



STYRETS
ÅRSBERETNING



2020

OM SiO

SiOs visjon er å skape en bedre hverdag for alle studenter. Det gjelder også i 2020, som den globale koronapandemien har gjort til et svært annerledes år for studentlivet. Oslostudentene har gjennom året hatt en studiehverdag preget av sosial isolasjon, stram økonomi og en stor andel digital undervisning.

SiOs oppgave er å tilby tjenester som støtter opp under de behov studentene har i kraft av å være studenter, og som rustet studentene til å trives og mestre studentlivet. For SiO har det i 2020 vært viktig å tilpasse tilbudet til studentenes endrede behov, og å samarbeide tett med utdanningsinstitusjoner og studenter for at studentlivet skal bli så bra som det kan også i denne situasjonen. SiO har gjennomført en rekke tiltak for å hindre smitterisiko blant studenter og ansatte.

SiO skaper verdi gjennom tjenestene som tilbys studentene, gjennom tilgjengelighet og attraktiv prising, gjennom tjenester som ellers ikke ville blitt tilbudt på samme måte av markedet og gjennom å tilby ulike tjenester samlet. SiO skal ha en bærekraftig driftsmodell og også inspirere studentene til å ta bærekraftige valg.

Tilbudet inkluderer:

- 8600 studentboliger
- 41 kafeer og spisesteder
- Seks SiO Athletica treningsentre med omfattende gruppetrenings- og kurstilbud. Online-treningstilbud. Gratis live streaming-timer for alle studenter.
- Helse- og rådgivningstjeneste med allmennlegekontor, psykiater-/psykologtjeneste, tannlege og rådgivning, kurs, grupper og selvhjelpsverktøy. Video-konsultasjoner og digitale kurs
- 530 barnehageplasser
- Karrieretjenester
- Kurs og rådgivningstjenester for studentforeninger
- Deler av SiOs tilbud har gjennom 2020 vært fysisk stengt som følge av strenge smittevernstiltak. Det er utviklet digitale kurs, videotilbud og webinarer på flere områder.

SiO leverte i 2020 tjenester til mer en 71 000 studenter ved 27 utdanningsinstitusjoner i Osloregionen. Bårdar Akademiet er nytt medlem fra januar 2020. NMBU Veterinærhøgskolen avsluttet medlemskapet i SiO 31.12.20 som følge av flytting til Ås.

Tilknyttede utdanningsinstitusjoner:

Universitetet i Oslo

OsloMet Storbyuniversitetet

Handelshøgskolen BI, Oslo

Politihøgskolen

Norges Idrettshøgskole

Høgskolen Kristiania

MF vitenskapelig høyskole

Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo

Norges Musikkhøgskole

Kunsthøgskolen i Oslo

NMBU tidl. Veterinærhøgskolen, (til 31.12.2020)

Fagskolen Kristiania

Norsk Gestaltinstitutt Høyskole

NLA Høgskolen

Barratt Due Musikk institutt

Steinerhøgskolen

Høgskolen for Ledelse og teologi

Atlantis Medisinske høgskole

Bjørknes høyskole

Fjellhaug Internasjonale høgskole

Norsk Skuespillerinstitutt

Høgskolen for dansekunst

Einar Granum Kunstfagskole

Noroff

Norsk fagskole for lokomotivførere

Fagskolen Oslo

Bårdar Akademiet

SIOS HOVEDSTYRE 2020

Student og styreleder	Jonas Danielsen Virtanen
Student og nestleder	Ingvild Leren Stensrud
Student	Elisabeth Holien
Student	Stine Johannessen
Student	Peter Linge Hessen
Ansattrepresentant	Ragnhild Grimsvang
Ansattrepresentant	Rolf Chr. Andersen
Universitetet i Oslo	Arne Benjaminsen
Handelshøyskolen BI	Marius Eriksen
OsloMet	Marianne Bratland



ÅRET 2020

Beredskapssituasjonen har påvirket driften av SiOs tilbud gjennom året. Blant annet har serveringsteder og treningsentre måttet holde stengt eller drive med strenge smittevernbegrensninger gjennom året, og søkt kompensert gjennom utvikling av nye digitale tilbud og løsninger.

Kundetilfredshet

For mange er studenttilværelsen det første møtet med voksenlivet. SiOs tjenester er et sikkerhetsnett som ruster studentene til å håndtere hverdagen. Kunnskap om SiOs tilbud og oppfattelsen av SiO som bidragsyter til bedre studentliv er viktig. SiO måler derfor hvert år hvor fornøyde studentene er med tilbudet. Den overordnede kundetilfredsheten for 2020 er på 4,4 på en skala fra 1 til 6, noe som er 0,1 poeng lavere enn året før. Vi er glade for å se at resultatene er så stabile og gode også under pandemien.

Det er også bemerkelsesverdig at studentenes kjennskap til SiO øker fra 2019 til 2020, et år SiO har kommunisert hovedsakelig digitalt. Det er veldig hyggelig at studentene svarer at de mener at SiO har håndtert situasjonen med Covid-19 på en tilfredsstillende måte, og har gjort en god tilpasning av tjenestetilbudet under pandemien.

Studentbyutvikling

SiO vil gjøre Oslo til landets beste studentby, og da er et attraktivt botilbud et viktig grep. Med færre innreisende internasjonale studenter har det i 2020 vært flere studentboliger tilgjengelig og kortere venteliste. Det er likevel stort behov for flere studentboliger og for å oppgradere den eksisterende boligporteføljen til dagens behov og forventninger.

SiO bygger 315 studentboliger i miljøvennlig massivtre på Blindern og rundt 100 nye studentboliger i Nydalen. Vi ferdigstiller begge prosjektene i 2021. Vi er også i gang med utbyggingen av 310 studentboliger og et næringsareal på 1000 kvadratmeter i Lillestrøm sentrum. Prosjektet får navnet Lillestrøm Studentby, og de to boligbyggene skal stå klare i 2022.

SiO prioriterer også å rehabilitere eksisterende studenthus for å sikre bærekraftige og attraktive studentboliger. I 2020 har SiO startet rehabiliteringen av Pilestredet Studenthus. Vi har mottatt støtte fra Kunnskapsdepartementet for å rehabilitere flere eldre studentboligbygg på Kringsjø og Sogn. SiO har også oppgradert utearealene på Sogn Studentby, etablert nye vaskerier og bygget lesesaler og kollokvierom i «Det Gule Huset», den gamle gårdsbygningen på studentbyen. Oppgradering av den sosiale møteplassen «Amatøren» vil være ferdig i løpet av våren.

I februar 2020 ble det ved en rutinemessig kontroll gjort funn av bakterien Legionella i vannbehandlingssystemet for Hasleveien 9-11-13. Beboere ble straks varslet og tiltak iverksatt basert på anbefalinger fra Unilab Laboratoriemedisin AS. Prøvetaking gjennom 2020 har vist stadig lavere forekomster av bakterier, og ved utgangen av 2020 var verdiene nede på et normalnivå.

I en digital studiehverdag tilbringer studentene mye mer av studiehverdagen hjemme, og studentbyene får dermed i økende grad en rolle som campus. SiO har økt nettkapasiteten på studentboligene betraktelig for å gjøre hjemmestudiene lettere. Og vi ser også større behov for sosiale møteplasser på studentbyene for å øke trivselen og motvirke ensomhet.

Førsteårshuset på Sogn Studentby er et nytt konsept av året. Som et prøveprosjekt for å forebygge ensomhet under pandemien satte SiO Bolig av et helt studenthus til førsteårsstudenter. Målgruppen var studenter som flytter til Oslo for å starte studiene uten et etablert nettverk med venner. Konseptet har vært svært vellykket og de som bor der trives.

Tiltakspakke i forbindelse med korona

For å tilpasse tilbudet og ruste studentene i pandemisituasjonen vedtok hovedstyret våren 2020 en egen tiltakspakke på 20 millioner kroner for strakstiltak. SiO har prioritert tiltak som kommer flest mulig studenter til gode. Dette innebar blant annet ekstra støtte til studentforeninger, utvidelse av helse- og rådgivningstilbudet og utvikling av flere digitale møteplasser i tillegg til utsatt indeksregulering av husleie.

Helse og forebygging

Det har vært stor pågang hos SiO Helse i 2020. Det som mange trodde skulle bli et annerledes vårsemester, ble til et annerledes studieår. Ny digital plattform har vært avgjørende for at SiO Helse har kunnet opprettholde et omfattende helsetilbud under pandemien, og midler fra tiltakspakken har gjort at vi har kunnet øke kapasiteten. SiOs rådgivningstilbud har også vært fysisk til stede på studentbyer og campus med «Råd på stedet». Tilbudet er blitt veldig godt mottatt både av norske og internasjonale studenter.

Studentene har også kunnet benytte seg av et omfattende selvhjelpstilbud med video, podcaster og spørretjenesten «Studenter Spør». SiO markerte Verdensdagen for psykisk helse i form av en digital kampanje «Spør mer» for å sette forebyggende psykisk helse på dagsorden.

SiO opprettet i samarbeid med UiO og Oslo kommune en feberpoliklinikk for koronapasienter på campus Blindern våren 2020. I august opprettet vi koronateststasjoner på campus, samt et mobilt testtilbud, som et supplement til Oslo kommunes tilbud. Teststasjonene har bidratt til å gjøre det enkelt for studenter og ansatte å teste seg.

Lokale smittevernstiltak har medført at SiO Athletica har måttet stenge ned sentrene i lengre perioder gjennom året. Det er gjort et omfattende arbeid for å kunne tilby studentene trening også under nedstengningen. På Athletica Kringsjø ble det igangsatt utendørs treningstilbud og lavterskel turtilbud. «Walk and talk» med livsstilsveileder er blitt særlig populært. Online trening for medlemmer kom også raskt på plass, og SiO igangsatte også gratis live streaming av gruppetrening for alle studenter.

Mat og møteplasser

Serveringstilbudet har bare i begrenset grad vært åpent under pandemien. SiO Mat og Drikke har prioritert å opprettholde sosiale møteplasser der det er mulig, samt å være der for studentene i en vanskelig tid. Som følge av nedstengning og smittevernregler har det vært begrensninger på hva vi har kunnet legge til rette for på campus og studentbyene. De største kantinene har deler av året også blitt benyttet som lesesal med enkel selvbetjening før åpningstid. I august åpnet den sosiale møteplassen Union Blindern i samarbeid med UiO, med gratis utlån av spill, rimelig varmmat og pizzabuffet. Tilbudet har blitt godt tatt imot.

Barnehage

SiO Barnehage har høy kvalitet og fornøyde brukere med en kundetilfredshet på 5,2. Det er særlig gledelig i et år med strenge smittevernregler og tilpasninger. Som følge av koronapandemien har det i perioder vært begrensninger i tilbudet med drift på «rødt» og «gult» nivå. SiO Barnehage gjør løpende kapasitetsvurderinger og tilpasninger. Når det blir mulig ser vi frem til å kunne gjeninnføre tiltak som eksamensgaranti og utvidet åpningstid.

Frivillighet og karriere

SHoT-undersøkelsen viser at Oslostudentene ønsker seg mer tilrettelegging for et godt studentmiljø. Studentfrivilligheten har hatt mer krevende kår for sine aktiviteter og rekrutteringsarrangementer gjennom året. SiO Foreninger har hatt fokus på å tilrettelegge for nye støtteordninger under pandemien. Videre har et viktig fokus vært å tydeliggjøre hvordan retningslinjer i stadig endring for korona hos stat og kommune påvirket driften til studentforeninger. All kurs- og rådgivningsvirksomhet ble flyttet over på digitale plattformer.

Foreningsdagene ble i år erstattet med «foreningsuker» på OsloMet og UiO med arrangementer og stands på campus innenfor smittevernregler. Her møtte studentene ulike studentforeninger og kunne gjøre seg kjent med mangfoldet av muligheter. SiO satte også av 3 millioner for å ivareta studentfrivilligheten i den ekstraordinære tiltakspakken for koronatiltak. Ressursene ble stilt til disposisjon, gjennom Velferdstinget, for studentforeninger i økonomisk krise. Det er også opprettet et nytt fellesrom på Kringsjø Studentby, til bruk for studentfrivilligheten.

Karrieresenteret har også i 2020 jobbet med å nå ut til studentene gjennom kurs, veiledning og arrangementer, slik at de kan bli trygge på egen kompetanse, i et arbeidsmarked som har vært særlig krevende på grunn av pandemien. Karrieresenteret utviklet en egen kurspakke «Karriereklar» med kompetansekartlegging og hjelp med CV, søknad og intervjuutredning, som er tilbudt avgangsstudenter. Tilbudet er i stor grad gjennomført digitalt i 2020.

Studentbyen Oslo og studenthus

Å gjøre Oslo til en god studentby handler om mer enn det faglige tilbudet. Det er behov for å styrke samarbeidet om mottak og møteplasser for norske og internasjonale studenter, og for møter mellom studenter, kunnskapsmiljøer og næringsliv. SiO gikk i 2020 inn som medlem i Oslo Science City, Norges første innovasjonsdistrikt, som ble lansert av statsministeren og byrådslederen i Oslo i august 2020. SiO støtter også studentenes ønske om å skape et stort, levende studenthus i sentrum som skal sørge for at Oslo merker at studentene utgjør over 10 % av byens befolkning, og skal bidra til å realisere kunnskapsbyen Oslo. Arbeidet med studenthuset som møteplass er viktig både for å styrke studentkulturen og for å bidra til å realisere og prege innovasjonsdistrikt sentrum.

I lys av koronapandemien har det ikke vært mulig å gjennomføre store fysiske studentarrangementer i Oslo. SiO har gjennomført semesterstart med fokus på førsteårsstudenten. Vi har hatt stands og deltatt på arrangementer på de største lærestedene og på flere studentbyer. Det er også utviklet en egen landingsside sio.no/semesterstart med relevant informasjon rettet spesielt mot førsteårsstudenten.

SiO har vært til stede i bybildet gjennom faddervakt i samarbeid med Velferdstinget, UiO, OsloMet, BI, Høyskolen Kristiania og Oslo kommune i Oslonatten helgen 14.-15. august. Faddervaktordningen ble gjennomført med bistand fra Natteravnene, og var godt synlig med gatepatruljer og med glasspaviljong både i Spikersuppa og på Youngstorget. Studentslippet, et felles semesterstartarrangement for alle byens førsteårsstudenter, ble avholdt i ny form hvor studenter gratis kunne delta på en rekke arrangementer i Oslo i august og september.

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 2020 har semesteravgiften vært 600 kroner. Inntekter fra semesteravgift utgjør 8 prosent av SiO-konsernets inntekter.

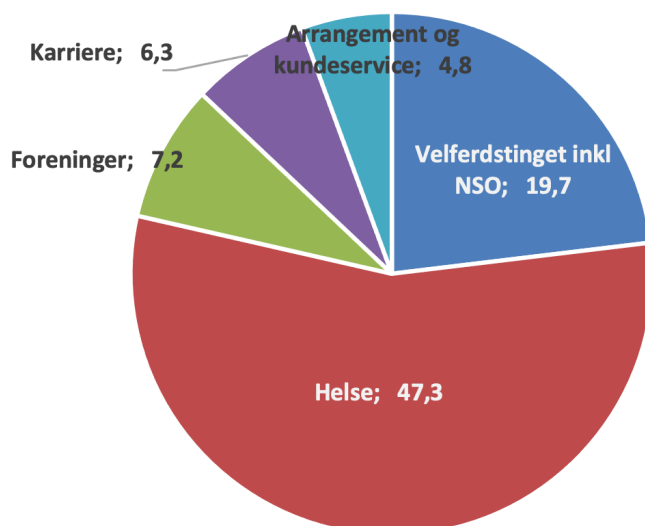
SiO konsern består av morselskap som omfatter tjenesteområdene SiO Bolig, SiO Athletica, SiO Barnehage, SiO Helse, SiO Foreninger og Karrieresenteret i tillegg til konsernadministrasjonen med eiendomsutvikling og -forvaltning. SiO driver også virksomhet gjennom aksjeselskap eiet av SiOs heleide aksjeselskap SiO Eierskap AS. SiO Eierskap AS har ved årsslutt de heleide aksjeselskapene SiO Mat og Drikke AS, Urban Boligutleie AS, Artos Eiendom AS og Gjerdrums vei 10e AS. Ytterligere et datterselskap, Gjerdrums vei 10c AS, ble i desember solgt til morselskapet SiO, og skal innfusjoneres i SiO i 2021.

ÅRSREGNSKAPET

SiOs økonomi har i 2020 vært sterkt preget av pandemisituasjonen. Perioder med helt eller delvis nedstengte tjenesteområder kombinert med lave kundetall der vi har hatt virksomhet, gjør at omsetning og resultat har falt kraftig fra en normalsituasjon.

Konsernomsetningen for 2020 er på 1.083 millioner kroner. Dette er 26 % lavere enn i 2019. Nedgangen skyldes delvis en salgsgevinst som økte 2019-omsetningen, og delvis reduserte driftsinntekter som følge av pandemisituasjonen. Årsresultatet for konsernet viser et underskudd på 33,8 millioner kroner mot et overskudd på 256,2 millioner kroner i 2019. Det er i første rekke nedstengt eller redusert virksomhet i SiO Athletica og SiO Mat og Drikke AS som forklarer underskuddet. I tillegg har det vært nødvendig å nedskrive verdien av enkelte digitaliseringsprosjekter. Morselskapet har et underskudd på 26,2 millioner kroner. I 2019 var tilsvarende resultat 250,1 millioner kroner.

SiO har hatt en semesteravgift på 600 kroner både i vår- og høstsemesteret 2020. Semester-avgiften benyttes til finansiering av SiOs helsetjenester, Velferdstinget, karrieretjenester, foreningstjenester og servicetilbud knyttet til semesterstart og kundebehandling. Semesteravgiften utgjorde i 2020 totalt 85,3 millioner og ble disponert som vist i figuren nedenfor.



I 2020 har det vært høy aktivitet i utredning og planlegging av nybygg og rehabiliteringer, og aktivitetsnivået har i liten grad vært påvirket av pandemien. Flere større bygge- og rehabiliteringsprosjekter har blitt ferdigstilt og vært under utvikling. Den høye investeringstakten gir seg utslag på SiOs balanseverdier, der bokført verdi av anleggsmidlene har økt med over 600 millioner kroner.

SiOs studentboligbygg er, utover statstilskudd, 100 prosent lånefinansiert. Veksten i anleggsmidler gir dermed også økt gjeld. Det lave rentenivået har likevel resultert i en nedgang i finanskostnader i 2020. Også finansinntektene er redusert slik at finansresultatet er på nivå med fjoråret.

Til tross for sviktende resultater i 2020, har SiO fremdeles en tilfredsstillende egenkapitalsituasjon og høy soliditet. Med egenkapital i konsernet på 1.426 millioner kroner, utgjør egenkapitalen 24,7 prosent av totalkapitalen. Strategisk mål for SiO Konsern er minst 20 prosent. Konsernets egenkapital ved utgangen av 2019 var på 1.459 millioner kroner. Totalkapitalen i konsernet er 5,78 milliarder kroner pr 31.12.20 mot 5,45 milliarder kroner ved forrige årsskifte. Beholdningen av kontanter og fondsandeler var ved utgangen av 2020 på 400 millioner kroner.

RISIKOVURDERING

Pandemisituasjon

På kort sikt er risikobildet sterkt preget av pandemien. I 9 ½ måneder i 2020 har SiO hatt en beredskapssituasjon på grunn av de betydeligere konsekvenser pandemien har for SiOs mulighet til å levere studentvelferdstjenester og de økonomiske konsekvensene dette også får.

Selv om deler av tjenestetilbudet, i første rekke SiO Athleticas og SiO Mat og Drikkes tjenestetilbud, har vært stengt eller redusert store deler av året, er den økonomiske situasjonen håndterbar. Det var knyttet usikkerhet til hvordan Boligvirksomheten ville påvirkes, men vi erfarer at belegget har holdt seg på et tilfredsstillende nivå hele 2020, og at SiOs viktigste inntektskilde dermed har bestått. Allikevel anser vi økonomisk utvikling i 2021 som en risiko. For å redusere den økonomiske risikoen, opprettholdes tiltak for å redusere de løpende kostnadene og for å bevare SiOs verdier. Blant annet er ansatte i flere av tjenesteområdene permittert.

Risikoen for egenkapital under målsatt nivå anses som lav. Verdien av SiOs anleggsmidler vil bevares godt til tross for krisetilstanden, og verdien av investeringsporteføljen vil med nåværende eksponering ha en moderat risiko for betydelig verdifall.

I tillegg til den økonomiske risikoen, er det en risiko for at SiO ikke klarer å levere de studentvelferdstjenester som studentene trenger og etterspør. Hindringene for fysisk tilstedeværelse og kontakt, begrenser tjenestetilbudet vesentlig. Når vi samtidig ser at behovet for tjenester som letter studenthverdagen øker, er det risiko for et gap mellom tilbud og etterspørsel.



Ordinær risiko og risikoberedskap

SiO gjennomfører årlig risikovurdering innen alle tjenesteområder. Her vurderes risiko i forhold til målsetninger, styring og kontroll, og kjerneprosessene i driften. Risikovurderingen benyttes til å identifisere strategiske prioriteringer for de(t) kommende år. I tillegg vurderes vesentlige enkeltrisikoelementer og de behov dette gir for beredskap.

SiOs finansielle risiko vurderes som lav. Hoveddelen av SiOs langsiktige lån er Husbanklån, der ca. 80 % er sikret i fastrenteavtaler. Fast eiendom, ekskl. anlegg under utførelse, har en bokført verdi på 4,5 milliarder kroner og utgjør 84% av konsernets total kapital. Markedsverdien er anslått til ca. 12,0 milliarder kroner. Til tross for at flere lån forfaller i løpet av de nærmeste årene, oppfattes refinansieringsrisikoen som lav. Dette begrunnes med at SiO har høy soliditet med en belåningsgrad i størrelsesorden 23% av markedsverdien på eiendomsmassen og en forutsigbar kontantstrøm fra driften. Samlet gir dette bankene trygghet for god betalingsevne. Med en høy investeringsaktivitet kombinert med reduserte inntekter fra drift, vil det bli nødvendig med byggelånskreditter i tillegg til tradisjonell langsiktig finansiering. Risikoen for manglende kreditttilgang anses som lav.

SiOs ambisiøse plan for eiendomsutvikling vil medføre 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 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 kredittrisikoen som lav.

Likviditet som ikke er plassert i bank, er plassert i lavrisikoinstrumenter som også er valutasisikret. Gitt denne plasseringen, positiv kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og en høy likviditetsgrad, oppfattes likviditetsrisikoen som lav.

Markedsrisiko i SiO er i første rekke knyttet til SiO Mat og Drikke og SiO Athletica. Utover de kortsiktige konsekvensene av pandemien, anses markedsrisikoen som lav til moderat. Et omsetningsfall i SiO Mat og Drikke eller SiO Athletica påvirker – som erfart – konsernets resultater, men innvirkning på likviditet og soliditet er begrenset. En redusert etterspørsel etter studentboliger vil kunne påvirke SiO i stor grad, og det er nå flere nye aktører som bygger utleieboliger rettet mot studenter. SiO har imidlertid en solid posisjon i dette markedet, og så lenge nåværende samskipnadsordning består, oppfattes sannsynligheten for vesentlige inntektstap som lav.

Digitalisering av arbeidsprosesser og kundedialog innebærer nye risikoelementer. Som et ledd i SiOs risikohåndtering prioriteres kontroll av systemløsninger og arbeidsprosesser knyttet til bruk av systemene. Endringene påvirker også kompetansebehov. SiO er i gang med å analysere fremtidig kompetansebehov i lys av endringer i teknologi, tjenesteutvikling og rammebetingelser.

BEKREFTELSE AV FORTSATT DRIFT

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter et rettvissende uttrykk for resultatet i 2020 og den økonomiske stilling ved årsskiftet. Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede. SiOs økonomi påvirkes sterkt av pandemisituasjonen. Det er usikkert hvor lenge omsetningssvikten vil vare. Så snart restriksjonene lettes, vil driften normaliseres og forutsetningene for lønnsom drift vil igjen være til stede. SiOs økonomiske utgangspunkt og soliditet tilsier at SiO vil kunne håndtere også en langvarig pandemisituasjon.

VESENTLIGE HENDELSER ETTER UTGANGEN AV REGNSKAPSÅRET 2020

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.

ARBEIDSMILJØ

SiO konsern hadde ved årets slutt 859 ansatte. Dette er 61 færre enn året før. Av disse er 154 midlertidig ansatte. Dette er vikarer og studenter som jobber i lavere stillingsprosenter. Totalt ble det utført 454 årsverk. Dette er 50 færre enn i 2019.

Sykefraværet var på 7,1 prosent i 2020. Dette er på samme nivå som 2019. Egenmeldt fravær er 0,9 prosent og fravær i arbeidsgiverperioden er 2 prosent. Dette er betydelig lavere enn i 2019. I dette fraværet inngår også fravær i forbindelse med karantene og omsorg for barn som ikke har hatt barnehage- eller skoletilbud der en ikke kunne utføre arbeidet hjemmefra. Fravær utover arbeidsgiverperioden og utover 8 uker har økt til 5,1 prosent og 4,3 prosent. Fravær utover 8 uker er økt fra 56 prosent til 61 prosent av det totale fraværet.

Det er i løpet av 2020 syv skader blant ansatte. Fire av disse skyldes barns lek eller slag i barnehage.

Det er i 2020 meldt inn tre varslings saker. Disse sakene er håndtert og ferdigbehandlet i henhold til SiO rutine for oppfølging av varslings saker.

Det ble høsten 2020 gjennomført en arbeidsmiljøundersøkelse med 78 prosent svar. Det var lagt inn enkelte spørsmål tilknyttet koronasituasjonen og mulighet for å komme med åpne kommentarer. Resultatene var gjennomgående gode. Det ble spurt om en har opplevd eller sett mobbing i SiO. På bakgrunn av innmeldingene tok ekstern konsulent, som gjennomførte undersøkelsen, kontakt med de som hadde meldt om tilfeller for å undersøke om dette var noe som burde følges opp. Det var ingen av sakene der den ansatte ønsket å ta dette videre. Det pågår en prosess for tilbakemelding og videre oppfølging i enhetene.

I forbindelse med koronasituasjonen våren 2020 ble nær sagt alle ansatte i SiO Mat og Drikke og SiO Athletica permittert, samt enkelte i konsernstab og SiO Helse. Det har vært utstrakte permitteringer igjennom året. Lederne har fulgt opp de permitterte tett. I SiO Mat og Drikke har det vært gjennomført kartleggingsamtaler med alle, og det ble sendt ut en egen kartleggingsundersøkelse til alle permitterte samtidig med medarbeiderundersøkelsen.

Det har vært tett oppfølging av smittevern og tydelige smittevernregler i hele perioden. Alle ansatte har jobbet hjemmefra så langt det er praktisk mulig. Det ble gitt tilbud om utstyr som skjermer og kontorstoler til å ha hjemme. Alle tjenesteområder og staber tok raskt i bruk digitale plattformer og Teams har fungert godt som samhandlingsplattform. Hjemmekontorløsningen har fungert godt både internt og i tilbudet til studentene.

Det har vært tett dialog mellom ansatte, ledere og kollegaer. Workplace har vært brukt aktivt i kommunikasjonen.

YTRE MILJØ OG BÆREKRAFT

SiOs strategi 2020-2025 slår fast at bærekraftig utvikling som følger FNs bærekraftsmål er en hovedføring, og at vi i løpet av perioden skal ta en tydelig, nasjonal posisjon som pådriver for miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig studentliv. Studenter representerer fremtiden og stiller høye krav til at SiO inntar en ansvarlig rolle og er pådriver for bærekraftarbeidet i samarbeid med studenter og utdanningsinstitusjoner. SiO startet i 2020 arbeidet med å konkretisere bærekraftambisjonen og å definere et tilhørende miljøledelsessystem for å realisere strategien.

SiOs virksomhet forurenses i liten grad det ytre miljø. I og med at så mye som 94 % av karbonavtrykket kommer fra eiendomsmassen, er det i 2020 jobbet med hvordan karbonavtrykket kan reduseres på nybygg og rehabilitering av eksisterende bygningsmasse.

SiO skal innen 2030 halvere eget klimautslipp. SiO er tilknyttet Grønn Byggallianse og vi har forpliktet oss til strakstiltakene som følger av dette. Dette innebærer blant annet at vi har fossilfrie byggeplasser, og jobber med tiltak for ombruk og bedre sorteringsgrad på byggeplassene våre. SiO har mål om at alle nye studenthus/-byer bygges i nærheten av utdanningsinstitusjonene for å redusere transport.

I 2020 har vi arbeidet med styring av energisentralene for å redusere energiforbruket og dermed karbonavtrykket. Vi konkretiserer også tydelige mål og ambisjoner både innen kommende nybygg og rehabiliteringsprosjekter for bygg av ulik årgang, energi-merking og beskaftenhet. Et eksempel på nybygg er studentboligprosjektet i Blindernveien 6, som bygges i klimavennlig massivtre og tilrettelegger for grønn mobilitet gjennom beliggenhet nær campus og kollektivknutepunkt og en egen sykkelstall og verksted for beboerne. Vi er også i dialog med Oslo kommune og bysykkelordningen om å utvide bysykkeltilbudet i tilknytning til de største av de øvrige studentbyene.

SiOs største klimabidrag skal være som påvirker av studentenes adferd i mer klimavennlig retning. Det har i 2020 blitt gjennomført et prosjekt i SiO Bolig for å tilrettelegge bedre for kildesortering og gjenbruk. SiO arrangerte også et eget brukmarked på Kringsjø i samarbeid med beboerne, noe som ble tatt veldig godt imot. Det å bidra til gjenbruk og bytte er sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft, og det blir flere slik arrangement når smittevernreglene tillater det. Vi ønsker også å inspirere studentene ved å synliggjøre fakta om energiforbruk, vannforbruk, avfallsmengde og CO2 for det enkelte studenthus. Ved å bruke ressurser på å synliggjøre klimafotavtrykket til studenter og å påvirke til grønnere valg kan SiO bidra til endrede vaner som varer lenge utover studietiden.

SiO skal gjennom alle våre tjenestetilbud oppleves som en aktør som muliggjør økonomisk bærekraftig studentliv gjennom lavprisalternativer og delingsløsninger. Alle forhandlede avtaler skal møte våre krav til et bærekraftig samfunn. SiO Mat og Drikke er en viktig påvirkningsarena, og skal halvere sitt matsvinn i tillegg til å inspirere studentene til det samme. SiO Mat og Drikke har gjennom 2020 kun hatt deler av sitt serveringstilbud åpent, men har søkt å være til stede digitalt og delt råd og tips for hvordan studentene kan redusere sitt matsvinn for eksempel ved å fryse matrester. Ved nedstengningen av SiOs serveringstilbud under pandemien, har SiO delt ut overskuddsmaten til studentene. SiO Mat og Drikke har gjennom året fortsatt menytilpasningen slik at flere har muligheten til å velge plantebasert måltid.

SiO ønsker å bidra til sosial bærekraft ved å samarbeide med studentene, utdanningsinstitusjonene og kommunen om å bygge infrastruktur mot ensomhet gjennom gode, sosiale møteplasser og nettverk. Dette har bare blitt viktigere i 2020 som følge av den sosiale nedstengningen. Både på Kringsjø og Sogn er det i 2020 arbeidet med

fellesarealer for å stimulere til sosial aktivitet og interaksjon av beboerne. Digital, sosial aktivitet kan ikke erstatte fysiske møteplasser, og studentbyene blir fremover en viktigere arena for studier og studentliv.

LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

SiO jobber for likestilling og mot diskriminering på grunn av kjønn, graviditet, permisjon ved fødsel eller adopsjon, omsorgsoppgaver, etnisitet, religion, livssyn, funksjonsnedsettelse, seksuell orientering, kjønnsidentitet og kjønnsuttrykk.

Alle skal ha like muligheter til arbeid og påvirkning i SiO. 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 2020 var 70 prosent kvinner og 30 prosent menn, 608 kvinner og 251 menn. Dette er på samme nivå som tidligere år. Kvinneandelen er særlig høy i SiO Barnehage, SiO Bolig og SiO Helse, med henholdsvis 83, 82 og 84 prosent. Det er et mål å utjevne kjønns sammensetningen i enkelte enheter, og dette tas med i rekrutteringsprosessene. Gjennomsnittlig arbeidstid i SiO konsern er 36 timer per uke for både kvinner og menn.

Kvinner ansatt i SiO (eks SiO Mat og Drikke) tok ut gjennomsnittlig 26 uker foreldrepermisjon, og menn tok ut 17 uker foreldrepermisjon i gjennomsnitt. I SiO Mat og Drikke har det vært permitteringer, og få foreldrepermisjoner da ansatte har vært permittert og fått foreldrepermisjonen utbetalt av NAV.

SiOs hovedstyre besto i 2020 av ti medlemmer, 5 kvinner og 5 menn. Styrets leder var mann. SiOs ledergruppe består av konsern-/stabsdirektører og direktører for tjenesteområdene, totalt 14 ledere. Av disse er det 6 kvinner og 8 menn.

Det vil bli gjennomført en kartlegging av lønnsforhold etter kjønn og bruken av frivillig deltidsarbeid i løpet av 2021.

UTSIKTER

Også 2021 vil ventelig være preget av koronapandemien. Digital undervisning og mindre internasjonal studiemobilitet vil ventelig prege mye av året. Student-samskipnadene og utdanningsinstitusjonene har i 2021 mottatt midler til tiltak for å forebygge ensomhet og skape trivsel og aktivitet blant studentene. Vi er glade for at det kommer ekstra midler til å gjøre studentenes hverdag bedre, og for at tiltakene også styrker studiefinansieringen. Med digital undervisning og langvarig sosial nedstenging, er dette spesielt viktig for studentene i Oslo. For å sikre en god bruk vil SiO lytte til hva studentene ønsker og har behov for, og også ha en god dialog med utdanningsinstitusjonene.

SiOs tjenester er like viktige i dag som da samskipnaden ble stiftet for over 80 år siden, selv om utformingen av tilbudene er endret. Vi skal ha dette med oss nå når vi skal se på hvordan vi må utvikle tilbudene våre for studentenes behov etter korona. Ettervirkningene av pandemien vil ha betydning for SiOs økonomiske situasjon og handlingsrom i å realisere de strategiske målene våre om å ruste studenten, styrke Oslos posisjon som studentby og å ta en tydelig bærekraftposisjon.

SiO må tilpasse seg konsekvensene pandemien har hatt for studentenes behov nå og på lengre sikt. Digitalisering og teknologiske endringer har skutt fart, og studentene tilbringer mindre tid på campus. Samtidig har vi blitt mer bevisste på betydningen av fysiske møter og sosialt samvær, og studentbyene har blitt viktigere som «campus» og sosial arena. Bærekraft har for alvor blitt en del av dagsorden, og studentene forventer at SiO skal levere. SiO skal ta en tydelig rolle som pådriver for miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig studentliv. Våre studentbyer skal videreutvikles med infrastruktur som tilrettelegger for dette. Den strategiske utviklingen innebærer både organisatoriske endringer og behov for kompetanseutvikling.

For SiO er det også avgjørende med økonomiske rammer som fortsatt gjør det mulig å bygge studentboliger i Oslo og å utvikle dagens studentbyer for å ha et attraktivt og klimavennlig boligtilbud til studentene. SiO har mange regulerings- og byggeprosjekter som er planlagt i årene fremover. Tiltak som forenkler prosessene, vil være en god løsning for realiseringen av disse prosjektene.

I 2021 vil også arbeidslivrelevans bli et viktig tema. Det kommer en ny stortingsmelding om temaet i løpet av våren. Fokus er i ferd med å flyttes fra overgangen mellom studier og jobb til erfaringen og kompetansen du skaffer deg gjennom alle studieårene. SiO ønsker å være der for studentene og synliggjøre muligheten for å skaffe erfaring gjennom studieårene. Vi ønsker også i enda større grad å involvere og engasjere studentene i SiOs arbeid og utvikling. Studentene utgjør en stor ressurs for Oslo, og SiO ønsker å være en nøkkelaktør i å realisere potensiale for innovasjon og sosial samhandling, studentkultur og byliv.



ÅRETS RESULTAT

Årets resultat i SiO (morselskapet) er et underskudd på 26,1 mill. kroner. I dette resultatet ligger det et negativt resultatavvik sammenliknet med et normalresultat i SiO Athletica på 27,5 mill. kroner, kostnader til spesifikke pandemiltak på 18,8 mill. kroner, og ettergitt konsernoverhead til SiO Mat og Drikke på 3,7 mill. kroner. Dette foreslås inndekket av SiOs fond for pandemiltak.

Årets resultat i morselskapet på er foreslått disponert slik:

Overført fra fond for pandemiltak	50 000 000 kroner
Overført til annen egenkapital	23 834 000 kroner

Oslo, 26. mars 2021

Stine Johannessen
Styreleder (konst.)

Peter Linge Hessen
Styremedlem

Elisabeth Holien
Styremedlem

Kristine Berg Heggelund
Styremedlem

Martine Hoseth Myklebust
Styremedlem

Rolf Chr. Andersen
Styremedlem

Merete Kolstad
Styremedlem

Arne Benjaminsen
Styremedlem

Nina Waaler
Styremedlem

Marianne Østbye
Styremedlem

Lisbeth Dyrberg
Administrerende direktør



ÅRSREGNSKAP



2020

STUDENTSAMSKIPNADEN SIO

RESULTATREGNSKAP

(1000 kr)

SiO			SiO Konsern		
2020	2019	Note	Note	2020	2019
Driftsinntekter og -kostnader					
64 956	104 874	2		113 497	228 531
327 531	318 222	2,5		335 144	324 525
586 008	585 822	2		597 582	598 817
41 161	306 363	2		36 732	299 805
1 019 656	1 315 281			1 082 955	1 451 678
Sum driftsinntekter					
Driftskostnader					
3 968	7 574			22 838	52 327
274 388	282 853	3,4		308 600	347 551
227 488	220 312	6		228 745	221 460
3 299	14 245	6		3 299	14 245
880	29 450			797	821
491 528	464 873			505 493	510 570
1 001 551	1 019 307			1 069 772	1 146 974
Sum driftskostnader					
18 105	295 974			13 183	304 704
Driftsresultat					
Finansinntekter og -kostnader					
17 400	21 007	9		13 203	19 343
62 171	68 064	9		62 706	69 286
-44 771	-47 057			-49 503	-49 943
Resultat av finansposter					
-26 666	248 917			-36 320	254 761
Resultat før skattekostnad					
-502	-1 152	15		-2 544	-1 450
-26 164	250 069	12		-33 776	256 211
Årets resultat					
Overføringer					
23 836	0				
0	40 149	5			
0	0				
0	69 960				
0	69 960				
-50 000	70 000				
-26 164	250 069	12			
Sum overføringer					

STUDENTSAMSKIPNADEN SIO

BALANSE (1000 kr)

SiO		EIENDELER		SiO Konsern	
31.12.2020	31.12.2019	Note	Note	31.12.2020	31.12.2019
ANLEGGSMIDLER					
Immaterielle eiendeler					
0	0	15	15	326	0
0	0	6	6	0	0
<u>0</u>	<u>0</u>			<u>326</u>	<u>0</u>
Varige driftsmidler					
363 723	363 723	6	6	589 680	560 200
3 881 309	3 588 153	6	6	3 901 025	3 608 129
156 266	176 648	6	6	159 388	179 370
694 003	390 674	6,7	6,7	694 003	390 674
<u>5 095 301</u>	<u>4 519 198</u>			<u>5 344 096</u>	<u>4 738 373</u>
Finansielle anleggsmidler					
112 368	104 822	8		0	0
130 569	130 569	16		0	0
258	20	8	8	258	20
5 489	4 047	4	4	5 489	4 047
33	40			45	47
<u>248 717</u>	<u>239 498</u>			<u>5 792</u>	<u>4 114</u>
<u>5 344 018</u>	<u>4 758 696</u>			<u>5 350 214</u>	<u>4 742 487</u>
OMLØPSMIDLER					
756	692	10	10	5 112	5 646
29 385	22 897	16	16	17 097	24 607
10 992	17 973	16	16	7 581	19 384
109 992	418 619			109 992	418 619
305 213	225 296	11	11	289 635	239 957
<u>456 338</u>	<u>685 477</u>			<u>429 417</u>	<u>708 213</u>
<u>5 800 356</u>	<u>5 444 173</u>			<u>5 779 631</u>	<u>5 450 700</u>

STUDENTSAMSKIPNADEN SIO

BALANSE (1000 kr)

SiO		EGENKAPITAL OG GJELD		SiO Konsern	
31.12.2020	31.12.2019	Note	Note	31.12.2020	31.12.2019
EGENKAPITAL					
89 863	560 177			89 863	560 177
226 596	226 596			226 596	226 596
99 960	99 960			99 960	99 960
69 960	69 960			69 960	69 960
20 000	70 000			20 000	70 000
937 319	443 238			919 248	432 779
1 443 698	1 469 931	12	12	1 425 627	1 459 473
GJELD					
Avsetning for forpliktelser					
0	0		4	268	588
1 055 631	1 022 705	5	5	1 055 631	1 022 705
26 281	27 099	5	5	26 281	27 099
0	0			0	0
1 523	2 224	15	15	0	2 418
1 083 435	1 052 028			1 082 180	1 052 810
Langsiktig gjeld					
2 757 469	2 444 758	13,14	13,14	2 757 469	2 444 758
114 513	108 986	11	11	115 205	109 371
133 030	145 270	5,13	5,13	133 030	145 270
3 005 012	2 699 014			3 005 704	2 699 399
Kortsiktig gjeld					
129 652	115 478	16	16	130 186	119 047
200	7	15	15	200	7
17 754	16 944			20 469	22 119
	0			0	0
120 605	90 770	16	16	115 264	97 845
268 211	223 199			266 119	239 018
4 356 658	3 974 241			4 354 004	3 991 228
5 800 356	5 444 173			5 779 631	5 450 700

Oslo, 26. mars 2021
I styret for Studentsamskipnaden SiO

Stine Johannessen
Styreleder (konst.)

Peter Linge Hessen
Styremedlem

Elisabeth Holien
Styremedlem

Martine Høseth Myklebust
Styremedlem

Kristine Berg Heggelund
Styremedlem

Rolf Chr. Andersen
Styremedlem

Merete Kolstad
Styremedlem

Arne Benjaminsen
Styremedlem

Nina Waaler
Styremedlem

Marianne Østbye
Styremedlem

Lisbeth Dyrberg
Adm direktør

STUDENTSAMSKIPNADEN SIO

Kontantstrømoppstilling (1000 kr)

SiO			SiO Konsern	
2020	2019		2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
-26 666	248 917	Resultat før skatt	-36 320	254 761
0	-254 799	Gevinst ved avgang driftsmiddel	0	-254 799
230 787	234 557	Av- og nedskrivninger	232 044	235 705
-41 693	-40 149	Periodisert inntektsføring tilskudd	-41 693	-40 149
-64	44	Endring varelager	534	-200
-6 488	-4 830	Endring kundefordringer	7 510	-5 281
14 174	-34 825	Endring leverandørgjeld	11 139	-32 894
-1 442	-1 676	Endring pensjonsforpliktelse	-1 710	-2 146
36 016	21 640	Endring i andre tidsavgrensingsposter	26 211	29 279
204 624	168 879	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	197 714	184 276
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
0	285 805	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	0	285 805
-805 585	-578 496	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-808 919	-578 943
-7 546	0	Utbetalinger ved investering i datterselskap	-27 542	0
0	-16 800	Utbetaling ved økning ansvarlig lån	0	0
-813 131	-309 492	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-836 461	-293 138
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
431 322	157 309	Innbetalinger ved opptak av ny gjeld	431 322	157 309
-118 611	-114 516	Utbetalinger ved nedbetaling av gjeld	-118 611	-114 516
61 560	142 260	Mottatt boligtilskudd	61 560	142 260
	5 000	Innbetalinger ved reduksjon av langsiktig fordring	0	5 000
5 527	5 623	Innbetaling av depositum	5 527	5 623
379 798	195 676	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	379 798	195 676
-228 710	55 064	Netto endring i kontanter og kontantekv.	-258 949	86 814
643 915	588 851	Beholdning av kontanter og kontantekv. 1.1.	658 576	571 762
415 205	643 915	Beholdning av kontanter og kontantekv. 31.12	399 627	658 576

Note 1 Regnskapsprinsipper**Generelle regnskapsprinsipper**

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

Inntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet, leieinntekter 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 (byggets) gjennomsnittlige levetid.

Øvrige tilskudd inntektsføres i den perioden det er bevilget for.

Behandling av fristasjonsytelser i regnskapet

Verdien av fristasjonsytelsene, både i form av tilskudd og naturalytelser, er resultatført på inntektsiden i regnskapet og spesifisert i note til regnskapet. Verdien av naturalytelsene er også resultatført på kostnadssiden og presentert på regnskapslinjen Andre driftskostnader.

Spesifikasjon av størrelsen på fristasjonsarealer og beregning av verdien av naturalytelser

Fristasjonsytelsene er klassifisert som offentlig tilskudd. Arealer som i henhold til avtale med medlemsinstitusjonene benyttes i studentsamskipnadens virksomhet er klassifisert som fristasjonsarealer. Fristasjonsarealene er oppgitt som bruttoarealer.

Vrimlearealer og andre fellesarealer som ikke spesifikt er knyttet til studentsamskipnadens studentvelferdsvirksomhet, er ikke regnet som fristasjonsareal. Verdien av fristasjonsytelsen er beregnet med utgangspunkt i en husleiesats på kr. 1300 pr. m² og driftskostnader på kr. 600 pr. m².

Resultatoppstillinger knyttet til salg av varer og tjenester til andre enn studenter

Det er utarbeidet særskilte regnskap for salg av varer og tjenester til andre enn studenter for tjenesteområder hvor det benyttes offentlig støtte (fri stasjon, semesteravgift og andre statlige tilskudd) og der omsetningen til andre enn studenter utgjør 5 % eller mer av tjenesteområdets omsetning. Dette gjelder tjenesteområdene trening, barnehage, helse og kafé/kantine. Videre er det utarbeidet særskilte regnskap for andre tjenesteområder som finansieres av semesteravgift og for SiOs boligvirksomhet. 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 anskaffelsestidspunktet og poster som er knyttet til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

Finansielle omløpsmidler er finansielle instrumenter i form av likviditetsplasseringer. Disse består av markedsbaserte aksje- og rentefond som vurderes til virkelig verdi.

Regnskapsmessig sikring

SiO er eksponert for renterisiko og prisrisiko knyttet til forbruk av strøm. SiO bruker rentederivater for å redusere renterisikoer og termin-/futureskontrakter for å redusere prisrisiko.

SiO regnskapsfører rentebytteavtaler som kontantstrømsikring. Endringer i virkelig verdi av sikringsinstrumentene regnskapsføres ikke. Dette innebærer løpende resultatføring av flytende rente og resultatet av rentebytteavtalene under rentekostnader.

SiO regnskapsfører kontrakter for sikring av prisrisiko for strøm som kontantstrømsikring. Endring i virkelig verdi av sikringsinstrumentene regnskapsføres ikke. Dette innebærer løpende resultatføring av prisene på de kontraktene som ordinære strømkostnader.

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 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Det er ikke bokført utsatt skatt på merverdier i eiendomsaksjeselskaper som driver med, eller skal utvikles til å drive med studentboligutleie som er skattefri virksomhet.

Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverseres eller kan reverseres 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 regnskapskikk.

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, ytelsesordning

Pensjonskostnader og pensjonsforpliktelser beregnes etter lineær opptjening basert på forventet sluttlønn. Beregningen er basert på forutsetninger hva gjelder 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.

Pensjon, innskuddsordning

SiO betaler innskudd til en pensjonsforvalter uten ytterligere forpliktelser for virksomheten etter at innskuddet er betalt. Innskuddene kostnadsføres som personalkostnad.

Konsolidering

Konsernregnskapet omfatter Studentsamskipnaden SiO og selskaper som SiO har bestemmende innflytelse over.

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.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er satt opp etter indirekte modell.

I kontanter og andre kontantekvivalenter inngår også finansielle omløpsmidler som markedsbaserte aksjer og fondsandeler.

Note 2 Særskilt spesifikasjon av driftsinntekter

	SiO		SiO Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Offentlige tilskudd				
Fri stasjon fra medlemsinstitusjoner	62 034	62 801	68 142	69 104
Semesteravgift	85 286	82 106	85 286	82 106
Offentlige tilskudd til helsetjenester	35 158	30 243	35 158	30 243
Inntektsført statstilskudd studentboliger	41 693	40 149	41 693	40 149
Offentlige tilskudd øremerket barnehagene	91 920	91 085	91 920	91 085
Statstilskudd til generelle velferdstiltak	11 440	11 837	11 440	11 837
Koronakompensasjon - andre områder	0	0	1 505	0
Sum offentlige tilskudd	327 531	318 222	335 144	324 525
Salgsinntekter				
Foreldrebetaling barnehage	15 455	17 904	15 455	17 904
Treningsavgifter	46 169	79 207	46 169	79 207
Salgsinntekter kantine og catering	0	0	48 231	123 073
Øvrige salgsinntekter	3 333	7 764	3 643	8 348
Sum salgsinntekter	64 956	104 874	113 497	228 531
Leieinntekter	586 008	585 822	597 582	598 817
Andre driftsinntekter				
Egenandeler, helse	12 962	12 485	12 962	12 485
Fellestjenester	7 296	9 340	0	0
Driftsstøtte	6 363	6 421	7 874	8 571
Øvrige driftsinntekter	14 540	23 318	15 897	23 951
Gevinst ved salg av anleggsmidler *)	0	254 799	0	254 799
Sum andre driftsinntekter	41 161	306 363	36 732	299 805
Sum driftsinntekter	1 019 656	1 315 281	1 082 955	1 451 678

*) Gjelder salg av eiendom i Refstadveien 50

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

	SiO		SiO Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Lønninger	226 394	229 798	254 468	283 461
Arbeidsgiveravgift	31 384	33 567	35 280	41 474
Pensjonskostnader	12 635	13 938	14 132	16 140
Andre ytelser/personalrelaterte kostnader	3 976	5 550	4 720	6 476
Sum	274 388	282 853	308 600	347 551
Gjennomsnittlig antall årsverk	393	373	454	500
Styrehonorar	883	835	913	918
Ytelser til daglig leder SiO:	2020	2019		
Lønn	1 783	1 715		
Pensjonsutgifter	0	303		
Annen godtgjørelse	164	173		
Sum	1 947	2 191		

Administrerende direktør har rett på godtgjørelse tilsvarende 9 måneders lønn dersom hun blitt sagt opp av SiO og oppsigelsen ikke skyldes vesentlig mislighold fra arbeidstakers side.

Godtgjørelse til styremedlemmer i SiO	Samlet godtgjørelse
Styreleder	218
Styremedlemmer valgt av ansatte	123
Styremedlemmer oppnevnt av medlemsinstitusjonene	185
Styremedlemmer valgt av studentene	313
Varamedlemmer for styremedlemmer valgt av ansatte	41
Varamedlemmer for styremedlemmer oppnevnt av medlemsinstitusjonene	2
Varamedlemmer for styremedlemmer valgt av studentene	0

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	
	2020	2019	2020	2019
Lovpålagt revisjon	440	457	620	676
Andre attestasjonstjenester	127	104	135	126
Skatt og avgift	24	114	113	171
Annen bistand	14	310	14	310
Sum	605	984	882	1 282

Note 4 Pensjonskostnader, -midler og -forpliktelser

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

SiO har i 2015 lukket ytelsesordningen, og alle som per 31.12.2015 var under 60 år ble overført til innskuddspensjonsordningen. SiO følger NRS (regnskapsstandard) om Pensjoner. I ytelsesordningen er estimatavvik og planendringer amortiseres over forventet gjenværende opptjeningsår i den grad det overstiger 10 % av det største av pensjons-forpliktelsene og pensjonsmidlene (korridor).

SiO har pensjonsordninger som omfatter i alt 542 personer i SiO og ytterligere 125 personer i SiO Konsern. I ytelsesordningen har SiO 11 aktive medlemmer og 58 pensjonister, og i konsernet er det 13 aktive medlemmer og 67 pensjonister. Ytelsene i denne ordningen er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden.

I innskuddsordningen har SiO 531 aktive medlemmer, i konsernet er det 654 aktive medlemmer. I denne ordningen innbetaler SiO faste %-andeler av de ansattes lønn i ordningen, og har ingen forpliktelse i forhold til fremtidig avkastning på midlene.

SiO har 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.

SiO	2020	2019
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	772	1 071
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	1 280	1 506
Avkastning på pensjonsmidler	-2 222	-2 539
Overgang til innskuddsordning	-	-
Resultatført avvik pga estimatendringer	129	265
Administrasjonskostnader	723	765
Periodisert arbeidsgiveravgift	-	-
Netto pensjonskostnad, ekskl arbeidsgiveravgift	682	1 067
Ansattes andel av pensjonskostnad (2% av brutto lønn)	-134	-187
Resultatført pensjon som ikke aktuarberegnes	12 087	13 058
Tilbakebetalte midler afp		
Sum	12 635	13 938

	Sikrede forpliktelser	Usikrede forpliktelser	Sum forpliktelser
Beregnete pensjonsforpliktelser	-59 266	-829	-60 094
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	62 812	-	62 812
Estimerte netto pensjonsforpliktelser / midler (-)	3 547	-829	2 718
Periodisert Arbeidsgiveravgift	-	-117	-117
Estimerte netto pensjonsforpliktelser / midler (-)	3 547	-946	2 601
Ikke resultatførte estimatendringer	2 888	-	2 888
Netto pensjonsforpliktelse / midler (-) 31.12.	6 435	-946	5 489

SiO Konsern	2020	2019
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	846	1 152
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	1 378	1 625
Avkastning på pensjonsmidler	-2 373	-2 740
Overgang til innskuddsordning		
Resultatført avvik pga estimatendringer	135	-161
Administrasjonskostnader	845	897
Periodisert arbeidsgiveravgift	-	-
Netto pensjonskostnad	831	773
Ansattes andel av pensjonskostnad (2% av brutto lønn)	-143	-214
Resultatført pensjon som ikke aktuarberegnes	13 445	15 581
Sum	14 132	16 140

	Sikrede forpliktelse	Usikrede forpliktelse	Sum forpliktelse
Beregnete pensjonsforpliktelse	-64 108	-861	-64 970
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	67 907	-	67 907
Estimerte netto pensjonsforpliktelse / midler (-) før AGA	3 799	-861	2 938
Periodisert Arbeidsgiveravgift	-	-121	-121
Estimerte netto pensjonsforpliktelse / midler (-) etter AGA	3 799	-983	2 816
Ikke resultatførte estimatendringer	2 404	-	2 404
Netto pensjonsforpliktelse / midler (-) 31.12.	6 203	-983	5 221

Økonomiske forutsetninger:	2020	2019
Diskonteringsrente	1,70 %	2,30 %
Forventet lønnsregulering	2,25 %	2,25 %
Forventet pensjonsøkning	0,00 %	0,50 %
Forventet G-regulering	2,00 %	2,00 %
Forventet avkastning på fondsmidler	2,70 %	3,80 %
Forventet årlig avgang før 30 år	12,00 %	12,00 %
Forventet årlig avgang etter 30 år	2,00 %	2,00 %

Note 5 Statstilskudd og husbanktilskudd

Spesifikasjon av tilskudd og årets endring i periodisert inntekt:

	Opprinnelig tilskudd	Akk. inntektsført 01.01.2020	Inntektsført 2020	Rest periodisert tilskudd 31.12.2020	Resterende forpliktelse 31.12.2020 *)
Bygg med stats- eller husbanktilskudd:					
Bjølsen	328 767	129 861	-8 639	190 267	146 574
Kringsjå	301 575	64 714	-6 980	229 881	218 442
Sogn	102 546	24 464	-2 069	76 013	94 149
St. Hanshaugen	156 140	32 883	-3 967	119 290	149 666
Vestgrensa	89 630	29 881	-2 293	57 456	62 414
Åråsen	88 435	35 750	-2 679	50 006	35 374
Carl Berner	83 299	23 769	-2 151	57 380	55 670
Kingos gt	78 750	21 862	-2 032	54 857	78 750
Lillo	56 650	4 407	-1 279	50 964	56 650
Grünerløkka	73 865	34 765	-2 063	37 037	27 084
Schultz gt	60 197	17 601	-1 832	40 764	60 197
Ullevål	40 264	19 243	-1 206	19 815	12 079
Rodeløkka	40 000	4 873	-875	34 253	40 000
Fagerborg	25 250	7 037	-959	17 255	25 250
Sofienberg	23 020	13 906	-781	8 333	2 302
Nydalen	20 000	3 034	-392	16 575	20 000
Stensberggata	17 000	3 650	-417	12 932	17 000
Kansleren	14 400	9 359	-420	4 621	960
Enerhaugen	12 300	9 863	-462	1 975	4 747
Pilestredet	9 657	7 220	-199	2 238	2 500
Sum bygg med tilskudd	1 621 746	498 142	-41 693	1 081 911	1 109 808
		539 835			
Mottatte, ikke aktiverte tilskudd					
Kringsjå				23 400	
Blindern				85 680	
Sogn				23 400	
Sum aktiverte og ikke aktiverte tilskudd	1 621 746	498 142	-41 693	1 214 391	

*) Tilskudd til studentboliger innkretsføres i takt med avskrivningene av bygget, se note 6. Avskrivningstiden avviker i forhold til nedtrapping av kravet om å tilbakebetale tilskudd ved avhendelse og omdisponering av studentboligene, jf forskrift om tilskudd til studentboliger § 9. Kolonnen "Resterende forpliktelse" viser potensielt tilbakebetalingskrav ved omdisponering av studentboligene. Etter 15 år reduseres forpliktelsen med 50 prosent. Deretter reduseres den resterende forpliktelsen med 3,33 prosent av opprinnelig tilskudd de neste 15 årene. Etter 30 år er hele tilskuddet ettergitt. Ved utfylling av noten legges det til grunn at alle bygg som er ferdigstilt i regnskapsåret er ferdigstilt 1. januar. Ved et reelt salg er det dato for ferdigstillelse som legges til grunn.

Note 6 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

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

SiO	Goodwill	Tomter	Bygn. og annen fast eiendom	Maskiner / Inventar	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2020	5 609	363 723	5 443 875	409 722	390 674	6 613 603
Tilgang			378	24 756	788 519	813 653
Overført mellom anleggsgrupper			463 555	21 635	-485 190	0
Avgang				-27 432		-27 432
Anskaffelseskost 31.12.20	5 609	363 723	5 907 808	428 681	694 003	7 399 824
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2020	5 609	0	1 855 722	233 073	0	2 094 404
Avgang			0	-20 668		-20 668
Årets av- og nedskrivninger			170 777	60 010		230 787
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2020	5 609	0	2 026 499	272 415	0	2 304 523
Bokført verdi pr. 31.12.2020	0	363 723	3 881 309	156 266	694 003	5 095 301

Økonomisk levetid	5 år	15 - 60 år	3-10 år
Avskrivningsplan	lineær	1,7 - 6,7 %	10 - 33 %

SiO Konsern	Goodwill	Tomter	Bygn. og annen fast eiendom	Maskiner / Inventar	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2020	5 609	560 200	5 475 435	421 468	390 674	6 853 387
Tilgang		29 480	378	26 152	788 519	844 529
Overført mellom anleggsgrupper			463 555	21 635	-485 190	0
Avgang		0	-2 235	-34 155		-36 390
Anskaffelseskost 31.12.2020	5 609	589 680	5 937 133	435 100	694 003	7 661 526
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2020	5 609	0	1 867 306	242 098	0	2 115 013
Avgang			-2 234	-27 393		-29 627
Årets av- og nedskrivninger			171 036	61 007		232 044
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2020	5 609	0	2 036 108	275 712	0	2 317 430
Bokført verdi pr. 31.12.2020	0	589 680	3 901 025	159 388	694 003	5 344 096

Økonomisk levetid	5 år	15 - 60 år	3-10 år
Avskrivningsplan	lineær	1,7 - 6,7 %	10 - 33 %

Note 7 Anlegg under utførelse

Studentsamskipnaden SiO 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.

SiO hadde ved utgangen av 2020 følgende ikke avsluttede prosjekter:

	Bokført verdi per 31.12.
Blindernveien 6 (nye studentboliger)	374 583
Gjerdrumsvei 10-12 (nye studentboliger)	136 241
Pilestredet (rehabilitering studentboliger)	112 297
Diverse fortetnings- og vedlikeholdsprosjekter	35 102
Pågående administrative prosjekter	35 780
Sum SiO / SiO Konsern	694 003

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 %	26 000	104 822
Gjerdrumsvei 10C AS, Oslo *)	2020	100 %	100	7 546
Sum			26 100	112 368

*) Studentsamskipnaden SiO kjøpte alle aksjene i Gjerdrumsvei 10C AS fra SiO Eierskap AS den 31.12.2020

Firma, forretningskontor	Egenkapital 01.01	Årets resultat	Emisjon	Egenkapital 31.12.
SiO Eierskap AS, Oslo	98 399	-3 512	0	94 887
Gjerdrumsvei 10C AS, Oslo	8 340	-366	0	7 974
Sum	106 739	-3 878	0	102 861

SiO Eierskap AS har aksjer i:	Anskaffelses tidspunkt	Forretningssted	Eierandel	Avgitt/mottatt konsernbidrag etter skatt
SiO Mat og Drikke AS, Oslo	1991	Oslo	100 %	7 017
Urban Boligutleie AS, Oslo	1993	Oslo	100 %	-4 672
Artos Eiendom AS, Oslo	2015	Oslo	100 %	-2 345
Gjerdrumsvei 10E AS, Oslo	2016	Oslo	100 %	0
Sum				0

SiO Eierskap AS har aksjer i:	Egenkapital 01.01.	Årets resultat	Avgitt/ mottatt konsernbidrag etter skatt	Egenkapital 31.12.
SiO Mat og Drikke AS, Oslo	5 605	-8 662	7 017	3 960
Urban Boligutleie AS, Oslo	5 804	3 134	-4 672	4 266
Artos Eiendom AS, Oslo	1 094	2 377	-2 345	1 126
Gjerdrumsvei 10E AS, Oslo	4 863	-581	0	4 282
Sum	17 366	-3 732	0	13 634

Andre aksjer/andeler eid av SiO:	Anskaffelses tidspunkt	Eier- og stemmeandel	Innbetalt aksjekapital	Bokført verdi 31.12.
SiN innkjøpssamarbeid SA	2013	5,6 %	20	20
Samskipnadsrådet	2020		238	238
Sum				258

Sum andeler SiO Konsern **258**

Note 9 Spesifikasjon av finansposter

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

	SiO		SiO Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Finansinntekter består av:				
Renteinntekter	6 306	9 982	2 109	5 633
Annen finansinntekt	11 094	13 710	11 094	13 710
Sum finansinntekter	17 400	23 692	13 203	19 343

	2020		2019	
	2020	2019	2020	2019
Finanskostnader består av:				
Rentekostnader	59 263	65 128	59 528	65 796
Annen finanskostnad	2 908	2 936	3 178	3 490
Sum finanskostnader	62 171	68 064	62 706	69 286

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	
	2020	2019	2020	2019
Resepsjonsvarer Athletica	756	692	756	692
Varelager SiO Mat og Drikke	-	-	4 356	4 954
Sum varelager	756	692	5 112	5 646

Note 11 Bundne midler

	SiO		SiO Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Ansattes skattetreksmidler	10 017	9 019	10 968	10 993
Depositum - studentboliger	114 513	108 986	115 205	109 371
Sum bundne midler	124 530	118 005	126 172	120 365

Note 12 Oppstilling over endringer i egenkapital

SiO	Bundne fond	Vedlikeholds- fond	Fond til styrking av Oslo som studentby	Miljøfond	Fond for Pandemitiltak	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2019	560 178	226 596	99 960	69 960	70 000	443 238	1 469 932
Årets resultat		0	0	0	-50 000	23 836	-26 164
Omdisponering av bunden egenkapital *)	-470 245					470 245	0
Utdeling fra Kr. Ottosens fond	-70						-70
Egenkapital 31.12.2020	89 863	226 596	99 960	69 960	20 000	937 319	1 443 698

*) På grunn av endrede regler for tilbakebetaling av statstilskudd for bygging av studentboliger

SiO Konsern	Bundne fond	Vedlikeholds- fond	Fond til styrking av Oslo som studentby	Miljøfond	Fond for Pandemitiltak	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2019	560 178	226 596	99 960	69 960	70 000	432 780	1 459 474
Årets resultat	0	0	0	0	-50 000	16 224	-33 776
Omdisponering av bunden egenkapital *)	-470 245					470 245	0
Utdeling fra Kr. Ottosens fond	-70						-70
Egenkapital 31.12.2020	89 863	226 596	99 960	69 960	20 000	919 248	1 425 627

*) På grunn av endrede regler for tilbakebetaling av statstilskudd for bygging av studentboliger

Note 13 Langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	SiO		SiO Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Husbanklån	1 830 122	1 702 143	1 830 122	1 702 143
Andre pantelån	927 346	742 615	927 346	742 615
Sum	2 757 469	2 444 758	2 757 469	2 444 758

Gjennomsnittlig renter	SiO		SiO Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Nominell gjennomsnittlig rente	2,50 %	2,44 %	2,50 %	2,44 %

Rentebinding og forfallsstruktur	SiO Konsern			
	0-1 år	2-3 år	4-5 år	Mer enn 5 år
Forfallsstruktur langsiktig gjeld	273 260	635 318	414 113	1 434 778
Rentebinding låneportefølje	309 150	80 082	245 989	2 122 248

Annen langsiktig gjeld	SiO		SiO Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Mottatt, ikke aktivert statstilskudd til studentboliger	132 480	144 720	132 480	144 720
Annen langsiktig gjeld	550	550	550	550
Sum	133 030	145 270	133 030	145 270

Renterisiko

SiO er eksponert for renterisiko. SiO bruker rentederivater for å redusere disse risikoene. Finansiering og rentebytteavtaler brukes til å oppnå ønsket rentestruktur i selskapets gjeldsportefølje. Styring av renterisiko er basert på en balanse mellom å holde rentekostnadene lave over tid og bidra til å stabilisere konsernets kontantstrømmer med hensyn til renteendringer.

Sett i lys av størrelsen på og forventet økning i rentebærende gjeld, er det vesentlig å ha kontroll på rentekostnader. Tiltaket her er til en hver tid å vurdere fastrentekontrakter på langsiktig lån. Minimum 50% av rentebærende lån skal ha fastrente med durasjon på inngåelsestidspunkt fra 3 til 15 år. Fastrentekontraktene differensieres slik at utløpet faller ulikt i tid. Markedsverdi på rentebytteavtalene er per 31.12.2020 kr -50,3 millioner.

Markedsrisiko energi

SiO er eksponert for prisisiko knyttet til forbruk av strøm. SiO har som mål å oppnå lavest mulig energikostnad for sine bygg. SiO har inngått avtale med en megler som har fullmakt til å handle i markedet for fremtidige perioder med målsetning om å oppnå en gunstigst mulig pris. For å oppnå forutsigbarhet på prisen i leveringsåret har fullmakten blitt innskrenket til en makspris. Denne maksprisen fastsettes i forbindelse med budsjettprosessen, basert på oppnådd porteføljepriis + 10% på tidspunktet den ble fastsatt.

Note 14 Pantstillelser og garantier m.v.

Pantstillelser	SiO	SiO Konsern	Tinglyst pant
Driftskreditt på konsernbankkonto	5 000	5 000	
Husbanklån	1 830 122	1 830 122	2 942 697
Andre pantelån	927 346	927 346	1 426 180
Sum Pantegjeld	2 757 469	2 757 469	
Bokført verdi på eiendomsmassen	4 245 032	4 490 705	

Selskapene i konsernet SiO har inngått avtale om flerkontosystem med bankforbindelsen. Avtalen, som har en driftskredittramme på 5 mill, innebærer selvskyldnerkausjon mellom selskapene. 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 Nydalen AS, SiO Athletica	6 139	6 139
DIFA Nydalen AS, SiO Helse	627	627
Nye Broverkstedet AS, Vulkan	6 103	6 103
Holbergsgate 21 AS	5 219	5 219

Note 15 Skatt

SiOs hovedvirksomhet knyttet til studenter og studentvelferd er vurdert til å være skattefri, aktiviteter som ikke er direkte knyttet til studenter, studentvelferd mv. er vurdert som skattepliktig.

SiO har foretatt en gjennomgang av aktivitetene i selskapet og vurdert hvorvidt det foreligger skatteplikt. Vurderingen tar utgangspunkt i samskipnadens formål.

Det er ikke bokført utsatt skatt på merverdier i eiendomsaksjeselskaper som driver med, eller skal utvikles til å drive med studentboligutleie, som er skattefri virksomhet.

Følgende aktiviteter er vurdert å være skattepliktige:

- Driftstjenester for skattepliktige konsernselskaper
- Konsernstab/fellestjenester for skattepliktige konsernselskaper
- Utleie av fast eiendom til skattepliktige konsernselskaper
- Barnehage for andre enn studentbarn
- Trening for andre enn studenter
- Helsetjenester til andre enn studenter

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

Cirka 9 % av omsetningen i SiO er vurdert som skattepliktig i 2020.

	SiO		SiO Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel				
Midlertidige forskjeller				
Anleggsmidler	8 457	15 039	8 627	15 040
Gevinst & Tapskonto	-2 012	-2 515	6 055	7 569
Omløpsmidler	-	-	-1 190	-166
Varer			-	-
Pensjonsforpliktelser	478	405	210	-183
Netto midlertidige forskjeller	6 923	12 929	13 702	22 260
Underskudd til fremføring	-	-2 821	-15 184	-11 269
Grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel	6 923	10 108	-1 482	10 991
Utsatt skatt	1 523	2 224	-326	2 418
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel			-	-
Utsatt skatt i balansen	1 523	2 224	-326	2 418

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt

	SiO		SiO Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Resultat før skattekostnad	-26 666	248 917	-36 320	254 761
- fratrukket resultat fra skattefri virksomhet	24 390	-254 187	24 756	-253 761
Resultat skattepliktig virksomhet	-2 276	-5 270	-11 564	1 000
Inntekter fra felleskontrollert virksomhet				
Endring i midlertidige forskjeller som ikke skal inngå i grunnlag for utsatt	6 006	2 449	8 558	-
Permanente forskjeller			-	-7 913
Grunnlag for årets skattekostnad	3 730	-2 821	-3 006	-6 913
Endring i midlertidige resultatforskjeller	-	-		
Endring i underskudd og anvendt godtgjørelse til fremføring	-2 820	2 821	3 916	-5 489
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	910	-	910	-12 402
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	910	-	910	-12 402

Fordeling av skattekostnaden

Betalbar skatt på årets resultat	200	-	200	
Formuesskatt	-	7	-	7
For mye/for lite avsatt i fjor	-	-		
Sum betalbar skatt	200	7	200	7
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-701	-	-2 744	-1 457
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	-	-		
Skattekostnad	-500	7	-2 544	-1 450

Avstemming av årets skattekostnad

Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	-26 666	248 917	-36 320	254 761
Beregnet skatt 22 %	-5 867	54 762	-7 990	56 047
Skattekostnad i resultatregnskapet	-500	7	-2 544	-1 450
Differanse	-5 366	54 755	-5 447	57 497

Differansen består av følgende:

22 % av resultat fra skattefri virksomhet	5 366	-55 921	5 447	-55 827
22 % av permanente forskjeller	-	-	-	-1 741
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	-	-	-	-
Beregnet formuesskatt	-	7	-	7
Endring i utsatt skattefordel som følge av redusert forventning om utnytting av utsatt skattefordel	-	-	-	64
Andre forskjeller				
Sum forklart differanse	5 366	-55 914	5 447	-57 497

Formuesskatt

	SiO		SiO Konsern	
	2020	2019	2020	2019
Driftsmidler	4 493	7 438	4 493	7 438
Fast eiendom	414 587	379 673	414 587	379 673
Gjeld	-486 387	-382 174	-486 387	-382 174
Netto formue	-67 307	4 937	-67 307	4 937
Beregnet formuesskatt	-101	7	-101	7
Sum formuesskatt	-101	7	-101	7

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt i skattekostnaden	200	7	200	7
Betalbar skatt i balansen	200	7	200	7

Note 16 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	SiO	
	2020	2019
Langsiktige fordringer	130 569	130 569
Kundefordringer og andre fordringer	18 562	4 765
	149 131	135 334

Herav fordringer som forfaller senere enn ett år 130 569 130 569

Gjeld	SiO	
	2020	2019
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	12 387	1 345
Sum konserngjeld	12 387	1 345

Herav gjeld som forfaller senere enn fem år 0 0

Note 17 Transaksjoner med nærstående parter**Morselskapets transaksjoner med nærstående parter:**

Salg til datterselskap	2020	2019
Salg av tjenester	7 517	9 571
Husleieinntekter	15 512	15 577
Renteinntekter på interne lån til datterselskap	-2 483	-2 686
Kjøp fra datterselskap	2019	2019
Kjøp av varer	0	2 686
Kjøp av tjenester	0	0
Husleie	0	0

NOTE 18. Segmentregnskab

Av de ydrestens SIO leverer mod studentsegmentet, er der roent tjenester som også er tilgængelig for andre brukere. I den grad andre eni studenter står for mer enn 5% av omsætningen er det utarbeidet egne regnskap for å dokumentere at tilleggsopplag og andre SIO mottak for a tilby tjenester til studenter, ikke brukes for å subsidiere tjenester utenfor studentsegmentet. Det er også utarbeidet segmentregnskap for andre tjenester som finansiseres av semesteravgift og for SIOs boligvisesomier.

Tjenestetilbud hvor det er utarbeidet segmentregnskap

	SIO Bolig			SIO Mat og Drikke AS			SIO Ahthetica			SIO Barnehager			SIO Helse			Andre Velferdstjenester		
	Studenter	Andre	Total	Studenter	Andre	Total	Studenter	Andre	Total	Studenter	Andre	Total	Studenter	Andre	Total	Studenter	Andre	Total
Inntekter																		
Frisasjonsveier - tilskudd				6 108		6 108	20 251		20 251							1 748		4 303
Frisasjonsveier - naturavgifter				21 261		21 261	6 501		6 501							2 176		623
Semesteravgift				-		-	-		-							47 691		14 131
Statustilskudd (kap 270 post 74)				-		-	-		-							-		-
Studentboliger (usatt inntekt)	41 693		41 693															
Offentlige tilskudd barnehager																		
Andre offentlige tilskudd																		
Sum offentlige støtte	41 693		41 693													34 346		19 057
Leieinntekter fra studentboliger	569 567		569 567	27 368		27 368	26 751		26 751							85 961		85 961
Salginntekter	1		1	45 251		45 251	29 534		29 534							13 404		13 404
Andre inntekter	7 249		7 249	-		-	1 496		1 496							2 891		3 296
Sum inntekter	618 510		618 510	72 620	6 305	78 925	57 782	24 803	82 584	65 814	41 589	107 403	102 257	905	103 162	19 068		19 068
Kostnader																		
Naturavgifter - fristasjon				19 548	1 713	21 261	4 846	1 654	6 501							2 133	43	2 176
Personalkostnader				17 927	1 571	19 498	927	316	1 243	(16)	(10)	(25)				2 457		2 457
Administrasjon og driftskostnader	14 754		14 754	31 190	2 733	33 923	19 610	6 695	26 305	47 472	29 999	77 471	68 063			68 063		8 542
Avskrivning	586 199		586 199	12 930	1 133	14 063	46 888	16 008	62 895	14 926	9 432	24 358	22 573			22 573		8 635
Nedskrivning	20 341		20 341	992	87	1 079	3 825	1 306	5 130	324	205	528	7 023			7 023		1 267
Sum driftskostnader	621 294		621 294	82 588	7 237	89 825	76 095	25 979	102 074	62 707	39 626	102 332	102 249	526	102 775	19 067		19 067
Driftsresultat	(2 784)		(2 784)	(9 968)	(932)	(10 900)	(18 313)	(1 177)	(19 489)	3 108	1 964	5 071	8	379	387	0		0
Finansinntekter og kostnader																		
Finansinntekter	457		457															
Finanskostnader	465		465	189	17	206	15	9	24	(3)	(2)	(5)				8		8
Resultat av finansposter	(8)		(8)	(189)	(17)	(206)	(15)	(9)	(24)	3	2	5				(8)		(8)
Resultat før skattekostnad	(2 792)		(2 792)	(10 157)	(949)	(11 106)	(18 328)	(1 186)	(19 514)	3 111	1 966	5 077	0	379	379	0		0
Skattekostnad																		
Axresultat (inkludert fristasjonstilskudd)	(2 792)		(2 792)	(10 157)	(949)	(11 106)	(18 328)	(1 186)	(19 514)	3 111	1 966	5 077	0	379	379	0		0

Note 19 Hendelse etter balansedagen

SiO har i 2020 vært sterkt preget av pandemien. De første månedene i 2021 har også vært preget av pandemien. Vi anser det som sannsynlig at situasjonen vil vedvare et godt stykke inn i 2021.

Selv om deler av tjenestetilbudet, i første rekke SiO Athletics og SiO Mat og Drikkes tjenestetilbud, har vært stengt eller redusert store deler av 2020 og hittil i 2021, er den økonomiske situasjonen håndterbar. Det var knyttet usikkerhet til hvordan Boligvirksomheten ville påvirkes, men vi erfarer at belegget har holdt seg på et tilfredsstillende nivå hele 2020, og at SiOs viktigste inntektskilde dermed har bestått. Allikevel anser vi økonomisk utvikling i 2021 som en risiko. For å redusere den økonomiske risikoen, opprettholdes tiltak for å redusere de løpende kostnadene og for å bevare SiOs verdier. Blant annet er ansatte i flere av tjenesteområdene permittert.