



Årsrapport 2021

Studentsamskipnaden SiO

OM SiO

SiOs visjon er å skape en bedre hverdag for alle studenter. Studentlivet i 2021 har også vært påvirket av koronapandemien. Oslostudentene har gjennom året hatt en studiehverdag preget av “meteren” med små, fysiske grupper både faglig og sosialt, fortsatt stram økonomi og mye digital undervisning.

SiOs oppgave er å tilby tjenester som støtter opp under de behov studentene har i kraft av å være studenter, og som rustet studentene til å trives og mestre studentlivet.

Som samskipnad skaper SiO 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.

SiOs tilbud skal være sosialt, økonomisk og miljømessig bærekraftig, og også inspirere studentene til å ta bærekraftige valg.

Deler av SiOs tilbud har i 2021 vært fysisk stengt eller begrenset som følge av smittevernrestriksjoner. SiO har tilstrebet å øke utendørs tilbud, digitale tilbud og alternativ aktivitet i små grupper for å gi et godt tilbud også i dette andre pandemiåret. For SiO har det i 2021 også vært viktig å samarbeide tett med utdanningsinstitusjoner og studenter for å styrke det sosiale limet i studenthverdagen, støtte frivilligheten og bidra til trivsel og mestring.

Antallet studenter tilknyttet SiO øker. SiO leverte i 2021 tjenester til 74 380 studenter ved 28 utdanningsinstitusjoner i Oslo-regionen. I august 2021 ble VID vitenskapelige høyskole og Centric IT Academy ønsket velkommen som nye medlemmer.

Tilknyttede utdanningsinstitusjoner:

Universitetet i Oslo
OsloMet Storbyuniversitetet
Handelshøyskolen BI, Oslo
Politihøgskolen
Norges Idrettshøgskole
Høyskolen Kristiania
MF vitenskapelig høyskole
Arkitektur- og designhøgskolen i Oslo
Norges Musikkhøgskole
Kunsthøgskolen i Oslo
Fagskolen Kristiania
Norsk Gestaltinstitutt Høyskole
NLA Høgskolen
Barratt Due Musikk institutt
Steinerhøgskolen
Høgskolen for Ledelse og teologi
Atlantis Medisinske høyskole
Oslo Nye Høyskole
(tidligere Bjørknes Høyskole)
Fjellhaug Internasjonale høyskole
Norsk Skuespillerinstitutt
Høgskolen for dansekunst
Einar Granum Kunstfagskole
Noroff
Norsk fagskole for lokomotivførere
Fagskolen Oslo
Bårdar Akademiet
Centric IT Academy
VID vitenskapelige høyskole

A black and white photograph of three young adults walking across a bridge. On the left, a woman with long hair is laughing, wearing a dark V-neck top and dark pants. In the middle, another woman with long hair is also laughing, wearing a white turtleneck sweater and dark pants. On the right, a man with short hair is laughing, wearing a dark long-sleeved shirt and dark pants, carrying a bag over his shoulder. The background shows the bridge's structure and a bright sky. A large green circle is overlaid on the bottom left of the image, containing text.

Tilbudet inkluderer:

- 8681 studentboliger
- 41 kafeer og spisesteder.
Av disse gjenåpnet 27 steder i 2021
- Seks SiO Athletica treningsentre med omfattende gruppetrenings- og kurstilbud. Online-treningstilbud. Gratis live streaming-timer for alle studenter.
- Helse- og rådgivningstjeneste med allmennlegekontor, psykiater-/psykologtjeneste, tannlege og rådgivning, kurs, grupper og selvhjelpsverktøy. Videokonsultasjoner og digitale kurs. Midlertidige koronateststasjoner i samarbeid med kommunen.
- 12 barnehager med cirka 500 barnehageplasser
- Karrieretjenester
- Kurs og rådgivningstjenester for studentforeninger

SiOs hovedstyre 2021

Stine Johannessen – leder*
Kristine Berg Heggelund – nestleder
Elisabeth Holien
Martine Hoseth Myklebust
Peter Linge Hessen
Merete Kolstad
Rolf Chr. Andersen
Arne Benjaminsen
Nina Waaler
Marianne Østbye

*Stine Johannessen ble konstituert som styreleder 17. februar etter at tidligere styreleder Jonas Virtanen fratrådte. Johannessen ble valgt til styreleder 12. april.

SiOs hovedstyre 2022 og administrerende direktør



Fra venstre: Administrerende direktør i SiO Andreas Eskelund, student Martine Hoseth Myklebust, ansattvalgt Rolf Chr. Andersen, student Eva Strømme Moshuus, ansattvalgt Merete Kolstad, student Elsa Kuvene Skaret, prorektor OsloMet, Nina Waaler, student Kristine Berg Heggelund (nestleder), universitetsdirektør UiO, Arne Benjaminsen og student Stine Johannessen (styreleder). Styremedlem Marianne Østbye, studiedirektør Høyskolen Kristiania, var ikke til stede da bildet ble tatt.

Året 2021

Den langvarige pandemisituasjonen har påvirket studentlivet og driften av SiOs tilbud også i 2021. Særlig vårsemesteret ble preget av strenge tiltak og smittevernregler for blant annet serveringssteder, treningsentre, foreningsliv og barnehagetilbud.

SiO har samtidig brukt året til å teste ut nye samarbeidsformer for å involvere studentene tettere. Uansett tiltaksnivå har SiO hatt som mål å bidra til at studentene skal komme seg ut, møte andre og få avbrekk og inspirasjon i studiehverdagen.

I samarbeid med studentene, utdanningsinstitusjonene og kommunen har SiO også jobbet mot det langsiktige målet om å gjøre Oslo til en enda mer attraktiv studentby med lett tilgjengelige møteplasser på tvers av studiested, levende campuser, spennende kunnskapsmiljøer og gode botilbud.

Kundetilfredshet

SiOs tjenester skal bidra til trivsel og mestring i studiehverdagen, og gjøre studentlivet i Oslo tilgjengelig og attraktivt. Kunnskap om SiOs tilbud og opplevelsen av SiO som bidragsyter til bedre studentliv er viktig.

SiO måler derfor hvert år hvor fornøyde studentene er med tilbudet. Den overordnede kundetilfredsheten høsten 2021 var på 4,3 på en skala fra 1 til 6, noe som er en nedgang på 0,1 poeng fra året før.

Studentene opplever SiO som viktig for studenter, og som en tilbyder av attraktive tjenester. De er aller mest tilfredse med barnehagene, foreningers kurs og treningstilbudet. Kjennskapen til SiO er stabil, og er fremdeles høyest for trenings- og studentboligtilbudet. På tvers av tjenesteområdene er studentene blitt mer oppmerksomme på prisnivåene. Det er gledelig at studentene assosierer SiO med «hjelpsom», «inkluderende» og «tilgjengelig».

Resultatene holder seg ganske stabile også under pandemien, men innen 2025 er målet å øke tilfredsheten til 5,0. SiO vil også se på nye målemetoder for å få så presis innsikt i studentenes opplevelse av tilbudet som mulig, samt på tiltak som vil muliggjøre at studentene har enda større påvirkningskraft på utvikling av SiOs tjenestetilbud.



Studentboliger

Med høye leiepriser i det private markedet, er tilgang på studentboliger avgjørende for å gjøre Oslo tilgjengelig som studentby. Også i 2021 har det vært færre innreisende internasjonale studenter og flere studentboliger tilgjengelig. Det er likevel stort behov for flere studentboliger og for å utvikle den eksisterende boligporteføljen til dagens behov.

Som en del av tilpasningen av studentboligtilbudet solgte SiO Nydalen Studenthus i 2021. Bakgrunnen for salget var at byggets tekniske standard ville krevd svært omfattende arbeid og dermed tilhørende prisøkning. Midlene fra salget av det eldre bygget muliggjør videreutvikling av boligtilbudet i tråd med studentenes behov og ønsker. SiO bygger mange nye studentboliger og vil opprettholde og etter hvert øke kapasiteten. I løpet av 2021 har både Blindernveien 6 med over 300 boliger og Gjerdrums vei 10 med 100 nye studentboliger blitt ferdigstilt.

I Lillestrøm sentrum fortsetter utbyggingen av 310 studentboliger, og et næringsareal på 1000 kvadratmeter. Lillestrøm Studentby ferdigstilles i 2022, og vil erstatte Åråsen Studenthus i eiendomsporteføljen på Romerike. SiO skal også bygge 200 nye studentboliger i Brenneriveien 11 på Grünerløkka i Oslo sentrum. Etter planen starter byggingen i løpet av første halvår 2022. Prosjektet mottar støtte fra Enova på 3,2 millioner kroner. Hovedstyret vedtok i 2021 også byggingen av 503 leiligheter i byggetrinn 3 på Kringsjå, hvorav 95 familie- og 408 ett-romsleiligheter fordelt på syv bygg. Prosjektet er det tredje byggetrinnet i fornyelsen av Kringsjå Studentby og det største boligprosjektet i SiO i nyere tid.

SiO prioriterer også å rehabilitere eksisterende studenthus for å sikre bærekraftige og attraktive studentboliger. I 2021 ferdigstilte SiO rehabiliteringen av Pilestredet Studenthus. Med støtte fra Kunnskapsdepartementet startet også rehabiliteringen av flere eldre studentboligbygg på Kringsjå, Enerhaugen og Sogn. SiO har også oppgradert utearealene på Sogn Studentby, etablert nye vaskerier og bygget lesesaler og kollokvierom i «Det Gule Huset», den gamle gårdsbygningen på studentbyen. Også den sosiale møteplassen «Amatøren» åpnet i september.



Studentenes tiltakspakke

Studentenes tiltakspakke ble opprettet som prosjekt i SiO, som følge av at SiO fikk bevilget nærmere 15 millioner kroner til å skape sosiale lavterskelaktiviteter og 13 millioner kroner til å lønne studenter etter stortingsvedtaket om “studentpakken” i februar. Prosjektet ble organisert i grupper med ansvar for ulike sosiale aktiviteter for studenter. Prosjektet fungerte også som en støtteordning der lærestedene, studentforeninger og studentgrupper kunne søke støtte til sosiale aktiviteter. I prosjektperioden fra mars og ut året behandlet prosjektet over 1300 søknader eksternt og over 100 søknader internt i SiO. En referansegruppe med oppnevnte representanter for studenter og læresteder bidro med innspill underveis.

Prosjektet ble organisert som en egen enhet i SiO, og det ble ansatt studenter til å lede og gjennomføre arbeidet. 103 studenter har mottatt lønn fra SiO i prosjektet. Arbeidet har resultert i en rekke aktiviteter av og for studenter, i regi av SiO, på de fleste campus og i studentbyene. Prosjektet har vært givende og lærerikt for SiO, og gitt SiO mye god kunnskap om hvordan involvere studenter i tjenesteutviklingen fremover.



Testsenters og selvtesting

SiO har i 2021 jobbet for å tilgjengeliggjøre testing og vaksinerings for studenter og ansatte i samarbeid med kommunen, helsemyndighetene og utdanningsinstitusjonene. Et nytt og effektivt tiltak var pilotprosjektet med storskala selvtesting på campus og de største studentbyene. Det ble pakket 155 000 tester i poser med til sammen 700 000 enheter. Tiltaket bidro til å forebygge smittespredning, holde campus åpen og trygghet hos studentene. SiO utviklet et system for selvtesting med registreringsløsninger, materiell, opplæringsvideo og pakninger av selvtester. Dette systemet er grunnlaget for den nasjonale utrulling og bruken av selvtester man ser overalt i Norge i dag.

SiO har i samarbeid med Oslo kommune, drevet et koronavaksinesenter på Domus Athletica vårsemesteret 2021. SiO har også koronateststasjon på campus. Dette har, sammen med utdelingen av hurtigtester, vært et verdifullt supplement til Oslo kommunes tilbud. Muligheten til å teste seg både på campus og hjemme har vært et viktig verktøy for å holde campus åpen for studentene og å kontrollere smitte.



Helse og forebygging

Det har vært stor pågang hos SiO Helse i 2021. Ny digital plattform har vært avgjørende for at SiO Helse har kunnet opprettholde et omfattende helsetilbud også i 2021, og midler fra den nasjonale tiltakspakken har gjort at vi har kunnet øke kapasiteten. SiO Helse har også etablert en studentstøtteordning (peer support), samt et tilbud med psykologer til stede på lærestedenes campus som en prøveordning med støtte fra Helsedirektoratet. Flere læresteder har inngått samarbeid om dette, og prøveordningen fortsetter inn i 2022.

Studentene har også kunnet benytte seg av et omfattende selvhjelpstilbud med video, podcaster og spørretjenesten «Studenters Spør». Siden oppstarten to år tidligere har over 115 000 besøkt spørretjenesten og hatt nytte av gode svar på studentenes innsendte spørsmål, artikler og annet innhold på nettsiden. SiO Helse fikk høsten 2021 bevilget to millioner kroner fra Helsedirektoratet til å utvide tjenesten. SiO markerte Verdensdagen for psykisk helse med kampanjen «Følg opp. Det skal så lite til ...» for å sette psykisk helse på dagsorden.

Frivillighet og karriere

Studentfrivilligheten har hatt krevende kår for sine aktiviteter og rekrutteringsarrangementer gjennom pandemien. SiO Foreninger har hatt fokus på å tilrettelegge for nye støtteordninger under pandemien. Det har også vært viktig å tydeliggjøre hvordan koronaretningslinjer i stadig endring hos stat og kommune, påvirket driften til studentforeningene. Studentfrivilligheten hadde også tilgang til å søke midler gjennom den ekstraordinære tiltakspakken for koronatilak. SiO Foreninger jobber også aktivt for å etablere sosiale møtepunkter der studentene er. Både på Kringsjø og Sogn Studentby har de jobbet tett med foreningene for å sørge for at et levende foreningsliv har gode vekstforhold i nærmiljøet.

Karrieresenteret har også i 2021 jobbet med å nå ut til studentene gjennom kurs, veiledning og arrangementer, slik at de kan bli trygge på egen kompetanse, i et arbeidsmarked som har vært særlig krevende på grunn av pandemien. Tilbudet er i stor grad gjennomført digitalt i 2021.



Trening

Tilleggsundersøkelsen til SHoT fra student-samskipnadene i vårsemesteret viste en negativ utvikling både i den psykiske og fysiske helsen i løpet av pandemien. Gjennom livestream og online trening nådde SiO Athletica ut til veldig mange studenter, og et digitalt tilbud tilgjengeliggjorde trening både for medlemmer og ikke-medlemmer også under nedstengningen. PTER og instruktører møtte sine medlemmer utendørs. Man utvidet utvalget av treningsutstyr man kan leie med covid-vennlige alternativ som turutstyr og SUP-brett. Det ble også tilbudt studenter muligheten til en times gratis gå-tur sammen med livsstilsveiledere gjennom prosjektet Walk and talk. Det er gledelig å se at medlemstallene til SiO Athletica i høstsemesteret igjen passerte 20 000.

Barnehage

SiO Barnehage har høy kvalitet og fornøyde brukere med en kundetilfredshet på 5,1. Det er særlig gledelig i år to med strenge smittevernregler og tilpasninger til perioder med drift på «rødt» og «gult» nivå. Sommeren 2021 åpnet SiO Barnehage en ny barnehage med fire avdelinger i første etasje i populære Blindernveien Studenthus.



Mat og møteplasser

SiOs serveringssteder skal bidra til å gjøre alle campusene attraktive og tilgjengelige gjennom å være sosiale møteplasser. SHoT-tilleggsundersøkelsen fra i vår viser at det virkelig er et stort behov for gode møteplasser. Serveringstilbudet kunne bare i begrenset grad holde åpent i vårsemesteret. I høstsemesteret gjenåpnet 25 steder, i tillegg til to nye steder; «Spis og Glis Spiseri» på VID og plantebaserte «Sådd» på UiO. SiO Mat og Drikke har prioritert å opprettholde sosiale møteplasser der det er mulig, samt å være der for studentene i en vanskelig tid. Muligheten for å kunne sitte og lese, eller benytte seg av sosiale aktiviteter og utlån av spill ved flere lokasjoner har blitt godt tatt imot.

Ny administrerende direktør

I august 2021 overtok Andreas Berggren Eskelund som administrerende direktør i SiO etter Lisbeth Dyrberg, som gikk av med pensjon etter 22 år i stillingen, og etterlater seg et SiO med omfattende velferdstilbud for Oslostudentene. Eskelund har bakgrunn fra eiendomsbransjen og serviceutvikling, og har ambisjon om å gjøre Oslo til en enda mer attraktiv og bærekraftig studentby.



Studentbyen Oslo og studenthusprosjekt

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. 30. november ble mulighets-studien for Oslo Science City lansert. Omfanget av innovasjons- og kunnskapsmiljøer er allerede høyt, og koblet med det store antallet studenter som både studerer, bor og lever i dette området, gjør at SiO som studentenes sosiale tilrettelegger, har en naturlig rolle i dette utviklingsarbeidet. Studentene har en viktig plass i innovasjons- og kunnskapsmiljøet, og SiO ser store muligheter i koblingen mellom studie-stedene, studentene og næringslivet. Ambisjonen til SiO er å styrke Oslo som attraktiv studenthovedstad og senter for kunnskap, engasjement og verdiskapning.

Sommeren 2021 kjøpte SiO eiendommen St. Olavs gate 23 på vegne av oslostudentene. Velferdstinget har siden høsten 2017 jobbet for en ny møteplass for studenter i Oslo, og eiendommen er perfekt til formålet. Studenthusprosjektet skal bidra til at studentene setter større preg på byen, og det vil tilføre kunnskapsbyen og innovasjons-

distriktet en tydelig møteplass med spennende muligheter. Her blir det en sentral møteplass for alle studenter, på tvers av utdanningsinstitusjoner, bosted, interesser og behov. I løpet av høsten har SiO i samarbeid med Velferdstinget etablert en prosjektorganisasjon for prosjektet, og arbeidet med forberedelsene til rehabilitering av bygget har kommet godt i gang.

I lys av koronapandemien har det ikke vært mulig å gjennomføre store fysiske studentarrangementer i Oslo. SiO har hatt stands og deltatt på arrangementer på de største lærestedene og på flere studentbyer. SiO har vært til stede i bybildet også om natten gjennom faddervaktordningen i samarbeid med Velferdstinget, UiO, OsloMet, BI, Høgskolen Kristiania og Oslo kommune helgen 20.-21. august. Faddervaktordningen ble gjennomført med bistand fra Natteravnene, og var godt synlig med gatepatruljer og med stand både i Spikersuppa og på Youngstorget. Studentslippet, et samarbeidsprosjekt mellom de største lærestedene i Oslo, Studentsamskipnaden SiO og med et økonomisk tilskudd fra Oslo kommune, er et felles semesterstartarrangement for alle byens førsteårsstudenter. Høsten 2021 ble dette utvidet til også å omfatte andreårsstudenter.



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 delene av SiOs virksomhet som er lokalisert på campus. Fristasjonsavtaler mellom SiO og medlemsinstitusjonene er etablert. Studentene ved medlemsinstitusjonene betaler semesteravgift som er med på å finansiere SiOs velferdstilbud og studentdemokratiet. I 2021 har semesteravgiften vært 600 kroner. Inntekter fra semesteravgift utgjør 7 prosent av SiO-konsernets inntekter.

SiOs tjenesteområder er organisatorisk samlet i tre divisjoner; SiO Studentliv som består av de delvis semesteravgiftfinansierte områdene SiO Helse, SiO Foreninger og Karrieresenteret, SiO Campus som består av SiO Mat og Drikke, SiO Athletica og SiO Barnehage, samt SiO Bolig. I morselskapet ligger alle tjenesteområdene unntatt SiO Mat og Drikke AS, 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, SiO Studenthus AS, Artos Eiendom AS og Gjerdrums vei 10e AS.

SiO Studenthus AS ble opprettet i 2021 som en følge av at SiO kjøpte eiendommen St. Olavs gate 23, gjennom kjøp av St. Olavs gate 23 Holding AS som igjen eide hjemmelselskapet St. Olavs gate 23 AS. St. Olavs gate 23 Holding AS og St. Olavs gate 23 AS ble høsten 2021 innfusjonert i SiO Studenthus AS.

ÅRSREGNSKAPET

SiOs økonomi har, som i 2020, også i 2021 vært sterkt preget av pandemisituasjonen. Perioder med helt eller delvis nedstengte tjenesteområder kombinert med lave kundetall der vi har hatt virksomhet, gjør at omsetning og resultat har vært betydelig lavere enn i en normalsituasjon. Gevinsten ved salg av et av SiOs studenthus – Nydalen Studenthus – er en av hovedårsakene til det positive årsresultatet.

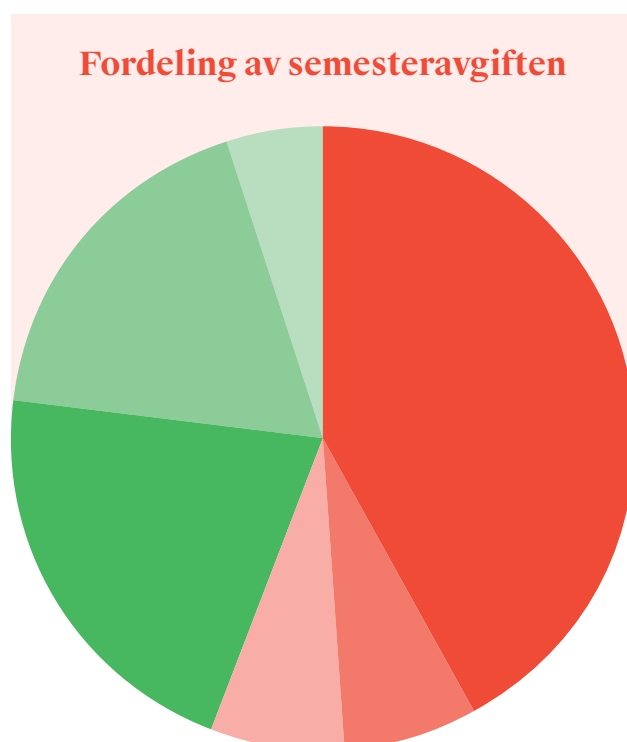
Konsernomsetningen for 2021 er på 1.216 millioner kroner. Dette er 12 % høyere enn i 2020. Konsernet har et årsresultat på 39,9 millioner kroner mot et underskudd på 33,8 millioner kroner i 2020. Morselskapet har et overskudd på 47,5 millioner kroner. I 2020 hadde morselskapet et underskudd på 26,2 millioner kroner.

Ser man bort fra salgsgevinsten, har konsernets ordinære drift gitt et marginalt overskudd på ca 4 mill. kroner. Redusert virksomhet i SiO Athletica og SiO Mat og Drikke AS på grunn av smittevernsregler og -tiltak, gjør at disse områdene går med betydelig underskudd, som de også gjorde i 2020. Semesteravgiften utgjorde i 2021 totalt 89,3 millioner kroner og ble disponert som vist i figuren nedenfor. På grunn av SiO Helses inntekter fra koronatesting og distribusjon av selvtester, ble det benyttet langt mindre semesteravgift enn forventet til helseområdet i 2021.



I 2021 har det vært høy aktivitet i utredning, planlegging og gjennomføring av nybygg og rehabiliteringer, og aktivitetsnivået har i liten grad vært påvirket av pandemien. Den høye investeringstakten gir seg utslag på SiOs balanseverdier, der bokført verdi av anleggsmidlene har økt med 600 millioner kroner. SiOs studentboligbygging er, utover stats-tilskudd, 100 prosent lånefinansiert. Veksten i anleggsmidler gir dermed tilsvarende økt gjeld. Kombinert med noe høyere rentenivå enn i 2020, gir dette en økning i finanskostnadene på nærmere 10 millioner kroner.

SiOs egenkapitalsituasjon er tilfredsstillende, og soliditeten er høy. Med egenkapital i konsernet på 1.466 millioner kroner, utgjør egenkapitalen 22,9 prosent av totalkapitalen. Strategisk mål for SiO Konsern er en egenkapitalandel mellom 20 og 25 prosent. Konsernets egenkapital ved utgangen av 2020 var på 1.426 millioner kroner. Totalkapitalen i konsernet er 6,4 milliarder kroner pr 31.12.21 mot 5,8 milliarder kroner ved forrige årsskifte. Beholdningen av kontanter og fondsandeler var ved utgangen av 2021 på 417 millioner kroner.



RISIKOVURDERING

Pandemisituasjon

På kort sikt er risikobildet sterkt preget av pandemien og situasjonen i Europa. I mer eller mindre hele 2021 har SiO hatt en beredskapssituasjon på grunn av begrensningene pandemien setter for SiO til å levere studentvelferdstjenester og de økonomiske konsekvensene dette får.

Pr februar 2022 ser risikobildet som følge av pandemien lysere ut, med oppheving av de smittevernstiltak som har vært mest begrensende for SiO og SiOs viktigste kundegruppe – studentene. Samtidig er sikkerhetssituasjonen i Europa brått endret, og dette vil også kunne påvirke studentenes situasjon og pris/tilgang på energi og andre varer og tjenester SiOs tilbud er avhengig av.

Selv om deler av tjenestetilbudet, i første rekke SiO Athleticas og SiO Mat og Drikkes tjenester, har vært stengt eller redusert store deler av året, er den økonomiske situasjonen håndterbar. Det er fremdeles usikkert hvor lang tid det vil ta å komme tilbake til normale medlems- og salgstall, men det forventes at økonomien vil bedre seg betydelig fra 2021 til 2022. Det var knyttet usikkerhet til hvordan boligvirksomheten ville påvirkes, men vi erfarer at belegget har holdt seg på et tilfredsstillende nivå hele 2021, og at SiOs viktigste inntektskilde dermed har bestått.

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

I tillegg til den økonomiske risikoen, har det vært en risiko for at SiO ikke klarer å levere de studentvelferdstjenester som studentene trenger og etterspør. Hindringene for fysisk tilstedeværelse og kontakt, har begrenset

tjenestetilbudet vesentlig. Allikevel har kundetilfredshetsundersøkelser vist at studentenes tilfredshet med SiO og tjenestetilbudet har holdt seg tilnærmet uforandret fra tidligere år. Med en forventet gjenåpning av samfunnet, anses risikoen for mangelfull tjenesteleveranse som redusert.

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 enkeltrisikoeer og de behov dette gir for beredskap.

SiOs finansielle risiko vurderes som lav. Hoveddelen av SiOs langsiktige lån er Husbanklån, der ca. 85 % er sikret i fast-renteaftaler. Fast eiendom, ekskl. anlegg under utførelse, har en bokført verdi på 5,4 milliarder kroner og utgjør 84 % av konsernets totalkapital. Markedsverdien er anslått til ca. 13,6 milliarder kroner. Til tross for at flere lån forfaller i løpet av de nærmeste årene, oppfattes refinansieringsrisikoen som lav. Dette begrunnes med at SiO har høy soliditet med en belåningsgrad i størrelsesorden 23 % av markedsverdien på eiendomsmassen og en forutsigbar kontantstrøm fra driften. Samlet gir dette bankene trygghet for god betalingsevne. Med en høy investeringsaktivitet kombinert med reduserte inntekter fra drift, vil det bli nødvendig med byggelånskreditter i tillegg til tradisjonell langsiktig finansiering. Risikoen for manglende kredittilgang anses som lav.

SiO har terminsikring på store deler av energikjøpet. Det er p.t. ikke avklart om studentsamskipnader vil være berettiget til kompensasjon fra den statlige strømstøtteordningen.

SiOs ambisiøse plan for eiendomsutvikling vil medføre en kraftig vekst i balanseførte anleggsmidler og en tilsvarende vekst i gjeld. Fortsatt solide resultater fra konsernets samlede virksomhet blir derfor viktig for å opprettholde en egenkapitalgrad på over 20 prosent iht. SiOs målsetning.

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

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

Markedsrisiko i SiO er i første rekke knyttet til SiO Mat og Drikke og SiO Athletica.

Utover de kortsiktige konsekvensene av pandemien, anses markedsrisikoen som lav til moderat. Et omsetningsfall i SiO Mat og

Drikke eller SiO Athletica påvirker konsernets resultater, men innvirkningen på likviditet og soliditet er begrenset. En redusert etterspørsel etter studentboliger vil kunne påvirke SiO i stor grad, og det er nå flere nye aktører som bygger utleieboliger rettet mot studenter. SiO har imidlertid en solid posisjon i dette markedet, og så lenge nåværende samskipnadsordning består, oppfattes sannsynligheten for vesentlige inntektstap som lav.

Digitalisering av arbeidsprosesser og kundedialog innebærer nye risikoelementer. Som et ledd i SiOs risikohåndtering prioriteres kontroll av systemløsninger og arbeidsprosesser knyttet til bruk av systemene. Endringene påvirker også kompetansebehov, og SiO vil være avhengig av å kontinuerlig bygge kompetanse hos nåværende ansatte i tillegg til å være i posisjon til å rekruttere ny kompetanse.

Det er ikke tegnet forsikring for styrets medlemmer eller administrerende direktør for deres mulige ansvar overfor foretaket og tredjepersoner.





BEKREFTELSE AV FORTSATT DRIFT

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter et rettvise uttrykk for resultatet i 2021 og den økonomiske stilling ved årsskiftet. Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede. SiOs økonomi har vært sterkt påvirket av pandemi-situasjonen. Så snart restriksjonene lettes, vil driften normaliseres og forutsetningene for lønnsom drift vil igjen være til stede. SiOs økonomiske utgangspunkt og soliditet tilsier at SiO vil kunne håndtere også en langvarig pandemisituasjon.

VESENTLIGE HENDELSER ETTER UTGANGEN AV REGNSKAPSÅRET 2021

Det er ikke kjente forhold utover det som fremgår av årsregnskapet, som har betydning for bedømmelsen av selskapet.

Russlands invasjon i Ukraina har brått endret sikkerhetssituasjonen i Europa, og har allerede påvirket priser og lønnsomhet i mange markeder. Utover høyere priser på varer og tjenester samt verdifall i SiOs investeringsportefølje, forventes SiO i liten grad å bli direkte påvirket av situasjonen.

Det har 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 936 ansatte. Dette er 77 flere enn året før. Av disse er 265 midlertidig ansatte. Dette er stort sett vikarer og studenter som jobber i lavere stillingsprosenter. Totalt ble det utført 450 årsverk. Dette er 4 færre enn i 2020.

Sykefraværet var på 7,1 prosent i 2021. Dette er på samme nivå som 2020. Egenmeldt fravær er 1 prosent og fravær i arbeidsgiverperioden er 2,1 prosent. Dette er på samme nivå som 2020. I dette fraværet inngår også fravær i forbindelse med karantene og omsorg for barn som ikke har hatt barnehage- eller skoletilbud, der en ikke kunne utføre arbeidet hjemmefra. Fravær utover arbeidsgiverperioden og utover 8 uker er 5,1 prosent og 4,3 prosent. Fravær utover 8 uker utgjør 61 prosent av det totale fraværet.

Det er i løpet av 2021 tre skader blant ansatte, to av disse med kortvarig sykefravær. Det er meldt om en nestenulykke.

Det er i 2021 meldt inn 4 varslings saker. Disse sakene er håndtert og ferdigbehandlet i henhold til SiOs rutine for oppfølging av varslings saker.

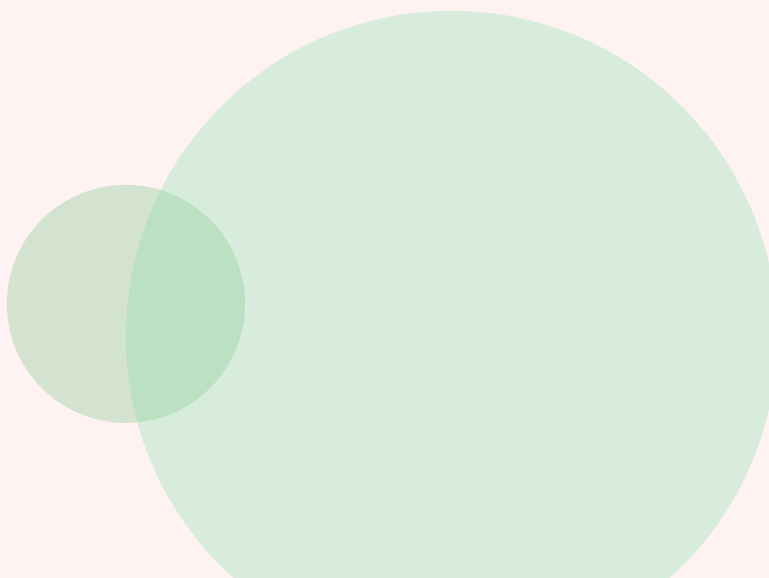
Det ble høsten 2021 gjennomført en arbeidsmiljøundersøkelse med 83 prosent svar. Det var mulighet for å komme med åpne kommentarer. Det var egne kommentarfelt for håndteringen av pandemisituasjonen.

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 saker der den ansatte ønsket å ta dette videre. Det pågår en prosess for tilbakemelding og videre oppfølging i enhetene.

Det har vært utstrakte permitteringer igjennom året. I konsernet var det totalt 381 som var helt eller delvis permittert i løpet av 2021. 138 av disse var i SiO Mat og Drikke. Her var alle tilbake innen 1. oktober. I SiO (morselskapet) var 243 personer helt eller delvis permittert. 240 av disse var tilbake innen 1. juni og de 3 siste i september. Lederne har fulgt opp de permitterte tett. I SiO Mat og Drikke har det vært gjennomført flere kartleggingssamtaler med alle ansatte gjennom året.

Det har vært tett oppfølging av smittevern og tydelige smittevernregler i hele perioden. Alle ansatte har jobbet hjemmefra så langt det er praktisk mulig. Hjemmekontorløsningen har fungert godt både internt og i tilbudet til studentene.

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



YTRE MILJØ OG BÆREKRAFT

SiOs strategi 2020-2025 slår fast at bærekraftig utvikling som følger FNs bærekraftsmål er en hovedføring, og at vi i løpet av perioden skal ta en tydelig, nasjonal posisjon som pådriver for miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig studentliv. Studenter representerer fremtiden og stiller høye krav til at SiO inntar en ansvarlig rolle, og er pådriver for bærekraftarbeidet i samarbeid med studenter og utdanningsinstitusjoner. SiOs styre vedtok høsten 2021 bærekraftambisjonen for SiO. Denne danner et grunnlag for å definere et miljøledelsessystem, med konkrete mål og tiltak for å realisere en bærekraftig utvikling i SiO.

SiOs virksomhet forurenser i liten grad det ytre miljø. I og med at så mye som 94 % av karbonavtrykket kommer fra eiendommassen, er det i 2021 jobbet med hvordan karbonavtrykket kan reduseres i nybygg- og rehabiliteringsprosjekter.

SiO skal innen 2030 halvere eget klimautslipp. SiO er tilknyttet Grønn Byggallianse, og vi har forpliktet oss til strakstiltakene (Strakstiltak 1.0) som følger av dette. Dette innebærer blant annet at SiO har fossilfrie byggeplasser og jobber med tiltak for å redusere klimagassutslippet, redusere avfallsmengde og øke sorteringsgrad på byggeplassen. SiO har mål om at alle nye studenthus/-byer bygges i nærheten av utdanningsinstitusjonene for å redusere behovet for transport.

I 2021 er det arbeidet med bedre overvåking og styring av energisentralene for å redusere energiforbruket og dermed karbonavtrykket. Det er også innført ny Miljøoppfølgingsplan for alle store nybyggs- og rehabiliteringsprosjekter. Miljøoppfølgingsplanen setter konkrete mål for klimagassreduksjon for det enkelte prosjekt. For å følge opp at klimagassmålene nås i det enkelte prosjekt, blir det utarbeidet klimagassregnskap for det enkelte prosjekt.

I løpet av 2021 er to nye bygg, Blindernveien 6 og Gjerdrums vei 10, inkludert i SiOs eiendomsportefølje og tre eksisterende bygg er rehabilitert. Det ene nye bygget, studentboligprosjektet i Blindernveien 6, som er bygget med et råbygg i klimavennlig massivtre, tilrettelegger for grønn mobilitet gjennom beliggenhet nær campus og kollektivknutepunkt, og har egen sykkelstall med sykkelverksted for beboerne. Klimagassregnskap for dette prosjektet viser at vi har en klimagassreduksjon for materialdelen til prosjektet med 29 % sammenlignet med et tradisjonelt studentboligbygg som er oppført med et råbygg i stål og betong.

Rehabiliteringsprosjektene i Pilestredet 31 samt Olav M. Troviks vei 60 og 64, er gode eksempler på gjenbruk av eksisterende bygningsmasse – hvor alle tre bidrar til klimagassreduksjon for SiO i tillegg til at de bidrar i et nasjonalt perspektiv. Et av SiOs største klimabidrag skal være som pådriver for at studentenes adferd blir enda mer klimavennlig. Det har i 2021 blitt gjennomført et prosjekt i SiO Bolig for å tilrettelegge bedre for kildesortering og gjenbruk. SiO arrangerte også et eget gjenbruksmarked på Kringsjø i samarbeid med beboerne, noe som ble tatt veldig godt imot. Gjenbruk og bytte bidrar til sosial, økonomisk og miljømessig bærekraft, og det blir flere slike arrangement når smittevernreglene tillater det.

SiO skal gjennom alle våre tjenestetilbud oppleves som en aktør som muliggjør økonomisk bærekraftig studentliv gjennom lavprisalternativer og delingsløsninger. Alle forhandlede avtaler skal møte våre krav til et bærekraftig samfunn. SiO Mat og Drikke er en viktig påvirkningsarena, og skal halvere sitt matsvinn i tillegg til å inspirere studentene til det samme. SiO Mat og Drikke har gjennom 2021 kun hatt deler av sitt serveringstilbud åpent, men har søkt å være til stede digitalt og delt råd og tips for hvordan

studentene kan redusere sitt matsvinn for eksempel ved å fryse matrester. Ved nedstengningen av SiOs serverings-tilbud under pandemien, har SiO delt ut overskuddsmaten til studentene. SiO Mat og Drikke har gjennom året fortsatt menytilpasningen slik at flere har muligheten til å velge plantebasert måltid. SiO åpnet i 2021 spisestedet Sådd ved UiO. Sådd tilbyr kun plantebasert mat og selve spisestedet er bygget og innredet med gjenbruksmaterialer.

SiO ønsker å bidra til sosial bærekraft ved å samarbeide med studentene, utdanningsinstitusjonene og kommunen om å bygge infrastruktur mot ensomhet gjennom gode, sosiale møteplasser og nettverk. Dette har bare blitt viktigere i 2021 som følge av den sosiale nedstengningen. Både på Kringsjø og Sogn er det i 2021 arbeidet med fellesarealer for å stimulere til sosial aktivitet og interaksjon av beboerne. I tillegg har 2021 vært oppstartsåret for planlegging av istandsettingen av Oslos nye studenthus i St. Olavs gate 23.

LIKESTILLING OG DISKRIMINERING

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

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

Kjønnsfordelingen i 2021 var 72 prosent kvinner og 28 prosent menn, 671 kvinner og 265 menn. Dette er på samme nivå som tidligere år. Kvinneandelen er særlig høy i SiO Barnehage, SiO Bolig og SiO Helse. Det er et mål å utjevne kjønns-sammensetningen i enkelte enheter, og dette tas med i rekrutteringsprosessene.

Kvinner ansatt i SiO tok ut gjennomsnittlig 26,5 uker foreldrepermisjon, og menn tok ut 15,8 uker foreldrepermisjon i gjennomsnitt.

SiOs hovedstyre besto i 2021 av 10 medlemmer, 7 kvinner og 3 menn. Styrets leder var kvinne. I konsernledelsen er det 3 kvinner og 4 menn. Administrerende direktør er en mann.



UTSIKTER

“Meteren” er endelig fjernet og studentene vil ventelig kunne tilbringe mye mer tid på campus. I 2022 vil vi likevel måtte forholde oss til Covid-19 smitten og til en endret sikkerhetssituasjon i Europa.

SiO har tatt store skritt for å tilpasse seg en varig endring med mer digital undervisning og endrede mønstre i studiemobilitet. Studentsamskipnadene og utdanningsinstitusjonene har også i 2022 mottatt midler til psykososiale tiltak og faglig støtte til studentene. Vi er glade for at det kommer ekstra midler til å gjøre studentenes hverdag bedre, og for at studentene også får ekstra støtte til å møte økte strømkostnader.

Studentenes helse- og trivselsundersøkelse (SHoT) gjennomføres våren 2022, fire år etter forrige hovedundersøkelse.

Undersøkelsen er med på å gi oss svar på studentenes helsesituasjon og opplevelse av studiehverdagen. I tillegg ønsker SiO å tilby målrettede tiltak og tjenestetilbud med utgangspunkt i behovene studentene har.

Ettervirkningene av pandemien vil ha betydning for SiOs økonomiske situasjon og handlingsrom i å realisere de strategiske målene våre om å ruste studenten, styrke Oslos posisjon som studentby og å ta en tydelig bærekraftposisjon. Vi er nødt til å lykkes i å etablere en sunn økonomisk drift innenfor alle tjenestoområder etter en langvarig periode med begrensninger i drift og inntektsmuligheter som følge av pandemien.

Det å synliggjøre hvordan SiO bruker økonomiske ressurser til studentens beste og hvordan studentene har innflytelse på SiOs tilbud, er viktige elementer som gir økt tilfredshet. SiO er svært bevisste på studentenes sårbare økonomi, og vil fortsette å se på hvordan vi kan bidra til et styrket sikkerhetsnett. Mulighet for gjenbruk og reparasjon, grønn transport og sosiale

lavterskeltilbud er tiltak som både er sosialt, økonomisk og klimamessig bærekraftig og som vi ønsker å gjøre mer av.

SiO ønsker å satse på Lillestrøm. Lillestrøm Studentby skal stå ferdig innen utgangen av 2022 og studentene får gåavstand til Lillestrøm jernbanestasjon og bussterminal. Det vil gjøre boligene attraktive både for studenter som studerer i nærheten av Lillestrøm, og for studenter i Oslo. Lillestrøm har ambisjoner som studentby, og den utviklingen ønsker vi å være en partner i. For SiO er det også avgjørende med økonomiske rammer som fortsatt gjør det mulig å bygge studentboliger i Oslo, og å utvikle dagens studentbyer for å ha et attraktivt og klimavennlig boligtilbud til studentene. SiO har mange regulerings- og byggeprosjekter som er planlagt i årene fremover. Tiltak som forenkler prosessene, vil være en god løsning for realiseringen av disse prosjektene.

I 2022 vil også karrieretjenester bli et viktig tema. SiO ønsker å være der for studentene og synliggjøre muligheten for å skaffe erfaring gjennom studieårene. Vi ønsker også i enda større grad å involvere og engasjere studentene i SiOs arbeid og utvikling. Studentene utgjør en stor ressurs for Oslo, og SiO ønsker å være en nøkkelaktør i å realisere potensiale for innovasjon og sosial samhandling, studentkultur og byliv.

SiO ønsker å ta en mer aktiv rolle i å arbeide med studentene, utdanningsinstitusjonene og kommunen for å utvikle Osloregionen for studenter. Med bakgrunn i bærekraftambisjonen SiOs hovedstyre vedtok i 2021, skal SiO ta en tydeligere rolle som pådriver for miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig studentliv. Våre studentbyer skal videreutvikles med infrastruktur som tilrettelegger for dette. Den strategiske utviklingen innebærer både organisatoriske endringer og behov for kompetanseutvikling de neste årene.

ÅRETS RESULTAT

Årets resultat i SiO (morselskapet) er et overskudd på 47,5 millioner kroner. I dette resultatet ligger det et negativt resultatavvik sammenliknet med et normalresultat i SiO Athletica på 20 millioner kroner. Det foreslås at dette avviket dekkes inn ved å disponere hele SiOs fond for pandemiltak. Etter nødvendig avsetning til bunden egenkapital, foreslås resterende overskudd avsatt til Fond for styrking av Oslo som studentby og SiOs miljøfond.

Årets resultat i morselskapet på er foreslått disponert slik:

Overført fra fond for pandemiltak	20 000 000 kroner
Overført til bunden egenkapital (inntektsført statstilskudd)	41 608 000 kroner
Overført til fond for styrking av Oslo som studentby	12 944 000 kroner
Overført til Miljøfond	12 944 000 kroner

Oslo, 23. mars 2022

Stine Johannessen

Styreleder

Kristine Berg Heggelund
Nestleder

Elsa Kuvene Skaret
Styremedlem

Eva Strømme Moshuus
Styremedlem

Martine Hoseth Myklebust
Styremedlem

Rolf Chr. Andersen
Styremedlem

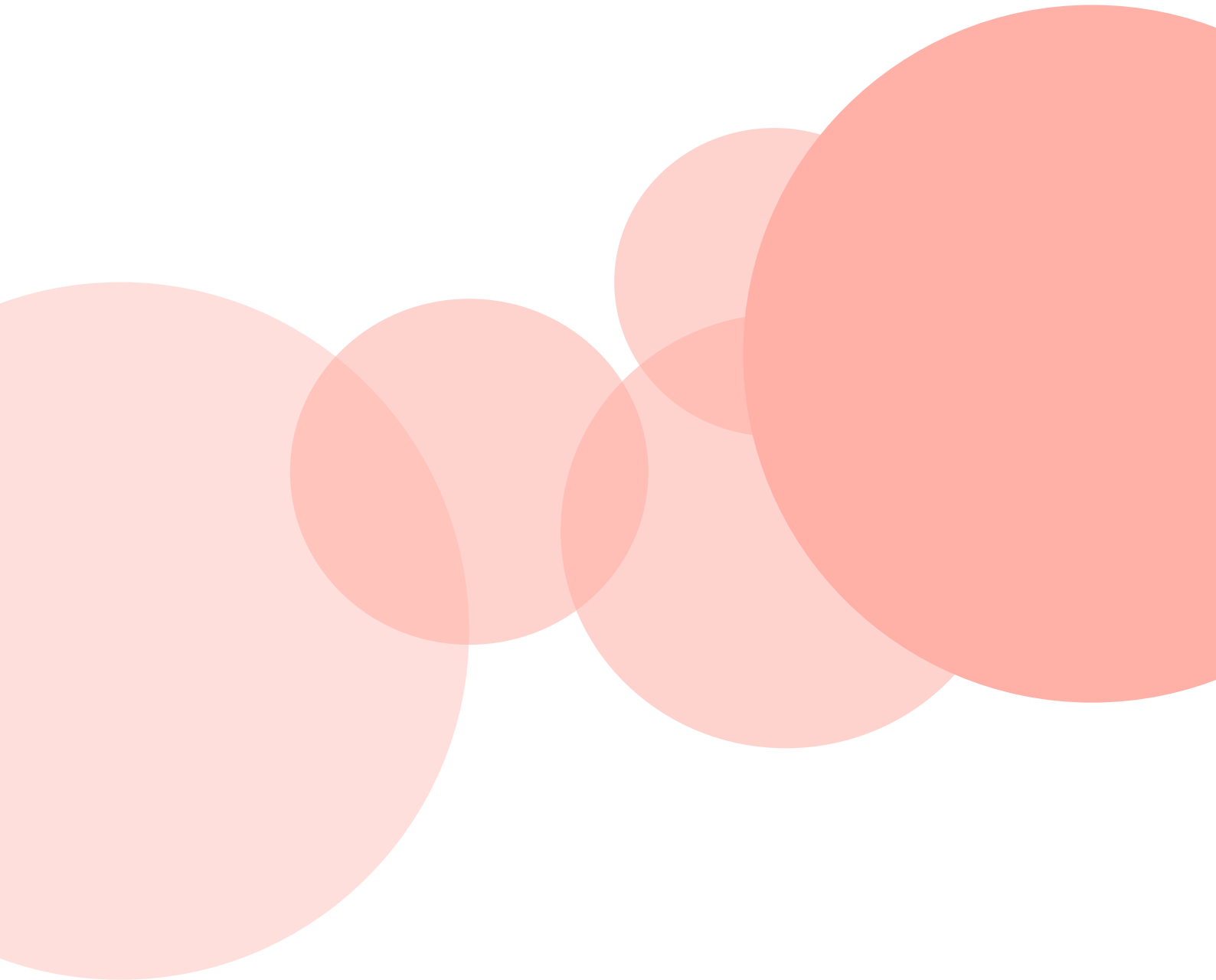
Merete Kolstad
Styremedlem

Arne Benjaminsen
Styremedlem

Nina Waaler
Styremedlem

Marianne Østbye
Styremedlem

Andreas Berggren Eskelund
Administrerende direktør



Regnskap 2021

Studentsamskipnaden SiO

STUDENTSAMSKIPNADEN SIO

RESULTATREGNSKAP

(1000 kr)

SiO			SiO Konsern		
2021	2020	Note	Note	2021	2020
Driftsinntekter og -kostnader					
93 931	64 956	2		133 175	113 497
371 929	327 531	2,5		383 455	335 144
620 590	586 008	2		636 405	597 582
71 769	41 161	2		62 622	36 732
1 158 219	1 019 656			1 215 657	1 082 955
Sum driftsinntekter					
4 031	3 968			18 722	22 838
293 183	274 388	3,4		318 417	308 600
240 657	227 488	6		242 297	228 745
20 998	3 299	6		20 998	3 299
516	880			461	797
499 103	491 528			515 027	505 493
1 058 488	1 001 551			1 115 922	1 069 772
Sum driftskostnader					
99 731	18 105			99 735	13 183
Driftsresultat					
Finansinntekter og -kostnader					
16 387	17 400	9		11 656	13 203
68 852	62 171	9		72 486	62 706
-52 465	-44 771			-60 830	-49 503
Resultat av finansposter					
47 266	-26 666			38 905	-36 320
Resultat før skattekostnad					
-229	-502	16		-1 040	-2 544
47 495	-26 164	12		39 945	-33 776
Årets resultat					
Overføringer					
0	23 836				
41 608	0	5			
0	0				
12 944					
12 944	0				
-20 000	-50 000				
47 495	-26 164	12			
Sum overføringer					

STUDENTSAMSKIPNADEN SIO

BALANSE (1000 kr)

SiO		EIEDELER		SiO Konsern		
31.12.2021	31.12.2020	Note		Note	31.12.2021	31.12.2020
ANLEGGSMIDLER						
Immaterielle eiendeler						
0	0	16	Utsatt skattefordel	16	4 120	326
0	0	6	Goodwill	6	0	0
<u>0</u>	<u>0</u>		Sum immaterielle eiendeler		<u>4 120</u>	<u>326</u>
Varige driftsmidler						
371 971	363 723	6	Tomter	6	667 280	589 680
4 465 373	3 881 309	6	Bygninger og annen fast eiendom	6	4 675 091	3 901 025
120 979	156 266	6	Maskiner, inventar og kjøretøy	6	124 017	159 388
461 071	694 003	6,7	Anlegg under utførelse	6,7	461 306	694 003
<u>5 419 394</u>	<u>5 095 301</u>		Sum varige driftsmidler		<u>5 927 694</u>	<u>5 344 096</u>
Finansielle anleggsmidler						
174 822	112 368	8	Investeringer i datterselskap		0	0
123 769	130 569	17	Lån til foretak i samme konsern		0	0
258	258	8	Investering i aksjer og andeler	8	258	258
6 520	5 489	4	Pensjonsmidler	4	6 138	5 489
9	33		Langsiktige fordringer		15	45
<u>305 378</u>	<u>248 717</u>		Sum finansielle anleggsmidler		<u>6 411</u>	<u>5 792</u>
<u>5 724 772</u>	<u>5 344 018</u>		Sum anleggsmidler		<u>5 938 225</u>	<u>5 350 214</u>
OMLØPSMIDLER						
857	756	10	Varebeholdninger	10	5 313	5 112
16 599	29 385	17	Kundefordringer	17	18 097	17 097
23 281	10 992	17	Andre fordringer	17	25 233	7 581
110 786	109 992	13	Finansielle omløpsmidler	13	110 786	109 992
305 110	305 213	11	Bankinnskudd, kontanter og lignende	11	306 128	289 635
<u>456 633</u>	<u>456 338</u>		Sum omløpsmidler		<u>465 557</u>	<u>429 417</u>
<u>6 181 405</u>	<u>5 800 356</u>		SUM EIEDELER		<u>6 403 782</u>	<u>5 779 631</u>

STUDENTSAMSKIPNADEN SIO

BALANSE (1000 kr)

SiO		EGENKAPITAL OG GJELD		SiO Konsern	
31.12.2021	31.12.2020	Note	Note	31.12.2021	31.12.2020
EGENKAPITAL					
131 471	89 863			131 471	89 863
226 596	226 596			226 596	226 596
112 904	99 960			112 904	99 960
82 904	69 960			82 904	69 960
0	20 000			0	20 000
940 262	937 319			911 698	919 248
1 494 137	1 443 698	12	12	1 465 572	1 425 627
GJELD					
Avsetning for forpliktelser					
0	0		4	0	268
1 104 273	1 055 631	5	5	1 104 273	1 055 631
25 650	26 281	5	5	25 650	26 281
0	0			0	0
443	1 523	16	16	1 903	0
1 130 366	1 083 435			1 131 826	1 082 180
Langsiktig gjeld					
3 130 756	2 757 469	14,15	14,15	3 368 756	2 757 469
125 232	114 513	11	11	125 569	115 205
47 350	133 030	5,14	5,14	47 350	133 030
3 303 338	3 005 012			3 541 675	3 005 704
Kortsiktig gjeld					
134 593	129 652	17	17	136 524	130 186
854	200	16	16	854	200
3 482	17 754			7 765	20 469
114 635	120 605	17	17	119 566	115 264
253 564	268 211			264 709	266 119
4 687 268	4 356 658			4 938 210	4 354 004
6 181 405	5 800 356			6 403 782	5 779 631

Oslo, 23. mars 2022
I styret for Studentsamskipnaden SiO

Stine Johannessen
Styreleder

Kristine Berg Heggelund
Styremedlem

Eva Strømme Moshuus
Styremedlem

Martine Hoseth Myklebust
Styremedlem

Elsa Kuvene Skaret
Styremedlem

Rolf Chr. Andersen
Styremedlem

Merete Kolstad
Styremedlem

Arne Benjaminsen
Styremedlem

Nina Waaler
Styremedlem

Marianne Østbye
Styremedlem

Andreas Berggren Eskelund
Adm direktør

STUDENTSAMSKIPNADEN SIO

Kontantstrømoppstilling (1000 kr)

SiO			SiO Konsern	
2021	2020		2021	2020
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
47 266	-26 666	Resultat før skatt	38 905	-36 320
-37 123	0	Gevinst ved avgang driftsmiddel	-37 123	0
261 655	230 787	Av- og nedskrivninger	263 295	232 044
-42 775	-41 693	Periodisert inntektsføring tilskudd	-42 775	-41 693
-101	-64	Endring varelager	-201	534
12 786	-6 488	Endring kundefordringer	-1 000	7 510
4 941	14 174	Endring leverandørgjeld	6 338	11 139
-1 031	-1 442	Endring pensjonsforpliktelse	-1 299	-1 710
-31 913	36 016	Endring i andre tidsavgrensningsposter	-25 003	26 211
213 705	204 624	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	201 136	197 714
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
96 735	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	96 735	0
-626 427	-805 585	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-627 717	-808 919
-70 000	-7 546	Utbetalinger ved investering i datterselskap	-277 736	-27 542
1 252	0	Overtakelse av virksomhet, netto likviditet	1 798	0
0	0	Utbetaling ved økning ansvarlig lån	0	0
-598 440	-813 131	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-806 920	-836 461
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
737 141	431 322	Innbetalinger ved opptak av ny gjeld	977 141	431 322
-363 854	-118 611	Utbetalinger ved nedbetaling av gjeld	-365 854	-118 611
21 420	61 560	Mottatt boligtilskudd	21 420	61 560
-20 000	0	Tilbakeført boligtilskudd	-20 000	
		Innbetalinger ved reduksjon av langsiktig fordring		0
10 719	5 527	Innbetaling av depositum	10 364	5 527
385 426	379 798	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	623 071	379 798
691	-228 710	Netto endring i kontanter og kontantekv.	17 287	-258 949
415 205	643 915	Beholdning av kontanter og kontantekv. 1.1.	399 627	658 576
415 896	415 205	Beholdning av kontanter og kontantekv. 31.12	416 914	399 627

Note 1 Regnskapsprinsipper**Generelle regnskapsprinsipper**

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

Inntekter

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

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

Øvrige tilskudd inntektsføres i den perioden det er bevilget for.

Behandling av fristasjonsytelser i regnskapet

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

Spesifikasjon av størrelsen på fristasjonsarealer og beregning av verdien av naturalytelselser

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 er beregnet med utgangspunkt i en husleiesats på kr. 1300 pr. m² og driftskostnader på kr. 600 pr. m².

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

Det er utarbeidet særskilte regnskap for salg av varer og tjenester til andre enn studenter for tjenesteområder hvor det benyttes offentlig støtte (fri stasjon, semesteravgift og andre statlige tilskudd) og der omsetningen til andre enn studenter utgjør 5 % eller mer av tjenesteområdets omsetning. Dette gjelder tjenesteområdene trening, barnehage, helse og kafé/kantine. Videre er det utarbeidet særskilte regnskap for andre tjenesteområder som finansieres av semesteravgift og for SiOs boligvirksomhet. Indirekte kostnader som for eksempel administrasjonskostnader, personalkostnader og kostnader knyttet til andre fellestjenester, er fordelt forholdsmessig basert på den andelen av omsetningen som kan tilskrives andre enn studenter.

Anleggsmidler

Anleggsmidler balanseføres til anskaffelseskost og avskrives over forventet økonomisk levetid. Bygg dekomponeres i seks ulike komponenter, og avskrives over den aktuelle komponents forventede økonomiske levetid. Anleggsmidler nedskrives til virkelig verdi når verdifall konstateres.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

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

Regnskapsmessig sikring

SiO er eksponert for renterisiko og 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	
	2021	2020	2021	2020
Offentlige tilskudd				
Fri stasjon fra medlemsinstitusjoner	59 985	62 034	67 597	68 142
Semesteravgift	89 266	85 286	89 266	85 286
Offentlige tilskudd til helsetjenester	41 264	35 158	41 264	35 158
Inntektsført statstilskudd studentboliger	42 775	41 693	42 775	41 693
Offentlige tilskudd øremerket barnehagene	90 803	91 920	90 803	91 920
Statstilskudd til generelle velferdstiltak	19 757	11 440	19 757	11 440
Koronakompensasjon/tilskudd velferdsarbeid koronatiltak	28 078	0	31 993	1 505
Sum offentlige tilskudd	371 929	327 531	383 455	335 144
Salgsinntekter				
Foreldrebetaling barnehage	17 442	15 455	17 442	15 455
Treningsavgifter	36 633	46 169	36 633	46 169
Salgsinntekter kantine og catering	0	0	38 731	48 231
Øvrige salgsinntekter	39 856	3 333	40 369	3 643
Sum salgsinntekter	93 931	64 956	133 175	113 497
Leieinntekter	620 590	586 008	636 405	597 582
Andre driftsinntekter				
Egenandeler, helse	15 611	12 962	15 611	12 962
Fellestjenester	11 909	7 296	0	0
Driftsstøtte	6 045	6 363	7 521	7 874
Øvrige driftsinntekter	1 082	14 540	2 367	15 897
Gevinst ved salg av anleggsmidler *)	37 123	0	37 123	0
Sum andre driftsinntekter	71 769	41 161	62 622	36 732
Sum driftsinntekter	1 158 219	1 019 656	1 215 657	1 082 955

*) Gjelder salg av Nydalen studenthus

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

	SiO		SiO Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Lønninger	236 035	226 394	255 930	254 468
Arbeidsgiveravgift	35 787	31 384	39 288	35 280
Pensjonskostnader	16 211	12 635	17 785	14 132
Andre ytelser/personalrelaterte kostnader	5 150	3 976	5 414	4 720
Sum	293 183	274 388	318 417	308 600
Gjennomsnittlig antall årsverk	406	393	450	454
Styrehonorar	1 004	883	1 121	913

Ytelser til daglig leder SiO:	2021	2020
Lønn	2 049	1 783
Pensjonsutgifter	63	0
Annen godtgjørelse	82	164
Sum	2 194	1 947

Lisbeth Dyrberg gikk av med pensjon 31. juli 2021 og Andreas Berggren Eskelund tiltrådte som ny administrerende direktør 1. august 2021. Ytelser til daglig leder i 2021 omfatter godtgjørelse for både Dyrberg og Eskelund, samt utbetaling av sluttoppgjør for Dyrberg.

Administrerende direktørs årslønn er 1,8 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	362
Styremedlemmer valgt av ansatte	123
Styremedlemmer oppnevnt av medlemsinstitusjonene	185
Styremedlemmer valgt av studentene	310
Varamedlemmer for styremedlemmer valgt av ansatte	2
Varamedlemmer for styremedlemmer oppnevnt av medlemsinstitusjonene	8
Varamedlemmer for styremedlemmer valgt av studentene	13

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	
	2021	2020	2021	2020
Lovpålagt revisjon	495	440	678	620
Andre attestasjonstjenester	195	127	355	135
Skatt og avgift	49	24	86	113
Annen bistand	15	14	15	14
Sum	754	605	1 134	882

Note 4 Pensjonskostnader, -midler og -forpliktelser

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

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

SiO har pensjonsordninger som omfatter i alt 563 personer i SiO og ytterligere 117 personer i SiO Konsern. I ytelsesordningen har SiO 8 aktive medlemmer og 60 pensjonister, og i konsernet er det 10 aktive medlemmer og 68 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 502 aktive medlemmer, i konsernet er det 607 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	2021	2020
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	442	772
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	993	1 280
Avkastning på pensjonsmidler	-1 681	-2 222
Overgang til innskuddsordning	-	-
Resultatført avvik pga estimatendringer	262	129
Administrasjonskostnader	743	723
Periodisert arbeidsgiveravgift	-	-
Netto pensjonskostnad, ekskl arbeidsgiveravgift	759	682
Ansattes andel av pensjonskostnad (2% av brutto lønn)	-59	-134
Resultatført pensjon som ikke aktuarberegnes	15 511	12 087
Tilbakebetalte midler afp		
Sum	16 211	12 635

	Sikrede forpliktelser	Usikrede forpliktelser	Sum forpliktelser
Beregnete pensjonsforpliktelser	-56 196	-929	-57 125
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	62 936	-	62 936
Estimerte netto pensjonsforpliktelser / midler (-)	6 741	-929	5 812
Periodisert Arbeidsgiveravgift	-	-131	-131
Estimerte netto pensjonsforpliktelser / midler (-)	6 741	-1 060	5 681
Ikke resultatførte estimatendringer	839	-	839
Netto pensjonsforpliktelse / midler (-) 31.12.	7 580	-1 060	6 520

SiO Konsern	2021	2020
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	478	846
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	1 075	1 378
Avkastning på pensjonsmidler	-1 822	-2 373
Overgang til innskuddsordning		
Resultatført avvik pga estimatendringer	275	135
Administrasjonskostnader	883	845
Periodisert arbeidsgiveravgift	-	-
Netto pensjonskostnad	889	831
Ansattes andel av pensjonskostnad (2% av brutto lønn)	-64	-143
Resultatført pensjon som ikke aktuarberegnes	16 960	13 445
Sum	17 785	14 132

	Sikrede forpliktelser	Usikrede forpliktelser	Sum forpliktelser
Beregnete pensjonsforpliktelser	-60 680	-964	-61 644
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	67 780	-	67 780
Estimerte netto pensjonsforpliktelse / midler (-) før AGA	7 100	-964	6 136
Periodisert Arbeidsgiveravgift	-	-136	-136
Estimerte netto pensjonsforpliktelse / midler (-) etter AGA	7 100	-1 100	6 000
Ikke resultatførte estimatendringer	138	-	138
Netto pensjonsforpliktelse / midler (-) 31.12.	7 238	-1 100	6 138

Økonomiske forutsetninger:	2021	2020
Diskonteringsrente	1,90 %	1,70 %
Forventet lønnsregulering	2,75 %	2,25 %
Forventet pensjonsøkning	0,00 %	0,00 %
Forventet G-regulering	2,50 %	2,00 %
Forventet avkastning på fondsmidler	3,10 %	2,70 %
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:

Bygg med stats- eller husbanktilskudd:	Opprinnelig tilskudd	Akk. inntektsført		Rest periodisert tilskudd	Resterende forpliktelse
		01.01.2021	Inntektsført 2021	31.12.2021	31.12.2021 *)
Bjølsen	328 767	138 500	-8 639	181 629	135 857
Kringsjå	301 575	71 694	-6 980	222 901	215 575
Sogn	102 546	26 533	-2 069	73 945	93 799
St. Hanshaugen	156 140	36 850	-3 967	115 322	149 396
Blindern	107 100	0	-1 400	105 700	107 100
Vestgrensa	89 630	32 174	-2 293	55 164	61 118
Åråsen	88 435	38 429	-2 679	47 327	32 426
Carl Berner	83 299	25 919	-2 151	55 229	54 135
Kingos gt	78 750	23 893	-2 032	52 825	78 750
Lillo	56 650	5 686	-1 279	49 684	56 650
Grünerløkka	73 865	36 828	-1 875	35 162	24 622
Schultz gt	60 197	19 433	-1 832	38 931	60 197
Ullevål	40 264	20 450	-1 206	18 608	10 737
Rodeløkka	40 000	5 747	-875	33 378	40 000
Fagerborg	25 250	7 995	-959	16 296	25 250
Sofienberg	23 020	14 687	-781	7 552	1 535
Nydalen	20 000	3 425	-261	0	0
Stensberggata	17 000	4 068	-417	12 515	17 000
Kansleren	14 400	9 779	-420	4 201	480
Enerhaugen	12 300	10 325	-462	1 513	4 403
Pilestredet	9 657	7 419	-199	2 039	2 500
Sum bygg med tilskudd	1 728 846	539 835	-42 775	1 129 923	1 171 530
Mottatte, ikke aktiverte tilskudd					
Kringsjå				46 800	
Sum aktiverte og ikke aktiverte tilskudd	1 728 846	539 835	-42 775	1 176 723	

*) 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 med 3,33 prosent av opprinnelig tilskudd de neste 15 årene. Etter 30 år er hele tilskuddet ettergitt. Ved utfylling av noten legges det til grunn at alle bygg som er ferdigstilt i regnskapsåret er ferdigstilt 1. januar. Ved et reelt salg er det dato for ferdigstillelse som legges til grunn.

Note 6 Varige driftsmidler og immaterielle eiendeler

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

SiO	Goodwill	Tomter	Bygn. og annen fast eiendom	Maskiner / Inventar	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2021	5 609	363 723	5 907 808	428 681	694 003	7 399 824
Tilgang		15 981	2	21 563	604 862	642 408
Overført mellom anleggsgrupper			836 225	1 569	-837 794	0
Avgang		-7 733	-59 216	-1 000		-67 949
Anskaffelseskost 31.12.2021	5 609	371 971	6 684 819	450 813	461 071	7 974 283
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2021	5 609	0	2 026 499	272 415	0	2 304 523
Utrangerede anleggsmidler						0
Avgang			-10 839	-450		-11 289
Årets av- og nedskrivninger			203 785	57 869		261 655
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2021	5 609	0	2 219 445	329 834	0	2 554 889
Bokført verdi pr. 31.12.2021	0	371 971	4 465 374	120 979	461 071	5 419 394

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 01.01.2021	5 609	589 680	5 937 133	435 100	694 003	7 661 525
Tilgang		72 625	219 392	22 620	605 097	919 733
Overført mellom anleggsgrupper		12 708	820 702	1 569	-837 794	-2 815
Avgang		-7 733	-59 216	-1 433		-68 382
Anskaffelseskost 31.12.2021	5 609	667 280	6 918 011	457 856	461 306	8 510 061
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2021	5 609	0	2 036 108	275 712	0	2 317 429
Tilgang			13 365			13 365
Avgang			-10 839	-883		-11 722
Årets av- og nedskrivninger			204 286	59 010		263 295
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2021	5 609	0	2 242 920	333 839	0	2 582 367
Bokført verdi pr. 31.12.2021	0	667 280	4 675 091	124 017	461 306	5 927 694

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 2021 følgende ikke avsluttede prosjekter:

	Bokført verdi per 31.12.
Jernbanegata Lillestrøm (nye studentboliger)	212 834
Sogn Studentby (rehabilitering studentboliger)	107 494
Kringsjå Studentby (rehabilitering studentboliger)	33 802
Brenneriveien 11 (nye studentboliger)	13 902
Kringsjå Studentby (nye studentboliger)	3 014
Diverse fortetnings- og vedlikeholdsprosjekter	41 880
Pågående administrative prosjekter	48 145
Sum SiO	461 071

	Bokført verdi per 31.12.
St. Olavsgate 23 rehabilitering	234
Sum SiO Konsern	461 306

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 %	39 000	174 822
Sum			39 000	174 822

Firma, forretningskontor	Egenkapital 01.01	Årets resultat	Emisjon	Egenkapital 31.12.
SiO Eierskap AS, Oslo	94 887	0	70 000	164 887
Sum	94 887	0	70 000	164 887

SiO Eierskap AS har aksjer i:	Anskaffelses tidspunkt	Forretningssted	Eierandel	Avgitt/mottatt konsernbidrag etter skatt
SiO Mat og Drikke AS, Oslo	1991	Oslo	100 %	5 726
Urban Boligutleie AS, Oslo	1993	Oslo	100 %	-7 431
Artos Eiendom AS, Oslo	2015	Oslo	100 %	-2 355
Gjerdrumsvei 10E AS, Oslo	2016	Oslo	100 %	0
SiO Studenthus AS	2021	Oslo	100 %	0
Sum				-4 060

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	3 960	-6 710	5 726	2 976
Urban Boligutleie AS, Oslo	4 266	6 201	-7 431	3 036
Artos Eiendom AS, Oslo	1 126	2 395	-2 355	1 166
Gjerdrumsvei 10E AS, Oslo	4 282	-701	0	3 581
SiO Studenthus AS	0	-4 675		55 325
Sum	13 634	-3 490	-4 060	66 084

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

Sum andeler SiO Konsern **258**

Note 9 Spesifikasjon av finansposter

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

	SiO		SiO Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Finansinntekter består av:				
Renteinntekter	6 019	6 306	1 288	2 109
Annen finansinntekt	10 368	11 094	10 368	11 094
Sum finansinntekter	16 387	17 400	11 656	13 203

	SiO		SiO Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Finanskostnader består av:				
Rentekostnader	64 507	59 263	67 942	59 528
Annen finanskostnad	4 345	2 908	4 544	3 178
Sum finanskostnader	68 852	62 171	72 486	62 706

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	
	2021	2020	2021	2020
Resepsjonsvarer Athletica	857	756	857	756
Varelager SiO Mat og Drikke	-	-	4 456	4 356
Sum varelager	857	756	5 313	5 112

Note 11 Bundne midler

	SiO		SiO Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Ansattes skattetrekkmidler	10 608	10 017	12 113	10 968
Depositum - studentboliger	125 232	114 513	125 569	115 205
Sum bundne midler	135 839	124 530	137 683	126 172

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 31.12.2020	89 863	226 596	99 960	69 960	20 000	937 319	1 443 698
Årets resultat	41 608	0	12 944	12 944	-20 000	0	47 495
Fusjon med Gjerdrumsvei 10C						2 943	2 943
Utdeling fra Kr. Ottosens fond							0
Egenkapital 31.12.2021	131 471	226 596	112 904	82 904	0	940 262	1 494 136

SiO Konsern	Bundne fond	Vedlikeholds- fond	Fond til styrking av Oslo som studentby	Miljøfond	Fond for Pandemitiltak	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2020	89 863	226 596	99 960	69 960	20 000	919 248	1 425 627
Årets resultat	41 608	0	12 944	12 944	-20 000	-8 590	38 905
Utdeling fra Kr. Ottosens fond							0
Egenkapital 31.12.2021	131 471	226 596	112 904	82 904	0	910 658	1 464 532

Note 13 Finansielle investeringer

	SiO og SiO Konsern			
	Markedsverdi per 01.01.	Netto tilgang/avgang	Årets resultatførte verdiendring	Markedsverdi per 31.12.
Aksjefond	31 617 166	-4 900 000	7 198 033	33 915 199
Obligasjonsfond	28 488 377	-2 606 515	560 444	26 442 306
Pengemarked/likviditet	49 886 475	0	541 541	50 428 015
Sum	109 992 018	-7 506 515	8 300 018	110 785 521

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 etiske retningslinjer for Norsk Pensjonsfond Utlands etiske retningslinjer eller tilsvarende retningslinjer fra andre fondsforvaltere.

Note 14 Langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	SiO		SiO Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Husbanklån	2 039 595	1 830 122	2 039 595	1 830 122
Andre pantelån	1 091 161	927 346	1 329 161	927 346
Sum	3 130 756	2 757 469	3 368 756	2 757 469

Gjennomsnittlig renter	SiO		SiO Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Nominell gjennomsnittlig rente	1,92 %	2,50 %	1,92 %	2,50 %

Rentebinding og forfallsstruktur	SiO Konsern			
	0-1 år	2-3 år	4-5 år	Mer enn 5 år
Forfallsstruktur langsiktig gjeld	566 414	395 313	805 476	1 601 553
Rentebinding låneportefølje	694 841	23 496	446 333	2 204 086

Annen langsiktig gjeld	SiO		SiO Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Mottatt, ikke aktivert statstilskudd til studentboliger	46 800	132 480	46 800	132 480
Annen langsiktig gjeld	550	550	550	550
Sum	47 350	133 030	47 350	133 030

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 31.12.2021 er 78% av låneporteføljen sikret. Fastrentekontraktene differensieres slik at utløpet faller ulikt i tid. Markedsverdi på rentebytteavtalene er per 31.12.2021 kr -24,2 millioner.

Markedsrisiko energi

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

Note 15 Pantstillelser og garantier m.v.

Pantstillelser	SiO	SiO Konsern	Tinglyst pant
Driftskreditt på konsernbankkonto	5 000	5 000	
Morselskapsgaranti	240 000	240 000	
Husbanklån	2 039 595	2 039 595	2 045 865
Andre pantelån	1 091 161	1 329 161	2 081 180
Sum pantegjeld	3 130 756	3 368 756	
Bokført verdi på eiendomsmassen	4 837 344	5 342 371	

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

Garantiforpliktelser	SiO	SiO Konsern
UIR Nydalen AS, SiO Athletica	6 139	6 139
DIFA Nydalen AS, SiO Helse	627	627
Nye Broverkstedet AS, Vulkan	6 103	6 103
Holbergsgate 21 AS	5 219	5 219

Note 16 Skatt

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

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

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

Følgende aktiviteter er vurdert å være skattepliktige:

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

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

Cirka 9 % av omsetningen i SiO er vurdert som skattepliktig i 2021.

	SiO		SiO Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel				
Midlertidige forskjeller				
Anleggsmidler	3 044	8 457	3 096	8 627
Gevinst & Tapskonto	-1 610	-2 012	4 845	6 055
Omløpsmidler	-	-	-	-1 190
Varer	-	-	-	-
Pensjonsforpliktelser	582	478	200	210
Netto midlertidige forskjeller	2 016	6 923	8 141	13 702
Underskudd til fremføring	-	-	-18 215	-15 184
Grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel	2 016	6 923	-10 074	-1 482
Utsatt skatt	444	1 523	-2 216	-326
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel			-	-
Utsatt skatt i balansen	444	1 523	-2 216	-326

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	SiO		SiO Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Resultat før skattekostnad	47 266	-26 666	38 905	-36 320
- fratrukket resultat fra skattefri virksomhet	-48 290	24 390	-43 615	24 756
Resultat skattepliktig virksomhet	-1 024	-2 276	-4 710	-11 564
Inntekter fra felleskontrollert virksomhet				
Endring i midlertidige forskjeller som ikke skal inngå i grunnlag for utsatt	4 907	6 006	5 561	8 558
Permanente forskjeller			-	-
Grunnlag for årets skattekostnad	3 883	3 730	851	-3 006
Endring i midlertidige resultatforskjeller	-	-		
Endring i underskudd og anvendt godtgjørelse til fremføring	-	-2 820	3 031	3 916
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	3 883	910	3 882	910
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	3 883	910	3 882	910

Fordeling av skattekostnaden

Betalbar skatt på årets resultat	854	200	854	200
Formuesskatt	-	-	-	-
For mye/for lite avsatt i fjor	-	-		
Sum betalbar skatt	854	200	854	200
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-1 080	-701	-1 890	-2 744
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	-	-		
Skattekostnad	-225	-501	-1 036	-2 544

Avstemming av årets skattekostnad

Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	47 266	-26 666	38 905	-36 320
Beregnet skatt 22 %	10 399	-5 866	8 559	-7 990
Skattekostnad i resultatregnskapet	-225	-500	-1 036	-2 544
Differanse	10 624	-5 366	9 595	-5 447

Differansen består av følgende:

22 % av resultat fra skattefri virksomhet	-10 624	5 366	-9 595	5 447
22 % av permanente forskjeller	-	-	-	-
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	-	-	-	-
Beregnet formuesskatt	-	-	-	-
Endring i utsatt skattefordel som følge av redusert forventning om utnytting av utsatt skattefordel	-	-	-	-
Andre forskjeller				
Sum forklart differanse	-10 624	5 366	-9 595	5 447

Formuesskatt

Formuesskatt	SiO		SiO Konsern	
	2021	2020	2021	2020
Driftsmidler	8 337	4 493	8 337	4 493
Fast eiendom	397 358	414 587	397 358	414 587
Varebeholdning	857			
Gjeld	-442 534	-486 387	-442 534	-486 387
Netto formue	-35 982	-67 307	-36 839	-67 307
Beregnet formuesskatt	-54	-101	-55	-101
Sum formuesskatt	-54	-101	-55	-101

Betalbar skatt i balansen

Betalbar skatt i skattekostnaden	854	200	854	200
Betalbar skatt i balansen	854	200	854	200

Note 17 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	SiO	
	2021	2020
Langsiktige fordringer	123 769	130 569
Kundefordringer og andre fordringer	4 584	18 562
	128 353	149 131

Herav fordringer som forfaller senere enn ett år 123 769 130 569

Gjeld	SiO	
	2021	2020
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	893	12 387
Sum konserngjeld	893	12 387

Herav gjeld som forfaller senere enn fem år 0 0

Note 18 Transaksjoner med nærstående parter

Morselskapets transaksjoner med nærstående parter:

Salg til datterselskap	2021	2020
Salg av tjenester	12 143	7 517
Husleieinntekter	15 156	15 512
Renteinntekter på interne lån til datterselskap	4 784	-2 483
Kjøp fra datterselskap	2021	2020
Kjøp av varer	2 558	0
Kjøp av tjenester	0	0

NOTE 19 Segmentregnskap

Av de tjenestene SIO leverer mot studentsegmentet, er det noen tjenester som også er tilgjengelig for andre brukere. I den grad andre enn studentene står for mer enn 5% av omsetningen er det utarbeidet egne regnskap for å dokumentere at tilskudd og vrig økonomisk støtte SIO mottar for å tilby tjenester til studenter, ikke brukes for å subsidiere tjenester utenfor studentsegmentet. Det er også utarbeidet segmentregnskap for andre tjenester som finansieres av semesteravgift og for SIOs bolig/visnørmer.

Tjenestetilbud hvor det er utarbeidet segmentregnskap

	SIO Bolig			SIO Mat og drikke AS			SIO Ahteltica			SIO Barnehager			SIO Helse			Andre Velferdstjenester			
	Studenter	Andre	Total	Studenter	Andre	Total	Studenter	Andre	Total	Studenter	Andre	Total	Studenter	Andre	Total	Studenter	Andre	Total	
Inntekter																			
Frisasjonsgeleer - tilskudd				7 611		7 611	19 695		19 695			1 798		1 798			4 391	4 391	
Frisasjonsgeleer - naturavgifter				21 765		21 765	6 501		6 501			2 176		2 176			623	623	
Semesteravgift												40 110		40 110			9 460	9 460	
Statistiskudd (kap 270 post 74)	42 775		42 775																
Studentboliger (usatt inntekt)																			
Offentlige tilskudd barnehager																			
Andre offentlige tilskudd	42 775		42 775									40 132		40 132			14 474	14 474	
Sum offentlige støtte	42 775		42 775			29 377		29 377			26 196		84 216		84 216				
Leieinntekter fra studentboliger	604 302		604 302									50 182	40 632	90 814					
Salginntekter	2		2	38 826	4 702	43 528	24 631	15 870	40 501	9 638	7 804	17 442	15 889	963	15 899	7	205	7	
Andre inntekter	24 984		24 984	2 558	1 553	4 111	1 344	8 895	10 239	7	6	13	19 952	963	20 915			205	
Sum inntekter	672 063		672 063	70 760	6 255	77 015	52 171	24 766	76 937	59 827	48 442	108 270	59 827	963	121 020	120 057	963	14 686	
Kostnader																			
Naturavgifter - fristasjon				19 715	2 050	21 765	4 720	1 770	6 501									623	623
Varekostnader				13 452	1 399	14 850	653	244	897	(13)	(11)	(24)	2 958		2 958		9 359	9 359	
Personalkostnader	25 868		25 868	22 728	2 363	25 092	14 405	5 390	19 795	43 828	35 488	79 316	43 828	2 86	46 688	81 768	3 443	3 443	
Administrasjon og driftskostnader	618 585		618 585	20 239	2 104	22 343	43 444	16 257	59 701	15 025	12 165	27 190	15 025	286	15 311	25 904	2 86	2 86	
Anskriftning	24 507		24 507	1 094	114	1 208	3 395	1 270	4 665	351	284	636	351	86	437	7 288	86	1 261	
Nærskrivning																			
Sum driftskostnader	668 960		668 960	77 228	8 030	85 258	66 626	24 933	91 559	59 190	47 927	107 117	59 190	415	120 465	120 050	415	14 686	
Driftsresultat	3 103		3 103	(6 468)	(1 775)	(8 243)	(14 456)	(167)	(14 623)	637	516	1 152	637	548	555	7			
Finansinntekter og -kostnader																			
Finansinntekter	50		50	327	34	361	8	6	14										
Finanskostnader	577		577	(327)	(34)	(361)	(8)	(6)	(14)	12	10	22	12	10	22	6	0	6	
Resultat av finansposter	(527)		(527)	(674)	(34)	(708)	(8)	(6)	(14)	(12)	(10)	(22)	(12)	(10)	(22)	(6)	(0)	(6)	
Resultat før skattekostnad	2 576		2 576	(6 794)	(1 809)	(8 603)	(14 464)	(173)	(14 637)	625	506	1 131	625	506	1 131	0	548	549	
Skattekostnad																			
Årsresultat (inkludert frisasjonsstilskudd)	2 576		2 576	(6 794)	(1 809)	(8 603)	(14 464)	(173)	(14 637)	625	506	1 131	625	506	1 131	0	548	549	

Note 20 Hendelse etter balansedagen

SiO har i 2020 og 2021 vært sterkt preget av pandemien. Januar 2022 har også vært preget av pandemien, men samfunnet ble åpnet igjen i februar. Vi anser det som sannsynlig at virksomheten normaliseres ut over våren og at vi i liten grad vil påvirkes av pandemien på årsbasis.

Russlands invasjon i Ukraina har brått endret sikkerhetssituasjonen i Europa, og har allerede påvirket priser og lønnsomhet i mange markeder. Utover høyere priser på varer og tjenester samt verdifall i SiOs investeringsportefølje, forventes SiO i liten grad å bli direkte påvirket av situasjonen.

Det har 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.