



J.V.J. Byg ApS

Skt. Gertruds Stræde 1, 1.
5000 Odense C
CVR-nr. 15501197

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
04.05.2022

Peter Søndergaard Christiansen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021	7
Balance pr. 31.12.2021	8
Egenkapitalopgørelse for 2021	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

J.V.J. Byg ApS

Skt. Gertruds Stræde 1, 1.

5000 Odense C

CVR-nr.: 15501197

Stiftelsesdato: 01.09.1991

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Direktion

Peter Søndergaard Christiansen, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for J.V.J. Byg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 04.05.2022

Direktion

Peter Søndergaard Christiansen

direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i J.V.J. Byg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for J.V.J. Byg ApS for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 04.05.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne19698

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter investering, drift og udlejning af investeringsejendomme.

Årets resultat sammenholdt med den forventede udvikling

Selskabets ledelse anser årets resultat som værende tilfredsstillende, idet sidste års forventning om et resultat på niveau med 2020 er konstateret. Selskabet har opnået et positivt resultat før skat og før dagsværdiregulering på 1.442 t.kr mod et overskud på 1.339 t.kr. i regnskabsåret 2020.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets måling af ejendomme til dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke foretages systematisk afskrivning over ejendommenes brugstid.

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedet ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor den er forbundet med en vis usikkerhed. Effekten af den usikkerhed er beskrevet i note 5, som viser effekten af en mindre ændring af afkastkravet i henholdsvis op- og nedadgående retning.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er forsigtig, under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed samt renteniveauet på tidspunktet for årsrapportens færdiggørelse.

Forventet udvikling

Direktionen forventer, at selskabet i det kommende regnskabsår vil præstere et resultat før skat og dagsværdiregulering på niveau med regnskabsåret 2021.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		3.549.281	3.392.666
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.772.748	1.967.630
Personaleomkostninger	1	(446.419)	(506.702)
Af- og nedskrivninger		(19.972)	736
Driftsresultat		4.855.638	4.854.330
Andre finansielle indtægter	2	88.377	165.088
Andre finansielle omkostninger	3	(1.685.074)	(1.713.119)
Resultat før skat		3.258.941	3.306.299
Skat af årets resultat	4	(717.238)	(727.647)
Årets resultat		2.541.703	2.578.652
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		2.541.703	2.578.652
Resultatdisponering		2.541.703	2.578.652

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		71.916.178	70.143.430
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		174.084	57.056
Materielle aktiver	5	72.090.262	70.200.486
Anlægsaktiver		72.090.262	70.200.486
Andre tilgodehavender		55.240	6.250
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		51.703	128.410
Tilgodehavender		106.943	134.660
Likvide beholdninger		974.441	397.614
Omsætningsaktiver		1.081.384	532.274
Aktiver		73.171.646	70.732.760

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		17.044.473	14.502.770
Egenkapital		17.169.473	14.627.770
Udskudt skat		4.169.876	3.400.935
Hensatte forpligtelser		4.169.876	3.400.935
Gæld til realkreditinstitutter		26.932.231	27.306.653
Bankgæld		0	868.560
Anden gæld		40.217	40.217
Langfristede gældsforpligtelser	6	26.972.448	28.215.430
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	6	1.657.910	1.564.466
Bankgæld		19.632.311	19.617.991
Deposita		751.631	925.523
Modtagne forudbetalinger fra kunder		65.079	71.059
Leverandører af varer og tjenesteydelser		37.000	37.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.398.469	1.051.628
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		816.477	621.538
Anden gæld		500.972	599.420
Kortfristede gældsforpligtelser		24.859.849	24.488.625
Gældsforpligtelser		51.832.297	52.704.055
Passiver		73.171.646	70.732.760
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	14.502.770	14.627.770
Årets resultat	0	2.541.703	2.541.703
Egenkapital ultimo	125.000	17.044.473	17.169.473

Noter

1 Personaleomkostninger

	2021	2020
	kr.	kr.
Gager og lønninger	393.293	448.148
Pensioner	48.923	48.923
Andre omkostninger til social sikring	4.203	9.236
Andre personaleomkostninger	0	395
	446.419	506.702
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	1

2 Andre finansielle indtægter

	2021	2020
	kr.	kr.
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	0	76.525
Øvrige finansielle indtægter	88.377	88.563
	88.377	165.088

3 Andre finansielle omkostninger

	2021	2020
	kr.	kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	67.020	20.525
Renteomkostninger i øvrigt	1.327.420	1.427.953
Øvrige finansielle omkostninger	290.634	264.641
	1.685.074	1.713.119

4 Skat af årets resultat

	2021	2020
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	768.941	856.057
Refusion i sambeskatning	(51.703)	(128.410)
	717.238	727.647

5 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	57.960.518	71.320
Tilgange	0	137.000
Kostpris ultimo	57.960.518	208.320
Af- og nedskrivninger primo	0	(14.264)
Årets afskrivninger	0	(19.972)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(34.236)
Dagsværdireguleringer primo	12.182.912	0
Årets dagsværdireguleringer	1.772.748	0
Dagsværdireguleringer ultimo	13.955.660	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	71.916.178	174.084

Selskabets portefølje af investeringsejendomme består af 8 ejendomme på i alt 6.246 m², med i alt 39 lejemål. De 8 ejendomme fordeler sig med 2 boligejendomme, 1 retaillejendom og 5 blandet benyttede ejendomme.

Investeringsejendomme er beliggende primært på Fyn og to på Langeland. Ejendommene på Fyn ligger primært på midt- og østfyn. Investeringsejendommen er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er vægtet gennemsnitlig afkastprocent på 5,79%, den højeste afkastprocent er på 8,00% og den laveste afkastprocent er på 4,75%.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning.

Afkast	Værdi af ejendoms- portefølje	Regnskabs- mæssig værdi	Regulering før skat
6,29%	66.201.312	71.916.178	(5.714.865)
6,04%	68.940.514	71.916.178	(2.975.664)
5,79%	71.916.177	71.916.178	0
5,54%	75.160.307	71.916.178	3.244.129
5,29%	78.710.946	71.916.178	6.794.769

6 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021 kr.	Restgæld efter 5 år 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.657.910	1.538.466	26.932.231	20.697.345
Bankgæld	0	26.000	0	0
Anden gæld	0	0	40.217	0
	1.657.910	1.564.466	26.972.448	20.697.345

7 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Peter Christiansen Holding A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationsselskabets årsregnskab.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 29.197 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 71.916 t.kr.

Til sikkerhed for koncernforbundne selskabers mellemværende med pengeinstitutter, har selskabet stillet sikkerhed med ejerpantebreve for 11.153 t.kr. i ejendomme til en bogført værdi på 68.833 t.kr.

Selskabets pengeinstitut har stillet garanti overfor realkreditinstitut på 359 t.kr.

Til sikkerhed for mellemværender med pengeinstitut er der stillet sikkerhed med ejerpantebreve for 13.073 t.kr. i ejendomme til en bogført værdi på 68.833 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Nettoomsætningen vedrører lejeindtægter fra selskabets ejendomme. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen vedrører lejeindtægter fra selskabets ejendomme. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen**Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

AR_P_Materielle anlægsaktiver_Afskrivningsgrundlag

This is a table placeholder. Press the button to view the table.

[View table](#)

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte jendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende jendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.