

Regnskap 2023

Studentsamskipnaden SiO



STUDENTSAMSKIPNADEN SIO

RESULTATREGNSKAP

(1000 kr)

SiO			SiO Konsern		
2023	2022	Note	Note	2023	2022
Driftsinntekter og -kostnader					
91 405	101 291	2		225 290	197 944
267 870	371 444	2,3		381 449	376 283
714 535	663 110	2		716 075	673 266
70 420	310 234	2		56 162	302 137
1 144 230	1 446 079			1 378 976	1 549 630
Sum driftsinntekter					
6 660	6 147			47 390	41 148
252 164	330 409	4,5		405 732	386 985
240 523	238 914	6		242 721	240 056
0	1 993	6		72 000	1 993
1 778	1 323			1 786	1 305
524 435	505 011			554 011	517 509
1 025 560	1 083 797			1 323 640	1 188 996
Sum driftskostnader					
118 670	362 282			55 336	360 634
Driftsresultat					
Finansinntekter og -kostnader					
26 979	12 421	7		25 907	6 989
205 930	100 968	7		125 097	111 067
-178 951	-88 547			-99 190	-104 078
Resultat av finansposter					
-60 281	273 735			-43 854	256 556
Resultat før skattekostnad					
2 514	2 400	8		4 296	717
-62 795	271 335	9		-48 150	255 839
Årets resultat					
Overføringer					
-51 884	282 210				
-10 911	-10 875	3			
0	0				
0	0				

STUDENTSAMSKIPNADEN SIO

BALANSE (1000 kr)

SiO		EIENDELER	SiO Konsern		
31/12/2023	31/12/2022	Note	Note	31/12/2023	31/12/2022
ANLEGGSMIDLER					
Immaterielle eiendeler					
620	0	8	8	3 062	5 453
<u>620</u>	<u>0</u>			<u>3 062</u>	<u>5 453</u>
Varige driftsmidler					
575 369	363 971	6	6	756 896	659 280
5 082 141	4 874 545	6	6	5 266 969	5 084 263
181 573	124 056	6	6	183 551	125 952
1 067 165	518 600	6,10	6,10	1 081 119	526 683
<u>6 906 248</u>	<u>5 881 172</u>			<u>7 288 535</u>	<u>6 396 178</u>
Finansielle anleggsmidler					
220 522	299 150	11		0	0
23 000	33 769	12		0	0
258	258	11	11	258	258
11 277	8 599	5	5	10 963	8 293
56	13			75	13
<u>255 113</u>	<u>341 789</u>			<u>11 296</u>	<u>8 564</u>
<u>7 161 981</u>	<u>6 222 961</u>			<u>7 302 893</u>	<u>6 410 195</u>
OMLØPSMIDLER					
1 271	883	13	13	6 047	5 785
29 292	13 848	12	12	18 216	16 783
13 286	22 243	12	12	13 981	19 887
126 918	106 677	14	14	126 918	106 677
169 935	171 666	15	15	241 893	188 518
<u>340 702</u>	<u>315 317</u>			<u>407 055</u>	<u>337 650</u>
<u>7 502 683</u>	<u>6 538 278</u>			<u>7 709 948</u>	<u>6 747 845</u>
SUM EIENDELER					

STUDENTSAMSKIPNADEN SIO

BALANSE (1000 kr)

SiO			EGENKAPITAL OG GJELD		SiO Konsern		
31/12/2023	31/12/2022	Note			Note	31/12/2023	31/12/2022
EGENKAPITAL							
109 684	120 596		Bundne fond			109 684	120 596
226 596	226 596		Vedlikeholdsfond			226 596	226 596
112 904	112 904		Fond for styrking av Oslo som studentby			112 904	112 904
82 904	82 904		Miljøfond			82 904	82 904
1 169 726	1 222 472		Annen egenkapital			1 141 173	1 178 412
1 701 814	1 765 472	9	Sum egenkapital	9		1 673 261	1 721 411
GJELD							
Avsetning for forpliktelser							
0	0	5	Pensjonsforpliktelser	5		0	0
1 117 329	1 093 959	3	Statstilskudd - studentboliger	3		1 117 329	1 093 959
24 388	25 019	3	Andre tilskudd - studentboliger	3		24 388	25 019
0	38	8	Utsatt skatt	8		0	1 149
1 141 717	1 119 016		Sum avsetning for forpliktelser			1 141 717	1 120 127
Langsiktig gjeld							
3 857 383	3 201 410	16,17	Gjeld til kredittinstitusjoner	16,17		4 079 383	3 431 410
427	29 425	15	Depositum - studentboliger	15		675	29 629
377 879	135 143	3,16	Annen langsiktig gjeld	3,16		377 879	135 143
4 235 689	3 365 978		Sum langsiktig gjeld			4 457 937	3 596 182
Kortsiktig gjeld							
215 517	135 025	12	Leverandørgjeld	12		219 869	139 336
3 172	2 803	8	Betalbar skatt	8		3 172	2 803
27 636	21 987		Skyldige offentlige avgifter			28 449	27 269
177 138	127 997	12	Annen kortsiktig gjeld	12		185 543	140 717
423 463	287 812		Sum kortsiktig gjeld			437 033	310 125
5 800 869	4 772 806		Sum gjeld			6 036 687	5 026 434
7 502 683	6 538 278		SUM EGENKAPITAL OG GJELD			7 709 948	6 747 845

Oslo, 20. mars 2024
I styret for Studentsamskipnaden SiO

Eilif Anker Taranrød Tanberg
Styreleder

Petter Stunner Sæterøy
Styremedlem

Andrine Breiner Johansen
Styremedlem

Kotryna Zubkeviciute
Styremedlem

Sander Vestby
Styremedlem

Endre Fagervold
Styremedlem

Siv Anne-Marie Øgren Lindstad
Styremedlem

Arne Benjaminsen
Styremedlem

Knut Håkon Solberg
Styremedlem

Marius Eriksen
Styremedlem

Andreas Berggren Eskelund
Adm direktør

STUDENTSAMSKIPNADEN SIO

Kontantstrømoppstilling (1000 kr)

SiO			SiO Konsern	
2023	2022		2023	2022
		Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter		
-60 281	273 735	Resultat før skatt	-43 854	256 556
-2 803	-856	Periodens betalte skatt	-2 931	-856
0	-248 848	Gevinst ved avgang driftsmiddel	0	-248 848
330 823	240 907	Av- og nedskrivninger	314 721	242 049
-42 617	-43 850	Periodisert inntektsføring tilskudd	-42 617	-43 850
-388	-26	Endring varelager	-262	-472
-15 444	2 751	Endring kundefordringer	-1 433	1 314
80 492	432	Endring leverandørgjeld	80 533	2 812
-2 678	-2 079	Endring pensjonsmidler	-2 670	-2 155
54 109	32 899	Endring i andre tidsavgrensingsposter	34 163	46 002
341 214	255 065	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	335 651	252 552
		Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter		
53 525	275 003	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	12 779	275 003
-1 114 965	-773 934	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-1 113 071	-781 782
-168 829	-124 328	Utbetalinger ved investering i datterselskap	-86 174	0
14 769	100 000	Innbetaling ved reduksjon av ansvarlig lån	0	0
-40 000	-10 000	Utbetaling ved økning ansvarlig lån	0	0
-1 255 500	-533 259	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-1 186 466	-506 779
		Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter		
908 626	629 997	Innbetalinger ved opptak av ny gjeld	908 626	629 997
-241 852	-559 342	Utbetalinger ved nedbetaling av gjeld	-249 852	-567 342
276 256	165 793	Mottatt boligtilskudd	276 256	165 793
0	0	Tilbakeført boligtilskudd	0	0
0	0	Innbetalinger ved reduksjon av langsiktig fordring	0	0
-10 233	-95 807	Innbetaling av depositum	-10 189	-95 940
932 797	140 641	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	924 841	132 508
18 510	-137 553	Netto endring i kontanter og kontantekv.	74 026	-121 719
278 343	415 896	Beholdning av kontanter og kontantekv. 1.1.	295 195	416 914
296 853	278 343	Beholdning av kontanter og kontantekv. 31.12	369 221	295 195

Note 1 Regnskapsprinsipper**Generelle regnskapsprinsipper**

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

Inntekter

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

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

Behandling av fristasjonsytelser i regnskapet

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

Spesifikasjon av størrelsen på fristasjonsarealer og beregning av verdien av naturalytelser

Fristasjonsytelsene er klassifisert som offentlig tilskudd. Arealer som i henhold til avtale med medlemsinstitusjonene benyttes i studentsamskipnadens virksomhet er klassifisert som fristasjonsarealer. Fristasjonsarealene er oppgitt som bruttoarealer. 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. 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 prisrisiko knyttet til forbruk av strøm. SiO bruker rentederivater for å redusere renterisikoer og termin-/futureskontrakter for å redusere prisrisiko. SiO regnskapsfører rentebytteavtaler som kontantstrømsikring. Endringer i virkelig verdi av sikringsinstrumentene regnskapsføres ikke. Dette innebærer løpende resultatføring av flytende rente og resultatet av rentebytteavtalene under rentekostnader.

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

Valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta omregnes til balansedagens kurs.

Fordringer

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

Kontaktstrømoppstilling

Kontaktstrømoppstillingen 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	
	2023	2022	2023	2022
Offentlige tilskudd				
Fri stasjon fra medlemsinstitusjoner	58 746	59 070	69 958	63 159
Semesteravgift	98 561	90 804	98 561	90 804
Offentlige tilskudd til helsetjenester	58 727	52 919	58 727	52 919
Inntektsført statstilskudd studentboliger	42 617	43 850	42 617	43 850
Offentlige tilskudd øremerket barnehagene	0	95 264	102 367	95 264
Statstilskudd til generelle velferdstiltak	8 606	14 880	8 606	14 880
Koronakompensasjon/tilskudd velferdsarbeid koronatiltak	614	14 658	614	15 407
Sum offentlige tilskudd	267 870	371 444	381 449	376 283
Salgsinntekter				
Foreldrebetaling barnehage	0	18 308	18 114	18 308
Treningsavgifter	84 059	75 648	84 059	75 648
Salgsinntekter kantine og catering	0	0	115 527	96 533
Øvrige salgsinntekter	7 346	7 336	7 590	7 456
Sum salgsinntekter	91 405	101 291	225 290	197 944
Leieinntekter	714 535	663 110	716 075	673 266
Andre driftsinntekter				
Egenandeler, helse	18 692	16 952	18 692	16 952
Fellestjenester	20 563	11 567	0	0
Driftsstøtte	4 342	5 348	7 490	7 997
Øvrige driftsinntekter	26 823	27 519	29 980	28 340
Gevinst ved salg av anleggsmidler *)	0	248 848	0	248 848
Sum andre driftsinntekter	70 420	310 234	56 162	302 137
Sum driftsinntekter	1 144 230	1 446 079	1 378 976	1 549 630

*) Gjelder salg av Åråsen studenthus i 2022

Note 3 Statstilskudd og husbanktilskudd

Spesifikasjon av tilskudd og årets endring i periodisert inntekt:

Bygg med stats- eller husbanktilskudd:	Opprinnelig tilskudd	Akk.	Inntekts-ført 2023	Rest periodisert	Resterende forpliktelse 31.12.2023 *)
		inntektsført 01.01.2023		tilskudd 31.12.2023	
Bjølsen	328 767	155 777	8 639	164 351	114 422
Kringsjø	340 575	86 459	7 980	246 136	254 575
Sogn	206 902	31 016	3 578	172 308	197 456
St. Hanshaugen	156 140	44 784	3 967	107 388	98 453
Blindern	107 100	3 500	2 100	101 500	107 100
Vestgrensa	89 630	36 759	2 293	50 579	58 526
Carl Berner	83 299	30 221	2 151	50 928	51 065
Kingos gt	78 750	27 957	2 032	48 761	34 125
Lillo	56 650	8 245	1 279	47 125	56 650
Grünerløkka	73 865	40 579	1 875	31 411	19 697
Schultz gt	60 197	23 098	1 832	35 267	42 697
Ullevål	40 264	22 862	1 206	16 196	8 053
Rodeløkka	40 000	7 496	875	31 629	40 000
Fagerborg	25 250	9 912	959	14 379	25 250
Sofienberg	23 020	16 249	781	5 989	0
Stensberggata	17 000	4 902	417	11 681	17 000
Kansleren	14 400	10 619	420	3 360	-480
Enerhaugen	12 300	11 249	173	879	3 717
Pilestredet	9 657	7 747	60	1 849	2 500
Sum bygg med tilskudd	1 763 767	579 433	42 617	1 141 718	1 130 806
Mottatte, ikke aktiverte tilskudd					
Enerhaugen				143 469	
Kringsjø				215 095	
Sum aktiverte og ikke aktiverte tilskudd	1 763 767	579 433	42 617	1 500 282	

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

Note 4 Lønnskostnader, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm.

	SiO		SiO Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Lønninger	202 642	261 707	328 446	306 466
Arbeidsgiveravgift	31 429	39 893	50 016	47 003
Pensjonskostnader	12 747	21 882	19 432	25 670
Andre ytelser/personalrelaterte kostnader	5 345	6 927	7 838	7 846
Sum	252 164	330 409	405 732	386 985
Gjennomsnittlig antall årsverk	403	406	515	450
Styrehonorar	1 007	1 004	1 096	1 121
Ytelser til daglig leder SiO:	2023	2022		
Lønn	2 077	1 909		
Pensjonsutgifter	182	157		
Annen godtgjørelse	14	13		
Sum	2 272	2 079		

Administrerende direktørs årslønn er 1,982 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	268
Styremedlemmer valgt av ansatte	149
Styremedlemmer oppnevnt av medlemsinstitusjonene	227
Styremedlemmer valgt av studentene	334
Varamedlemmer for styremedlemmer valgt av ansatte	7
Varamedlemmer for styremedlemmer oppnevnt av medlemsinstitusjonene	0
Varamedlemmer for styremedlemmer valgt av studentene	22

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	
	2023	2022	2023	2022
Lovpålagt revisjon	404	324	594	581
Andre attestasjonstjenester	83	240	140	320
Skatt og avgift	36	145	146	193
Annen bistand	-	417	-	417
Sum	523	1 126	880	1 511

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

SiO har pensjonsordninger som omfatter i alt 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	2023	2022
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	54	180
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	1 681	1 048
Avkastning på pensjonsmidler	-2 991	-1 921
Overgang til innskuddsordning	-	-
Resultatført avvik pga estimatendringer	64	50
Administrasjonskostnader	679	735
Periodisert arbeidsgiveravgift	-	-
Netto pensjonskostnad, ekskl arbeidsgiveravgift	-512	92
Ansattes andel av pensjonskostnad (2% av brutto lønn)	-22	-31
Resultatført pensjon som ikke aktuarberegnes	13 281	21 821
Tilbakebetalte midler afp		
Sum	12 747	21 882

	Sikrede forpliktelser	Usikrede forpliktelser	Sum forpliktelser
Beregnete pensjonsforpliktelser	-58 480	-560	-59 040
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	62 350	-	62 350
Estimerte netto pensjonsforpliktelser / midler (-)	3 870	-560	3 310
Periodisert Arbeidsgiveravgift	-	-79	-79
Estimerte netto pensjonsforpliktelser / midler (-)	3 870	-639	3 231
Ikke resultatførte estimatendringer	8 046	-	8 046
Netto pensjonsforpliktelse / midler (-) 31.12.	11 916	-639	11 277

SiO Konsern	2023	2022
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	54	197
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	1 823	1 133
Avkastning på pensjonsmidler	-3 231	-2 070
Overgang til innskuddsordning	-	-
Resultatført avvik pga estimatendringer	51	32
Administrasjonskostnader	819	839
Periodisert arbeidsgiveravgift	-	-
Netto pensjonskostnad	-483	131
Ansattes andel av pensjonskostnad (2% av brutto lønn)	-22	-33
Resultatført pensjon som ikke aktuarberegnes	19 937	25 572
Sum	19 432	25 670

	Sikrede forpliktelser	Usikrede forpliktelser	Sum forpliktelser
Beregnete pensjonsforpliktelser	-63 414	-592	-64 006
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	67 329	-	67 329
Estimerte netto pensjonsforpliktelse / midler (-) før AGA	3 915	-592	3 323
Periodisert Arbeidsgiveravgift	-	-83	-83
Estimerte netto pensjonsforpliktelse / midler (-) etter AGA	3 915	-676	3 240
Ikke resultatførte estimatendringer	7 723	-	7 723
Netto pensjonsforpliktelse / midler (-) 31.12.	11 638	-676	10 963
Økonomiske forutsetninger:		2023	2022
Diskonteringsrente		3,10%	3,00%
Forventet lønnsregulering		3,50%	3,50%
Forventet pensjonsøkning		1,80%	1,50%
Forventet G-regulering		3,25%	3,25%
Forventet avkastning på fondsmidler		4,80%	4,70%
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	Tomter	Bygn. og annen fast eiendom	Maskiner / Inventar	Anlegg under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.2023	5 609	363 971	7 176 494	502 275	518 600	8 566 949
Tilgang			-5 827	16 947	1 103 845	1 114 965
Tilgang via fusjon		211 398				211 398
Overført mellom anleggsgrupper			445 284	109 996	-555 280	0
Avgang			-46 648	-37 029		-83 677
Anskaffelseskost 31.12.2023	5 609	575 369	7 569 303	592 189	1 067 165	9 809 635
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2023	5 609	0	2 301 949	378 219	0	2 685 777
Utrangerte anleggsmidler						0
Avgang			-6 846	-16 067		-22 913
Årets av- og nedskrivninger			192 059	48 464		240 523
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2023	5 609	0	2 487 163	410 616	0	2 903 388
Bokført verdi pr. 31.12.2023	0	575 369	5 082 141	181 573	1 067 165	6 906 248
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 01.01.2023	5 609	659 280	7 409 686	509 318	526 683	9 110 576
Tilgang		97 616	-5 680	17 083	1 109 716	1 218 735
Overført mellom anleggsgrupper			445 284	109 996	-555 280	0
Avgang			-5 117	-38 289		-43 406
Anskaffelseskost 31.12.2023	5 609	756 896	7 844 173	598 108	1 081 119	10 285 905
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.2023	5 609	0	2 325 423	383 367	0	2 714 399
Tilgang						0
Avgang			-13 478	-18 272		-31 750
Årets av- og nedskrivninger			265 259	49 462		314 721
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.2023	5 609	0	2 577 204	414 557	0	2 997 370
Bokført verdi pr. 31.12.2023	0	756 896	5 266 969	183 551	1 081 119	7 288 535
Økonomisk levetid	5 år		15 - 60 år	3-10 år		
Avskrivningsplan	lineær		1,7 - 6,7 %	10 - 33 %		

Note 7 Spesifikasjon av finansposter

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

	SiO		SiO Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Finansinntekter består av:				
Renteinntekter	11 671	12 174	10 599	6 751
Annen finansinntekt	15 308	246	15 308	238
Sum finansinntekter	26 979	12 421	25 907	6 989

	2023		2022	
	2023	2022	2023	2022
Finanskostnader består av:				
Rentekostnader	113 344	82 203	122 000	91 168
Annen finanskostnad	92 586	18 765	3 097	19 899
Sum finanskostnader	205 930	100 968	125 097	111 067

På grunn av nedskrivning av verdien på eiendommen i SiO Studenthus AS, har SiO per 31.12.2023 nedskrevet verdien av aksjene i SiO Eierskap AS med 54,3 millioner kroner og nedskrevet verdien av en intern fordring mot SiO Studenthus med 36 millioner kroner.

Note 8 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
- 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 15 % av omsetningen i SiO er vurdert som skattepliktig i 2023.

	SiO		SiO Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel				
Midlertidige forskjeller				
Anleggsmidler	-3 507	576	-2 138	450
Gevinst & Tapskonto	-1 030	-1 288	3 022	3 876
Omløpsmidler	-	-	-	-
Varer	-	-	-	-
Pensjonsforpliktelser	1 719	889	1 404	583
Netto midlertidige forskjeller	-2 818	177	2 288	4 909
Underskudd til fremføring	-	-	-16 208	-26 118
Grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel	-2 818	177	-13 920	-21 209
Utsatt skatt	-620	39	-3 062	-4 666
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel	-	-	-	-
Utsatt skatt i balansen	-620	39	-3 062	-4 666

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	SiO		SiO Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Resultat før skattekostnad	-60 281	273 735	-43 854	256 556
- fratrukket resultat fra skattefri virksomhet	71 706	-262 834	63 380	-253 479
Resultat skattepliktig virksomhet	11 425	10 901	19 526	3 077
Endring i midlertidige forskjeller som ikke skal inngå i grunnlag for utsatt	2 995	1 839	2 621	3 232
Permanente forskjeller			1	-
Grunnlag for årets skattekostnad	14 420	12 740	22 148	6 309
Endring i underskudd og anvendt godtgjørelse til fremføring	-	-	-7 728	6 431
Grunnlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	14 420	12 740	14 420	12 740
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	14 420	12 740	14 420	12 740

Fordeling av skattekostnaden				
Betalbar skatt på årets resultat	3 172	2 803	3 172	2 803
Formuesskatt	-	-	-	-
For mye/for lite avsatt i fjor	-	2		2
Sum betalbar skatt	3 172	2 805	3 172	2 805
Endring i utsatt skatt/skattefordel	-659	-405	1 123	-2 088
Skattekostnad	2 514	2 400	4 295	717

Avstemming av årets skattekostnad				
Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	-60 281	273 735	-43 854	256 556
Beregnet skatt 22 %	-13 262	60 222	-9 648	56 442
Skattekostnad i resultatregnskapet	2 514	2 400	4 295	717
Differanse	-15 775	57 821	-13 943	55 726

Differansen består av følgende:				
22 % av resultat fra skattefri virksomhet	15 775	-57 823	13 943	-55 765
Ikke oppført utsatt skattefordel	-	-	-	38
Andre forskjeller		2		1
Sum forklart differanse	15 775	-57 821	13 943	-55 726

Formuesskatt	SiO		SiO Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Driftsmidler	8 527	6 609	8 527	6 609
Fast eiendom	254 871	359 309	254 871	359 309
Varebeholdning	1 271	883	1 271	
Gjeld	-345 573	-415 358	-345 573	-415 358
Netto formue	-80 904	-48 557	-80 904	-49 440
Beregnet formuesskatt	-121	-73	-121	-74
Sum formuesskatt	-121	-73	-121	-74

Betalbar skatt i balansen				
Betalbar skatt i skattekostnaden	3 172	2 803	3 172	2 803
Betalbar skatt i balansen	3 172	2 803	3 172	2 803

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 31.12.2022	120 596	226 596	112 904	82 904	1 222 472	1 765 472
Fusjonsdifferanse					-863	-863
Årets resultat	-10 912	0	0	0	-51 883	-62 795
Egenkapital 31.12.2023	109 684	226 596	112 904	82 904	1 169 726	1 701 814

Selskapet har i 2023 gjennomført fusjon med Artos Eiendom AS og Gjerdumsvei 10E AS. Fusjonene ble gjennomført med konsernkontinuitet.

SiO Konsern	Bundne fond	Vedlikeholds- fond	Fond til styrking av Oslo som studentby	Miljøfond	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2022	120 596	226 596	112 904	82 904	1 178 412	1 721 412
Årets resultat	-10 912	0	0	0	-37 238	-48 150
Egenkapital 31.12.2023	109 684	226 596	112 904	82 904	1 141 174	1 673 262

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 2023 følgende ikke avsluttede prosjekter:

	Bokført verdi per 31.12.
Enerhaugen studenthus (rehabilitering studentboliger)	594 370
Pågående administrative prosjekter	307 879
Sogn Studentby (rehabilitering studentboliger)	87 010
Brenneriveien 11 (nye studentboliger)	35 259
Kringsjå Studentby (nye studentboliger)	20 652
Jernbanegata Lillestrøm (nye studentboliger)	18 913
Diverse fortetnings- og vedlikeholdsprosjekter	3 081
Sum SiO	1 067 165
	Bokført verdi per 31.12.
St. Olavsgate 23 rehabilitering	12 684
Sum SiO Konsern	1 079 849

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	160 341	100 000	-57 428	0	202 913
Sum	160 341	100 000	-57 428	0	202 913

SiO Eierskap AS har aksjer i:	Anskaffelses tidspunkt	Forretningssted	Eierandel	Bokført verdi
SiO Mat og Drikke AS	1991	Oslo	100%	1 000
Urban Boligutleie AS	1993	Oslo	100%	17 328
SiO Studenthus 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%	1 230
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 Småbarnstue - SiO Barnehage AS	2023	Oslo	100%	330
Sum				147 783

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	1 511		-1 784	5 706	5 433
Urban Boligutleie AS	2 052		3 025	-3 812	1 265
SiO Studenthus AS	45 969		-81 973	-	-36 004
SiO Kvartal 11 AS	1 242	612	1 331	-1 199	1 986
Almelia - SiO Barnehage AS	30	1 450	937	-903	1 514
Bamsebo - SiO Barnehage AS	30	1 650	394	-367	1 707
Bislettbekken - SiO Barnehage AS	30		557	-557	30
Blindernveien - SiO Barnehage AS	30	33 000	471	433	33 934
Eilert Sundt - SiO Barnehage AS	30	700	1 238	-1 228	740
Frydenhaug - SiO Barnehage AS	30	1 200	-316	310	1 224
Klossen - SiO Barnehage AS	30	3 600	696	-658	3 668
Lille Bamsebo - SiO Barnehage AS	30		160	-160	30
Lille Bislett - SiO Barnehage AS	30		601	-601	30
Skogly - SiO Barnehage AS	30	450	350	-350	480
Studentenes Småbarnstue - SiO Barnehage AS	30	300	-134	172	368
Sum		42 962	-74 447	-3 214	16 405

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	
	2023	2022
Fordringer		
Langsiktige fordringer	23 000	33 769
Kundefordringer og andre fordringer	18 402	4 835
	41 402	38 604
Herav fordringer som forfaller senere enn ett år	23 000	123 769
	SiO	
	2023	2022
Gjeld		
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	3 172	930
Sum konserngjeld	3 172	930
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	
	2023	2022	2023	2022
Resepsjonsvarer Athletica	1 271	883	1 271	883
Varelager SiO Mat og Drikke	-	-	4 776	4 902
Sum varelager	1 271	883	6 047	5 785

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	30 556 272	0	4 880 939	35 437 211
Obligasjonsfond	26 472 226	25 129 419	0	2 053 042	27 182 461
Pengemarked /likviditet	59 744 263	50 991 402	10 000 000	3 306 752	64 298 153
Sum	105 389 005	106 677 093	10 000 000	10 240 732	126 917 825

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 15 Bundne midler

	SiO		SiO Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Ansattes skattetreksmidler	11 566	11 033	13 475	12 934
Depositum - studentboliger	427	29 425	675	29 629
Sum bundne midler	11 992	40 458	14 150	42 562

Note 16 Langsiktig gjeld

Gjeld til kredittinstitusjoner	SiO		SiO Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Husbanklån	2 648 926	2 257 935	2 648 926	2 257 935
Andre pantelån	1 208 457	943 476	1 430 457	1 173 476
Sum	3 857 383	3 201 410	4 079 383	3 431 410

Gjennomsnittlig renter	SiO		SiO Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Nominell gjennomsnittlig rente	3,20%	2,44%	3,21%	2,50%

Rentebinding og forfallsstruktur	SiO Konsern			
	0-1 år	2-3 år	4-5 år	Mer enn 5 år
Forfallsstruktur langsiktig gjeld	459 815	901 610	629 065	2 088 893
Rentebinding låneportefølje	1 642 036	299 115	895 852	1 242 380

Annen langsiktig gjeld	SiO		SiO Konsern	
	2023	2022	2023	2022
Mottatt, ikke aktivert statstilskudd til studentboliger	358 564	134 593	358 564	134 593
Annen langsiktig gjeld	19 315	550	19 315	550
Sum	377 879	135 143	377 879	135 143

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. Styling 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 31.12.2023 er 60% av låneporteføljen sikret. Fastrentekontraktene differensieres slik at utløpet faller ulikt i tid. Markedsverdi på rentebytteavtalene er per 31.12.2023 kr 22,2 millioner.

Note 17 Markedsrisiko energi

Markedsrisiko	SiO Konsern	
	0-1 år	2-3 år
Volum sikret, MWh	46 089	69 334
Markedsverdi sikringsportefølje, TNOK	22 071	11 717
Gjennomsnittlig sikringspris, NOK/MWh	668	595

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	2 648 926	2 648 926	3 974 644
Andre pantelån	1 208 457	1 430 457	2 471 180
Sum pantegjeld	3 857 383	4 079 383	
Bokført verdi på eiendomsmassen	5 657 510	6 023 865	

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

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

Note 19 Transaksjoner med nærstående parter

Morselskapets transaksjoner med nærstående parter:

Salg til datterselskap	2023	2022
Salg av tjenester	20 758	11 811
Husleieinntekter	24 373	16 839
Renteinntekter på interne lån til datterselskap	3 404	5 713
Kjøp fra datterselskap	2023	2022
Kjøp av varer	3 052	4 207
Kjøp av tjenester	0	0

