



Investering og Studiebolig A/S

Frederiksberggade 6
6640 Lunderskov
CVR-nr. 36954590

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
04.04.2022

Erik Svanvig
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse for 2021	8
Balance pr. 31.12.2021	9
Egenkapitalopgørelse for 2021	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Investering og Studiebolig A/S

Frederiksberggade 6

6640 Lunderskov

CVR-nr.: 36954590

Hjemsted: Kolding

Regnskabsår: 01.01.2021 - 31.12.2021

Bestyrelse

Leif Beck Fallesen, formand

Bjarke Wolmar

Uffe Steiner Jensen

Direktion

Bjarke Wolmar, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021 for Investering og Studiebolig A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lunderskov, den 08.03.2022

Direktion

Bjarke Wolmar

direktør

Bestyrelse

Leif Beck Fallesen

formand

Bjarke Wolmar

Uffe Steiner Jensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Investering og Studiebolig A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Investering og Studiebolig A/S for regnskabsåret 01.01.2021 - 31.12.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de

yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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.

Kolding, den 08.03.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Ørum Nielsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26771

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at investere i udlejningsejendomme i byer med videregående uddannelsesinstitutioner.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat blev et overskud på 11.584 t.kr. mod et overskud sidste år på 9.204 t.kr. Egenkapitalen pr. 31.12.2021 udgør 133.634 t.kr., svarende til en soliditet pr. 31.12.2021 på 58%.

Selskabet har i 2021 gennemført kapitalforhøjelser for nom. 28.031 t. kr., hvorved der er tilført kapital på 34.946 t. kr. efter kapitalforhøjelsesomkostninger på 2.798 t.kr. Aktiekapitalen udgør nom. 98.919 t. kr.

Der er i 2021 erhvervet 3 nye udlejningsejendomme i Vanløse (1) og Aarhus (2). Selskabet ejer herefter 46 udlejningsejendomme med i alt 239 lejemål.

Der er fortsat stor interesse for selskabets koncept med udbud af studieboliger i de større studiebyer i Danmark.

Den fortsatte spredning af COVID-19 fik en vis negativ betydning for udlejningen i 2021, da en del af lejerne valgte at flytte hjem til deres familier i stedet for at bo på studieværelser under nedlukningen.

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		4.585.287	3.067.242
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		13.848.839	11.386.097
Personaleomkostninger	1	(1.734.414)	(1.331.058)
Driftsresultat		16.699.712	13.122.281
Andre finansielle indtægter		0	174
Andre finansielle omkostninger	2	(1.946.169)	(1.351.331)
Resultat før skat		14.753.543	11.771.124
Skat af årets resultat	3	(3.170.000)	(2.566.785)
Årets resultat		11.583.543	9.204.339
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		11.583.543	9.204.339
Resultatdisponering		11.583.543	9.204.339

Balance pr. 31.12.2021

Aktiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme		215.823.000	156.076.999
Materielle aktiver	4	215.823.000	156.076.999
Anlægsaktiver		215.823.000	156.076.999
Andre tilgodehavender		1.440.168	155.445
Tilgodehavende skat		377.685	0
Periodeafgrænsningsposter		111.874	54.104
Tilgodehavender		1.929.727	209.549
Likvide beholdninger		13.090.560	7.568.137
Omsætningsaktiver		15.020.287	7.777.686
Aktiver		230.843.287	163.854.685

Passiver

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Virksomhedskapital	5	98.919.000	70.888.000
Overkurs ved emission		0	0
Overført overskud eller underskud		34.714.638	16.313.817
Egenkapital		133.633.638	87.201.817
Udskudt skat	6	6.015.000	2.845.000
Andre hensatte forpligtelser		3.350.000	1.500.000
Hensatte forpligtelser		9.365.000	4.345.000
Gæld til realkreditinstitutter		79.496.149	65.555.665
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		143.526	179.366
Langfristede gældsforpligtelser	7	79.639.675	65.735.031
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	7	2.293.245	1.202.075
Deposita		2.662.437	1.969.703
Modtagne forudbetalinger fra kunder		101.887	130.900
Leverandører af varer og tjenesteydelser		568.964	547.949
Anden gæld		2.578.441	2.722.210
Kortfristede gældsforpligtelser		8.204.974	6.572.837
Gældsforpligtelser		87.844.649	72.307.868
Passiver		230.843.287	163.854.685
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse for 2021

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	70.888.000	0	16.313.817	87.201.817
Kapitalforhøjelse	28.031.000	9.713.302	0	37.744.302
Overført fra overkurs	0	0	6.915.471	6.915.471
Egenkapitalomkostninger	0	(2.797.831)	0	(2.797.831)
Køb af egne kapitalandele	0	0	(280.423)	(280.423)
Salg af egne kapitalandele	0	0	138.010	138.010
Skat af egenkapitalbevægelser	0	0	44.220	44.220
Overført til reserver	0	(6.915.471)	0	(6.915.471)
Årets resultat	0	0	11.583.543	11.583.543
Egenkapital ultimo	98.919.000	0	34.714.638	133.633.638

Egenkapitalomkostninger indeholder omkostninger og bonus i forbindelse med kapitalforhøjelser i 2021.

Kurs beregnet på basis af indre værdi udgør: 135,1.

Noter

1 Personaleomkostninger

	2021	2020
	kr.	kr.
Gager og lønninger	2.311.625	3.724.941
Andre omkostninger til social sikring	23.921	12.566
Andre personaleomkostninger	57.375	59.182
	2.392.921	3.796.689
Personaleomkostninger overført til aktiver	(658.507)	(2.465.631)
	1.734.414	1.331.058
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	3	3

Posten personaleomkostninger overført til aktiver indeholder lønninger, der er medgået til istandsættelse af ejendomme samt bonus i forbindelse med kapitalfremskaffelse, der er posteret direkte på egenkapitalen under egenkapitalomkostninger.

2 Andre finansielle omkostninger

	2021	2020
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	1.931.698	1.303.017
Øvrige finansielle omkostninger	14.471	48.314
	1.946.169	1.351.331

3 Skat af årets resultat

	2021	2020
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	3.193.337	2.566.785
Regulering vedrørende tidligere år	(23.337)	0
	3.170.000	2.566.785

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	139.927.504
Tilgange	44.047.162
Kostpris ultimo	183.974.666
Opskrivninger primo	16.149.495
Årets opskrivninger	15.698.839
Opskrivninger ultimo	31.848.334
Regnskabsmæssig værdi ultimo	215.823.000

Selskabet ejer 46 investeringsejendomme (boligudlejning) beliggende henholdsvis i Søborg, Valby, Brønshøj, Vanløse, Østerbro, Frederiksberg, København S, Odense, Kolding og Aarhus. Selskabet værdiansætter investeringsejendomme til dagsværdi, jf. også beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis.

Der har været anvendt eksterne vurderingsmænd ved fastsættelse af dagsværdien af selskabets ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af disse ejendomme udgør 216 mio kr. pr. 31.12.2021. Værdiansættelserne af selskabets ejendomsportefølje ligger i et spænd fra 14 t.kr. - 48 t.kr. pr. m2. Ejendomsporteføljen er i gennemsnit værdiansat til 35 t.kr. pr. m2.

5 Egne kapitalandele

	Antal	Nominel værdi kr.	Andel af virksomheds- kapital %
Aktier	200	200.000	0,20
Erhvervede kapitalandele	200	200.000	0,20
Aktier	100	100.000	0,10
Afhændede kapitalandele	100	100.000	0,10
Aktier	100	100.000	0,10
Beholdning af egne kapitalandele	100	100.000	0,10

Selskabet erhverver egne aktier fra selskabets aktionærer såfremt der foreligger en helt særlig situation for sælger og der ikke er en nærtstående kapitalforhøjelse.

Selskabet har i året afstået 100 aktier fra beholdningen af egne aktier.

6 Udskudt skat

	2021	2020
	kr.	kr.
Materielle aktiver	7.009.000	3.553.000
Hensatte forpligtelser	(737.000)	(358.000)
Fremførbare skattemæssige underskud	(257.000)	(350.000)
Udskudt skat i alt	6.015.000	2.845.000

7 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	2.257.401	1.166.231	79.496.149	68.661.819
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	35.844	35.844	143.526	4.872
	2.293.245	1.202.075	79.639.675	68.666.691

8 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået en aftale med Investering og Ejendomme ApS, Lunderskov angående bistand ved opkøb og salg af udlejningsejendomme. Aftalen er uopsigelig frem til 31.12.2022, hvorefter aftalen kan opsiges med et varsel på 6 måneder til hver den 31.12.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 215.822.996 kr.

Til sikkerhed for ejerforeningers forpligtelser er tinglyst ejerpantebreve for i alt 729.124 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

Bruttofortjeneste eller -tab nettoomsætning og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter, der indregnes i den periode lejen vedrører. Nettoomsætning måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder salgsfremmende omkostninger mv.

Ejendomsomkostninger

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

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger til personale samt bestyrelses honorar.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, amortisering af låneomkostninger samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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.

Balancen**Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme 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. For selskabets ejendomme anvendes ekstern vurderingsmand i forbindelse med opgørelse af dagsværdien pr. balancedagen.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen i posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme". I posten indregnes tillige gevinst/tab ved eventuelle afhændelser af investeringsejendomme.

Tilgodehavender

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

Tilgodehavende og skyldig skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Egne kapitalandele

Anskaffelses- og afståelsessummer samt udbytte for egne kapitalandele indregnes direkte på overført resultat under egenkapitalen. Gevinster og tab ved salg indregnes således ikke i resultatopgørelsen. Kapitalnedsættelse ved annullering af egne kapitalandele reducerer virksomhedskapitalen med et beløb svarende til kapitalandelens nominelle værdi.

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.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter kontraktlig forpligtelse til afregning af fee i forbindelse med salg af ejendomme.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med forventet forfaldstid ud over et år fra balancedagen måles til tilbagediskonteret værdi.

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 nominal værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

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