



Studentsamskipnaden
i Oslo og Akershus

RESULTAT-
REGNSKAP



ÅRSBERETNING 2014

STUDENTSAMSKIPNADEN I OSLO OG AKERSHUS

RESULTATREGNSKAP

(1000 kr)

SiO			SiO Konsern		
2014	2013	Note	Note	2014	2013
Driftsinntekter og -kostnader					
67 470	49 949	2		278 768	479 490
275 213	259 683	2,5		299 762	286 201
430 578	406 176			441 829	417 018
55 073	50 034	2		77 553	30 740
828 335	765 842			1 097 912	1 213 450
Varekostnad					
43 227	36 449			146 614	283 138
260 163	241 087	3,4		343 325	365 657
158 247	147 491	6		164 222	156 930
5 494	0	6		8 512	4 884
814	962			1 100	1 101
275 809	238 884			312 150	312 905
743 755	664 872			975 922	1 124 615
84 580	100 969			121 990	88 835
Finansinntekter og -kostnader					
22 652	34 372	9		12 232	26 573
52 031	51 154	9		54 070	56 063
-29 379	-16 782			-41 838	-29 491
55 201	84 188			80 152	59 344
Skattekostnad / inntekt (-)					
0	0	16		11 237	-4 609
55 201	84 188	13		68 915	63 953
0	0			-134	-2 614
Overføringer					
				13 714	-20 234
55 101	84 087			55 101	84 087
100	100			100	100
55 201	84 187	13		68 915	63 953

STUDENTSAMSKIPNADEN I OSLO OG AKERSHUS

BALANSE (1000 kr)

SiO		EIENDELER		SiO Konsern	
31.12.2014	31.12.2013	Note	Note	31.12.2014	31.12.2013
ANLEGGSMIDLER					
Immaterielle eiendeler					
0	0	16	Utsatt skattefordel	0	3 503
4 861	0	6	Goodwill	4 861	-1 978
<u>4 861</u>	<u>0</u>		Sum immaterielle eiendeler	<u>4 861</u>	<u>1 525</u>
Varige driftsmidler					
182 239	182 459	6	Tomter	262 552	268 772
2 628 308	2 393 694	6	Bygninger	2 871 393	2 517 827
77 821	79 636	6	Maskiner, inventar og kjøretøy	79 321	95 255
161 335	311 335	7	Anlegg under utførelse	161 335	314 061
<u>3 049 702</u>	<u>2 967 124</u>		Sum varige driftsmidler	<u>3 374 601</u>	<u>3 195 915</u>
Finansielle anleggsmidler					
319 219	204 221	17	Ansvarlig lånekapital i datterselskaper	0	0
34 822	34 822	8	Aksjer i datterselskaper	0	0
1	71	8	Andre aksjer	1	6 370
8 231	15 070	4	Pensjonsmidler	8 231	15 070
6 593	6 734	11	Langsiktige fordringer	6 593	6 734
<u>368 866</u>	<u>260 919</u>		Sum finansielle anleggsmidler	<u>14 825</u>	<u>28 174</u>
<u>3 423 429</u>	<u>3 228 043</u>		Sum anleggsmidler	<u>3 394 287</u>	<u>3 225 614</u>
OMLØPSMIDLER					
1 964	1 357	10	Varer	6 085	65 046
6 905	11 005	17	Kundefordringer	10 203	35 221
14 674	24 235	17	Andre fordringer	19 799	27 745
167 286	82 125		Finansielle omløpsmidler	167 286	82 125
151 699	192 047	12	Bankinnskudd, kontanter og lignende	192 957	204 530
<u>342 529</u>	<u>310 770</u>		Sum omløpsmidler	<u>396 329</u>	<u>414 666</u>
<u>3 765 958</u>	<u>3 538 814</u>		SUM EIENDELER	<u>3 790 616</u>	<u>3 640 280</u>

STUDENTSAMSKIPNADEN I OSLO OG AKERSHUS

SiO		BALANSE (1000 kr)		SiO Konsern	
31.12.2014	31.12.2013	Note	Note	31.12.2014	31.12.2013
EGENKAPITAL OG GJELD					
EGENKAPITAL					
250 000	250 000			250 000	250 000
3 410	3 410			3 410	3 410
66 474	66 474			66 474	66 474
700	700			700	700
260	260			260	260
1 440	1 440			1 440	1 440
1 079	901			1 079	1 001
307	307			307	307
3 000	3 000			3 000	3 000
139 189	84 087			139 189	84 087
502 542	502 653			448 777	435 050
968 401	913 233	13	13	914 636	845 729
0	0				7 860
968 401	913 233	13	13	914 636	853 589
GJELD					
Avsetning for forpliktelser					
0	0		4	3 758	5 054
996 151	910 417	5	5	996 151	910 417
3 600	5 002	5	5	3 600	5 002
0	0			0	0
999 750	915 419			1 003 509	920 472
Langsiktig gjeld					
1 592 884	1 476 371	14,15	14,15	1 592 884	1 486 343
			16	11 633	0
81 684	71 244	12	12	81 684	71 244
550	1 056			550	1 056
1 675 118	1 548 671			1 686 751	1 558 643
Kortsiktig gjeld					
47 511	53 754	17	17	54 616	99 078
0	0		16	0	0
16 724	19 483			21 564	25 180
58 453	88 253	17	17	109 540	183 318
122 689	161 490			185 720	307 576
2 797 557	2 625 580			2 875 980	2 786 691
3 765 958	3 538 814			3 790 616	3 640 280

Oslo, 18. mars 2015

I styret for Studentsamskipnaden i Oslo og Akershus

Tone Vesterhus
Styreleder

Mats Andre Kirkebirkeland
Nestleder

Cecilie Collet Sælør
Styremedlem

Andreas Tangen Borud
Styremedlem

Gabrielle Legrand Gjerdsset
Styremedlem

Guri Skansen
Styremedlem

Glenn Larsson
Styremedlem

Gunn-Elin Aa. Bjørneboe
Styremedlem

Jens Petter Tøndel
Styremedlem

Marianne Bratland
Styremedlem

Lisbeth Dyrberg
Adm direktør

STUDENTSAMSKIPNADEN I OSLO OG AKERSHUS

Kontantstrømpstilling

SiO			SiO Konsern	
2014	2013		2014	2013
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
55 201	84 187	Resultat før skatt	80 152	59 344
0	0	Periodens betalte skatt	0	-119
-10 045	0	Gevinst ved avgang driftsmiddel	-37 741	0
163 741	147 491	Avskrivninger og nedskrivninger	172 733	161 813
-39 743	-37 131	Periodisert inntektsføring tilskudd	-39 743	-37 131
124 075	53 825	Mottatt boligtilskudd	124 075	53 825
-607	253	Endring varelager	58 961	11 256
4 100	-7 569	Endring kundefordringer	25 018	-10 079
-6 243	-43	Endring leverandørgjeld	-44 463	10 027
-6 839	-3 436	Endring pensjonsforpliktelse	-5 543	-3 215
-22 997	18 912	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-69 447	-16 035
<u>260 642</u>	<u>256 490</u>	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>264 002</u>	<u>229 687</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
155 136	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	76 500	163
0		Innbetalinger ved salg av datterselskaper	8 400	
-402 083	-358 917	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-408 944	-364 904
0	-1	Utbetalinger ved investering i datterselskap	0	0
18 943	-114 854	Endring anlegg under utførelse/andre investeringer	21 668	-115 210
-114 998	-11 790	Utbetaling ved økning/+ reduksjon ansvarlig lån	0	0
<u>-343 003</u>	<u>-485 562</u>	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-302 376</u>	<u>-479 951</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
328 667	254 486	Innbetalinger ved opptak av ny gjeld	328 667	295 031
-212 154	-46 777	Utbetalinger ved nedbetaling av gjeld	-222 126	-77 015
141	0	Innbetalinger ved reduksjon av langsiktig fordring	141	0
0	-5 795	Utbetalinger ved økning av langsiktig fordring	0	-5 795
0	0	Innbetaling ved emisjon i datter fra minoritet	0	0
10 441	4 981	Innbetaling av depositum og leierettsinnskudd	10 441	4 981
78	0	Utbetalinger fra Kr. Ottosens fond	78	100
<u>127 173</u>	<u>206 896</u>	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>117 201</u>	<u>217 302</u>
44 813	-22 177	Netto endring i kontanter og kontantekv.	78 827	-32 962
0	0	Beholdning av kontanter solgt selskap 1.1.	-5 239	0
<u>274 173</u>	<u>296 350</u>	Beholdning av kontanter og kontantekv. 1.1.	<u>286 655</u>	<u>319 617</u>
274 173	296 350	Justert beholdning kontanter og kontantekv. 1.1	281 416	319 617
<u>318 985</u>	<u>274 173</u>	Beholdning av kontanter og kontantekv. 31.12	<u>360 243</u>	<u>286 655</u>

Note 1 Regnskapsprinsipper**Generelle regnskapsprinsipper**

Årsregnskapet er utarbeidet etter regnskapslovens bestemmelser og anbefalinger til god regnskapsskikk, og er presentert i samsvar med Kunnskapsdepartementets rapporteringskrav.

Inntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet, leienntekter inntektsføres løpende i leieperioden.

Investeringsstilskudd fra staten til bygging av studentboliger er regnskapsført etter bruttometoden for behandling av offentlige investeringsstilskudd iht NRS 4 Offentlige tilskudd, og inntektsføres over investeringsobjektets økonomiske levetid. Ved dekomponering er byggets gjennomsnittlige levetid lagt til grunn.

Øvrige tilskudd inntektsføres i den perioden det er bevilget for.

Behandling av fristasjonsytelser i regnskapet

Verdien av fristasjonsytelsene, både i form av direkte tilskudd og i form av naturalytelser, er resultatført på inntektssiden i regnskapet og spesifisert i note. Verdien av naturalytelsene er resultatført på utgiftssiden og presentert på den regnskapslinje som ytelsen etter sin art tilhører.

Arealer som i henhold til avtale med medlemsinstitusjonene benyttes i studentsamskipnadens virksomhet er klassifisert som fristasjonsarealer og inngår i resultatførte naturalytelser. For fristasjonsarealer hvor husleie og driftskostnader kan identifiseres, er disse kostnadene benyttet ved beregning av verdien av fristasjonsytelsen. For fristasjonsarealer hvor husleie og andre driftsutgifter ikke kan identifiseres direkte, er verdien av fristasjonsytelsen beregnet med utgangspunkt i en husleiesats på kr. 1000 pr. m² og driftskostnader på kr. 500 pr. m². 70 % av gjestearealene/vrimlearealene benyttet til kantinevirksomhet er lagt til grunn i arealberegningen.

Segmentregnskap

Det er utarbeidet segmentregnskap for tjenesteområder der omsetningen til andre enn studenter utgjør 5 % eller mer av tjenesteområdets omsetning og det benyttes offentlig støtte (fristasjon og/eller andre statlige tilskudd).

Indirekte kostnader som for eksempel administrasjonskostnader, personalkostnader og kostnader knyttet til andre fellestjenester, er fordelt forholdsmessig basert på den andelen av omsetningen som kan tilskrives andre enn studenter.

Anleggsmidler

Anleggsmidler balanseføres til anskaffelseskost og avskrives over forventet økonomisk levetid. Bygg dekomponeres i seks ulike komponenter, og avskrives over den aktuelle komponents forventede økonomiske levetid.

Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi når verdifall konstateres.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter anskaffestidspunktet, samt poster som er knyttet til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventede tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke generell tapsrisiko.

Skatt

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 27 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reversere i samme periode er utlignet. Netto utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort.

Datterselskap

Datterselskap vurderes etter kostmetoden i selskapsregnskapet. Investeringen er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk.

Konsernbidrag er inntektsført samme år som det er avsatt i datterselskapene. Overstiger konsernbidraget tilbakeholdt resultat etter kjøpet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen.

Pensjon

Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser beregnes etter lineær opptjening basert på forventet sluttlønn. Beregningen er basert på en rekke forutsetninger herunder diskonteringsrente, fremtidig regulering av lønn, pensjoner og ytelser fra folketrygden, fremtidig avkastning på pensjonsmidler samt aktuariemessige forutsetninger om dødelighet og frivillig avgang. Pensjonsmidler er vurdert til virkelig verdi og fratrukket i netto pensjonsforpliktelser i balansen. Endringer i forpliktelsen som skyldes endringer i pensjonsplaner fordeles over antatt gjenværende opptjeningstid. Endringer i forpliktelsen og pensjonsmidlene som skyldes endringer i og avvik i beregningsforutsetningene fordeles over antatt gjennomsnittlig gjenværende opptjeningstid hvis avvikene ved årets begynnelse overstiger 10 % av det største av brutto pensjonsforpliktelser og pensjonsmidler.

Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter Studentsamskipnaden i Oslo og Akershus og konsernet SiO Eierskap AS. Underkonsernet SiO Eierskap AS omfatter SiO Mat og Drikke AS, Urban Boligutleie AS, Sandakerveien 99 AS, Trondheimsveien 25 AS og Betzy K AS. SiOs eierandel i Akademika AS ble solgt i 2014, og resultatet frem til salgstidspunktet er konsolidert inn i regnskapet. Grefsen Panorama ble fusjonert inn i morselskapet Betzy K AS i 2014.

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet er én økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet. Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapene, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi eller mindreverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld balanseføres som goodwill / negativ goodwill. Utsatt skatt på merverdier balanseføres.

Merverdier i konsernregnskapet avskrives etter samme prinsipp som de underliggende eiendelene.

Note 2 Særskilt spesifikasjon av driftsinntekter

	SiO		Konsern	
	2014	2013	2014	2013
Offentlige tilskudd				
Fri stasjon fra medlemsinstitusjoner	17 880	17 428	42 429	42 972
Semesteravgift	69 222	68 972	69 222	68 972
Driftstilskudd	41 678	44 063	41 678	45 037
Utsatt inntekt - studentboliger	39 743	37 131	39 743	37 131
Offentlige tilskudd øremerket barnehagene	95 637	81 580	95 637	81 580
Statstilskudd til generelle velferdstiltak (post	11 053	10 509	11 053	10 509
Sum offentlige tilskudd	275 213	259 683	299 762	286 201
Salgsinntekter				
Foreldrebetaling	11 800	12 096	11 800	12 096
Treningsavgifter	48 084	33 985	48 084	33 985
Salgsinntekter -bokhandel			85 966	231 506
Salgsinntekter - kantiner og catering			127 159	124 575
Øvrige salgsinntekter	7 587	3 867	5 760	77 328
Sum salgsinntekter	67 470	49 949	278 768	479 490
Leieinntekter	430 578	406 176	441 829	417 018
Andre driftsinntekter				
Egenandeler, helse	6 102	6 714	6 102	6 714
Fellestjenester	12 596	16 318	0	0
Driftsstøtte	6 193		7 434	
Øvrige driftsinntekter	30 182	27 002	64 018	24 027
Sum andre driftsinntekter	55 073	50 034	77 553	30 741
Sum driftsinntekter	828 335	765 842	1 097 912	1 213 450

Note 3 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

	SiO		SiO Konsern	
	2014	2013	2014	2013
Lønninger	208 374	194 346	261 540	291 622
Folketrygdavgift	30 310	29 747	37 984	45 297
Pensjonskostnader	13 083	9 842	15 728	14 465
AFP og Innskuddspensjon	2 959	2 233	3 771	3 689
Andre ytelser/personalrelaterte kostnader	5 437	4 919	24 301	10 584
Sum	260 163	241 087	343 325	365 657
Gjennomsnittlig antall årsverk	418	417	563	684
Styrehonorar	904	856	1 127	1 521

Ytelser til daglig leder SiO:

Lønn	1 541
Pensjonsutgifter	332
Annen godtgjørelse	137
Sum	2 010

Det er ikke gitt lån eller stilt sikkerhet til fordel for ansatte, daglige ledere eller styret.

Kostnadsført revisjonshonorar, alle beløp ekskl mva:	SiO	SiO Konsern
Lovpålagt revisjon	895	1 430
Andre attestasjonstjenester	365	365
Annen bistand	1 353	1 377
Sum	2 613	3 172

Note 4 Pensjonskostnader, -midler og -forpliktelser

SiO er omfattet av kravet til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Pensjonsordningene i SiO og konsernet ellers tilfredsstiller kravene i denne lov.

SiO følger NRS (regnskapsstandard) om Pensjoner. Estimatavvik og planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningsstid i den grad det overstiger 10% av det største av pensjons-forpliktelsene og pensjonsmidlene (korridor).

SiO har pensjonsordninger som omfatter i alt 585 personer i SiO og 812 personer i SiO Konsern. Aktive medlemmer er 494 i SiO og 672 i konsernet . Ordningene gir rett til definerte fremtidige ytelser. Ytelsene er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. I tillegg har SiO pensjonsforpliktelser utover den generelle ordning som gjelder tidligere ansatte som ikke gikk over til forsikret ordning. Denne finansieres over selskapets drift, og er udekket. Ansatte som er omfattet av tariffavtale har også tilbud om AFP.

Pensjonskostnaden i regnskapet er redusert med de ansattes trekk i brutto lønn.

SiO	Pensjon
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	14 754
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	7 465
Avkastning på pensjonsmidler (-)	-7 784
Resultatførte estimatendringer og avvik	1 043
Resultatført planendring	-438
Administrasjonskostnader	1 449
	0
Netto pensjonskostnad, ekskl arbeidsgiveravgift	16 488
Ansattes andel av pensjonskostnad (2% av brutto lønn)	-3 404
Resultatført pensjon som ikke aktuarberegnes	2 959
Sum	16 043

	Sikrede forpliktelser	Usikrede forpliktelser	Sum forpliktelser
Beregnete pensjonsforpliktelser	218 979	2 083	221 061
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	167 579	0	167 579
Estimerte netto pensjonsforpliktelser / midler (-)	51 400	2 083	53 482
Periodisert Arbeidsgiveravgift	7 247	0	7 247
Estimerte netto pensjonsforpliktelser / midler (-)	58 647	2 083	60 729
Ikke resultatførte estimatendringer	-68 961	0	-68 961
Arbeidsgiveravgift	0	0	0
Netto pensjonsforpliktelse / midler (-) 31.12.	-10 314	2 083	-8 231

SiO Konsern	Pensjon
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	17 878
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	8 837
Avkastning på pensjonsmidler (-)	-9 236
Resultatførte estimatendringer og avvik	1 060
Resultatført planendring	-438
Administrasjonskostnader	1 902
Arbeidsgiveravgift periodisert	
Netto pensjonskostnad	20 003
Ansattes andel av pensjonskostnad (2% av brutto lønn)	-4 274
Resultatført pensjon som ikke aktuarberegnes	3 771
Sum	19 499

	Sikrede forpliktelser	Usikrede forpliktelser	Sum forpliktelser
Beregnete pensjonsforpliktelser	-263 025	1 672	-261 353
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	197 296	0	197 296
Estimerte netto pensjonsforpliktelse / midler (-) før AGA	65 729	1 672	67 401
Periodisert Arbeidsgiveravgift	9 126	0	9 126
Estimerte netto pensjonsforpliktelser / midler (-) etter AGA	74 855	1 672	76 527
Ikke resultatførte estimatendringer	-81 001	0	-81 001
Arbeidsgiveravgift	0	0	0
Netto pensjonsforpliktelse / midler (-) 31.12.	-6 146	1 672	-4 473

Økonomiske forutsetninger:

Diskonteringsrente	2,30 %
Forventet lønnsregulering	2,75 %
Forventet pensjonsøkning	0,00 %
Forventet G-regulering	2,50 %
Forventet avkastning på fondsmidler	3,20 %
Forventet årlig avgang før 30 år	12,00 %
Forventet årlig avgang etter 30 år	5,00 %

Note 5 Statstilskudd og husbanktilskudd

Spesifikasjon av tilskudd og årets endring i periodisert inntekt:

Bygg med stats- eller husbanktilskudd:	Opprinnelig tilskudd	Akk. inntektsført 01.01.2014	Inntektsført 2014	Rest periodisert
				tilskudd 31.12.2014
Kringsjø	127 250	78 707	-3 145	45 398
Sogn	100 146	12 020	-1 944	86 182
Bjerke	9 200	7 289	-49	1 862
Pilestredet	9 657	5 213	-358	4 086
Enerhaugen	10 300	7 010	-418	2 872
Fagerborg	25 250	1 285	-959	23 006
Vestgrensa	89 630	15 344	-2 476	71 810
Ullevål	51 937	19 339	-2 136	30 463
Grünerløkka	382 212	93 440	-10 059	278 714
Bjølseren	20 421	2 190	-1 835	16 395
Schultz gt	46 637	7 128	-1 501	38 008
Stensberggata	17 000	1 107	-427	15 466
Sofienberg	23 020	8 056	-1 072	13 892
Aråsen	88 435	16 827	-3 391	68 217
St hans haugen	97 040	13 358	-3 256	80 426
Carl Berner	83 299	9 171	-2 604	71 524
Kongsvinger	21 000	1 759	-603	18 638
Kingos gt	78 750	8 950	-2 211	67 588
Rodeløkka	40 000	0	-321	39 679
Kansleren	14 400	6 439	-519	7 442
Nydalen	19 000	458	-458	18 084
Andre	462	462	0	0
Sum bygg med tilskudd	1 355 046	315 552	-39 743	999 750

Note 6 Varige driftsmidler

Varige driftsmidler avskrives over forventet levetid. Avskrivningene er fordelt lineært over antatt økonomisk levetid.

SiO	Bygn. og annen fast			Totalt
	Tomter	eiendom	Maskiner / Inventar	
Anskaffelseskost 01.01.	182 459	3 302 096	164 858	3 649 414
Justering IB	0	65 324		65 324
Justert anskaffelseskost 01.01	182 459	3 367 420	164 858	3 714 737
Tilgang kjøpte driftsmidler		373 161	23 313	396 474
reklassifisering		23 695	-23 695	0
Avgang	-221	-957	-13 253	-14 431
Anskaffelseskost 31.12.	182 239	3 763 319	151 223	4 096 781
Akk. Av- og nedskrivninger 01.01.	-15	908 402	85 222	993 609
Justering		65 324		65 324
Justert akk av- og nedskrivninger 01.01.	-15	973 726	85 222	1 058 933
reklassifisering	15	23 825	-23 840	0
Avgang	0	-1 804	-12 456	-14 260
Årets av- og nedskrivninger	0	139 265	24 476	163 741
Akk. Av- og nedskrivninger 31.12.	0	1 135 011	73 402	1 208 414
Bokført verdi pr. 31.12.	182 239	2 628 308	77 821	2 888 367

Økonomisk levetid	15 - 60 år	3-10 år
Avskrivningsplan	1,7 - 6,7%	10 - 33 %

SiO	Goodwill
Anskaffelseskost 01.01.	
Tilgang ved oppkjøp	5 609
Avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.	5 609

Akkumulerte av- og nedskrivninger 01.01.	
Årets avskrivninger	748
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.	748
Bokført verdi pr. 31.12.	4 861

Økonomisk levetid	5 år
Avskrivningsplan	lineær

SiO Konsern	Bygn. og annen fast			Totalt
	Tomter	eiendom	Maskiner / Inventar	
Anskaffelseskost 01.01.	268 758	3 452 065	234 281	3 955 104
Justering IB	15	43 269	3 508	46 792
Justert anskaffelseskost 01.01	268 773	3 495 334	237 789	4 001 897
Tilgang kjøpte driftsmidler	0	528 897	24 358	553 256
reklassifisering		23 695	-23 695	0
effekt salg av Akademika			-63 763	-63 763
Avgang	-6 221	-35 421	-13 370	-55 012
Anskaffelseskost 31.12.	262 553	4 012 506	161 319	4 436 378
Akk. Av- og nedskrivninger 01.01.	-15	910 860	107 778	1 018 623
Justering IB	0	67 924	34 781	102 705
Justert akk av- og nedskrivninger 01.01.	-15	978 784	142 559	1 121 328
reklassifisering	15	23 825	-23 840	0
effekt salg av Akademika			-49 518	-49 518
Avgang	0	-7 076	-12 555	-19 631
Årets av- og nedskrivninger	0	145 580	25 352	170 932
Akk. Av- og nedskrivninger 31.12.	0	1 141 113	81 998	1 223 111
Bokført verdi pr. 31.12.	262 552	2 871 393	79 321	3 213 266

Økonomisk levetid	15 - 60 år	3-10 år
Avskrivningsplan	1,7 - 6,7%	10 - 33 %

SiO Konsern	goodwill
Anskaffelseskost 01.01.	-3 685
Tilgang ved oppkjøp	5 609
Avgang	3 685
Anskaffelseskost 31.12.	5 609
Akkumulerte av- og nedskrivninger 01.01.	-1 708
Avgang/ justering, nedskrevne verdier	1 708
Årets av- og ned skrivinger	748
Akkumulerte av- og nedskrivninger 31.12.	748
Bokført verdi pr. 31.12.	4 861

Økonomisk levetid	5 år
Avskrivningsplan	lineær

Note 7 Anlegg under utførelse

Studentsamskipnaden i Oslo har som prinsipp å vente med overføring av bygg fra anlegg under utførelse til bygning til prosjektet er 100 % ferdigstilt mht utenomhus, lånekonvertering, tinglysning mv. Avskrivning skjer fra det tidspunkt bygget leies ut.

Studentsamskipnaden hadde ved utgangen av 2014 følgende ikke avsluttede prosjekter:

	Bokført verdi pr 31.12.
Olav M Troviksvei 12-14 (total rehabilitering av blokk)	127 274
Kringsjø Brønnpark	4 666
Sandakerveien 99 (nye studentboliger)	3 665
Diverse forretnings- og vedlikeholdsprosjekter	15 941
Digital Strategi	12 030
Pågående administrative prosjekter	831
Statstilskudd pågående prosjekt	-3 072
Sum SiO	161 335
Sum SiO Konsern	161 335

Note 8 Investering i aksjer og datterselskap

Investering i aksjer er vurdert etter kostmetoden.

Firma, forretningskontor	Anskaffelses tidspunkt	Eier og stemmeandel	Innbetalt aksjekapital	Bokført verdi 31.12.
SiO Eierskap AS, Oslo	1990	100 %	13 000	34 822
Sum			13 000	34 822

Firma, forretningskontor	Egenkapital 01.01	Årets resultat	Egenkapital 31.12.
SiO Eierskap AS, Oslo	4 595	14 093	18 688
Sum	4 595	14 093	18 688

SiO Eierskap AS har aksjer i:	Anskaffelses tidspunkt	Forretningssted	Eierandel	Avgitt konsernbidrag / utbytte
Sio Mat og Drikke AS	1991	Oslo	100 %	2 996
Urban Boligutleie AS, Oslo	1993	Oslo	100 %	31 167
Sandakerveien 99 AS, Oslo	2011	Oslo	100 %	0
Trondheimsveien 25 AS, Oslo	2011	Oslo	100 %	0
Betzy K AS	2012	Oslo	100 %	0
Sum				34 163

* 100% av egenkapitalen

SiO Eierskap AS har aksjer i:	Egenkapital 1.1.	Årets resultat	Salg / Fusjon	Avgitt konsernbidrag / utbytte	Egenkapital 31.12.
Akademika AS, Oslo (*) mars 2014	19 655		19 655	0	0
Sio Mat og Drikke AS	1 444	1 297		1 396	1 345
Urban Boligutleie AS, Oslo	6 893	27 856		31 167	3 583
Sandakerveien 99 AS, Oslo	2 742	-4 637		-2 187	292
Trondheimsveien 25 AS, Oslo	-443	138		0	-305
Betzy K AS	-4 990	-2 634	117	-5 829	-1 678
Sum	25 301	22 021	19 772	24 547	3 237

Salg av deleid datterselskap i 2014

SiO Eierskap AS har i mars 2014 solgt det deleide underkonsernet Akademika AS

Tap ved realisasjon av aksjene var 2.998.169 Kr i 2014

Selskaper eid 100 % via datterselskapene:	Anskaffelses tidspunkt	Forretnings kontor	Eier- og stemmeandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi
Sum				0	0

Andre aksjer eid av SiO:	Eier- og stemmeandel	Anskaffelseskost	Balanseført verdi	
SIN innkjøpsamarbeid SA	5,6 %	1	1	1
Sum			1	1

Sum aksjer SiO Konsern

1

Salg av andre aksjer i 2014

SiO har i oktober 2014 solgt sin aksjer i Chateau Neuf AS

Tap ved realisasjon av aksjene var 70.000 kr

Note 9 Spesifikasjon av finansposter

Ulike finansinntekter og finanskostnader er slått sammen i regnskapet på følgende måte:

Posten finansinntekter består av:	Studentsamskipnaden i Oslo og Akershus		SiO Konsern	
	2014	2013	2014	2013
Renteinntekter	22 124	23 364	11 703	14 344
Annen finansinntekt	529	11 008	529	12 228
Sum finansinntekter	22 652	34 372	12 232	26 573

Posten finanskostnader består av:	2014		2013	
	2014	2013	2014	2013
Rentekostnader	47 441	49 376	49 027	49 998
Annen finanskostnad	4 590	1 779	5 043	6 066
Sum finanskostnader	52 031	51 154	54 070	56 063

Note 10 Varer

Varer er vurdert til det laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og netto salgsverdi. For råvarer og varer i arbeid beregnes netto salgsverdi til salgsverdien av ferdig tilvirkede varer redusert for gjenværende tilvirkningskostnader og salgskostnader.

	SiO		SiO Konsern	
	2014	2013	2014	2013
SiO Eiendom	1 457	1 129	1 457	1 129
Resepsjonsvarer Athletica	507	228	507	228
Konsernet Akademika	0	0	0	60 002
Sio Mat og Drikke AS	0	0	4 120	3 687
Sum varelager	1 964	1 357	6 085	65 046

Note 11 Fordringer som forfall senere enn ett år

	SiO		SiO Konsern	
	2014	2013	2014	2013
Andre fordringer (anleggsmidler)	6 593	6 734	6 593	6 734

Note 12 Bundne midler

	SiO		SiO Konsern	
	2014	2013	2014	2013
Ansattes skattetrekkmidler	8 707	10 370	10 741	12 377
Depositum	81 684	71 244	81 684	71 244
Sum bundne midler	90 391	81 614	92 425	83 620

Note 13 Egenkapital

	SiO 2014	SiO Konsern 2014
Overkursfond		
Kringsjå Studentby	100 000	100 000
Sogn Studentby	120 000	120 000
Bjerke Studenthus	24 000	24 000
Enerhaugen Studenthus	6 000	6 000
Sum overkursfond	250 000	250 000
Byggefond	3 410	3 410
Egenkapital bygg		
Egenkapital barnehager	14 327	14 327
Egenkapital andre bygg	52 147	52 147
Sum egenkapital bygg	66 474	66 474
Gavefond		
Storebrands gavefond	500	500
Stenersens gavefond	200	200
Sum gavefond	700	700
Utbedringstilskudd	260	260
Stimuleringstilskudd barnehagene	1 440	1 440
Kr. Ottosens fond		
IB 01.01 Kr. Ottosens fond	1 001	1 001
Utdeling fra Kr. Ottosens fond 1)	22	22
Overført til Kr. Ottosens fond	100	100
UB 31.12 Kr. Ottosens fond	1 079	1 079
1) I 2014 er Kristian Ottosen prisen på 150.000 kr tildelt Studenthageprosjekt, som er betinget. Utbetalingen vil skje i våren 2015.		
Uviklingsfond	307	307
Husleiefond	3 000	3 000
Vedlikeholdsfond		
IB 01.01 Vedlikeholdsfond 2)	84 087	84 087
Overført til vedlikeholdsfond	55 101	55 101
UB 31.12 vedlikeholdsfond	139 188	139 188
2) Resultat 2013 overført fra annen EK til Vedlikeholdsfond		
Annen egenkapital		
IB 01.01. Annen egenkapital	586 641	519 137
Overført til vedlikeholdsfond	-84 087	-84 087
Annet / effekt Akademika salg	-12	-795
Resultat 2014	0	13 714
Annen egenkapital	502 542	447 969
Sum egenkapital	968 401	913 827
SiO Endring i egenkapital		
Inngående balanse 01.01.2014		913 233
Resultat 2014		55 101
Utdelinger fra Kr. Ottosens fond		-22
annet		-12
Overført til Kr. Ottosens fond		100
Utgående balanse 31.12.2014		968 401

SiO konsern - Endring i egenkapital	Egenkapital	Minoritet	Sum egenkapital
Inngående balanse 01.01.2014	845 729	7 860	853 589
Resultat 2014	68 815	0	68 815
Korreksjon utsatt skatt 2013			
Utdelinger fra Kr. Ottosens fond	-22	0	-22
Overført til Kr. Ottosens fond	100	0	100
Akademika, EK		-7 860	-7 860
Akademika, eiendel			-
Annet			14
Utgående balanse 31.12.2014	914 622	0	914 636

Note 14 Langsiktig gjeld

	SiO		SiO Konsern	
	2014	2013	2014	2013
Gjeld som forfaller mer enn 5 år etter regnskapsårets slutt	1 303 645	1 269 985	1 303 645	1 275 604

Note 15 Pantstillelser og garantier m.v.

SiO har en stor studentboligportefølje, som i all hovedsak er lånefinansiert gjennom langsiktige lån i Husbanken. Ved utvikling av nye boligprosjekter blir anskaffelsesprosjekter mellomfinansiert med banklån og byggelånskreditter fra Nordea.

Pantstillelser	SiO		SiO Konsern	
Driftskreditt på konsernbankkonto		5 000		5 000
Husbanklån		1 220 764		1 220 764
Andre pantelån		372 120		372 120
Sum Pantegjeld		1 597 884		1 597 884
Bokført verdi på eiendomsmassen		2 810 546		3 133 945

Selskapene i konsernet SiO har inngått avtale om flerkontosystem med sin bankforbindelse. Avtalen, som har en driftskredittramme på 5 mill, innebærer selvskyldnerkausjon mellom selskapene, samt hvert selskap har gitt banken panterrett i fordringer og det er gitt tilbakeståelseserklæring. Bygg er stilt som sikkerhet for ansvar overfor banken.

Garantiforpliktelser	SiO		SiO Konsern	
UIR AS, Studentidretten		5 512		5 512
UIR AS, Studenthelsetjenesten		627		627
Nye Broverkstedet, Vulkan		4 247		4 247
Nord Pool Spot		20 000		20 000

Note 16 Skatt

SiO har foretatt en gjennomgang av aktivitetene i selskapet og vurdert hvorvidt det foreligger skatteplikt. Vurderingen tar utgangspunkt i samskipnadens formål. Aktiviteter som ikke er direkte knyttet til studenter, studentvelferd mv. er vurdert som skattepliktig. SiOs hovedvirksomhet knyttet til studenter og studentvelferd er vurdert til å være skattefri. SiO har fra 2013 levert ligningspapirer.

Følgende aktiviteter er vurdert skattepliktige:

- Driftstjenester for konsernselskaper
- Konsernstab/fellestjenester for konsernselskaper
- Utleie av fast eiendom til konsernselskaper
- Tilskudd/foreldrebetaling barnehage til andre enn studenter
- Inntekter Athletica (trening) fra andre enn studenter
- Tilskudd helse/velferd til andre enn studenter

Direkte og indirekte kostnader knyttet til skattepliktige aktiviteter er fradragsført skattemessig. Det er benyttet ulike fordelingsnøkler i fordelingen av kostnader.

Ca. 9 % av omsetningen i SiO er vurdert som skattepliktig i 2014.

	Morselskap		Konsern	
	2014	2013	2014	2013
Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel				
Midlertidige forskjeller				
Anleggsmidler	765	1 211	6 494	-17 841
Omløpsmidler	-	-174	174	-429
Varer	-	-	-	5 624
Pensjonsforpliktelser	1 770	1 264	4 763	-3 790
Gjeld	-	-	-30 193	-
Merverdier knyttet til tomt	-	-	-52 446	52 446
Andre avsetninger etter GRS	-	-	-	-1 248
Netto midlertidige forskjeller	2 535	2 301	-71 209	34 763
Underskudd til fremføring	-2 453	-3 201	-51 380	-121 745
Grunnlag for utsatt skattefordel	82	-899	-122 589	-86 983
Utsatt skattefordel	22	-243	6 723	-23 485
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	-	243	4 954	19 982
Utsatt skatt i balansen	22	0	11 677	-3 503
	-	-	-	-
	-	-	-	-
Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt				
Resultat før skattekostnad	55 201	84 187	103 465	59 344
- fratrukket resultat fra skattefri virksomhet	-54 220	-86 062	-54 220	-86 062
Resultat skattepliktig virksomhet	981	-1 875	49 245	-26 718
Inntekter fra felleskontrollert virksomhet	-	-	-	-781
Endring i midlertidige forskjeller som ikke skal inngå i grunnlag for ut	-234	-1 326	-234	-629
Permanente forskjeller	-	-	-18 939	4 485
Grunnlag for årets skattekostnad	747	-3 201	-19 173	-23 643
Anvendelse av fremførbart underskudd	-	-	-	-
Endring i midlertidige resultatforskjeller	-	-	-27 054	4 178
Endring i underskudd og anvendt godtgjørelse til fremføring	-747	-	-3 018	-
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-	-3 201	-49 245	-19 465
+/- Mottatt/avgitt konsernbidrag	-	-	-	-
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	-	-3 201	-	-
	-	-	-	-
	-	-	-	-
Fordeling av skattekostnaden				
Betalbar skatt på årets resultat	-	-	-	-
Sum betalbar skatt	-	-	-	-
Endring i utsatt skatt/skattefordel med gammel sats	-	-	-4 739	-4 739
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	-	-	-432	130
Skattekostnad	-	-	-5 172	-4 609
	-	-	-	-
Avstemming av årets skattekostnad				
Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	55 201	-	103 465	59 344
Beregnet skatt 27%	15 456	-	28 970	16 616
Skattekostnad i resultatregnskapet	-	-	-5 172	-4 609
Differanse	-15 456	-	-34 142	-21 226
Differansen består av følgende:	-	-	-	-
28% av permanente forskjeller	-	-	-5 303	1 256
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	-	-	-432	130
Skatteeffekt på avgitt/mottatt konsernbidrag	-	-	-	-
Andre forskjeller	-	-	961	-22 611
Sum forklart differanse	-	-	-4 774	-21 226
	-	-	-	-
Betalbar skatt i balansen	-	-	-	-
	-	-	-	-
Betalbar skatt i skattekostnaden	-	-	-	-
Betalbar skatt i balansen	-	-	-	-

Note 17 Mellomværende med selskap i samme konsern

	SiO	
	2014	2013
Fordringer		
Langsiktig fordring på selskap i konsern	319 219	204 221
Kundefordringer og andre fordringer	1 383	5 876
Sum konsernfordringer	320 602	210 097
Herav fordringer som forfaller senere enn ett år	319 219	204 221
Gjeld		
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	3 165	1 701
Sum konserngjeld	3 165	1 701
Herav gjeld som forfaller senere enn fem år	0	0

Note 18 Transaksjoner med nærstående parter

Morselskapets transaksjoner med nærstående parter:

Salg til datterselskap	2014
Salg av varer	1 827
Salg av tjenester	17 664
Husleieinntekter	10 110
Kjøp fra datterselskap	2014
Kjøp av varer	573
Kjøp av tjenester	0
Husleie	9 330

NOTE 19 Segmentregnskap

Av de tjenestene SIO leverer mot studentsegmentet, er det også noen tjenester som er tilgjengelig for andre brukere. I den grad andre enn studenter står for mer en 5% av omsetningen er det utarbeidet egne regnskap for å dokumentere at tilskudd og øvrig økonomisk støtte SIO mottar for å tilby tjenester til studenter, ikke brukes for å subsidiere tjenester utenfor studentsegmentet.

De områdene hvor det er utarbeidet segmentregnskap er Idrettsvirksomheten i SIO Athletica og kantinedriften i SIO Mat og Drikke som i stor grad nyter godt av subsidierte lokaler. Akademikas omseling skjer til samme pris både til studenter og øvrige kunder, og det anas at mer en 5% av omsetningen her er skjer til andre enn studenter. Det gjøres ikke noen registrering på hvilke kundegrupper som handler i butikkene, og det er derfor ikke utarbeidet segmentregnskap. SIOs aksjer i Akademika AS er i 2014 solgt, og Akademika vil fremover være en ordinær aktør i bokhandelsbransjen, utværing av Studentsamskipnaden

Allt i NOK '1000

Tjenestetilbud hvor det er utarbeidet segmentregnskap

	SIO mat og Drikke AS			SIO Athletica			SIO Barnehager			SIO Helse			Andre Velferdstjenester		
	Studenter	Andre	Total	Studenter	Andre	Total	Studenter	Andre	Total	Studenter	Andre	Total	Studenter	Andre	Total
Inntekter															
Fritidsomsveiser - tilskudd	6 573		6 573	12 011		12 011								3 625	3 625
Fritidsomsveiser - naturavtaler	17 975		17 975	12 031		12 031								465	465
Semestervagtt															
Statistiskudd (kap 270 post 74)															
Studentboliger (utsatt inntekt)															
Andre offentlige tilskudd barnehager															
Andre offentlige tilskudd															
Sum offentlige støtte	24 549		24 549	24 041		24 041	85 552	7 129	92 681	26 075		26 075	4 090		4 090
Lønninntekter fra studentboliger															
Salgsmtekter	101 043	26 967	128 010	31 035	17 284	48 329	14 511	1 209	15 721	6 564	1 550	8 114	20	848	20
Andre inntekter	1 241	1 241	2 482	3 331	6 175	9 506	1	1	2	36 045	1 550	37 595	848	848	4 958
Sum inntekter	125 592	28 208	153 800	58 407	23 469	81 876	100 064	8 339	108 402	36 045	1 550	37 595	4 958		4 958
Kostnader															
Naturavtaler - fritidsjon	20 046	4 502	24 549	17 550	6 491	24 041				3 405		3 405	465		465
Varekostnader	36 608	8 222	44 830	1 064	394	1 458				479		479			
Personalkostnader	54 313	12 199	66 511	17 505	6 474	23 979	68 200	5 683	73 884	49 305	1 050	50 355	7 143		7 143
Administrasjon og driftskostnader	12 172	2 734	14 906	19 620	7 067	26 687	19 902	1 658	21 560	8 001	380	8 381	2 895		2 895
Avskrivning	712	160	872	2 696	997	3 693	763	64	827	190	9	199	145		145
Nedskrivning															
Sum driftskostnader	123 851	27 817	151 668	58 435	21 423	79 859	88 865	7 405	96 270	61 380	1 439	62 819	10 649		10 649
Driftresultat	1 741	391	2 132	(28)	2 045	2 017	11 199	933	12 132	(25 336)	111	(25 225)	(5 690)		(5 690)
Finansinntekter og -kostnader															
Finansinntekter															
Finanskostnader	290	65	356	168	99	267	1	0	1	10	0	11	0		0
Resultat av finansposter	(290)	(65)	(356)	(168)	(99)	(267)	(1)	(0)	(1)	(10)	(0)	(11)	(0)		(0)
Resultat før skattekostnad	1 451	326	1 776	(196)	1 946	1 750	11 198	933	12 131	(25 346)	111	(25 235)	(5 691)		(5 691)



Studentsamskipnaden
i Oslo og Akershus

STYRETS
BERETNING



ÅRSBERETNING 2014

OM SIO

SiO utvikler og tilbyr studentspesifikke tjenester med utgangspunkt i visjonen, «Vi vil skape en bedre hverdag for alle studenter». Gjennom et gjensidig forpliktende samarbeid med utdanningsinstitusjoner og studenter skal SiOs tjenestetilbud bidra til høy studiekvalitet og lik rett til utdanning.

SiO leverte i 2014 studentspesifikke tjenester til nærmere 65 000 studenter i Osloregionen. Fjellhaug Internasjonale Høgskole ble tilknyttet SiO fra begynnelsen av året. NISS, NITH og Westerdals Høyskole ble fra august 2014 samlet til Westerdals Oslo ACT. Med disse endringene var i alt 26 utdanningsinstitusjoner tilknyttet SiO ved utgangen av 2014.

SiOs tilbud inkluderer:

- Cirka 8 500 studentboliger som huser rundt 10 000 studenter
- Cirka 50 kafeer og spisesteder
- Fem treningssentre med omfattende gruppetrenings- og kurstilbud
- Helse- og rådgivningstjeneste med allmennlegekontor, psykiater-/psykologtjeneste, tannlege og studentrådgivning
- Rundt 600 barnehageplasser
- Karrieretjenester
- Kurs og rådgivningstjenester for studentforeninger





Studentenes forventninger til kvalitet, opplevelse og digital tilgjengelighet fortsetter å øke innenfor de ulike tjenesteområdene til SiO. På bakgrunn av dette ble SiOs strategi revidert i 2014, og arbeidet med digitalisering av tilbudet fortsatte med full kraft. Det strategiske målbildet sier at SiO skal tilby attraktive, relevante og unike tjenester som studentene etterspør og verdsetter.

Tjenestene skal være lett tilgjengelige og bidra til bedre studentliv. Gjennom 2014 har SiO derfor gjort en rekke grep og prioriteringer for å utvikle tilbudet til studentene på en måte som skaper begeistring.

Våren 2014 kjøpte SiO SATS Vulkan, som dermed ble det femte treningssenteret til SiO Athletica. Det nye senteret ble tatt svært godt i mot av studentene og aktivitetsnivået har vært høyt gjennom året. Studentene har også kunnet glede seg over bedre fasiliteter og flere kvadratmeter trening på et nyoppusset Athletica Blindern. Oppussingen ble gjort i samarbeid med Universitetet i Oslo, og både studenter og ansatte har gitt gode tilbakemeldinger på resultatet.

Studentboliger er en strategisk satsning, og SiO har fra 2011 til 2014 ferdigstilt mer 1000 av de 4000 nye studentboligene det er behov for frem til 2020. Nydalen studenthus åpnet 1. april med åtti nyoppussede hybler kort vei fra kollektivtilbud og læresteder. I august klippet byråd Bård Folke Fredriksen snoren da åpningen av Rodeløkka studenthus på Sofienberg ble feiret. Innflyttingen med nytt studenthus og 160 studenter på tomten som tidligere huset en nedlagt bensinstasjon har gitt området et fint løft. Rodeløkka er slik et eksempel på at studentboliger også er viktig byutvikling.

Et høydepunkt var også ferdigstillingen av mer enn 300 nye studentboliger på historiske Sogn studentby i mai. Hedersgjestene ved åpningsarrangementet var nye og gamle studenter. Lillan Blix Vesterkjær, som bodde på Sogn studentby da studentbyen ble åpnet til OL i 1952, klippet snoren til de nye studentboligene sammen med leder for Velferdstinget i Oslo og Akershus, Kaia Marie Rosseland.

Mat og Drikke er det SiO-tilbudet flest studenter benytter, og hvor SiO også utfordres på kvalitet, opplevelse og fornyelse. Åpningen av det populære bakerikonseptet Deiglig i Fyrhuset på Bislett i november var derfor en milepæl. Nystekte bakerverer, foccacia og italiensk pizza har gått unna helt fra åpningen i november. På Blindern åpnet SiO yoghurtbaren Diggbar og Thai-spisestedet Sitrongress ved semesterstart. Med nytt tilbud økte omsetningen vesentlig i løpet av høstsemesteret, noe som viser at gode, nye konsepter alltid er velkommen hos studentene.

SiO gjennomførte i 2014 Studentenes helse og trivselsundersøkelse (SHoT) i samarbeid med samskipnadene i Bergen og Trondheim. Undersøkelsen viser at hver femte student rapporterer alvorlige psykiske symptomplager, dobbelt så mange som i befolkningen generelt i samme aldersgruppe. SHOT-rapporten ble møtt med stor interesse av studenter, læresteder, media og politikere. Studenttilværelsen representerer en ramme av spesielle krav og forventninger, og verdien av forebyggende tiltak for mestring og trivsel i studietiden er stor. Resultatene vil ligge til grunn for den videre utviklingen av tilbudet til SiO Helse.

Rekruttering til og oppfølging av studentforeninger er også en viktig del av det forebyggende arbeidet. SiO Foreninger har i året som gikk gjennomført tre store prosjekter. Foreningsdagen ble en suksess med over 2000 besøkende og 120 foreninger. Operasjon HiOA sørget for at Oslos nest største lærested fikk 20 nye foreninger. Foreningslederkonferansen i oktober var første gang, Oslos studentforeningsledere var samlet for erfaringsutveksling, foredrag og workshops om foreningslivet.

I tillegg til nyutviklingen innenfor det enkelte tjenesteområde har SiO i 2014 også lansert et forebyggende konsept med eksperter fra flere SiO-tjenester. «Eksamensboost» ble gjennomført som et 1 times frokostseminar med SiO-eksperter innen søvn, fysisk og mental trening, tidsplanlegging og ernæring i eksamensperioder. Arrangementet har vært en stor suksess med fulle hus og gode tilbakemeldinger fra de over 1000 deltagere gjennom året.

2014 medførte også strategiske porteføljeendringer. SiO og SiT (Studentsamskipnaden i Trondheim) solgte i mars 2014 sine eierandeler på henholdsvis 60 og 40 prosent av Akademika AS til Forlagshuset Vigmostad & Bjørke.

SIOS HOVEDSTYRE 2014

Student og styreleder	Magnus Nystrand
Student og nestleder	Tone Vesterhus
Student	Cecilie Collett Sælør
Student	Mats Kirkebirkeland
Student	Daniel Heggelid-Rugaas
Ansattrepresentant	Britt Næsje
Ansattrepresentant	Glenn Larsson
Universitetet i Oslo	Gunn Elin Aa. Bjørneboe
Norges veterinærhøyskole	Birger Kruse
Høgskolen i Oslo og Akershus	Marianne Bratland



ARBEIDSMILJØ

SiO konsern hadde ved årets slutt 600 ansatte. Dette er 20 færre ansatte enn i 2013. Totalt ble det utført 562 årsverk. Dette er 4 færre årsverk enn i 2013. Turnover var 21,5 prosent i 2014, hvilket er 2,4 prosentpoeng høyere enn året før.

Sykefraværet var på 7,3 prosent i 2014. Dette er 0,6 prosentpoeng høyere enn i 2013, noe høyere enn i 2012 og noe lavere enn 2010 og 2011. Veksten kom i hovedsak i det langvarige sykefraværet, som økte med 0,5 prosentpoeng. Det egenmeldte fraværet er omtrent på samme nivå. Det er særlig Eiendomsavdelingen, SiO Helse og SiO Athletica som har et høyere sykefravær i 2014 enn 2013.

SiO Barnehage har det laveste årlige sykefravær de har hatt. 8,8 prosent er 0,5 prosentpoeng lavere enn i 2013. Det er først og fremst korttidsfraværet som har gått ned. SiO Mat og Drikke har de siste årene hatt en betydelig nedgang i sykefraværet og har klart å holde dette på et relativt lavt nivå. Fraværet ligger 1 prosentpoeng under gjennomsnittet i SiO. Både SiO Barnehage og SiO Mat og Drikke har et lavt sykefravær i forhold til gjennomsnittet i samme bransje.

Det er i løpet av 2014 meldt inn 14 skader. 6 tilfeller har ført til sykefravær med til sammen 41 dager. Melding om yrkesskade til NAV er sendt der det har vært behov.

SiOs sentrale opplæringsprogram, SiOpplæring, utgjør grunnstammen i den interne kompetanse-utviklingsplanen. Det ble gjennomført 15 kurs i regi av SiOpplæring i 2014, med til sammen 111 deltagere. Deltakerevalueringene viser gode tilbakemeldinger på kursene. I tillegg er det 202 påmeldte til e-læringsprogrammet for Office-pakken. Ut over dette arrangeres det spesifikke opplæringsprogrammer i de forskjellige tjenesteområdene.

YTRE MILJØ

To SiO barnehager ble sertifisert som Miljøfyrtårn i 2014. Etter evaluering av prosessen besluttet Hovedstyret i oktober at hele SIO skal sertifiseres som Miljøfyrtårn i løpet av første halvår 2015.

Kringsjø studentby skal bli tilnærmet selvforsynt med fornybar energi til oppvarming og varmtvann. Totalt skal det bores 52 brønner på inntil 300 meters dybde. Boringen av energibrønner begynte sommeren 2014. Arbeidet skal slutføres sommeren 2015.

SiO har også i 2014 støttet produksjon av fornybar energi ved å kjøpe opprinnelsesgaranti for den elektriske energien selskapet kjøpte inn til studentboliger. SiOs samlede energiforbruk i studentboliger var på omtrent samme nivå som året før. Andelen fjernvarme viste fortsatt økning i 2014.

Det er gjennomført radonmåling av et utvalg studentboliger. Videre oppfølging vil skje i tråd med forskriftskrav.

Universitetet i Oslo har gjennomført et større forprosjekt for samordnet avfallshåndtering hvor SIO har deltatt, særlig i forhold til de behov Mat og Drikke har. Implementeringsprosjektet til UIO vil skje første halvår 2015, og SIO ser frem til å delta også videre i prosjektet.

Målt volum av levert avfall fra studentbyene/-husene ligger på samme nivå som året før.

LIKESTILLING

SiO har som mål å ha likestilling mellom kvinner og menn. Kvinner og menn skal ha like muligheter til arbeid og påvirkning. Målsetningen er en så jevn kjønnsfordeling blant ansatte som mulig, både på leder- og medarbeidernivå. Kjønnsnøytrale betingelser ved fastsetting av lønn, fordeling av arbeidsoppgaver og kompetanseheving er sentrale virkemidler, i tillegg til rekruttering. Resultater fra medarbeiderundersøkelser viser at det ikke oppleves å være forskjellsbehandling i SiO.



Kjønnsfordelingen i 2014 var 64 prosent kvinner og 36 prosent menn. Dette tilsvarer fordelingen i 2013.

Kvinneandelen er særlig høy i SiO Barnehage og SiO Helse, med henholdsvis 80 og 85 prosent.

SiOs hovedstyre besto i 2014 av ti medlemmer, fordelt på like mange kvinner og menn. Styrets leder var mann. SiOs ledergruppe består av konsern-/stabsdirektører og virksomhetsdirektører, totalt 13 ledere. Av disse er det 7 kvinner og 6 menn.

I SiO konsern er snittlønnen per år (omregnet til 100 prosent stillinger) 419 105 kroner for kvinner og 436 902 kroner for menn. Gjennomsnittlig arbeidstid i SiO konsern er 34,9 timer per uke for kvinner og 35,6 timer per uke for menn. Det totale antall deltidsansatte i 2014 er 96 personer, 73 kvinner og 23 menn.

DISKRIMINERING

Konsernet arbeider aktivt for å fremme diskrimineringslovens formål om å sikre like muligheter og rettigheter og for å hindre diskriminering på grunn av etnisk og nasjonal opprinnelse, religion og livssyn. SiO skal være en arbeidsplass hvor det ikke forekommer diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne.

ORGANISERING

SiO er opprettet som et særlovsselskap under Lov om studentsamskipnader av 16. juni 1939. Gjeldende lov trådte i kraft 1. august 2008.

Utdanningsinstitusjonene som er tilknyttet SiO bidrar gjennom fristasjonsprinsippet ved å stille lokaler til vederlagsfri disposisjon for store deler av SiOs virksomhet. Institusjonene bidrar videre med drifts- og vedlikeholdsmidler til idrettsanleggene og serveringsstedene. Fristasjonsavtaler mellom SiO og medlemsinstitusjonene er etablert.

Studentene ved medlemsinstitusjonene betaler semesteravgift som er med på å finansiere SiOs velferdstilbud og studentdemokratiet. I 2014 har semesteravgiften vært 550 kroner. Inntekter fra semesteravgift utgjør 6 prosent av SiO-konsernets inntekter.

SiO konsern består av morselskap som omfatter tjenesteområdene SiO Bolig, SiO Athletica, SiO Barnehage, SiO Helse, SiO Foreninger og Karrieresenteret i tillegg til konsernadministrasjonen med eiendomsutvikling- og forvaltning. SiO driver også virksomhet gjennom hel- og deleide aksjeselskap eiet av SiOs heleide aksjeselskap SiO Eierskap AS. SiO Eierskap AS har de heleide aksjeselskapene SiO Mat og Drikke AS, Urban Boligutleie AS, Trondheimsvegen 25 AS, Sandakerveien 99 AS og Betzy K AS. Formålet med de tre sistnevnte eiendomsselskapene er utvikling av studentboliger på eiendommene. SiO Eierskap solgte i mars 2014 sin 60 prosent andel av aksjene i Akademika AS.

BEKREFTELSE AV FORTSATT DRIFT

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter et rettvise uttrykk for resultatet i 2014 og den økonomiske stilling ved årsskiftet. Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

VESENTLIGE HENDELSER ETTER UTGANGEN AV REGNSKAPSÅRET 2014

Det er ikke kjente forhold utover det som fremgår av årsregnskapet som har betydning for bedømmelsen av selskapet. Det har heller ikke inntruffet andre forhold etter utgangen av regnskapsåret som ikke er hensyntatt i årsregnskapet og som er viktig for bedømmelsen av selskapets resultat og stilling.

ÅRSREGNSKAPET

Konsernomsetningen for 2014 er på 1.098 millioner kroner, som er 9,5 prosent lavere enn i 2013. Justert for salget av Akademika er konsernomsetningen 2,8 prosent høyere enn i 2013. Årsresultatet for konsernet er på 68,9 millioner kroner mot 64,0 mill. kroner i 2013. Resultatgraden er 6,3 prosent, hvilket overstiger SiOs langsiktige mål på 3 prosent. Morselskapet har et resultat på 55,2 mill. kroner. I 2013 var tilsvarende resultat 84,2 mill. kroner

Etter at SiO i 2011 økte semesteravgiften, har man arbeidet med å utvide kapasiteten innen SiO Helse, hvor den største andelen av semesteravgift disponeres. Dette er tidkrevende organisasjonsutvikling som må foretas gradvis for å opprettholde høy tjenestekvalitet. SiO har også i 2014 ubenyttede semesteravgiftinntekter, noe som forklarer noe av det gode resultatet. Kapasitetsøkningen nærmer seg nå slutført.

SiOs barnehagevirksomhet har i 2014 hatt unormalt høye resultater. Dette skyldes delvis økningen i kommunale tilskuddssatsene for 2014, og delvis etterbetaling fra kommunen etter avregning av tidligere års tilskudd.

Det lave rentenivået har også vært en viktig bidragsyter til 2014-resultatet. SiOs boligbygg er, utover statstilskudd, 100 prosent lånefinansiert. Finanskostnadene har i 2014 vært betydelig lavere enn budsjettert. Som følge av flere nye låneopptak i 2014 har finanskostnadene likevel vært nesten på nivå med 2013.

I datterselskapet SiO Eierskap AS er resultatene også høyere enn budsjettert. Den viktigste årsak til dette er gevinst ved salg av to eiendommer i Holsts gt og Magnus gt som var eiet av SiO Eierskaps datterselskap Urban Boligutleie AS. Eiendommene var leiet ut kommersielt, og ble solgt da dette forretningsområdet ligger utenfor SiOs kjernevirksomhet.

Med egenkapital i konsernet på 915 mill. kroner, utgjør egenkapitalen 24 prosent av totalkapitalen. Strategisk mål for SiO Konsern er minst 20 prosent. Konsernets egenkapital ved utgangen av 2013 var på 854 mill kroner. Totalkapitalen i konsernet er 3,8 mrd. kroner pr 31.12.14 mot 3,6 mrd. kroner ved forrige årsskifte. Bankbeholdningen var ved utgangen av 2014 på 193 mill. kroner.

RISIKOVURDERING

SiOs finansielle risiko vurderes som lav. Hoveddelen av SiOs langsiktige lån er Husbanklån, der ca. 50 prosent er sikret i fastrenteavtaler. Det ligger betydelige merverdier i fast eiendom. Fast eiendom, ekskl. anlegg under utførelse, har en bokført verdi på 3,1 milliarder kroner og utgjør 83 prosent av konsernets totalkapital. Markedsverdien er anslått til ca. 9 milliarder kroner.

SiO har en ambisiøs plan for eiendomsutvikling og planlegger i de nærmeste årene å utvide tilbudet av studentboliger med 3 000 enheter. Dette medfører en kraftig vekst i balanseførte anleggsmidler og en tilsvarende vekst i gjeld. Fortsatt solide resultater fra konsernets samlede virksomhet blir derfor viktig for å opprettholde en egenkapitalgrad på over 20 prosent iht til SiOs målsetning.

Konsernets kredittsalg utgjør en liten del av samlet omsetning. Alle utleieforhold av boliger og næringsarealer er sikret ved innestående depositum. Styret vurderer dermed kreditt-risikoen som lav. Likviditet som ikke er plassert i bank, er plassert i lavrisikoinstrumenter som også er valutasikret. Gitt denne plasseringen, positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og en likviditetsgrad II på 1,04 oppfattes likviditetsrisikoen som lav.

Markedsrisiko i SiO er – etter salget av Akademika – i første rekke knyttet til SiO Mat og Drikke og SiO Athletica. Med nedbygging av SiO Mat og Drikkes cateringvirksomhet, anses markedsrisikoen som redusert. SiO Athletica opererer i et marked med hard konkurranse, og markedsrisikoen anses som relativt høy. Effekten av et tenkt omsetningsfall i SiO Athletica på konsernets resultater, likviditet og soliditet er imidlertid begrenset. En redusert etterspørsel etter studentboliger vil kunne påvirke SiO i stor grad, men sannsynligheten for en slik markedsutvikling oppfattes av styret som lav.

UTSIKTER

SiO og samskipnadsordningen er inne i en brytningstid i arbeidet med å innrette organisasjon og tjenestetilbud til å møte strukturendringer i høyere utdanning, økende konkurranse og endringer i studentenes tjenestebehov. Stortinget vedtok i februar 2015 å gi studentene tilbake kontrollen i styrene til landets studentsamskipnader. SiO er til for studentene, og derfor har dette stor betydning. Studentstyringen av tilbudet er en unik kvalitet ved samskipnadsordningen.

SiO ønsker å bidra aktivt i campusutvikling på de største lærestedene, både i form av campusnære studentboliger og andre attraktive tjenester for studentene. SiO ønsker også å bidra til byutvikling. Et viktig initiativ er ambisjonen om å revitalisere Kringsjø studentby med inntil 1500 nye boliger og en friluftprofil til glede for studentene og bydelen. Studentboliger gir ny energi til nabolag, kultur- og næringsliv ved at studentene fyller parker, kafeer og gater. En god utvikling i samarbeidet mellom SiO og kommunen er et godt grunnlag for gjennomføringen av studentboligprosjekter fremover.

SiO må lykkes i å skape merverdi for studentene form av helhetlige tilbud som bidrar til mestring og trivsel i studiehverdagen. Det innebærer å prioritere tjenester og produkter studentene ønsker, og å fremstå tydelig som ett SiO. I løpet av 2015 lanserer SiO nye digitale løsninger som skal bidra til å øke servicenivået og tilgjengelighet til tjenestene. SiO vil også følge opp SHOT-rapporten med å styrke det forebyggende tilbudet til studentene på egenhånd og i samarbeid med andre aktører.

SiO må også lykkes i å møte behovene til de ulike lærestedene for å være førstevalget. Lovisenberg Diakonale Høgskole har valgt å gå ut av SiO, og skal fra 1. august 2015 drive velferdstjenester for sine studenter selv. En viktig satsning for SiO er å tilpasse tilbudet enda bedre til de ulike lærestedenes behov. I 2015 vil SiO særlig arbeide med å utvikle gode møteplasser og tydelige kontaktpunkter på strategisk og operativt nivå.

SiOs botilbud skal være attraktivt for fremtidige Oslostudenter gjennom beliggenhet og riktig prisnivå. SiO arbeider for å sikre at byggetilskudd og kostnadsrammer er i samsvar med de politiske målene som tillegges samskipnadene, og at saksbehandlingen er så smidig som mulig.

SiO skal arbeide aktivt for å redusere sitt eget og studentenes klimautslipp. SiO har en viktig oppgave i å inspirere og legge til rette for miljøvennlig studentliv, blant annet gjennom å tilrettelegge studentbyene for miljøvennlig transport og å miljøsertifisere egen drift.

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat i morselskapet på

55 201 000 kroner

Er foreslått disponert slik:

Avsatt til Kr. Ottosens Fond

100 000 kroner

Avsatt til vedlikeholdsfond

55 101 000 kroner

Oslo, 18. mars 2015

Tone Vesterhus
Styreleder

Cecilie Collett Sælør
Nestleder

Mats Kirkebirkeland
Styremedlem

Andreas Tangen Borud
Styremedlem

Gabrielle Gjerdsset
Styremedlem

Glenn Larsson
Styremedlem

Guri Skansen
Styremedlem

Gunn-Elin Aa Bjørneboe
Styremedlem

Marianne Brattland
Styremedlem

Jens P Tøndel
Styremedlem

Lisbeth Dyrberg
Administrerende direktør