



SiO

STYRETS
ÅRSBERETNING



2019

OM SiO

Studentsamskipnaden SiOs visjon er å skape en bedre hverdag for alle studenter. Vår oppgave er å tilby tjenester som støtter opp under de behov studentene har i kraft av å være studenter, og som ruste studentene til å trives og mestre studentlivet. Oslo skal bli Norges beste by å studere i. Vi skal bidra til at studentene lykkes med sitt prosjekt – å få seg en god utdanning.

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 skaper også verdi gjennom å tilrettelegge for at studentene selv får definere sine behov og sette prioriteringer for samskipnaden. SiO skal ha en bærekraftig driftsmodell og også inspirere studentene til å ta bærekraftige valg.

Tilbudet inkluderer:

- Rundt 8600 studentboliger
- Nær 40 kafeer og spisesteder
- Seks SiO Athletica treningsentre med omfattende gruppetrenings- og kurstilbud
- Helse- og rådgivningstjeneste med allmennlegekontor, psykiater-/psykologtjeneste, tannlege og rådgivning, kurs, grupper og selvhjelpsverktøy
- 530 barnehageplasser
- Karrieretjenester
- Kurs og rådgivningstjenester for studentforeninger

SiO leverte i 2019 tjenester til i alt 68 419 studenter ved 28 utdanningsinstitusjoner i Osloregionen.

Tilknyttede utdanningsinstitusjoner:

Universitetet i Oslo

OsloMet Storbyuniversitetet

Handelshøyskolen BI, Oslo

Politihøgskolen

Norges Idrettshøgskole

Høgskolen Kristiania

MF vitenskapelig høyskole

Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo

NMBU tidl. Veterinærhøgskolen, (til 1.8. 2020)

Einar Granum Kunstfagskole (ny i 2019)

Noroff (ny i 2019)

Norsk fagskole for lokomotivførere (ny i 2019)

Fagskolen Oslo Akershus (ny i 2019)

Bårdar Akademiet (fra 1.1. 2020)

Fagskolen Kristiania

Norges Musikkhøgskole

Kunsthøgskolen i Oslo

Norsk Gestaltinstitutt Høyskole

NLA Høgskolen

Barratt Due Musikk institutt

Steinerhøgskolen

Høgskolen for Ledelse og teologi

Atlantis Medisinske høyskole

Bjørknes høyskole

Fjellhaug Internasjonale høyskole

Norsk Skuespillerinstitutt

Høgskolen for dansekunst

Folkeuniversitetet sør-øst

Student og styreleder	Vetle Bo Saga
Student og nestleder	Kaja Elisabeth Paulsen
Student	Ingvild Leren Stensrud
Student	Audun Foyn
Student	Jonas Danielsen Virtanen
Ansattrepresentant	Ragnhild Grimsvang
Ansattrepresentant	Rolf Chr. Andersen
Universitetet i Oslo	Arne Benjaminsen
Handelshøyskolen BI	Marius Eriksen
Oslo Metropolitan University	Marianne Brattland



ÅRET 2019

Hovedstyret vil innledningsvis uttrykke sin tilfredshet med arbeidet som gjøres av administrasjonen i SiO. Styret er imponert over hvordan styresaker blir lagt frem, og er også svært tilfreds med SiOs drift og forvaltning.

Kundetilfredshet

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 i 2019 var på 4,5 på en skala fra 1 til 6, en økning på 0,2 over en toårsperiode. Barnehage, trening, tannlege, og foreningskurs scorer 5,0 eller bedre. Det er gledelig at tilbakemeldingen fra studentene er positiv og at det er fremgang på flere områder. Det er også verdt å trekke frem SiO Mat og Drikke, som har hatt fremgang fra 4,2 til 4,5 i kundetilfredshet det siste året. Studentene ønsker seg også mer informasjon om SiOs tilbud, og her er det en jobb å gjøre. Det er viktig at studentene vet om tilbudene og studentfordelene fra SiO.

Studentboligbygging

SiO skal tilgjengeliggjøre Oslo til en god studentby gjennom å bidra til by- og campusutvikling og et styrket boligtilbud. Ved årsskiftet kunne 82 studentfamilier flytte inn i nybygde familieboliger på Kringsjø studentby. Tre enkeltstående bygg i massivtre med et romslig uteområde gir god bokvalitet. I 2019 er også uteområdene på Kringsjø oppgradert med nytt torg, frukthage, utendørs treningspark og andre tiltak som skal bidra til sosialt liv og aktivitet utendørs. SiO startet byggingen av 315 studentboliger i campusnære Blindernveien 6, samt rehabilitering av studentboligbygg på Sogn og Tullinløkka.

SiO prioriterer også høyt å opprettholde verdien på eiendomsporteføljen for å sikre tidsriktige og attraktive studentboliger. Dette gjøres ved å kontinuerlig ivareta vedlikeholdsforpliktelsene i hele byggets levetid og rehabiliterer/restrukturerer når byggene har nådd endt levetid. I 2019 kunne studentene flytte inn i 200 rehabiliterte studentboliger i Bjerregaards gate. Bjerke studenthus ble vurdert for rehabilitering, men strukturelle forhold og kostnadsbildet gjorde at dette ikke var en aktuell løsning. Bygget ble derfor avhendet.

Digitalisering

Innovasjon og digitalisering er viktig for å møte studentenes boligbehov. Sommeren 2019 innførte SiO digital utflytting for alle beboere med nøkkelkort hos SiO Bolig. Løsningen sørger for at prosessen med å flytte ut fra studentboligen blir så effektiv og enkel som mulig. Over 80 prosent av beboerne har valgt den elektroniske løsningen ved endt leieforhold og tilbakemeldingene er gode. Korttidshus er et nytt konsept skreddersydd for de som skal bo hos SiO ett se-mester. Korttidshuset er fullt utstyrt med møbler og servise. Konseptet har vært svært vellykket og de som bor der trives.

Innovasjon i helse og forebygging

Innen helsetjenester har SiO et godt utbygget behandlingstilbud, og har også en viktig rolle i forebygging og helsefremmende arbeid. SiO Helse gjenåpnet i april helsetilbudet på Blindern i ombygde lokaler med felles venterom og tilpasning til digitale arbeidsformer. Gjennom SiO Helses e-helse-prosjekt i samarbeid med Direktoratet for e-helse har studentene også fått tilgang til et digitalt tilbud som supplerer helsesentrene. Studentene kan bestille og administrere sin time hos behandler, ha digital dialog med helsepersonell, gjennomføre e-konsultasjon med både tekst og video. Tjenesten gir studentene tilgang til prøvesvar, e-resepter, mobil betaling og nettapotek. Med dette prosjektet er SiO i front med å utvikle og å ta i bruk e-helse-løsninger for primærhelsetjenesten i Norge. SiO Helse lanserte også et nytt, digitalt tilbud med svartjenesten «Studenter spør» i samarbeid med ung.no. På «Studenter spør» kan studentene lese andres spørsmål omkring egen helse og stille egne spørsmål. Tilbudet om kveldsklinikk innen psykisk helse er utvidet. SiO markerte Verdensdagen for psykisk helse i form av en digital kampanje «Gi tid til deg selv og andre», i tillegg til stand og aktiviteter på campus for å sette forebyggende psykisk helse på dagsorden.

SiO Athletica satte ny medlemsrekord med 26 500 medlemmer og opplever også stor pågang på kurs og PT-tilbud. Høyt trykk gjør at den største utfordringen i dag er kapasiteten på sentrene i de mest populære tidsrommene for trening. På Athletica Kringsjø er det igangsatt utendørs treningstilbud og lavterskel turtilbud. Med prosjektet «Få flere studenter i aktivitet» har SiO Athletica satt lavterskel fysisk aktivitet på agendaen og flyttet aktiviteter ut i studentbyene og på campus.

Mat og møteplasser

Med fokus på gode og bærekraftige matopplevelser og sosiale møteplasser har SiO Mat og Drikke i 2019 fått flere og mer fornøyde gjester og en signifikant økning i kundetilfredshet. SHoT-undersøkelsen har avdekket at mange studenter synes det er vanskelig å bli kjent med andre. Derfor startet SiO Mat og Drikke Eat & Meet med ukentlige fellesmiddager på Eilert Spiseri. Når man samles rundt langbordet, og må sende fat og bryte brød blir terskelen litt lavere for å bli kjent med andre. Et eget «Culinary Team» for kokkene har kvalifisert seg til NM i Community Catering og har fått oppmerksomhet i flere bransjeblader. Også arbeidet med å redusere matsvinn og øke bruken av over-skuddsmat, har fått mye oppmerksomhet, både i forbindelse med servering av blodpannekaker på Halloween og «Sau på menyen» på OsloMet. Studentspisestedene KUTT Gourmet, Tacoteket og Deiglig Frederikke er blant serveringsstedene som har oppnådd

særlig gode resultater når det gjelder reduksjon av matsvinn. KUTT Gourmet har redusert matsvinnet med 69 %, Tacoteket med 40 % og Deilig Frederikke med 36 % det siste året.

SiO Barnehage har høy kvalitet og fornøyde brukere med en kundetilfredshet på 5,1. Barnehagekapasiteten i flere bydeler er god, og to avdelinger på Sogn ble derfor avviklet i 2019. SiO Barnehage gjør løpende kapasitetsvurderinger og tilpasninger. Studentbarnehager er et utdanningspolitisk verktøy, og tiltak som eksamensgaranti og utvidet åpningstid er fortsatt en viktig og verdsett del av satsningen.

Frivillighet og karriere

SHoT-undersøkelsen viser at Oslostudentene ønsker seg mer tilrettelegging for et godt studentmiljø. Frivillighet er viktig for å styrke tilbudet, og SiO Foreninger arrangerte i 2019 fire foreningsdager i samarbeid med OsloMet og UiO. Her møter studentene en god del av byens over 450 ulike studentforeninger og kan gjøre seg kjent med mangfoldet av muligheter. Med prosjektet «Forening for alle» ønsker SiO å senke terskelen for å oppsøke en forening. «Forening for alle» har i 2019 økt fra 15 til 19 foreninger, og SiO Foreninger er i dialog med Sit om etableringen av tilsvarende tilbud i Trondheim.

Karrieresenteret har i 2019 jobbet med å nå ut til studenter som er tidlig i studieløpet gjennom kurs, veiledning og arrangementer, slik at de kan bli trygge på egen kompetanse. Kandidatundersøkelsen 2019 viser at det er stort behov for dette, og det er gledelig å se en vekst i bruken av tilbudet tidlig i studieløpet. Denne satsningen vil fortsette i 2020. Karriereuken i tett samarbeid med UiO var også i år en suksess, hvor blant annet 250 studenter deltok i en digital konkurranse i regi av Kripos.

SiOs idépris på 100 000 kr ble i 2019 tildelt jusstudent Aksel Høymo for ideen “Lommejuristen”, en app som kan hjelpe studenter med juridiske problemstillinger. SiOs idépris skal bidra til å realisere idéer som kan gjøre studentmiljøet i Oslo bedre. SiOs idépris er en videreføring av Kristian Ottosen-prisen, og deles ut annethvert år.

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. Studentslippet, et felles semesterstartarrangement for alle byens førsteårsstudenter i regi av SiO, UiO, OsloMet, BI, Høyskolen Kristiania og Oslo kommune, ble gjennomført for tredje gang i 2019 med over 4000 deltakere. En felles faddervaktordning i samarbeid mellom Velferdstinget, SiO, Natteravnene og utdanningsinstitusjonene bidro til en tryggere Oslonatt den siste helgen i fadderukene. 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. Den nasjonale undersøkelsen Studiebarometeret 2019 viser at det er stort behov for å knytte arbeidsliv og utdanning tettere sammen. Arbeidet med studenthuset som møteplass vil være viktig både for å styrke studentkulturen og for å bidra til å realisere og prege innovasjonsdistrikt sentrum. SiOs ambisjon for 2020 er å styrke samarbeidet med utdanningsinstitusjonene og Oslo kommune om Studentslippet og andre tiltak som styrker byens studentmiljø og møteplasser for og med studenter.

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 2019 har semesteravgiften vært 600 kroner. Inntekter fra semesteravgift utgjør 5,8 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, Gjerdrums vei 10c AS og Gjerdrums vei 10e AS. Formålet med de tre sistnevnte eiendomsselskapene er utvikling av studentboliger på eiendommene.

ÅRSREGNSKAPET

Konsernomsetningen for 2019 er på 1 452 millioner kroner. Dette er 23 % høyere enn i 2018. Økningen skyldes gevinst ved salg av Bjerke Studenthus. Justert for denne salgsgevinsten er omsetningen på linje med året før. Årsresultatet for konsernet er på 256,2 millioner kroner mot 65,4 millioner kroner i 2018. Økningen tilskrives også her salgsgevinsten ved salg av Bjerke. Morselskapet har et resultat på 250,1 millioner kroner. I 2018 var tilsvarende resultat 59,0 millioner kroner.

SiO har hatt en semesteravgift på 600 kroner både i vår- og høstsemesteret 2018. Ca 50 % av semesteravgiften er disponert til finansiering av SiOs helsetjenester, mens resterende andel er disponert til Velferdstinget, karrieretjenester, foreningstjenester og servicetilbud knyttet til semesterstart og kundebetjening.

I 2019 har det vært høy aktivitet i utredning og planlegging av nybygg og rehabiliteringer. Flere større bygge- og rehabiliteringsprosjekter har blitt ferdigstilt og vært under utvikling i 2019. Den høye investeringstakten gir seg utslag på SiOs balanseverdier, der bokført verdi av anleggsmidlene har økt med nær 300 millioner.

SiOs studentboligbygg er, utover statstilskudd, 100 prosent lånefinansiert. Oppgradering og nybygg gir også høyere finanskostnader. Finanskostnadene er ca 20 mill. kroner høyere enn i 2018. Samtidig har inntektene på investeringsporteføljen vært høyere enn i 2018, hvilket gir et bedre finansresultat.

Med egenkapital i konsernet på 1.459 millioner kroner, utgjør egenkapitalen 26,9 prosent av totalkapitalen. Strategisk mål for SiO Konsern er minst 20 prosent. Konsernets egenkapital ved utgangen av 2018 var på 1.203 millioner kroner. Totalkapitalen i konsernet er 5,45 milliarder kroner pr 31.12.19 mot 5,1 milliarder kroner ved forrige årsskifte. Beholdningen av kontanter og fondsandeler var ved utgangen av 2019 på 659 millioner kroner.

RISIKOVURDERING

Korona

Når denne årsberetningen skrives er risikobildet for SiO, Norge og verden fullstendig endret på grunn av pandemien som koronaviruset har skapt. For SiO innebærer nye retningslinjer fra myndighetene og tilpasning til den nye situasjonen betydelige inntektsbortfall. Pr 25. mars har SiO Athletica og SiO Mat og Drikke stengt sine fasiliteter og alle tjenestetilbud. SiO Barnehage har stengt bortsett fra et par barnehager som holdes åpent for barn av foreldre med samfunnskritiske funksjoner. SiO Helse har stengt helsesentrene i Nydalen og på Kjeller, samt tannhelsetilbudet bortsett fra akuttkonsultasjoner. Allmenn, psykisk helsetilbud og rådgivning foregår som videokonsultasjon.

Risikoen for tomgang i studentboligene har også økt, og SiO vurderer fortløpende tiltak for å avhjelpe studentenes økonomiske utfordringer.

For å redusere den økonomiske risikoen av ovennevnte, gjøres det tiltak for å redusere de løpende kostnadene og for å bevare SiOs verdier. Blant annet er ansatte i flere av tjenesteområdene permittert. Til tross for kostnadsreduksjoner vil SiOs 2020-resultat lide under dette. Likevel anses risikoen for egenkapital under målsatt nivå som lav. Verdien av SiOs anleggsmidler vil bevares godt til tross for krisetilstanden, mens verdien av investeringsporteføljen har falt betydelig. Likviditeten påvirkes også negativt, men trolig ikke i et omfang som krever økning i gjeldsopptak. Dersom midlertidig låneopptak eller kreditter likevel blir nødvendig, har SiOs bankforbindelse allerede meldt at finansiering vil bli gitt.

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 enkeltrisikoen og de behov dette gir for beredskap.

SiOs finansielle risiko vurderes som lav. Hoveddelen av SiOs langsiktige lån er Husbanklån, der ca. 80 prosent er sikret i fastrenteavtaler. Fast eiendom, ekskl. anlegg under utførelse, har en bokført verdi på 4,3 milliarder kroner og utgjør 80 prosent av konsernets totalkapital. Markedsverdien er anslått til ca. 12,5 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 20% av markedsverdien på eiendomsmassen og en forutsigbar kontantstrøm fra driften. Samlet gir dette bankene trygghet for god betalingsevne.

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 til SiOs målsetning.

Konsernets kredittsalg utgjør en liten del av samlet omsetning. Alle utleieforhold av boliger og næringsarealer er sikret ved innstående depositum. Styret vurderer dermed kredittrisikoen som lav.

Likviditet som ikke er plassert i bank, er plassert i lavrisikoinstrumenter som også er valutasekret. 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. Med nedbygging av SiO Mat og Drikkes cateringvirksomhet, anses markedsrisikoen som redusert, men det er tøff konkurranse i kafémarkedet. SiO Athletica opererer i et marked med hard konkurranse, og markedsrisikoen anses som relativt høy. Effekten av et tenkt omsetningsfall i SiO Mat og Drikke eller SiO Athletica på konsernets resultater, likviditet og soliditet er imidlertid 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 rettvise uttrykk for resultatet i 2019 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 2019

Det er ikke kjente forhold utover Koronasituasjonen som beskrevet under risikovurderingen og 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 890 ansatte. Totalt ble det utført 500 årsverk. Dette er tilsvarende 2018.

Sykefraværet var på 7,1 prosent i 2019. Dette er ett prosentpoeng høyere enn i 2018 og på samme nivå som 2017. Egenmeldt fravær og fravær i arbeidsgiverperioden er noe lavere i 2019 enn 2018, mens fravær utover arbeidsgiverperioden og utover 8 uker er 1,1 %poeng høyere i 2019 enn 2018. Fravær utover 8 uker er økt fra 48 % til 56 % av det totale fraværet.

Det er i løpet av 2019 meldt inn 6 nestenulykker og 2 skader. Ett tilfelle har ført til sykefravær på 3 dager.

Det er i 2019 meldt inn en varslings sak. Denne saken er håndtert med målsetning om en grundig og rask saksbehandling. Saken er ferdigbehandlet.

Det ble høsten 2019 gjennomført en arbeidsmiljøundersøkelse med 84 % svar. 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 saken der den ansatte ønsket å ta dette videre eller saker av en slik karakter at dette burde følges opp. Prosess for tilbakemelding og videre oppfølging av undersøkelsen er ferdigstilt.

I 2019 har det vært flere samlinger for utvidet ledergruppe. Det ble gjennomført 6 kurs i regi av SiOs sentrale opplæringsprogram med til sammen 132 deltagere. Det er også arrangert spesifikke opplæringsprogrammer i de forskjellige tjenesteområdene. E-læring har vært satsningsområde i 2019. Det er laget en rekke kurs for de ulike tjenesteområdene. I tillegg er det laget kurs om HMS, felles systemer og lederprosesser. Totalt består denne kursporteføljen nå av 113 kurs.

YTRE MILJØ

Studenter representerer fremtiden og stiller høye krav til at SiO inntar en ansvarlig rolle og er pådriver for klimaarbeidet i samarbeidet med utdanningsinstitusjonene. Ved å prioritere en bærekraftig utvikling skal SiO ha et ansvarlig forbruk og reduserte klimautslipp.

SiOs virksomhet forurenses i liten utstrekning det ytre miljø. I og med at nesten hele karbonavtrykket kommer fra eiendomsmassen, ca 94 %, er det jobbet med hvordan karbonavtrykket kan reduseres på nybygg og rehabilitering av eksisterende bygningsmasse. I 2019 har det fortsatt vært fokus på styring av energisentralene for å redusere energiforbruket og dermed karbonavtrykket. Det ble gjennomført flere tiltak, blant annet et nytt FutureBuilt prosjekt på Kringsjø. Prosjektet gav 82 nye familieboliger i massivtre. Materialvalget gir 40 % reduksjon i klimagassutslipp, alle byggematerialer kan gjenvinnes og byggeplassen var fossilfri med 90 % kildesortering. Byggene vil generere mer energi enn det forbruker og være et Plusshus, og overskuddsenergi skal fordeles til andre bygg i studentbyen. Byggene ble ferdigstilt desember 2019 med påfølgende innflytting av studentfamilier.

SiO Mat og Drikke har gjennom 2019 fortsatt å fokusere på bærekraft og matsvinn. I tillegg til faste konsepter som KUTT Gourmet har SiO Mat og Drikke også hatt flere arrangementer som har bidratt til å sette søkelyset på bærekraft. Et eksempel er "Sau på menyen", som kom som et initiativ etter NRKs program Matsjokket, der SiO Mat og Drikke sammen med Nortura og OsloMet gjennomførte en "Sauefestival" hvor man grillet hel sau som var i ferd med å gå ut på dato.

LIKESTILLING

Kvinner og menn 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 2019 var 71 prosent kvinner og 29 prosent menn. Dette er en økning i kvinneandelen på tre prosentpoeng. Kvinneandelen er særlig høy i SiO Barnehage, SiO Bolig og SiO Helse, med henholdsvis 82,74 og 86 prosent. Det er et mål å utjevne kjønns sammensetningen i de ulike enheter, og dette tas med i vurderingen i rekrutteringsprosessene. Gjennomsnittlig arbeidstid i SiO konsern er 36 timer per uke for både kvinner og menn. Dette er samme nivå som i 2018.

SiOs hovedstyre besto i 2019 av ti medlemmer, 4 kvinner og 6 menn. Styrets leder var mann. SiOs ledergruppe består av konsern-/stabsdirektører og direktører for tjenestemrådene, totalt 15 ledere. Av disse er det 6 kvinner og 9 menn.

Det vil bli gjennomført en kartlegging av lønnsforhold etter kjønn og bruken av ufrivillig deltidsarbeid i løpet av våren 2020.

DISKRIMINERING

Konsernet arbeider aktivt for å fremme diskrimineringslovens formål om å sikre like muligheter og rettigheter og for å hindre diskriminering uansett bakgrunn. Det er et stort mangfold i konsernet. SiO skal være en arbeidsplass hvor det ikke forekommer diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne.

UTSIKTER

2020 markerer starten på en ny strategiperiode for SiO. Vi er inne i en tid med raske teknologiske endringer, nye markedsaktører og en mer heterogen studentmasse. Studentlivet er en overgangsperiode med nye krav og forventninger. Selv om mange har det bra, kan det være krevende å finne seg til rette og mestre studentlivet. I dette bildet skal SiO være garantisten for et varig, studenttilpasset og tidsriktig tilbud av tjenester som legger til rette for gode overganger og en fantastisk hverdag for alle studenter!

Strategiperioden 2020-25 representerer et taktskifte i dette arbeidet. Strategien har tre fokusområder som SiO må lykkes med i samarbeid med studenter, læresteder og kommune for å realisere målet. Det første fokusområdet handler om å ruste studenten. Studentene skal tilbys muligheten, innsikten og verktøyene for å mestre hverdagen. Det andre fokusområdet er kanskje enda mer ambisiøst enn det første, men like viktig. SiO skal være en motor og pådriver for å gjøre Oslo til Norges beste studentby. Det tredje fokusområdet er bærekraft. Skal vi klare å være studentenes førstevalg, er bærekraft noe vi må ha fokus på i alt vi gjør. SiO skal være bærekraftig i egen drift, og skal også legge til rette for og inspirere studentene til å ta bærekraftige valg.

SiO går inn i 2020-tallet med nytt navn. Som følge av at Akershus fra 1. januar 2020 inngår i Viken har SiO søkt og fått godkjenning av Kunnskapsdepartementet om å endre navn fra «Studentsamskipnaden i Oslo og Akershus» til «Studentsamskipnaden SiO». SiO har også endret logo. Den nye logoen skal ikke erstatte den kjente «S-en», men gjøre det enklere for studentene å koble «S-en», som man ser på bygninger, kantiner og treningsentre over hele byen, til SiO.

Studentenes Helse- og trivselsundersøkelse (SHoT 2018) viser at mer enn en av fire studenter opplever alvorlige psykiske symptomplager, og at andelen har økt over tid. SiO bruker betydelige ressurser på psykisk helse. Kurs- og behandlingstilbudet er styrket i 2019, og satsningen fortsetter i 2020. Samtidig er det flere som ønsker et samtaletilbud enn SiO har kapasitet til å ta imot. I 2020 er det derfor innført et prøveprosjekt med brukerbetalning som kan være med på å sørge for at SiO kan hjelpe enda flere. Et viktig mål med å innføre egenandel er økt bevissthet om bredden i tilbudet, og at studenter i større grad vurderer andre tilgjengelige lavterskeltilbud. Inntakssamtalen er fortsatt gratis. For Hovedstyret har det vært viktig at egenandelløsningen ikke fører til at studenter utsetter eller unngår å ta kontakt, og dette skal vi se på når prosjektet evalueres. Det forebyggende tilbudet skal samtidig styrkes med flere kurs, selvhjelpsverktøy og et nytt pilotprosjekt hvor gamification tas i bruk for å nå ut til studenter som ikke benytter tilbudet i dag.

SiO forsterker satsningen på innsiktsbasert innovasjon og digitalisering i den nye strategiperioden. Digitalisering og automatisering endrer mange av dagens arbeidsprosesser, og SiO arbeider fortløpende med å utnytte både de kvalitetsmessige og økonomiske gevinstene av dette. Dette innebærer både organisatoriske endringer og behov for kompetanseutvikling.

Studentmassen blir mer heterogen. Det foregår fremdeles en konsolidering i universitets- og høyskolesektoren som gir færre og større utdanningsinstitusjoner, noen av dem med undervisningssteder på tvers av dagens samskipnadsstruktur og flere nettbaserte utdanningstilbud. SiO må ta høyde for at disse endringene utfordrer de tradisjonelle geografiske begrensningene av studentenes velferdsbehov.

Attraktive og rimelige studentboliger er et viktig utdanningspolitisk virkemiddel, og SiO har nye prosjekter i ulike planfaser, blant annet på Kringsjø, Sogn og Lillestrøm. Med nesten 9000 studentboliger bygget i ulike tidsepoker er det også nødvendig å fortsette satsningen på rehabilitering og restrukturering av boligtilbudet for å sikre fremtidige studenter gode boliger med riktig pris og beliggenhet. Enkelte av studenthusene våre er eldre bygg som er i ferd med å nå sin tekniske levealder. Totalrehabilitering koster ofte like mye som nybygg, og rehabiliterte studentboliger vil uten tilskudd få langt høyere leiepris for studenten. For å lykkes er SiO avhengig av god dialog og samarbeid med myndighetene for å oppnå smidige planprosesser og sikre finansiering.

For SiO er det 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 klimavenlig 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. Studentene utgjør en stor ressurs for Oslo, og SiO ønsker å være en nøkkelaktør i å realisere potensiale gjennom grønne og sosiale studentbyer, møteplasser for innovasjon og sosial samhandling, studentkultur og byliv.



ÅRETS RESULTAT

Styret ønsker å styrke de strategiske fokusområdene og disponerer derfor deler av resultatet til fond for styrking av Oslo som studentby og til nyopprettet miljøfond. I tillegg opprettes det et fond for pandemiltak, i lys av den spesielle situasjonen SiO – og SiOs omverden – har kommet i i 2020.

Årets resultat i morselskapet på 250 069 tusen kroner er foreslått disponert slik:

Avsatt til bunden EK (inntektsført statstilskudd bolig)	40 149 tusen kroner
Overført til fond for styrking av Oslo som studentby	69 960 tusen kroner
Overført til Miljøfond	69 960 tusen kroner
Overført til fond for pandemiltak	70 000 tusen kroner

Oslo, 25. mars 2020

Jonas Danielsen Virtanen
Styreleder

Ingvild Leren Stensrud
Nestleder

Elisabeth Holien
Styremedlem

Stine Johannessen
Styremedlem

Peter Linge Hessen
Styremedlem

Rolf Chr. Andersen
Styremedlem

Ragnhild Grimsvang
Styremedlem

Arne Benjaminsen
Styremedlem

Marianne Brattland
Styremedlem

Marius Eriksen
Styremedlem

Lisbeth Dyrberg
Administrerende direktør

Styrets årsberetning 2019 styrevedtatt

Signers:

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Grimsvang, Ragnhild	BANKID_MOBILE	2020-04-15 11:35 GMT+2
Johannessen, Stine	BANKID_MOBILE	2020-04-15 11:36 GMT+2
Holien, Elisabeth	BANKID_MOBILE	2020-04-15 11:39 GMT+2
Andersen, Rolf	BANKID	2020-04-15 12:26 GMT+2
Stensrud, Ingvild Leren	BANKID_MOBILE	2020-04-15 15:04 GMT+2
Virtanen, Jonas Danielsen	BANKID_MOBILE	2020-04-15 19:43 GMT+2
Hessen, Peter Linge	BANKID_MOBILE	2020-04-15 19:53 GMT+2
Dyrberg, Lisbeth	BANKID	2020-04-15 20:41 GMT+2
Eriksen, Manus	BANKID_MOBILE	2020-04-20 10:20 GMT+2
Brattland, Mananne	BANKID_MOBILE	2020-04-20 18:03 GMT+2
Arne Benjaminsen	BANKID_MOBILE	2020-04-21 13:39 GMT+2



ÅRSREGNSKAP



2019

STUDENTSAMSKIPNADEN SIO

RESULTATREGNSKAP

(1000 kr)

SiO			SiO Konsern		
2019	2018	Note	Note	2019	2018
Driftsinntekter og -kostnader					
104 874	100 071	2		228 531	217 385
318 222	308 237	2,5		324 525	313 682
585 822	552 568	2		598 817	567 694
306 363	60 927	2		299 805	52 911
1 315 281	1 021 803			1 451 678	1 151 672
Sum driftsinntekter					
7 574	11 137			52 327	53 732
282 853	281 662	3,4		347 551	341 179
220 312	193 736	6		221 460	194 636
14 245	0	6		14 245	0
29 450	1 563			821	1 623
464 873	428 649			510 570	443 834
1 019 307	916 747			1 146 974	1 035 004
Sum driftskostnader					
295 974	105 056			304 704	116 668
Driftsresultat					
Finansinntekter og -kostnader					
21 007	11 035	9		19 343	6 678
68 064	56 813	9		69 286	58 291
-47 057	-45 778			-49 943	-51 613
Resultat av finansposter					
248 917	59 278			254 761	65 055
Resultat før skattekostnad					
-1 152	282	15		-1 450	-298
250 069	58 996	12		256 211	65 353
Årets resultat					
Overføringer					
0	0				
40 149	39 029	5			
0	19 967				
69 960	0				
69 960	0				
70 000					
250 069	58 996	12			
Sum overføringer					

STUDENTSAMSKIPNADEN SIO

BALANSE (1000 kr)

SiO		EIENDELER		SiO Konsern	
31.12.2019	31.12.2018	Note	Note	31.12.2019	31.12.2018
ANLEGGSMIDLER					
Immaterielle eiendeler					
0	374	6	6	0	374
<u>0</u>	<u>374</u>			<u>0</u>	<u>374</u>
Varige driftsmidler					
363 723	322 939	6	6	560 200	519 416
3 588 153	3 474 450	6	6	3 608 129	3 494 756
176 648	152 438	6	6	179 370	155 530
390 674	280 120	6,7	6,7	390 674	280 120
<u>4 519 198</u>	<u>4 229 947</u>			<u>4 738 373</u>	<u>4 449 822</u>
Finansielle anleggsmidler					
104 822	104 822	8		0	0
130 569	108 964	16		0	0
20	20	8	8	20	20
4 047	2 371	4	4	4 047	2 371
40	5 028			47	5 063
<u>239 498</u>	<u>221 205</u>			<u>4 114</u>	<u>7 454</u>
<u>4 758 696</u>	<u>4 451 526</u>			<u>4 742 487</u>	<u>4 457 650</u>
OMLØPSMIDLER					
692	736	10	10	5 646	5 446
22 897	18 067	16	16	24 607	19 326
17 973	24 660	16	16	19 384	27 051
418 619	332 806			418 619	332 806
225 296	256 045	11	11	239 957	238 956
<u>685 477</u>	<u>632 314</u>			<u>708 213</u>	<u>623 585</u>
<u>5 444 173</u>	<u>5 083 840</u>			<u>5 450 700</u>	<u>5 081 235</u>
		SUM EIENDELER			

STUDENTSAMSKIPNADEN SIO

BALANSE (1000 kr)

SiO		EGENKAPITAL OG GJELD		SiO Konsern	
31.12.2019	31.12.2018	Note	Note	31.12.2019	31.12.2018
EGENKAPITAL					
560 177	520 029			560 177	520 029
226 596	226 596			226 596	226 596
99 960	30 000			99 960	30 000
69 960	0			69 960	0
70 000	0			70 000	0
443 238	443 238			432 779	426 638
1 469 931	1 219 863	12	12	1 459 473	1 203 263
GJELD					
Avsetning for forpliktelser					
0	0		4	588	1 058
1 022 705	1 002 165	5	5	1 022 705	1 002 165
27 099	27 917	5	5	27 099	27 917
2 224	3 383	15	15	2 418	3 875
1 052 028	1 033 465			1 052 810	1 035 015
Langsiktig gjeld					
2 444 758	2 400 029	13,14	13,14	2 444 758	2 400 029
108 986	103 363	11	11	109 371	103 686
145 270	64 510	5,13	5,13	145 270	64 510
2 699 014	2 567 902			2 699 399	2 568 225
Kortsiktig gjeld					
115 478	150 303	16	16	119 047	151 941
7	189	15	15	7	189
16 944	14 550			22 119	19 478
90 770	97 568	16	16	97 845	103 125
223 199	262 610			239 018	274 733
3 974 241	3 863 977			3 991 228	3 877 972
5 444 173	5 083 840			5 450 700	5 081 235

Oslo, 25. mars 2020
I styret for Studentsamskipnaden SiO

Jonas Danielsen Virtanen
Styreleder

Ingvild Leren Stensrud
Styremedlem

Elisabeth Holien
Styremedlem

Stine Johannessen
Styremedlem

Peter Linge Hessen
Styremedlem

Rolf Chr. Andersen
Styremedlem

Ragnhild Grimsvang
Styremedlem

Arne Benjaminsen
Styremedlem

Marianne Brattland
Styremedlem

Marius Eriksen
Styremedlem

Lisbeth Dyrberg
Adm direktør

STUDENTSAMSKIPNADEN SIO

Kontantstrømoppstilling (1000 kr)

SiO			SiO Konsern	
2019	2018		2019	2018
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
248 917	59 278	Resultat før skatt	254 761	65 055
-254 799	-13 133	Gevinst ved avgang driftsmiddel	-254 799	-13 133
234 557	193 736	Av- og nedskrivninger	235 705	194 636
-40 149	-39 029	Periodisert inntektsføring tilskudd	-40 149	-39 029
44	1 018	Endring varelager	-200	474
-4 830	-3 252	Endring kundefordringer	-5 281	-7 481
-34 825	45 916	Endring leverandørgjeld	-32 894	42 247
-1 676	-2 053	Endring pensjonsforpliktelse	-2 146	-2 787
21 640	20 536	Endring i andre tidsavgrensingsposter	29 279	18 590
168 879	263 017	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	184 276	258 571
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
285 805	31 099	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	285 805	31 099
-578 496	-493 034	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-578 943	-496 212
0	-5 050	Utbetalinger ved investering i datterselskap	0	-5 050
-16 800	-6 000	Utbetaling ved økning ansvarlig lån	0	0
-309 492	-472 985	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-293 138	-470 163
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
157 309	552 391	Innbetalinger ved opptak av ny gjeld	157 309	552 391
-114 516	-227 262	Utbetalinger ved nedbetaling av gjeld	-114 516	-227 262
142 260	38 640	Mottatt boligtilskudd	142 260	38 640
5 000	300	Innbetalinger ved reduksjon av langsiktig fordring	5 000	300
5 623	4 337	Innbetaling av depositum	5 623	4 337
195 676	368 406	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	195 676	368 406
55 064	158 437	Netto endring i kontanter og kontantekv.	86 814	156 814
588 851	430 414	Beholdning av kontanter og kontantekv. 1.1.	571 762	414 948
643 915	588 851	Beholdning av kontanter og kontantekv. 31.12	658 576	571 762

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 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 tilskudd og naturalytelsener, er resultatført på inntektssiden i regnskapet og spesifisert i note til regnskapet. Verdien av naturalytelsene er også resultatført på kostnadssiden og presentert på regnskaplinjen Andre driftskostnader.

Spesifikasjon av størrelsen på fristasjonsarealer og beregning av verdien av naturalytelsener

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. Vrimelearealer og andre fellesarealer som ikke spesifikt er knyttet til studentsamskipnadens studentvelferdsvirksomhet, er ikke regnet som fristasjonsareal. Verdien av fristasjonsytelsen 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 varekretslopet. 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 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 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, 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	
	2019	2018	2019	2018
Offentlige tilskudd				
Fri stasjon fra medlemsinstitusjoner	62 801	58 112	69 104	63 557
Semesteravgift	82 106	81 050	82 106	81 050
Offentlige tilskudd til helsetjenester	30 243	31 004	30 243	31 004
Inntektsført statstilskudd studentboliger	40 149	39 029	40 149	39 029
Offentlige tilskudd øremerket barnehagene	91 085	88 909	91 085	88 909
Statstilskudd til generelle velferdstiltak	11 837	10 133	11 837	10 133
Sum offentlige tilskudd	318 222	308 237	324 525	313 682
Salgsinntekter				
Foreldrebetaling barnehage	17 904	17 787	17 904	17 787
Treningsavgifter	79 207	74 590	79 207	74 590
Salgsinntekter kantine og catering	0	0	123 073	117 075
Øvrige salgsinntekter	7 764	7 695	8 348	7 933
Sum salgsinntekter	104 874	100 071	228 531	217 385
Leieinntekter	585 822	552 568	598 817	567 694
Andre driftsinntekter				
Egenandeler, helse	12 485	12 122	12 485	12 122
Fellestjenester	9 340	10 220	0	0
Driftsstøtte	6 421	6 093	8 571	8 151
Øvrige driftsinntekter	23 318	32 492	23 951	32 638
Gevinst ved salg av anleggsmidler *)	254 799	0	254 799	0
Sum andre driftsinntekter	306 363	60 927	299 805	52 911
Sum driftsinntekter	1 315 281	1 021 803	1 451 678	1 151 672

*) Gjelder salg av eiendom i Refstadveien 50

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

	SiO		SiO Konsern	
	2019	2018	2019	2018
Lønninger	229 798	227 758	283 461	277 083
Arbeidsgiveravgift	33 567	32 957	41 474	40 296
Pensjonskostnader	13 938	13 262	16 140	14 919
Andre ytelser/personalrelaterte kostnader	5 550	7 686	6 476	8 880
Sum	282 853	281 662	347 551	341 179
Gjennomsnittlig antall årsverk	373	377	500	498
Styrehonorar	835	840	918	967
Ytelser til daglig leder SiO:	2019	2018		
Lønn	1 715	1 689		
Pensjonsutgifter	303	238		
Annen godtgjørelse	173	184		
Sum	2 191	2 112		

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	190
Styremedlemmer valgt av studentene	300
Varamedlemmer for styremedlemmer valgt av ansatte	2
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	
	2019	2018	2019	2018
Lovpålagt revisjon	457	579	676	837
Andre attestasjonstjenester	104	173	126	173
Skatt og avgift	114	170	171	231
Annen bistand	310	308	310	308
Sum	984	1 230	1 282	1 549

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 opptjeningsstid i den grad det overstiger 10 % av det største av pensjons-forpliktelsene og pensjonsmidlene (korridor).

SiO har pensjonsordninger som omfatter i alt 534 personer i SiO og ytterligere 170 personer i SiO Konsern. I ytelsesordningen har SiO 17 aktive medlemmer og 52 pensjonister, og i konsernet er det 21 aktive medlemmer og 58 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 463 aktive medlemmer, i konsernet er det 621 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	2019	2018
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	1 071	1 346
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	1 506	1 401
Avkastning på pensjonsmidler	-2 539	-2 483
Overgang til innskuddsordning	-	-
Resultatført avvik pga estimatendringer	265	190
Administrasjonskostnader	765	657
Periodisert arbeidsgiveravgift	-	-
Netto pensjonskostnad, ekskl arbeidsgiveravgift	1 067	1 111
Ansattes andel av pensjonskostnad (2% av brutto lønn)	-187	-252
Resultatført pensjon som ikke aktuarberegnes	13 058	12 403
Tilbakebetalte midler afp		
Sum	13 938	13 262

	Sikrede forpliktelser	Usikrede forpliktelser	Sum forpliktelser
Beregnete pensjonsforpliktelser	-55 948	-705	-56 654
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	58 191	-	58 191
Estimerte netto pensjonsforpliktelser / midler (-)	2 243	-705	1 538
Periodisert Arbeidsgiveravgift	-	-99	-99
Estimerte netto pensjonsforpliktelser / midler (-)	2 243	-805	1 438
Ikke resultatførte estimatendringer	2 609	-	2 609
Netto pensjonsforpliktelse / midler (-) 31.12.	4 852	-805	4 047

SiO Konsern	2019	2018
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	1 152	1 420
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	1 625	1 542
Avkastning på pensjonsmidler	-2 740	-2 760
Overgang til innskuddsordning		-763
Resultatført avvik pga estimatendringer	-161	190
Administrasjonskostnader	897	657
Periodisert arbeidsgiveravgift	-	-
Netto pensjonskostnad	773	286
Ansattes andel av pensjonskostnad (2% av brutto lønn)	-214	-279
Resultatført pensjon som ikke aktuarberegnes	15 581	14 912
Sum	16 140	14 919

	Sikrede forpliktelse	Usikrede forpliktelse	Sum forpliktelse
Beregnete pensjonsforpliktelse	-60 186	-740	-60 927
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	62 101	-	62 101
Estimerte netto pensjonsforpliktelse / midler (-) før AGA	1 915	-740	1 175
Periodisert Arbeidsgiveravgift	-46	-104	-151
Estimerte netto pensjonsforpliktelse / midler (-) etter AGA	1 869	-845	1 024
Ikke resultatførte estimatendringer	2 435	-	2 435
Netto pensjonsforpliktelse / midler (-) 31.12.	4 303	-845	3 459

Økonomiske forutsetninger:	2019	2018
Diskonteringsrente	2,30 %	2,60 %
Forventet lønnsregulering	2,25 %	2,75 %
Forventet pensjonsøkning	0,50 %	0,80 %
Forventet G-regulering	2,00 %	2,50 %
Forventet avkastning på fondsmidler	3,80 %	4,30 %
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 01.01.2019	Inntektsført 2019	Rest periodisert tilskudd 31.12.2019
Bygg med stats- eller husbanktilskudd:				
Bjølsen	328 767	-121 216	-8 645	198 906
Kringsjå	227 775	-59 216	-5 498	163 061
Sogn	102 546	-22 402	-2 062	78 082
St. Hanshaugen	156 140	-29 119	-3 764	123 257
Vestgrensa	89 630	-27 585	-2 297	59 749
Åråsen	88 435	-33 071	-2 679	52 685
Carl Berner	83 299	-21 619	-2 149	59 531
Kingos gt	78 750	-19 829	-2 033	56 888
Lillo	56 650	-3 128	-1 279	52 243
Grünerløkka	73 865	-32 699	-2 066	39 100
Schultz gt	60 197	-15 769	-1 832	42 596
Ullevål	40 264	-18 035	-1 208	21 021
Rodeløkka	40 000	-3 998	-875	35 127
Fagerborg	25 250	-6 078	-959	18 213
Sofienberg	23 020	-13 126	-780	9 114
Kongsvinger	21 000	-21 000	0	0
Nydalen	20 000	-2 642	-392	16 966
Stensberggata	17 000	-3 233	-417	13 350
Kansleren	16 400	-9 327	-568	6 505
Enerhaugen	10 300	-9 005	-322	972
Pilestredet	9 657	-6 933	-287	2 436
Bjerke	9 200	-9 163	-37	0
Sum bygg med tilskudd	1 578 146	-488 192	-40 149	1 049 804
Mottatte, ikke aktiverte tilskudd				
Kringsjå				59 040
Blindern				85 680
Sum aktiverte og ikke aktiverte tilskudd	1 578 146	-488 192	-40 149	1 194 524

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 01.01.2019	5 609	322 939	5 180 468	329 567	280 120	6 118 703
Tilgang		42 281		22 907	490 885	556 073
Overført mellom anleggsgrupper			322 635	57 696	-380 331	0
Avgang		-1 497	-59 228	-449		-61 174
Anskaffelseskost 31.12.	5 609	363 723	5 443 875	409 721	390 674	6 613 602
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2019	5 235	0	1 706 018	177 131	0	1 888 385
Avgang			-28 318	-218		-28 536
Årets av- og nedskrivninger	374		178 022	56 161		234 557
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.	5 609	0	1 855 722	233 074	0	2 094 406
Bokført verdi pr. 31.12.	0	363 723	3 588 153	176 648	390 674	4 519 197

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 01.01.2019	5 609	519 416	5 212 028	340 972	280 120	6 358 146
Tilgang		42 281		23 354	490 885	556 520
Overført mellom anleggsgrupper			322 635	57 696	-380 331	0
Avgang		-1 497	-59 228	-554		-61 279
Anskaffelseskost 31.12.	5 609	560 200	5 475 435	421 468	390 674	6 853 387
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2019	5 235	0	1 717 272	185 444	0	1 907 951
Avgang			-28 318	-324		-28 642
Årets av- og nedskrivninger	374		178 352	56 978		235 705
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.	5 609	0	1 867 306	242 098	0	2 115 014
Bokført verdi pr. 31.12.	0	560 200	3 608 129	179 370	390 674	4 738 373

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 2019 følgende ikke avsluttede prosjekter:

	Bokført verdi per 31.12.
Kringsjå 2020 (nye studentboliger)	218 495
Blindernveien 6 (nye studentboliger)	93 948
Diverse fortetnings- og vedlikeholdsprosjekter	55 314
Pågående administrative prosjekter	22 917
Sum SiO / SiO Konsern	390 674

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
Sum			26 000	104 822

Firma, forretningskontor	Egenkapital 01.01	Årets resultat	Emisjon	Egenkapital 31.12.
SiO Eierskap AS, Oslo	94 442	3 625	0	98 067
Sum	94 442	3 625	0	98 067

SiO Eierskap AS har aksjer i:	Anskaffelses tidspunkt	Forretningssted	Eierandel	Avgitt/mottatt konsernbidrag etter skatt
SiO Mat og Drikke AS, Oslo	1991	Oslo	100 %	-2 031
Urban Boligutleie AS, Oslo	1993	Oslo	100 %	-6 099
Artos Eiendom AS, Oslo	2015	Oslo	100 %	-2 913
Gjerdrumsvei 10C AS, Oslo	2016	Oslo	100 %	0
Gjerdrumsvei 10E AS, Oslo	2016	Oslo	100 %	639
Sum				-10 404

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	5 109	2 527	-2 031	5 605
Urban Boligutleie AS, Oslo	7 737	4 166	-6 099	5 804
Artos Eiendom AS, Oslo	1 247	2 766	-2 913	1 100
Gjerdrumsvei 10C AS, Oslo	7 026	1 314	0	8 340
Gjerdrumsvei 10E AS, Oslo	4 863	-639	639	4 863
Sum	25 982	10 134	-10 404	25 712

Andre aksjer/andeler eid av SiO:	Anskaffelses tidspunkt	Eier- og stemmeandel	Innbetalt aksjekapital	Bokført verdi 31.12.
SIN innkjøpsamarbeid SA	2013	5,6 %	20	20
Sum				20

Sum andeler SiO Konsern **20**

Note 9 Spesifikasjon av finansposter

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

	SiO		SiO Konsern	
	2019	2018	2019	2018
Finansinntekter består av:				
Renteinntekter	9 982	8 010	5 633	3 653
Annen finansinntekt	13 710	3 025	13 710	3 025
Sum finansinntekter	23 692	11 035	19 343	6 678
Finanskostnader består av:				
Rentekostnader	65 128	54 532	65 796	55 310
Annen finanskostnad	2 936	2 281	3 490	2 981
Sum finanskostnader	68 064	56 813	69 286	58 291

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	
	2019	2018	2019	2018
Resepsjonsvarer Athletica	692	736	692	736
Varelager SiO Mat og Drikke	-	-	4 954	4 710
Sum varelager	692	736	5 646	5 446

Note 11 Bundne midler

	SiO		SiO Konsern	
	2019	2018	2019	2018
Ansattes skattetrekkmidler	9 019	8 943	10 993	10 835
Depositum - studentboliger	108 986	103 363	109 371	103 686
Sum bundne midler	118 005	112 307	120 365	114 520

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 31.12.2018	520 029	226 596	30 000			443 238	1 219 862
Årets resultat	40 149	0	69 960	69 960	70 000	0	250 069
Egenkapital 31.12.2019	560 178	226 596	99 960	69 960	70 000	443 238	1 469 931

SiO Konsern	Bundne fond	Vedlikeholds- fond	Fond til styrking av Oslo som studentby	Miljøfond	Fond for Pandemitiltak	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2018	520 029	226 596	30 000			426 638	1 203 262
Årets resultat	40 149	0	69 960	69 960	70 000	6 142	256 211
Egenkapital 31.12.2019	560 178	226 596	99 960	69 960	70 000	432 780	1 459 473

Avsetning til bundne fond kr 40 149 000, gjelder årets inntektsførte statstilskudd til studentboliger.

Note 13 Langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	SiO		SiO Konsern	
	2019	2018	2019	2018
Husbanklån	1 702 143	1 660 562	1 702 143	1 660 562
Andre pantelån	742 615	739 467	742 615	739 467
Sum	2 444 758	2 400 029	2 444 758	2 400 029

Gjennomsnittlig renter	SiO		SiO Konsern	
	2019	2018	2019	2018
Nominell gjennomsnittlig rente	2,44 %	2,43 %	2,44 %	2,43 %

Rentebinding og forfallsstruktur	SiO Konsern			
	0-1 år	2-3 år	4-5 år	Mer enn 5 år
Forfallsstruktur langsiktig gjeld	121 851	663 567	301 223	1 358 117
Rentebinding låneportefølje	696 926	424 205	25 117	1 298 511

Annen langsiktig gjeld	SiO		SiO Konsern	
	2019	2018	2019	2018
Mottatt, ikke aktivert statstilskudd til studentboliger	144 720	63 960	144 720	63 960
Annen langsiktig gjeld	550	550	550	550
Sum	145 270	64 510	145 270	64 510

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 31.12.2019 kr -17,5 millioner.

Markedsrisiko energi

SiO er eksponert for prisrisiko 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 porteføljepris + 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	1 702 143	1 702 143	2 319 268
Andre pantelån	742 615	742 615	1 252 180
Sum Pantegjeld	2 444 758	2 444 758	
Bokført verdi på eiendomsmassen	3 951 876	4 168 329	

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 panterett 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 8 % av omsetningen i SiO er vurdert som skattepliktig i 2019.

	SiO		SiO Konsern	
	2019	2018	2019	2018
Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel				
Midlertidige forskjeller				
Anleggsmidler	15 039	18 285	15 040	26 020
Gevinst & Tapskonto	-2 515	-3 144	7 569	9 462
Omløpsmidler	-	-	-166	-
Varer			-	
Pensjonsforpliktelser	405	237	-183	-821
Netto midlertidige forskjeller	12 929	15 378	22 260	34 661
Underskudd til fremføring	-2 821		-11 269	-18 166
Grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel	10 108	15 378	10 991	16 495
Utsatt skatt	2 224	3 383	2 418	3 629
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel			-	246
Utsatt skatt i balansen	2 224	3 383	2 418	3 875

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	SiO		SiO Konsern	
	2019	2018	2019	2018
Resultat før skattekostnad	248 917	59 278	254 761	65 055
- fratrukket resultat fra skattefri virksomhet	-254 187	-53 164	-253 761	-53 164
Resultat skattepliktig virksomhet	-5 270	6 114	1 000	11 891
Inntekter fra felleskontrollert virksomhet				
Endring i midlertidige forskjeller som ikke skal inngå i grunnlag for utsatt	2 449	-3 986	12 401	-2 518
Permanente forskjeller			-7 913	
Grunnlag for årets skattekostnad	-2 821	2 128	5 488	9 373
Endring i midlertidige resultatforskjeller	-	-		
Endring i underskudd og anvendt godtgjørelse til fremføring	2 821	-1 307	-5 489	-8 552
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-	821	-1	821
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	-	821	-1	821

Fordeling av skattekostnaden

Betalbar skatt på årets resultat	-	189		189
Formuesskatt	7	-	7	-
For mye/for lite avsatt i fjor	-	-670		-720
Sum betalbar skatt	7	-481	7	-531
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-1 159	917	-1 457	398
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	-	-154		-165
Skattekostnad	-1 152	282	-1 450	-298

Avstemming av årets skattekostnad

Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	248 917	59 278	254 761	65 055
Beregnet skatt 22 % (23 %)	54 762	13 634	56 047	14 963
Skattekostnad i resultatregnskapet	-1 152	282	-1 450	-298
Differanse	55 914	13 352	57 497	15 261

Differansen består av følgende:

22 % (23 %) av resultat fra skattefri virksomhet	-55 921	-12 228	-55 827	-12 228
22 % (23 %) av permanente forskjeller	-	-	-1 741	-
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	-	-154	-	-165
Beregnet formuesskatt	7	-	7	
Endring i utsatt skattefordel som følge av redusert forventning om utnytting av utsatt skattefordel	-	-	64	-1 849
Andre forskjeller		-970		-1 019
Sum forklart differanse	-55 914	-13 352	-57 497	-15 261

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt i skattekostnaden	7	189	7	189
Betalbar skatt i balansen	7	189	7	189

Note 16 Mellomværende med selskap i samme konsern

	SiO	
	2019	2018
Fordringer		
Langsiktige fordringer	130 569	108 964
Kundefordringer og andre fordringer	4 765	8 026
	135 334	116 991
Herav fordringer som forfaller senere enn ett år	130 569	108 964
	SiO	
	2019	2018
Gjeld		
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	1 345	2 869
Sum konserngjeld	1 345	2 869
Herav gjeld som forfaller senere enn fem år	0	0

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

	2019	2018
Salg til datterselskap		
Salg av varer	0	22
Salg av tjenester	9 571	10 442
Husleieinntekter	15 577	12 133
Renteinntekter på interne lån til datterselskap	-2 686	4 502
Kjøp fra datterselskap		
Kjøp av varer	2 686	1 996
Kjøp av tjenester	0	0
Husleie	0	0

Note 18 Usikre forpliktelser

I henhold til NRS 13 har Studentsamskipnaden SiO per 31.12.2018 avsatt for forventede utbetalinger knyttet til usikre forpliktelser. Det foretas avsetning når det er sannsynlighetsovervekt for at forpliktelsen kommer til oppgjør. Avsetningen er basert på opplysninger som var kjent på tidspunktet for regnskapsavleggelse. Målingen er basert på SiOs vurdering av sannsynlig utfall.

Per 31.12.2019 er alle usikre forpliktelser fra foregående år gjort opp og det ligger ingen usikre forpliktelser i regnskapet per 31.12.2019.

NOTE 19 Segmentregnskap

Av de tilhørende SIO-løner mot studentregimentet, er det noen tjenester som også er tilgjengelige for andre brukere. I den grad andre enn studenter står for mer enn 5% av omsetningen er det utarbeidet egne regnskap for å dokumentere at tilhørd og overvirkonomisk støtte SIO moter for å tilby tjenester til studenter, ikke brukes for å subsidiere tjenester utenfor studentregimentet. Det er også utarbeidet segmentregnskap for andre tjenester som finansieres av semesteravgift og for SIOs boljyfriskommet.

Tjenestetilbud hvor det er utarbeidet segmentregnskap

	SIO Bolje			SIO Mat og Drikke AS			SIO Athletics			SIO Barnehager			SIO Helse			Andre Verkefdrstjenester		
	Studenter	Andre	Total	Studenter	Andre	Total	Studenter	Andre	Total	Studenter	Andre	Total	Studenter	Andre	Total	Studenter	Andre	Total
Inntekter																		
Friskapsytelser - tilskudd				6 304		6 304	24 290		24 290			1 694		1 694	4 190			4 190
Friskapsytelser - nettolvteider				20 818		20 818	6 501		6 501			1 841		1 841	609			609
Semesteravgift												45 708		45 708	11 514			11 514
Statstilskudd (Kap 27/1 post 74)																		
Statstilskudd (utsatt inntekt)																		
Studentboliger (utsatt inntekt)				40 149		40 149												
Offentlige tilskudd barnehager																		
Andre offentlige tilskudd																		
Sum offentlige tilskudd				40 149		40 149												
Sum offentlige støtte				40 149		40 149	30 791		30 791			57 169	33 917	91 085	28 276			16 313
Lønnutgifter fra studentboliger				569 248		569 248	49 851	30 375	80 227			11 237	6 667	17 904	13 936			5
Salginntekter																		
Andre inntekter				15 469		15 469	3 839	9 138	12 977			10	6	16	254	836	1 140	833
Sum inntekter				624 866		624 866	84 481	39 513	123 994			68 416	40 589	109 005	91 699	886	92 585	17 202
Kostnader																		
Naturavtaler - friskapsjon							18 551	2 267	20 818									
Varekostnader							39 979	4 885	44 864			4 817	1 684	6 501				609
Personalkostnader				13 851		13 851	57 192	6 888	64 180			1 676	5 266	2 262	2 847			8 485
Administrasjon og driftskostnader				581 226		581 226	17 784	2 172	19 957			24 392	8 526	32 918	49 906	29 608	79 515	6 392
Avskrivning				22 718		22 718	894	106	999			48 763	17 044	65 807	16 431	9 728	26 179	6 392
Leiestyrtning												4 744	1 638	6 402	291	173	464	1 216
Sum driftskostnader				617 795		617 795	134 370	16 418	150 788			84 392	29 497	113 890	66 616	39 522	106 138	17 202
Driftsresultat				7 071		7 071	984	2 731	3 715			89	10 016	10 104	1 799	1 068	2 867	0
Finansinntekter og -kostnader																		
Finansinntekter				1 400		1 400												
Finanskostnader				734		734	301	37	338									
Resultat av finansposter				666		666	(301)	(37)	(338)			53	34	87	(5)	3	8	8
Resultat før skattekostnad				7 737		7 737	682	2 694	3 377			36	9 981	10 017	1 794	1 064	2 858	0
Skattekostnad																		
Årsresultat (inkludert friskapsjonstilskudd)				7 737		7 737	682	2 694	3 377			36	9 981	10 017	1 794	1 064	2 858	0

Note 20 Hendelse etter balansedagen

Når årsregnskapet for 2019 avlegges er risikobildet for SiO, Norge og verden fullstendig endret på grunn av pandemien som koronaviruset har skapt. For SiO innebærer nye retningslinjer fra myndighetene og tilpasning til den nye situasjonen betydelige inntektsbortfall. Pr 25. mars 2020 har SiO Athletica og SiO Mat og Drikke stengt sine fasiliteter og alle tjenestetilbud. SiO Barnehage har stengt bortsett fra et par barnehager som holdes åpent for barn av foreldre med samfunnskritiske funksjoner. SiO Helse har stengt helsesentrene i Nydalen og på Kjeller, samt tannhelsetilbudet bortsett fra akuttkonsultasjoner. Allmenn, psykisk helsetilbud og rådgivning foregår som videokonsultasjon.

Risikoen for tomgang i studentboligene har også økt, og SiO vurderer fortløpende tiltak for å avhjelpe studentenes økonomiske utfordringer.

For å redusere den økonomiske risikoen av ovennevnte, gjøres det tiltak for å redusere de løpende kostnadene og for å bevare SiOs verdier. Blant annet er ansatte i flere av tjenesteområdene permittert. Til tross for kostnadsreduksjoner vil SiOs 2020-resultat lide under dette. Likevel anses risikoen for egenkapital under målsatt nivå som lav. Verdien av SiOs anleggsmidler vil bevares godt til tross for krisetilstanden, mens verdien av investeringsporteføljen har falt betydelig. Likviditeten påvirkes også negativt, men trolig ikke i et omfang som krever økning i gjeldsoptak. Dersom midlertidig låneoptak eller kreditter likevel blir nødvendig, har SiOs bankforbindelse allerede meldt at finansiering vil bli gitt.

Årsregnskap SiO 2019 etter styremøte**Signers:**

<i>Name</i>	<i>Method</i>	<i>Date</i>
Gnmsvang, Ragnhild	BANKID_MOBILE	2020-04-15 11:39 GMT+2
Holien, Elisabeth	BANKID_MOBILE	2020-04-15 11:40 GMT+2
Johannessen, Sline	BANKID_MOBILE	2020-04-15 11:56 GMT+2
Andersen, Rolf	BANKID	2020-04-15 12:25 GMT+2
Stensrud, Ingvik Leren	BANKID_MOBILE	2020-04-15 15:03 GMT+2
Virtanen, Jonas Danielsen	BANKID_MOBILE	2020-04-15 19:42 GMT+2
Hessen, Peter Linge	BANKID_MOBILE	2020-04-15 19:52 GMT+2
Dyrberg, Lisbeth	BANKID	2020-04-15 20:40 GMT+2
Enksen, Manus	BANKID_MOBILE	2020-04-20 10:20 GMT+2
Brattland, Mananne	BANKID_MOBILE	2020-04-20 18:02 GMT+2
Arne Benjaminsen	BANKID_MOBILE	2020-04-21 13:37 GMT+2