



ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 583529

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 922 808 813
Organisasjonsform: Aksjeselskap
Foretaksnavn: SPINNVILL EIENDOM AS
Forretningsadresse: Doneheia 163
4516 MANDAL

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: Michael Arnold Møll
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2026

Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet
ikke skal revideres: Ja
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern
autorisert regnskapsfører: Ja
Ekstern autorisert regnskapsfører har i
løpet av regnskapsåret bistått ved den
løpende regnskapsføringen eller utført
andre tjenester for selskapet enn å
utarbeide årsregnskapet: Ja

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert.
Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett
rapportering er ivarettatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending
i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent,
er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 25.06.2026

Organisasjonsnr: 922 808 813
SPINNVILL EIENDOM AS

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	27 047	-4 683
Annen driftsinntekt		325 882	556 422
Sum inntekter		352 929	551 739
Kostnader			
Varekostnad		42 659	31 112
Lønnskostnad	2		
Ordinære avskrivninger	3	392 144	167 100
Annen driftskostnad	2	73 334	66 633
Sum kostnader		508 137	264 845
Driftsresultat		-155 208	286 894
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen finansinntekt		7 230	7 438
Sum finansinntekter		7 230	7 438
Annen rentekostnad		360 255	264 182
Annen finanskostnad		-6 008	
Sum finanskostnader		354 247	264 182
Netto finans		-347 017	-256 744
Resultat før skattekostnad		-502 225	30 150
Skattekostnad på resultat	4	-110 429	6 633
Årsresultat		-391 796	23 517
Årsresultat etter minoritetsinteresser		-391 796	23 517
Totalresultat		-391 796	23 517
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap	5	-278 712	
Overføringer annen egenkapital	5	-113 083	23 517
Sum overføringer og disponeringer		-391 796	23 517

Organisasjonsnr: 922 808 813
SPINNVILL EIENDOM AS

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Utsatt skattefordel	4	91 834	
Sum immaterielle eiendeler		91 834	
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	4 338 070	4 505 170
Maskiner og anlegg	3		
Skip og flytende installasjoner	3		
Driftsløsøre, inventar o. a. utstyr	3	3 140 000	
Sum varige driftsmidler		7 478 070	4 505 170
Andre langsiktige fordringer	6		
Sum anleggsmidler		7 569 904	4 505 170
Omløpsmidler			
Varer			
Fordringer			
Kundefordringer		9 598	27 000
Andre kortsiktige fordringer		882	
Sum fordringer		10 480	27 000
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter o. l.		703 472	67 921
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		703 472	67 921
Sum omløpsmidler		713 952	94 921
SUM EIENDELER		8 283 856	4 600 091
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Aksjekapital	7	30 000	30 000
Beholdning av egne aksjer	7		
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000

Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	5, 8		113 083
Udekket tap	5	278 712	
Sum opptjent egenkapital		-278 712	113 083
Sum egenkapital		-248 712	143 083
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Utsatt skatt	4		18 595
Sum avsetninger for forpliktelser			18 595
Annen langsiktig gjeld			
Obligasjonslån	9		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	5 882 480	3 256 737
Langsiktig konserngjeld	9	1 405 000	
Sum annen langsiktig gjeld		7 287 480	3 256 737
Sum langsiktig gjeld		7 287 480	3 275 332
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		882	7 186
Betalbar skatt	4		13 300
Skyldig offentlige avgifter		12 401	20 181
Annen kortsiktig gjeld	9	1 231 805	1 141 008
Sum kortsiktig gjeld		1 245 089	1 181 676
Sum gjeld		8 532 569	4 457 008
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 283 856	4 600 091

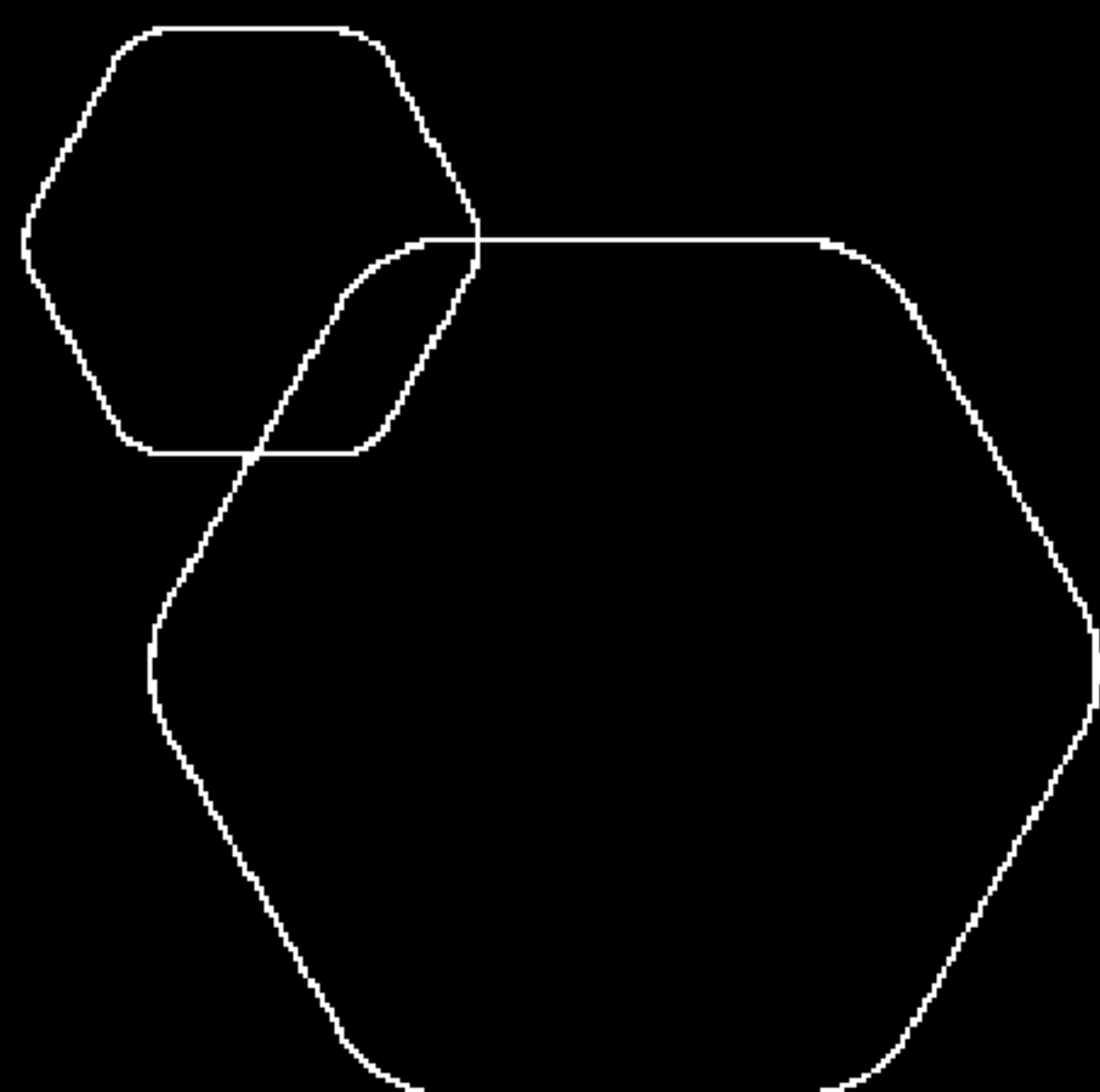
Organisasjonsnr: 922 808 813
SPINNVILL EIENDOM AS

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP

- alle poster oppgitt i hele tall

Note

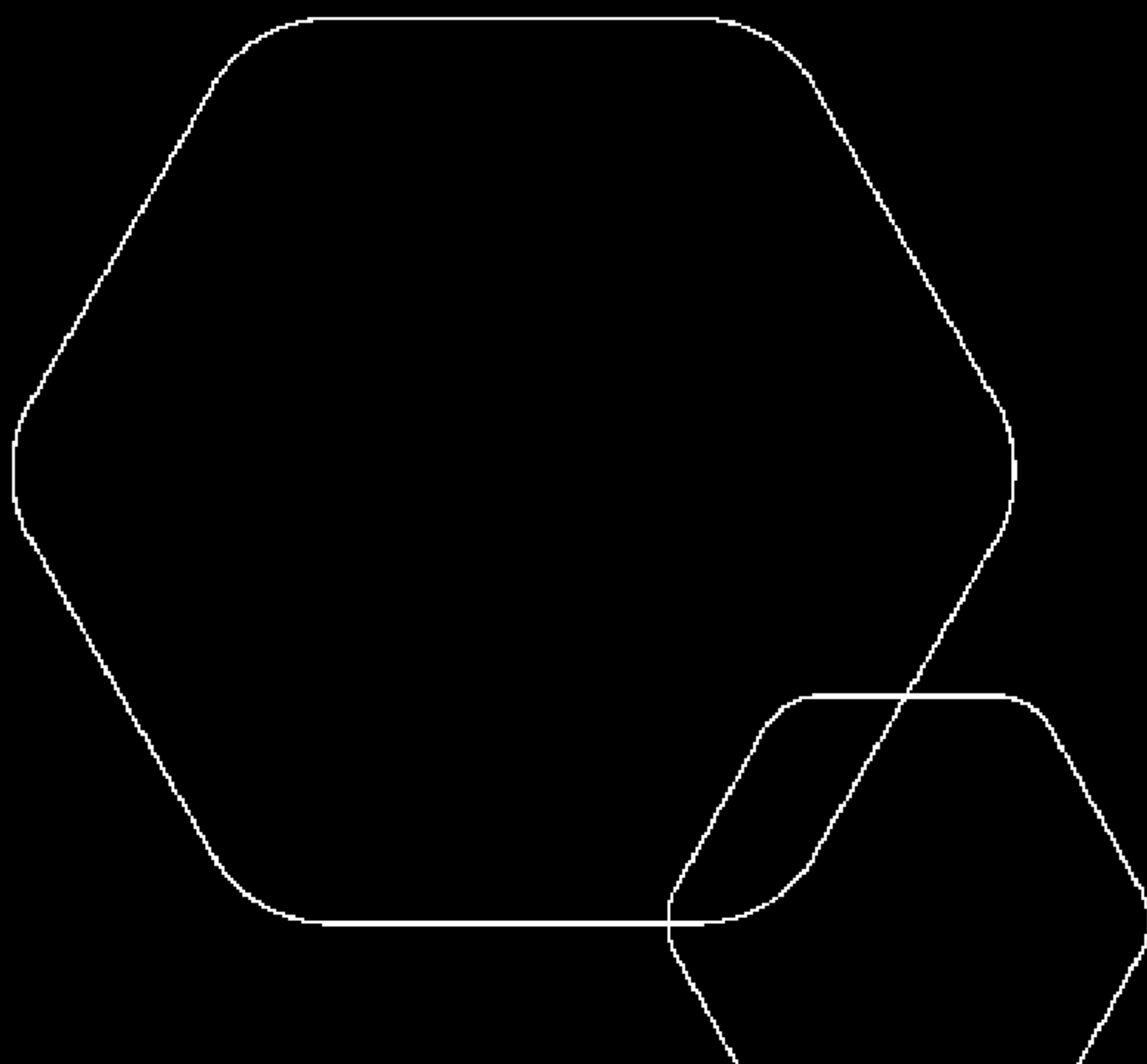
Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsregnskap 2025

Spinnvill Eiendom AS

Resultatregnskap
Balanse
Noter til regnskapet



RESULTATREGNSKAP

SPINNVILL EIENDOM AS

DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	Note	2025	2024
Salgsinntekt	1	27 047	-4 683
Annen driftsinntekt		325 882	556 422
Sum driftsinntekter		352 929	551 739
Varekostnad		42 659	31 112
Ordinære avskrivninger	3	392 144	167 100
Annen driftskostnad	2	73 334	66 633
Sum driftskostnader		508 137	264 845
Driftsresultat		-155 208	286 894
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER			
Annen finansinntekt		7 230	7 438
Annen rentekostnad		360 255	264 182
Annen finanskostnad		-6 008	0
Resultat av finansposter		-347 017	-256 744
Resultat før skattekostnad		-502 225	30 150
Skattekostnad på resultat	4	-110 429	6 633
Årsresultat		-391 796	23 517
OVERFØRINGER			
Overføringer annen egenkapital	5	-113 083	23 517
Overført til udekket tap	5	278 712	0
Sum overføringer		-391 796	23 517

BALANSE

SPINNVILL EIENDOM AS

EIENDELER	Note	2025	2024
Utsatt skattefordel	4	91 834	0
Sum immaterielle eiendeler		91 834	0
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Tomter, bygninger o.a. fast eiendom	3	4 338 070	4 505 170
Driftsløsøre, inventar o.a. utstyr	3	3 140 000	0
Sum varige driftsmidler		7 478 070	4 505 170
Sum anleggsmidler		7 569 904	4 505 170
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer		9 598	27 000
Andre kortsiktige fordringer		882	0
Sum fordringer		10 480	27 000
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.		703 472	67 921
Sum omløpsmidler		713 952	94 921
Sum eiendeler		8 283 856	4 600 091

BALANSE

SPINNVILL EIENDOM AS

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2025	2024
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
Aksjekapital	7	30 000	30 000
Sum innskutt egenkapital		30 000	30 000
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	5, 8	0	113 083
Udekket tap	5	-278 712	0
Sum opptjent egenkapital		-278 712	113 083
Sum egenkapital		-248 712	143 083
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
Utsatt skatt	4	0	18 595
Sum avsetning for forpliktelser		0	18 595
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
Gjeld til kredittinstitusjoner	6	5 882 480	3 256 737
Langsiktig konserngjeld	9	1 405 000	0
Sum annen langsiktig gjeld		7 287 480	3 256 737
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		882	7 186
Betalbar skatt	4	0	13 300
Skyldig offentlige avgifter		12 401	20 181
Annen kortsiktig gjeld	9	1 231 805	1 141 008
Sum kortsiktig gjeld		1 245 089	1 181 676
Sum gjeld		8 532 569	4 457 008
Sum egenkapital og gjeld		8 283 856	4 600 091

Mandal, 19.06.2026
Styret i Spinnvill Eiendom AS

Kristoffer Elsebutangen Møll
styreleder

Johannes Elsebutangen Møll
styremedlem

Michael Arnold Møll
styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

DRIFTSINNTEKTER

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

SKATT

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV ANLEGGSMIDLER

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie og bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets økonomiske levetid. Avskrivningsperioden for fast eiendom anskaffet etter 2009 er dekomponert i en del som gjelder råbygget og en del som gjelder faste tekniske installasjoner. Varige driftsmidler nedskrives til gjenvinnbart beløp ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdi av fremtidige kontantstrømmer knyttet til eiendelen. Nedskrivningen reverseres når grunnlaget for nedskrivningen ikke lenger er til stede.

KLASSIFISERING OG VURDERING AV OMLØPSMIDLER

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen, samt poster som knytter seg til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Note 1 Virksomhetens art og lokalisering

Spinnvill Eiendom AS er et selskap der virksomheten omfatter Utleie av egen eller leid fast eiendom. Selskapet er lokalisert i Lindesnes kommune.

Note 2 Lønnskostnader

Spinnvill Eiendom AS har ikke hatt lønns- eller personalkostnader i 2025 og det foreligger heller ingen slike forpliktelser.

Note 3 Anleggsmidler

	Bygninger og tomter	Driftsløsøre, inventar ol.	Sum
Anskaffelseskost pr. 01.01.25	5 063 081		5 063 081
+ Tilgang kjøpte driftsmidler		3 365 044	3 365 044
= Anskaffelseskost 31.12.25	5 063 081	3 365 044	8 428 125
Akkumulerte avskrivninger 31.12.25	725 010	225 044	950 054
= Bokført verdi 31.12.25	4 338 071	3 140 000	7 478 071
Årets ordinære avskrivninger	167 100	225 044	392 144
Økonomisk levetid	10-25 år	10 år	

Note 4 Skatt

Årets skattekostnad	2025	2024
Resultatført skatt på ordinært resultat:		
Betalbar skatt	0	13 300
Endring i utsatt skatt	-110 429	-6 667
Skattekostnad ordinært resultat	-110 429	6 633
Skattepliktig inntekt:		
Resultat før skatt	-502 225	30 150
Permanente forskjeller	274	0
Endring i midlertidige forskjeller	-395 881	45 251
Anvendelse av fremførbart underskudd	0	-14 947
Skattepliktig inntekt	-897 832	60 454
Betalbar skatt i balansen:		
Betalbar skatt på årets resultat	0	13 300
Sum betalbar skatt i balansen	0	13 300

Skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring som har gitt opphav til utsatt skatt og utsatte skattefordeler, spesifisert på typer av midlertidige forskjeller

	2025	2024	Endring
Varige driftsmidler	480 405	84 524	-395 881
Sum	480 405	84 524	-395 881
Akkumulert fremførbart underskudd	-897 832	0	897 832
Grunnlag for utsatt skattefordel / skatt	-417 427	84 524	501 951
Utsatt skattefordel / skatt (22 %)	-91 834	18 595	110 429

Note 5 Egenkapital

	Aksjekapital	Annen egenkapital	Udekket tap	Sum egenkapital
Pr. 31.12.2024	30 000	113 083	0	143 083
Årets resultat		-113 083	-278 712	-391 796
Pr 31.12.2025	30 000	0	-278 712	-248 712

Note 6 Fordringer og gjeld

	2025	2024
Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 882 480	3 256 737
Sum	5 882 480	3 256 737
Pantsatte eiendeler:		
Bygninger	7 462 320	4 484 920
Sum	7 462 320	4 484 920

Note 7 Aksjonærer

AKSJEKAPITALEN I SPINNVILL EIENDOM AS PR. 31.12 BESTÅR AV:

	Antall	Pålydende	Bokført
Ordinære aksjer	30	1 000,0	30 000
Sum	30		30 000

EIERSTRUKTUR

De største aksjonærene i % pr. 31.12 var:

	Ordinære	Eierandel	Stemmeandel
Molbrook Capital AS	15	50,0	50,0
Hønemørs Fryd AS	11	36,7	36,7
Møll Invest AS	4	13,3	13,3
Totalt antall aksjer	30	100,0	100,0

Note 8 Fortsatt drift

Resultatet for 2025 viser et underskudd på kr. -391 796 etter skatt, mot kr. 23 517 i 2024.

Selskapet har per balansedagen negativ egenkapital. Styrets arbeid vil fremover bestå av å forvalte inntektene og redusere kostnadene for å sikre løpende drift. Det forventes at fremtidig omsetning vil gi positive, men relativt lite bidrag til resultatet i årene som kommer. Ledelsen har likevel lagt til grunn at årsregnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift.

Note 9 Gjeld

Gjeld til medlemmer av styret

	2025	2024
Michael Møll - styremedlem	539 693	498 653
Kristoffer Møll - styremedlem	519 000	519 000
Øvrig langsiktig gjeld	1 405 000	0
Sum	2 463 693	1 017 653