



Årsregnskap 2025

STUDENTSAMSKIPNADEN SIO

RESULTATREGNSKAP

(1000 kr)

SiO				SiO Konsern		
2025	2024	Note	Note	2025	2024	
Driftsinntekter og -kostnader						
100 362	97 795	2	Salgsinntekter	2	244 661	236 014
302 112	273 928	2,3	Offentlige tilskudd	2,3	436 435	396 184
883 037	773 070	2	Leieinntekter	2	889 587	778 834
67 488	69 078	2	Andre driftsinntekter	2	58 976	52 545
1 352 999	1 213 871		Sum driftsinntekter		1 629 659	1 463 577
8 135	7 579		Varekostnad		57 841	52 358
274 569	257 164	4,5	Lønn og andre personalkostnader	4,5	435 403	409 678
299 352	266 714	6	Avskrivninger	6	301 089	269 840
0	8 289	6	Nedskrivninger	6	0	8 549
15 189	14 357		Tap på krav		4 773	2 640
572 286	512 256		Andre driftskostnader		609 603	544 488
1 169 531	1 066 359		Sum driftskostnader		1 408 709	1 287 553
183 468	147 512		Driftsresultat		220 950	176 024
Finansinntekter og -kostnader						
21 360	33 612	7	Finansinntekter	7	20 931	32 796
196 441	170 769	7	Finanskostnader	7	204 474	180 378
-175 081	-137 157		Resultat av finansposter		-183 543	-147 582
8 387	10 355		Resultat før skattekostnad		37 407	28 442
1 787	2 134	8	Skattekostnad / inntekt (-)	8	7 999	6 042
6 600	8 221	9	Årets resultat	9	29 408	22 400
Overføringer						
398 544	-3 358		Avsatt til annen egenkapital / udekket tap			
30 460	11 579	3	Avsatt til bundet egenkapital			
-226 596			Avsatt til vedlikeholdsfond			
-112 904			Avsatt til fond for styrking av Oslo som studentby			
-82 904			Avsatt til Miljøfond			
6 600	8 221	9	Sum overføringer			

STUDENTSAMSKIPNADEN SIO

BALANSE (1000 kr)

SiO		EIENDELER		SiO Konsern	
31.12.2025	31.12.2024	Note	Note	31.12.2025	31.12.2024
ANLEGGSMIDLER					
Immaterielle eiendeler					
107 001	123 759	6	Immaterielle eiendeler	107 001	123 759
3 063	1 093	8	Utsatt skattefordel	3 114	218
<u>110 064</u>	<u>124 852</u>		Sum immaterielle eiendeler	<u>110 115</u>	<u>123 977</u>
Varige driftsmidler					
633 969	575 369	6	Tomter	801 934	757 825
6 565 621	5 813 273	6	Bygninger og annen fast eiendom	6 748 339	5 996 014
45 533	41 145	6	Maskiner, inventar og kjøretøy	47 485	42 887
1 354 115	1 451 624	6,10	Anlegg under utførelse	1 366 827	1 464 309
<u>8 599 238</u>	<u>7 881 411</u>		Sum varige driftsmidler	<u>8 964 585</u>	<u>8 261 035</u>
Finansielle anleggsmidler					
220 522	220 522	11	Investeringer i datterselskap	-	-
9 000	9 000	12	Lån til foretak i samme konsern	-	-
258	258	11	Investering i aksjer og andeler	258	258
14 953	13 914	5	Pensjonsmidler	14 951	13 759
84	52		Langsiktige fordringer	90	76
<u>244 817</u>	<u>243 746</u>		Sum finansielle anleggsmidler	<u>15 299</u>	<u>14 093</u>
<u>8 954 119</u>	<u>8 250 009</u>		Sum anleggsmidler	<u>9 089 999</u>	<u>8 399 105</u>
OMLØPSMIDLER					
1 933	1 198	13	Varebeholdninger	6 603	6 182
24 807	31 021	12	Kundefordringer	31 820	27 075
45 705	9 349	12	Andre fordringer	56 593	21 930
144 966	132 878	14	Finansielle omløpsmidler	144 966	132 878
92 360	138 027	15	Bankinnskudd, kontanter og lignende	169 488	189 667
<u>309 771</u>	<u>312 473</u>		Sum omløpsmidler	<u>409 470</u>	<u>377 732</u>
<u>9 263 890</u>	<u>8 562 482</u>		SUM EIENDELER	<u>9 499 469</u>	<u>8 776 837</u>

SiO		EGENKAPITAL OG GJELD		SiO Konsern	
31.12.2025	31.12.2024	Note	Note	31.12.2025	31.12.2024
EGENKAPITAL					
151 723	121 263			151 723	121 263
0	226 596			0	226 596
0	112 904			0	112 904
0	82 904			0	82 904
1 564 912	1 166 368			1 573 347	1 151 995
<u>1 716 635</u>	<u>1 710 035</u>	9	9	<u>1 725 069</u>	<u>1 695 661</u>
GJELD					
Avsetning for forpliktelser					
	415	5	5	0	415
1 704 219	1 443 496	3	3	1 704 219	1 443 496
6 430	0			6 430	0
0	0	8	8	1 828	0
<u>1 710 649</u>	<u>1 443 911</u>			<u>1 712 477</u>	<u>1 443 911</u>
Langsiktig gjeld					
5 173 721	4 698 433	16,17	16,17	5 379 721	4 912 433
183	243	15	15	183	243
				468	294
327 174	329 908	3,16	3,16	327 174	329 908
<u>5 501 078</u>	<u>5 028 584</u>			<u>5 707 546</u>	<u>5 242 878</u>
Kortsiktig gjeld					
125 160	150 257	12	12	129 517	153 806
3 394	2 607	8	8	8 705	3 198
25 099	26 893			24 877	27 471
181 875	200 195	12	12	191 277	209 911
<u>335 528</u>	<u>379 952</u>			<u>354 376</u>	<u>394 386</u>
<u>7 547 255</u>	<u>6 852 447</u>			<u>7 774 399</u>	<u>7 081 175</u>
<u>9 263 890</u>	<u>8 562 482</u>			<u>9 499 469</u>	<u>8 776 837</u>
SUM EGENKAPITAL OG GJELD					

Oslo, 26. mars 2026
I styret for Studentsamskipnaden SiO



Eilif Anker Taranrød Tanberg
Styreleder


Sigrid Lindemark Solheim
Styremedlem


Mekasha Skallebakke
Styremedlem


Knut Håkon Solberg
Styremedlem



Elisabeth Hoksmo Olsen
Styremedlem


Siv Anne-Marie Øgren Lindstad
Styremedlem


Marianne Østbye
Styremedlem


Oskar Bonafede Heggernes
Nestleder


Carl William Wright Nordby
Styremedlem


Johannes Falk Paulsen
Styremedlem


Andreas Berggren Eskelund
Adm direktør

STUDENTSAMSKIPNADEN SIO

Kontantstrømoppstilling (1000 kr)

SiO			SiO Konsern	
2025	2024		2025	2024
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
8 387	10 355	Resultat før skatt	37 407	28 442
-2 607	-3 172	Periodens betalte skatt	-3 198	-3 172
-	-	Gevinst ved avgang driftsmiddel	-5 927	-
299 352	275 003	Av- og nedskrivninger	301 089	278 389
-67 298	-48 810	Periodisert inntektsføring tilskudd	-67 298	-48 810
-735	73	Endring varelager	-421	-135
6 214	-1 729	Endring kundefordringer	-4 745	-8 859
-25 097	-65 260	Endring leverandørgjeld	-24 289	-66 063
-1 454	-2 222	Endring pensjonsmidler	-1 607	-2 381
-67 179	45 828	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-66 429	31 014
149 583	210 066	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	164 583	208 425
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
-	-	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	20 618	-
-1 002 594	-1 376 130	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-1 004 723	-1 376 853
-	10 000	Innbetaling ved reduksjon av ansvarlig lån	-	-
-1 002 594	-1 366 130	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-984 105	-1 376 853
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
1 093 619	1 416 037	Innbetalinger ved opptak av ny gjeld	1 093 619	1 416 037
-607 548	-564 298	Utbetalinger ved nedbetaling av gjeld	-615 548	-572 298
333 604	278 561	Mottatt boligtilskudd	333 604	278 561
-243	-184	Utbetaling av depositum	-243	-138
819 432	1 130 116	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	811 432	1 122 162
-33 579	-25 948	Netto endring i kontanter og kontantekv.	-8 090	-46 266
270 905	296 853	Beholdning av kontanter og kontantekv. 1.1.	322 545	368 811
237 326	270 905	Beholdning av kontanter og kontantekv. 31.12	314 454	322 545

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 bruttomethoden for behandling av offentlige investeringsstilskudd iht. NRS 4 Offentlige tilskudd, og inntektsføres over investeringsobjektets (byggets) gjennomsnittlige levetid. Inntektsføringen avviker i forhold til nedtrapping av kravet om å tilbakebetale tilskudd ved avhendelse og omdisponering av studentboligene, jf forskrift om tilskudd til studentboliger § 9. Forskjellen mellom bokført resttilskudd og resterende forpliktelse bokføres som bunden egenkapital. 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 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 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. Vrimearealer 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. 1460 pr. m² og driftskostnader på kr. 800 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.

Immaterielle eiendeler

Immaterielle eiendeler består av egenutviklede og ervervede immaterielle rettigheter, herunder programvare, utviklingsprosjekter og lisensavtaler. Immaterielle eiendeler balanseføres i tråd med reglene i NRS 19 Immaterielle eiendeler når det er sannsynlig at de vil generere fremtidige økonomiske fordeler, og kostnaden kan måles pålitelig.

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. Rentekostnader på lån i byggeperioden aktiveres ikke. 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 prisisiko knyttet til forbruk av strøm. SiO bruker rentederivater for å redusere renterisikoer og termin-/futureskontrakter for å redusere prisisiko. 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 prisisiko 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 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 aktuarmessige 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	
	2025	2024	2025	2024
Offentlige tilskudd				
Fri stasjon fra medlemsinstitusjoner	60 715	55 656	72 071	66 178
Semesteravgift	110 222	107 188	110 222	107 188
Offentlige tilskudd til helsetjenester	55 231	54 263	55 231	54 263
Inntektsført statstilskudd studentboliger	67 298	48 810	67 298	48 810
Offentlige tilskudd øremerket barnehagene	-	-	121 854	110 461
Statstilskudd til generelle velferdstiltak	8 645	8 012	9 759	9 284
Sum offentlige tilskudd	302 112	273 928	436 435	396 184
Salgsinntekter				
Foreldrebetaling barnehage	-	-	10 851	15 625
Treningsavgifter	91 640	88 618	91 640	88 618
Salgsinntekter kantine og catering	-	-	133 140	122 498
Øvrige salgsinntekter	8 722	9 177	9 029	9 273
Sum salgsinntekter	100 362	97 795	244 661	236 014
Leieinntekter	883 037	773 070	889 587	778 834
Andre driftsinntekter				
Egenandeler, helse	17 279	17 342	17 279	17 342
Fellestjenester	22 539	23 405	-	-
Driftsstøtte	-	4 766	18 870	8 762
Øvrige driftsinntekter	27 670	23 565	22 827	26 441
Sum andre driftsinntekter	67 488	69 078	58 976	52 545
Sum driftsinntekter	1 352 999	1 213 871	1 629 659	1 463 577

Note 3 Statstilskudd og husbanktilskudd

Spesifikasjon av tilskudd og årets endring i periodisert inntekt:

	Opprinnelig tilskudd	Akk. inntektsført 01.01.2025	Inntektsført 2025	Rest periodisert tilskudd 31.12.2025	Resterende forpliktelse 31.12.2025 *)
Bygg med stats- eller husbanktilskudd:					
Bjølsen	328 767	173 055	8 639	147 073	82 271
Kringsjø	691 421	106 160	17 092	568 169	605 421
Sogn	206 902	39 123	4 529	163 251	196 406
St. Hanshaugen	156 140	52 719	3 967	99 454	88 749
Vulkan	140 160	0	4 238	135 922	140 160
Lillestrøm	111 431	1 527	2 618	107 286	111 431
Blindern	107 100	7 700	2 100	97 300	107 100
Vestgrensa	89 630	41 344	2 293	45 994	54 638
Carl Berner	83 299	34 523	2 151	46 626	46 460
Kingos gt	78 750	32 020	2 032	44 698	26 250
Nydalen	64 109	0	7 518	56 591	64 109
Lillo	56 650	10 804	1 279	44 566	56 650
Grünerløkka	73 865	44 329	1 875	27 661	12 311
Schultz gt	60 197	26 762	1 832	31 603	39 197
Ullevål	52 327	25 275	1 477	25 576	16 089
Rodeløkka	40 000	9 245	875	29 880	40 000
Fagerborg	25 250	11 830	959	12 462	25 250
Sofienberg	23 020	17 812	781	4 427	0
Stensberggata	17 000	5 736	417	10 847	17 000
Kansleren	14 400	11 460	420	2 520	0
Enerhaugen	12 300	11 568	146	586	2 687
Pilestredet	9 657	7 868	60	1 729	2 500
Sum bygg med tilskudd	2 442 376	670 859	67 298	1 704 219	1 734 679
Mottatte, ikke aktiverte tilskudd					
Nedre Ullevål 9				-	
Nordberg				159 188	
Gjerdrumsvei				155 218	
Sum aktiverte og ikke aktiverte tilskudd	2 442 376	670 859	67 298	2 018 626	

*) Tilskudd til studentboliger innkateksføres 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 årlig 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 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

	SiO		SiO Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Lønninger	218 103	204 523	348 266	328 335
Arbeidsgiveravgift	32 883	32 477	52 775	51 386
Pensjonskostnader	17 504	13 930	26 007	21 436
Andre ytelser/personalrelaterte kostnader	6 079	6 233	8 354	8 521
Sum	274 569	257 164	435 403	409 678
Gjennomsnittlig antall årsverk	403	397	508	501
Styrehonorar	1 117	1 005	1 117	1 032
Ytelser til daglig leder SiO:	2025	2024		
Lønn	2 314	2 199		
Pensjonsutgifter	195	184		
Annen godtgjørelse	15	14		
Sum	2 523	2 397		

Administrerende direktørs årslønn er 2,191 millioner kroner. Han har rett på godtgjørelse tilsvarende 9 måneders lønn dersom han blitt sagt opp av SiO og oppsigelsen ikke skyldes vesentlig mislighold fra arbeidstakers side.

Godtgjørelse til styremedlemmer i SiO	Samlet godtgjørelse
Styreleder	320
Styremedlemmer valgt av ansatte	173
Styremedlemmer oppnevnt av medlemsinstitusjonene	262
Styremedlemmer valgt av studentene	350
Varamedlemmer for styremedlemmer valgt av ansatte	3
Varamedlemmer for styremedlemmer oppnevnt av medlemsinstitusjonene	2
Varamedlemmer for styremedlemmer valgt av studentene	3

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

	SiO		SiO Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Kostnadsført revisjonshonorar, alle beløp ekskl mva:				
Lovpålagt revisjon	599	699	1 347	1 236
Andre attestasjonstjenester	295	156	393	294
Skatt og avgift	59	26	59	26
Sum	953	881	1 799	1 556

Note 5 Pensjonskostnader, -midler og -forpliktelser

SiO er omfattet av kravet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. 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 amortisert 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 759 personer i SiO og ytterligere 174 personer i SiO Konsern. I ytelsesordningen har SiO 4 aktive medlemmer og 65 pensjonister, og i konsernet er det 4 aktive medlemmer og 75 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 689 aktive medlemmer, i konsernet er det 851 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	2025	2024
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	78	72
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	2 139	1 753
Avkastning på pensjonsmidler	-3 153	-2 926
Overgang til innskuddsordning	-	-
Resultatført avvik pga estimatendringer	260	221
Administrasjonskostnader	521	553
Periodisert arbeidsgiveravgift	-	-
Netto pensjonskostnad, ekskl arbeidsgiveravgift	-154	-327
Ansattes andel av pensjonskostnad (2% av brutto lønn)	-11	-17
Resultatført pensjon som ikke aktuarberegnes	17 669	14 274
Tilbakebetalte midler afp		
Sum	17 504	13 930

	Sikrede forpliktelser	Usikrede forpliktelser	Sum forpliktelser
Beregnete pensjonsforpliktelser	-56 853	-155	-57 009
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	60 855	-	60 855
Estimerte netto pensjonsforpliktelser / midler (-)	4 002	-155	3 847
Periodisert Arbeidsgiveravgift	-	-22	-22
Estimerte netto pensjonsforpliktelser / midler (-)	4 002	-177	3 825
Ikke resultatførte estimatendringer	11 128	-	11 128
Netto pensjonsforpliktelse / midler (-) 31.12.	15 130	-177	14 953

SiO Konsern	2025	2024
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	78	72
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	2 325	1 904
Avkastning på pensjonsmidler	-3 430	-3 161
Overgang til innskuddsordning	-	-
Resultatført avvik pga estimatendringer	238	170
Administrasjonskostnader	658	694
Periodisert arbeidsgiveravgift	-	-
Netto pensjonskostnad	-130	-321
Ansattes andel av pensjonskostnad (2% av brutto lønn)	-11	-17
Resultatført pensjon som ikke aktuarberegnes	26 149	21 773
Sum	26 007	21 436

	Sikrede forpliktelse	Usikrede forpliktelse	Sum forpliktelse
Beregnete pensjonsforpliktelse	-62 005	-155	-62 160
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	66 296	-	66 296
Estimerte netto pensjonsforpliktelse / midler (-) før AGA	4 291	-155	4 136
Periodisert Arbeidsgiveravgift	-	-22	-22
Estimerte netto pensjonsforpliktelse / midler (-) etter AGA	4 291	-177	4 114
Ikke resultatførte estimatendringer	10 837	-	10 837
Netto pensjonsforpliktelse / midler (-) 31.12.	15 129	-177	14 951

Økonomiske forutsetninger:

	2025	2024
Diskonteringsrente	3,90 %	3,90 %
Forventet lønnsregulering	4,00 %	4,00 %
Forventet pensjonsøkning	2,80 %	2,40 %
Forventet G-regulering	3,75 %	3,75 %
Forventet avkastning på fondsmidler	5,60 %	5,30 %
Forventet årlig avgang før 30 år	12,00 %	12,00 %
Forventet årlig avgang etter 30 år	2,00 %	2,00 %

Note 6 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

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

SiO	Goodwill	Imm. eiendeler	SUM imm. Eiendeler	Tomter	Bygn. og annen fast eiendom	Maskiner / Inventar	Anlegg under utførelse	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2025	5 609	163 797	169 406	575 369	8 516 512	403 216	1 451 625	10 946 722
Tilgang			-	58 600	22 273	7 903	913 818	1 002 594
Overført mellom anleggsg grupper		16 769	16 769		973 225	21 334	-1 011 328	-16 769
Avgang			-		-1 190	-6 619		-7 809
Anskaffelseskost 31.12.2025	5 609	180 566	186 175	633 969	9 510 820	425 834	1 354 115	11 924 738
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2025	5 609	40 038	45 647	-	2 703 239	362 071	-	3 065 311
Avgang			-		-490	-5 145		-5 635
Årets av- og nedskrivninger		33 527	33 527		242 450	23 375		265 825
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2025	5 609	73 565	79 174	-	2 945 199	380 301	-	3 325 501
Bokført verdi pr. 31.12.2025	-	107 001	107 001	633 969	6 565 621	45 533	1 354 115	8 599 237
Økonomisk levetid	5 år	5 år			15 - 60 år	3-10 år		
Avskrivningsplan	lineær	lineær			1,7 - 6,7 %	10 - 33 %		

Studentsamskipnaden SiO har foretatt en fornyet vurdering av en del IT-prosjekter - og omgruppert disse fra maskiner/inventar til immaterielle eiendeler i tråd med reglene i NRS 19.

SiO Konsern	Goodwill	Imm. eiendeler	SUM imm. Eiendeler	Tomter	Bygn. og annen fast eiendom	Maskiner / Inventar	Anlegg under utførelse	Sum varige driftsmidler
Anskaffelseskost 01.01.2025	5 609	163 797	169 406	757 825	8 791 820	573 556	1 464 309	11 587 509
Tilgang			0	58 600	23 592	8 685	913 846	1 004 723
Overført mellom anleggsg grupper		16 769	16 769	0	973 225	-142 463	-1 011 328	-180 566
Avgang			0	-14 491	-1 190	-7 356		-23 037
Anskaffelseskost 31.12.2025	5 609	180 566	186 175	801 934	9 787 447	432 422	1 366 827	12 388 629
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2025	5 609	40 038	45 647	-	2 795 806	406 909	-	3 202 715
Overført mellom anleggsg grupper			0			-40 038		-40 038
Avgang			0		-490	-5 704		-6 194
Årets av- og nedskrivninger		33 527	33 527		243 791	23 770		267 561
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2025	5 609	73 565	79 174	-	3 039 107	384 937	-	3 424 044
Bokført verdi pr. 31.12.2025	-	107 001	107 001	801 934	6 748 339	47 485	1 366 827	8 964 585
Økonomisk levetid	5 år	5 år			15 - 60 år	3-10 år		
Avskrivningsplan	lineær	lineær			1,7 - 6,7 %	10 - 33 %		

Note 7 Spesifikasjon av finansposter

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

Finansinntekter består av:	SiO		SiO Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Renteinntekter	9 174	11 543	8 745	10 727
Annen finansinntekt	12 186	22 069	12 186	22 069
Sum finansinntekter	21 360	33 612	20 931	32 796

Finanskostnader består av:	2025	2024	2025	2024
	Rentekostnader	193 248	167 987	200 422
Annen finanskostnad	3 193	2 782	4 052	3 612
Sum finanskostnader	196 441	170 769	204 474	180 378

Note 8 Skatt

SiOs hovedvirksomhet knyttet til studenter og studentvelferd er vurdert til å være skattefrie. Aktiviteter som ikke er direkte knyttet til studenter, studentvelferd mv. er vurdert som skattepliktige.

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 skattefrie virksomhet.

Følgende aktiviteter er vurdert å være skattepliktige:

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

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

Cirka 10 % av omsetningen i SiO er vurdert som skattepliktig i 2025.

	SiO		SiO Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel				
Midlertidige forskjeller				
Anleggsmidler	-14 152	-7 078	-11 986	-6 306
Gevinst & Tapskonto	-659	824	6 676	4 066
Omløpsmidler	-	-	-1 425	-
Pensjonsforpliktelser	889	1 285	888	1 249
Netto midlertidige forskjeller	-13 922	-4 969	-5 847	-991
Grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel	-13 922	-4 969	-5 847	-991
Utsatt skatt	-3 063	-1 093	-1 286	-218
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel			-	-
Utsatt skatt i balansen	-3 063	-1 093	-1 286	-218

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	SiO		SiO Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Resultat før skattekostnad	8 387	10 355	37 407	28 442
- fratrukket resultat fra skattefri virksomhet	-1 913	-656	-2 710	-976
Resultat skattepliktig virksomhet	6 474	9 699	34 697	27 466
Endring i midlertidige forskjeller som ikke skal inngå i grunnlag for utsatt	8 953	-	4 856	3 279
Permanente forskjeller			14	-1
Grunnlag for årets skattekostnad	15 427	9 699	39 567	30 744
Endring i underskudd og anvendt godtgjørelse til fremføring	-	-	-	-16 208
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	15 427	9 699	39 567	14 536
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	15 427	9 699	39 567	14 536

Fordeling av skattekostnaden

Betalbar skatt på årets resultat	3 394	2 134	8 705	3 198
For mye/for lite avsatt i fjor	363	-	363	
Sum betalbar skatt	3 757	2 134	9 068	3 198
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-1 970	-	-1 068	2 844
Skattekostnad	1 787	2 134	7 999	6 042

Avstemming av årets skattekostnad

Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	8 387	10 355	37 407	28 442
Beregnet skatt 22 %	1 845	2 278	8 230	6 257
Skattekostnad i resultatregnskapet	1 787	2 134	7 999	6 042
Differanse	58	144	230	215

Differansen består av følgende:

22 % av resultat fra skattefri virksomhet	-421	-144	-596	-215
22% av permanente forskjeller	-	-	3	-
For mye/for lite avsatt i fjor	363		363	
Sum forklart differanse	-58	-144	-230	-215

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt i skattekostnaden	3 394	2 134	8 705	3 198
Betalbar skatt i balansen	3 394	2 134	8 705	2 477

Note 9 Oppstilling over endringer i egenkapital

SiO	Bundne fond	Vedlikeholds- fond	Fond til styrking av Oslo som studentby	Miljøfond	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2024	121 262	226 596	112 904	82 904	1 166 370	1 710 035
Årets resultat	30 459	-226 596	-112 904	-82 904	398 545	6 600
Egenkapital 31.12.2025	151 720	0	0	0	1 564 914	1 716 635

SiO Konsern	Bundne fond	Vedlikeholds- fond	Fond til styrking av Oslo som studentby	Miljøfond	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2024	121 262	226 596	112 904	82 904	1 151 996	1 695 661
Årets resultat	30 459	-226 596	-112 904	-82 904	421 353	29 408
Egenkapital 31.12.2025	151 720	0	0	0	1 573 349	1 725 069

Note 10 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 2025 følgende ikke avsluttede prosjekter:

	Bokført verdi per 31.12.
Brenneriveien 11 (nye studentboliger)	16 459
Gjerdums vei 10 (nye studentboliger)	701 474
Sognsveien 102 (nye studentboliger)	536 818
Grünerløkka Studenthus (rehabilitering studentboliger)	48 596
Diverse fortetnings- og vedlikeholdsprosjekter	38 557
Pågående administrative prosjekter	12 212
Sum SiO	1 354 115

	Bokført verdi per 31.12.
St. Olavs gate 23 rehabilitering	12 689
Sum SiO Konsern	1 366 804

Note 11 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 %	52 000	220 522
Sum			52 000	220 522

Firma, forretningskontor	Egenkapital 01.01	Emisjon	Årets resultat	Avgitt/ mottatt konsernbidrag etter skatt	Egenkapital 31.12.
SiO Eierskap AS, Oslo	214 989	0	1 555	-1 555	214 989
Sum	214 989	0	1 555	-1 555	214 989

SiO Eierskap AS har aksjer i:	Anskaffelses tidspunkt	Forretningssted	Eierandel	Bokført verdi
SiO Mat og Drikke AS	1991	Oslo	100 %	3 000
Urban Boligutleie AS	1993	Oslo	100 %	20 328
St. Olavs gate 23 AS	2021	Oslo	100 %	-
SiO Kvartal 11 AS	2023	Oslo	100 %	86 775
Almelia - SiO Barnehage AS	2023	Oslo	100 %	1 480
Bamsebo - SiO Barnehage AS	2023	Oslo	100 %	1 680
Bislettbekken - SiO Barnehage AS	2023	Oslo	100 %	30
Blindernveien - SiO Barnehage AS	2023	Oslo	100 %	33 030
Eilert Sundt - SiO Barnehage AS	2023	Oslo	100 %	730
Frydenhaug - SiO Barnehage AS	2023	Oslo	100 %	1 730
Klossen - SiO Barnehage AS	2023	Oslo	100 %	3 630
Lille Bamsebo - SiO Barnehage AS	2023	Oslo	100 %	30
Lille Bislett - SiO Barnehage AS	2023	Oslo	100 %	30
Skogly - SiO Barnehage AS	2023	Oslo	100 %	480
Studentenes Småbarnsstue - SiO Barnehage AS	2023	Oslo	100 %	435
Sum				153 388

SiO Eierskap AS har aksjer i:	Egenkapital 01.01.	Emisjon	Årets resultat	Avgitt/ mottatt konsernbidrag etter skatt	Egenkapital 31.12.
SiO Mat og Drikke AS	3 029	2 000	3 424	-5 453	3 000
Urban Boligutleie AS	4 736		10 634	9 334	24 704
St. Olavs gate 23 AS	-47 896		-11 884	-	-59 780
SiO Kvartal 11 AS	2 119		1 246	-1 116	2 249
Almelia - SiO Barnehage AS	2 413		792	-259	2 946
Bamsebo - SiO Barnehage AS	1 636		-18	364	1 982
Bislettbekken - SiO Barnehage AS	398		804	-243	959
Blindernveien - SiO Barnehage AS	34 386		338	404	35 128
Eilert Sundt - SiO Barnehage AS	1 962		2 545	-1 098	3 409
Frydenhaug - SiO Barnehage AS	1 157	195	-200	320	1 472
Klossen - SiO Barnehage AS	4 069		-74	17	4 012
Lille Bamsebo - SiO Barnehage AS	119		307	-234	192
Lille Bislett - SiO Barnehage AS	307		1 439	-705	1 041
Skogly - SiO Barnehage AS	586		221	13	820
Studentenes Småbarnsstue - SiO Barnehage A	330	105	-205	211	441
Sum		2 300	9 369	1 555	22 574

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 12 Mellomværende med selskap i samme konsern

	SiO	
	2025	2024
Fordringer		
Langsiktige fordringer	9 000	9 000
Kundefordringer og andre fordringer	2 326	4 578
	11 326	13 578
Herav fordringer som forfaller senere enn ett år	9 000	23 000
	SiO	
	2025	2024
Gjeld		
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	12 319	478
Sum konserngjeld	12 319	478
Herav gjeld som forfaller senere enn fem år	0	0

Note 13 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	
	2025	2024	2025	2024
Resepsjonsvarer Athletica	1 933	1 198	1 933	1 198
Varelager SiO Mat og Drikke	-	-	4 669	4 984
Sum varelager	1 933	1 198	6 603	6 182

Note 14 Finansielle investeringer

	SiO og SiO Konsern				
	Kostpris	Markedsverdi per 01.01.	Netto tilgang/avgang	Årets resultatførte verdiendring	Markedsverdi per 31.12.
Aksjefond	19 172 516	40 347 190		6 602 953	46 950 142
Obligasjonsfond	20 447 509	24 183 062		1 626 849	25 809 912
Pengemarked/likviditet	59 744 263	68 347 817		3 857 801	72 205 618
Sum	99 364 288	132 878 069	0	12 087 603	144 965 672

Risiko

SiO plasserer overskuddslikviditet i finansielle instrumenter. Hoveddelen av investeringsporteføljen skal kunne være likvid i løpet av tre virkedager og skal ha en lav risikoprofil. Denne delen kan benyttes til å dekke kortsiktige likviditetsbehov knyttet til investeringer og drift. Resterende del av investeringsporteføljen defineres som langsiktig kapital. I denne delen kan midlene plasseres iht til en middels risikoprofil.

Plassering i aksje- og obligasjonsfond skal kun være i fond med en bredt sammensatt portefølje. Fondene kan være norske, nordiske, europeiske eller globale. Det skal kun investeres i fond med plasseringer som kan forsvares ut fra Norsk Pensjonsfond Utlands etiske retningslinjer eller tilsvarende retningslinjer fra andre fondsforvaltere.

Note 15 Bundne midler

	SiO		SiO Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Ansattes skattetrekkmidler	12 584	11 873	14 535	13 865
Depositum - studentboliger	183	243	651	537
Sum bundne midler	12 768	12 115	15 186	14 402

Note 16 Langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	SiO		SiO Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Husbanklån	3 246 474	3 042 995	3 246 474	3 042 995
Andre pantelån	1 927 248	1 655 438	2 133 248	1 869 438
Sum	5 173 721	4 698 433	5 379 721	4 912 433

Gjennomsnittlig rentesats	SiO		SiO Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Nominell gjennomsnittlig rente	3,98 %	3,91 %	3,95 %	3,89 %

Rentebinding og forfallsstruktur	SiO Konsern			
	0-1år	2-3 år	4-5 år	Mer enn 5 år
Forfallsstruktur langsiktig gjeld	1 271 592	685 648	504 363	2 918 118
Rentebinding låneportefølje	2 638 100	724 613	847 813	1 169 195

Annen langsiktig gjeld	SiO		SiO Konsern	
	2025	2024	2025	2024
Mottatt, ikke aktivert statstilskudd til studentboliger	314 406	308 823	314 406	308 823
Annen langsiktig gjeld	12 768	21 085	12 768	21 085
Sum	327 174	329 908	327 174	329 908

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. Per 31.12.2025 er 60% av låneporteføljen sikret. Fastrentekontraktene differensieres slik at utløpet faller ulikt i tid. Markedsverdi på rentebytteavtalene er per 31.12.2025 33,5 millioner kroner.

Note 17 Markedsrisiko energi

Markedsrisiko	SiO Konsern	
	0-1år	2-3 år
Volum sikret, MWh	29 320	75 744
Markedsverdi sikringsportefølje, TNOK	-874	705
Gjennomsnittlig sikringspris, NOK/MWh	695	649

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 18 Pantstillelser og garantier m.v.

Pantstillelser	SiO	SiO Konsern	Tinglyst pant
Driftskreditt på konsernbankkonto	5 000	5 000	
Morselskapsgaranti	240 000	240 000	
Husbanklån	3 246 474	3 246 474	4 501 801
Andre pantelån	1 927 248	2 133 248	3 470 980
Sum pantegjeld	5 173 721	5 379 721	
Bokført verdi på eiendomsmassen	7 199 590	7 550 273	

Selskapene i konsernet SiO har inngått avtale om flerkontosystem med bankforbindelsen. Avtalen, som har en driftskredittramme på 5 millioner kroner, innebærer selvskyldnerkausjon mellom selskapene. Hvert selskap har gitt banken panterett i fordringer (det er totalt 88,4 millioner kroner i fordringer i konsernet) og det er gitt tilbakeståelseserklæring. Bygg er stilt som sikkerhet for ansvar overfor banken.

SiOs eiendeler inngår i tinglyst pant for gjeld i SiO Studenthus AS.

Garantiforpliktelser	SiO	SiO Konsern
Nye Broverkstedet AS, Vulkan	6 103	6 103
Bl-bygget D-Blokka AS, SiO Helse	3 997	3 997
Holbergsgate 21 AS	5 219	5 219
Oslo kommune, rekkefølgebestemmelser Vulkan	11 500	11 500

Note 19 Transaksjoner med nærstående parter**Morselskapets transaksjoner med nærstående parter:**

Salg til datterselskap	2025	2024
Salg av tjenester	22 441	23 540
Husleieinntekter	25 370	22 653
Renteinntekter på interne lån til datterselskap	3 112	3 769
Kjøp fra datterselskap	2025	2024
Kjøp av varer	465	3 237

NOTE 20 Segmentregnskab
 Avde tjenesteværdi SIO leverer mod studentsejendommen, er der nogen tjenester som også er tilgængelige for andre boliger. I den grad andre end studenter står for mere end 5% af omsætningen er det uarbejdet egne regnskab for å dokumentere at tilskuddet og øvrige økonomiske støtte SIO modtager for å tilbyde tjenester til studenter, ikke indføres for å subsidiere tjenesteværdi udenfor studentsejendommen. Det er også uarbejdet segmentregnskab for andre tjenester som finansieres av semesteravgift og for SIO's boligvirksomheder.

Tjenestetilbud hvor det er uarbejdet segmentregnskab

	SIO Bolig			SIO Mat og Drikke AS			SIO Athletics			SIO Børnehøjer			SIO Helse			Andre Velfærdstjenester		
	Studenter	Andre	Total	Studenter	Andre	Total	Studenter	Andre	Total	Studenter	Andre	Total	Studenter	Andre	Total	Studenter	Andre	Total
Indtækt																		
Fristationsværdier - tilskudd	-	-	-	11 356	-	11 356	21 494	-	21 494	-	-	-	2 110	-	2 110	400	-	400
Fristationsværdier - naturtilfærdier	-	-	-	22 422	7 732	30 154	7 732	-	7 732	-	-	-	2 588	-	2 588	244	-	244
Semesteravgift	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	64 208	-	64 208	6 291	-	6 291
Statstilskudd (kap 270 post 74)	-	-	-	2 446	-	2 446	2 307	-	2 307	-	-	-	2 473	-	2 473	126	-	126
Studentboliger (Usant indtækt)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Studentboliger (Usant indtækt)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Offentlige tilskudd børnehøjer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Andre offentlige tilskudd	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sum offentlige støtte	67 298	-	67 298	36 224	-	36 224	31 533	-	31 533	-	-	-	63 966	57 707	121 673	-	-	-
Lejemønter fra studentboliger	887 435	-	887 435	98 031	35 990	133 961	56 025	37 591	93 616	5 371	5 479	10 850	49 616	1 406	51 023	-	-	-
Salgsmønter	0	-	0	18	4 794	4 812	5 166	7 255	12 421	1	1	2	120 995	1 406	122 402	7 061	-	7 061
Andre indtækt	7 648	-	7 648	-	-	-	-	-	-	-	-	-	142	-	142	-	-	-
Sum indtækt	962 381	-	962 381	134 273	40 724	174 998	92 724	44 846	137 570	71 887	63 315	135 203	140 994	2 055	143 049	7 061	-	7 061
Kostnader																		
Naturtilfærdier - fritagning	-	-	-	18 250	4 172	22 422	5 637	2 095	7 732	-	-	-	2 518	70	2 588	244	-	244
Varekostnader	-	-	-	37 767	11 784	49 551	2 259	839	3 099	-	-	-	4 148	143	4 291	-	-	-
Personalkostnader	5	-	5	53 697	11 564	65 261	28 937	10 752	39 689	57 306	47 075	99 382	97 493	1 896	99 389	4 155	-	4 155
Anden finansiering og driftskostnader	431 526	-	431 526	24 303	5 234	29 536	63 916	23 790	87 666	17 798	16 038	33 836	35 375	260	35 585	2 495	-	2 495
Avskrivning	267 724	-	267 724	148	32	180	371	138	509	759	685	1 443	750	4	753	167	-	167
Nærskrivning	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sum driftskostnader	749 781	-	749 781	134 165	32 785	166 950	101 130	37 575	138 695	70 843	63 798	134 641	140 233	2 372	143 106	7 061	-	7 061
Driftresultat	212 600	-	212 600	109	7 939	8 047	(8 396)	7 270	(1 126)	1 044	(483)	561	261	(318)	(57)	(0)	-	(0)
Finansinntækt og -kostnader																		
Finansinntækt	4	-	4	-	-	-	(0)	(0)	(0)	692	635	1 317	-	-	-	-	-	-
Finanskostnader	(137 947)	-	(137 947)	369	79	448	(0)	67	247	16	14	30	261	13	274	(0)	-	(0)
Resultat av finansposter	(137 943)	-	(137 943)	(369)	(79)	(448)	(180)	(67)	(247)	676	610	1 287	(261)	(13)	(274)	0	-	0
Resultat før skattekostnad	14 657	-	14 657	(260)	7 859	7 599	(8 576)	7 204	(1 372)	1 721	127	1 848	0	(331)	(331)	0	-	0
Skattekostnad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Årsresultat (inkludert fritagningstilskudd)	14 657	-	14 657	(260)	7 859	7 599	(8 576)	7 204	(1 372)	1 721	127	1 848	0	(331)	(331)	0	-	0

Til styret i Studentsamskipnaden SiO

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Studentsamskipnaden SiO som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap, kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet og konsernet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese årsberetningen. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom årsberetningen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i årsberetningen ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom årsberetningen fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og
- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av internkontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets og konsernets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om selskapets og konsernets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet og konsernet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.
- innhenter vi tilstrekkelig og hensiktsmessig revisjonsbevis vedrørende den finansielle informasjonen til enhetene eller forretningsområdene i konsernet for å kunne gi uttrykk for en mening om konsernregnskapet. Vi er ansvarlige for å lede, følge opp og gjennomføre konsernrevisjonen. Vi har eneansvar for vår konklusjon om konsernregnskapet.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Oslo, 26. mars 2026
Deloitte AS

Grete Elgåen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SIO og SIO Konsern - Uafhængig revisors beretning

Name

ELGÅEN, GRETE

Date

2026-04-27

Identification

 **bankID** ELGÅEN, GRETE



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))