

Milling Finans A/S

Bjernemarksvej 42, 5700 Svendborg
CVR-nr. 28 50 01 57

Årsrapport 2025

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 3. marts 2026

Mogens Milling

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Østre Havnevej 2, 2. sal
DK-5700 Svendborg
CVR-nr. 45 71 93 75

Tlf.: 63 21 60 00
Svendborg@bdo.dk
www.bdo.dk

The BDO logo is positioned on a large red triangle that points towards the bottom-left corner of the page. The logo itself consists of the letters 'BDO' in a bold, white, sans-serif font, with a vertical bar to the left of the 'B' and a horizontal bar below the 'O'.

BDO

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse	8
Balance	9-10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12-14
Anvendt regnskabspraksis	15-17

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, en danskejet revisions- og rådgivningsvirksomhed, er medlem af BDO International Limited - et UK-baseret selskab med begrænset hæftelse - og en del af det internationale BDO netværk bestående af uafhængige medlemsfirmaer.

Selskabsoplysninger

Selskabet	Milling Finans A/S Bjernermarksvej 42 5700 Svendborg
	CVR-nr.: 28 50 01 57 Stiftet: 1. januar 2005 Kommune: Svendborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Mogens Milling Rasmussen, formand Lene Milling Rasmussen Henrik Milling Kjærtinge Tanja Milling Kjærtinge
Direktion	Tanja Milling Kjærtinge
Revision	BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Østre Havnevej 2, 2. sal 5700 Svendborg
Pengeinstitut	Fynske Bank Centrumplads 19 5700 Svendborg

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 for Milling Finans A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Svendborg, den 3. marts 2026

Direktion:

Tanja Milling Kjærtinge

Bestyrelse:

Mogens Milling Rasmussen
Formand

Lene Milling Rasmussen

Henrik Milling Kjærtinge

Tanja Milling Kjærtinge

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Milling Finans A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Milling Finans A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025, 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. december 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2025 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Svendborg, den 3. marts 2026

BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 45 71 93 75

Maria Højborg
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne44067

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Bruttofortjeneste		5.305.936	5.459.504
Personaleomkostninger	1	-1.861.762	-1.782.687
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-113.901	-126.548
Andre driftsomkostninger		-23.125	0
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.125.061	-914.386
Driftsresultat		4.432.209	2.635.883
Andre finansielle indtægter	2	1.925	8.454
Øvrige finansielle omkostninger	3	-752.298	-589.245
Resultat før skat		3.681.836	2.055.092
Skat af årets resultat		-815.959	-451.966
Årets resultat		2.865.877	1.603.126
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	4.000.000
Overført resultat		2.865.877	-2.396.874
I alt		2.865.877	1.603.126

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Produktionsanlæg og maskiner		5.208.253	5.229.509
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		185.986	317.639
Investeringsjendomme		70.742.000	61.903.749
Materielle anlægsaktiver	4	76.136.239	67.450.897
Anlægsaktiver		76.136.239	67.450.897
Periodeafgrænsningsposter		950	59.475
Tilgodehavender		950	59.475
Likvide beholdninger		265.872	177.167
Omsætningsaktiver		266.822	236.642
Aktiver		76.403.061	67.687.539

Balance 31. december

Passiver

	Note	2025 kr.	2024 kr.
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		35.986.905	33.121.028
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	4.000.000
Egenkapital		36.486.905	37.621.028
Hensættelser til udskudt skat		9.777.799	9.210.900
Hensatte forpligtelser		9.777.799	9.210.900
Gæld til realkreditinstitutter		14.869.319	11.981.342
Deposita		273.000	273.000
Langfristede gældsforpligtelser	5	15.142.319	12.254.342
Gæld til realkreditinstitutter		995.506	853.854
Gæld til pengeinstitutter		4.160.830	277.960
Modtagne forudbetalinger fra kunder		68.530	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		78.142	59.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.158.496	6.715.140
Selskabsskat		249.060	279.660
Anden gæld		285.474	415.655
Kortfristede gældsforpligtelser		14.996.038	8.601.269
Gældsforpligtelser		30.138.357	20.855.611
Passiver		76.403.061	67.687.539

Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv. 6

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser 7

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 31. december 2024	500.000	24.673.482	8.447.546	4.000.000	37.621.028
Praksisændring		-24.673.482	24.673.482		0
Korrigeret egenkapital 1. januar 2025	500.000	0	33.121.028	4.000.000	37.621.028
Forslag til resultatdisponering			2.865.877		2.865.877
Transaktioner med ejere					
Ordinært udbytte				-4.000.000	-4.000.000
Egenkapital 31. december 2025	500.000	0	35.986.905	0	36.486.905

Noter

	2025 kr.	2024 kr.
1 Personalemkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	3	3
Løn og gager	1.834.065	1.762.440
Andre omkostninger til social sikring	27.697	20.247
	1.861.762	1.782.687

2 Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	7.978
Finansielle indtægter i øvrigt	1.925	476
	1.925	8.454

3 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	168.715	144.452
Finansielle omkostninger i øvrigt	583.583	444.793
	752.298	589.245

4 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Produktionsanlæg og maskiner	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsjendor
Kostpris 1. januar 2025	5.314.050	587.824	31.058.179
Tilgang	0	36.063	7.713.190
Afgang	0	-115.000	0
Kostpris 31. december 2025	5.314.050	508.887	38.771.369
Af- og nedskrivninger 1. januar 2025	84.541	270.185	0
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	0	-14.375	0
Årets afskrivninger	21.256	67.091	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2025	105.797	322.901	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2025	0	0	30.845.570
Årets værdireguleringer	0	0	1.125.061
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2025	0	0	31.970.631
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2025	5.208.253	185.986	70.742.000

Noter

4 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Erhvervs- ejendomme	Grunde
Dagsværdi 31. december 2025	65.642.000	5.100.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	1.125.061	0

Selskabets investeringsejendomme indeholder 7 erhvervsjendomme og 2 grunde på henholdsvis 10.091 og 12.030 m². Ejendommene er beliggende i større byer på Fyn, herunder Ringe, Svendborg, Nyborg og Faaborg. De fleste er beliggende i Svendborg. Investeringsejendommene er jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

De 2 grunde er værdiansat til kostpris, som det bedste alternativ til dagsværdi.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 5.836 tkr. samlet set for selskabets erhvervsjendomme, hvilket bygger på en gennemsnitlige leje pr. kvadratmeter på 675 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 96 kr. pr. m² samt en udlejningsprocent på 88%.

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

Ved beregning er der anvendt en gennemsnitlig afkastprocent på 8,89% (31.12.2024: 9,13%). Den højeste afkastprocent på erhvervsjendomme er 9,00% og den laveste er 8,75%. Afkastprocenterne er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommens beliggenhed mv. Investeringsejendommene er værdiansat til en værdi på 6.505 kr./m².

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

Følsomhedsanalyse:

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

Ejendomsporteføljen påvirkes positivt eller negativt når afkastsatserne ændres i op- og nedgående retning. Ved en stigning i afkastkravet på 0,5% sænkes værdien med 3.495 t.kr., ved et fald på 0,5% hæves værdien med 3.912 t.kr.

5 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2025 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2024 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	15.864.825	995.506	10.690.212	12.835.196
Deposita	273.000	0	0	273.000
	16.137.825	995.506	10.690.212	13.108.196

Noter

6 | Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for M. Milling Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Andre forpligtelser

Selskabet har indgået en operationel leasingkontrakt med en restløbetid på 50 måneder.

De samlede andre forpligtelser udgør pr. balancedagen: 271.288

7 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.865 tkr. er der afgivet pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør 70.742 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Milling Finans A/S for 2025 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Dagsværdiregulering af investeringsejendomme
- Afskrivninger
- Investeringsejendomme
- Fordeling under egenkapitalen
- Udskudt skat

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne har i forhold til den tidligere regnskabspraksis påvirket regnskabet som følger:

- Årets resultat for 2025 er forøget med 1.363 tkr. før skat og 1.115 tkr. efter skat, som følge af indregnet dagsværdiregulering under resultatopgørelsen og ændring i afskrivninger. For 2024 er årets resultat før skat ændret med -682 tkr. og efter skat med -532 tkr.
- Aktivsummen ultimo 2025 er forøget med 0 tkr. som kan henføres til posten investeringsejendomme. Balancesummen ultimo 2024 er forøget med 0 tkr.
- Udskudt skat ultimo 2025 er forøget med 0 tkr. Ultimo 2024 er udskudt skat forøget med 0 tkr.
- Egenkapitalen pr. 1. januar 2025 forøget med 0 tkr. som følge af praksisændring med tilbagevirkende kraft. Egenkapitalen er ultimo 2025 forøget med 0 tkr.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Optrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver..

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under aconto-skatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

Produktionsanlæg og maskiner	50 år	80 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-8 år	0 %

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsjendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelssummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.