklaring på potentielt ca. 10 mio.kr.

---- 0 ----

Jeg er bekendt med, at der er tale om en ældre dame som har boet på plejehjem i perioden, som ikke selv har varetaget sin egen økonomi, og der kan naturligvis være forklaringer på hvorledes formuen er formindsket.

Herudover bemærkes det, at det materiale vi har haft til rådighed, har været begrænset til de summariske årsopgørelser som SKAT sender ud på baggrund af selvangivelsen. De ovenstående opgørelser må derfor tages med forbehold for manglende oplysninger, og konklusionen kunne have været en anden, hvis vi havde haft fuld adgang til detaljerede oplysninger om formue- og indkomstforhold.

Med venlig hilsen

Haamann A/S
Statsautoriserede revisorer


Jan Østergaard
Statsautoriseret revisor