



Studentsamskipnaden
i Oslo og Akershus

STYRETS
BERETNING



ÅRSBERETNING 2015

OM SiO

SiO utvikler og tilbyr studentspesifikke tjenester med utgangspunkt i visjonen, «vi vil skape en bedre hverdag for alle studenter». Gjennom et gjensidig forpliktende samarbeid med utdanningsinstitusjoner og studenter skal SiOs tjenestetilbud bidra til høy studiekvalitet og lik rett til utdanning.

SiO leverte i 2015 studentspesifikke tjenester til nærmere 65 000 studenter i Oslo-regionen. I august ønsket SiO NSKI Høyskole velkommen som medlem. Lovisenberg diakonale høyskole gikk samtidig ut, og Den norske Eurytmihøyskolen avviklet eurytmi-utdanningen på høyskolenivå. Med disse endringene var i alt 24 utdanningsinstitusjoner tilknyttet SiO ved utgangen av 2015.

SiOs tilbud inkluderer:

- Nær 8 500 studentboliger som huser rundt 10 000 studenter
- Cirka 45 kafeer og spisesteder
- Fem SiO Athletica treningssentre med omfattende gruppetrenings- og kurstilbud
- Helse- og rådgivningstjeneste med allmennlegekontor, psykiater-/psykologtjeneste, tannlege og studentrådgivning
- Rundt 600 barnehageplasser
- Karrieretjenester
- Kurs og rådgivningstjenester for studentforeninger



Studentenes forventninger til kvalitet, pris, opplevelse og digital tilgjengelighet fortsetter å øke innenfor de ulike tjenesteområdene til SiO. Det strategiske målbildet sier at SiO skal tilby attraktive, relevante og unike tjenester som studentene etterspør og verdsetter. Tjenestene skal være lett tilgjengelige og bidra til bedre studentliv. I 2015 lanserte SiO nye nettsider og en SiO app som har blitt svært godt mottatt av studentene med over 18 000 nedlastinger.



SiO Athletica har i 2015 hatt sterk medlemsvekst. Semesterstarten i januar og februar satte nye rekorder i antall medlemskap og et økende antall studenter benyttet seg av tilbudet om personlig trening. Dette, og høye aktivitetstall på gruppetrening og kurs, viser at tilbudet treffer. I 2015 kom endelig avklaring rundt flytting av Athletica Centrum. I desember 2016 flytter senteret til bedre og større lokaler i Holbergs gate, med kortere vei for studentene fra HiOA og fra Det juridiske fakultet ved UiO.

Studentboliger er en strategisk satsing. Reguleringsplanen for Kringsjø studentby med 1500 nye studentboliger ble vedtatt i Oslos bystyre i august. SiO ønsker å utnytte områdets potensiale for en framtidig utvikling til en levende og spennende studentby med umiddelbar nærhet til Oslomarka. Friluftskino i september og julegrantenning i desember ga studentene en forsmak på hva den økte uteaktiviteten kan innebære.

Vedlikehold av SiOs nærmere 8500 studentboliger er høyt prioritert. SiO Bolig gjenåpnet nyoppussede studentboliger i Olav M Troviks vei 12 – 14 i januar 2015, og startet rehabiliteringen av Rolf E. Stenersens alle 28 – 36 på Sogn studentby i august.

SiO Mat og Drikke er det SiO-tilbudet flest studenter benytter, og hvor SiO også utfordres på kvalitet, opplevelse og fornyelse. Konseptet KUTT Gourmet startet som en pop up kafe på Blindern våren 2015, og gjenåpnet som permanent tilbud på Blindern i september. Maten som serveres nærmer seg «best før» dato og er overskudd fra mat-industri og dagligvarehandel. KUTT Gourmet ble utviklet som en del av Trippel, et prosjekt der ulike aktører samarbeider om å finne konsepter som kan gjøre samfunnsansvar i verdikjeden lønnsomt. KUTT Gourmet var en av de nominerte til prisen Årets Sosiale Entreprenør 2015.

Studenttilværelsen representerer en ramme av spesielle krav og forventninger, og verdien av et godt helsetilbud for mestring og trivsel i studietiden er stor. I 2015 har SiO Helse jobbet med digitale tjenester. Særlig innen vaksine har man kommet langt med nett-bestilling og digital informasjon. Åpningstidene for Tannhelse og Psykisk helse ble utvidet gjennom kveldsåpen poliklinikk. Ved utgangen av 2015 hadde SiO Helse 16 700 fastlegepasienter, en økning på nesten tusen pasienter fra året før. Studentenes Helse og Trivselsundersøkelse (SHoT 2014) peker mot at både studentsamskipnadene og lærestedene må gjøre mer for å forebygge psykiske symptomplager og følge opp studenter i den sårbare oppstartsfasen av studiene. Blant tiltakene SiO har gjennomført er frokostmøter for lærestedene om aktuelle tema, reaktivering av nettverk om rus og Eksamensboost og ulike sosiale arrangement på studentbyene.

SiO Foreninger har i året som gikk gjennomført foreningsdager på UiO og HiOA hvor nærmere 200 foreninger sto på stand. Det er i 2015 gjennomført en rekke kurs med totalt 513 kursdeltakere fordelt på 15 læresteder. Studentene gir gode tilbakemeldinger på kursene.

I tillegg til digitalisering og annen nyutvikling innenfor det enkelte tjenesteområde, har SiO i 2015 også digitalisert «Eksamensboost». Opplegget ble i vårsemesteret gjennomført som et én-times studentseminar med SiO-eksperter innen søvn, fysisk og mental trening, tidsplanlegging og ernæring. Høsten 2015 ble opplegget digitalisert, og SiO nådde ut til enda flere studenter gjennom videoklipp og nettmøte i sosiale medier.

SIOS HOVEDSTYRE 2015

Student og styreleder	Tone Vesterhus
Student og nestleder	Cecilie Sælør Fon
Student	Mats Kirkebirkeland
Student	Andreas Tangen Borud
Student	Gabrielle Legrand Gjerdset
Ansattrepresentant	Guri Skansen/Britt Næsje*
Ansattrepresentant	Glenn Larsson
Universitetet i Oslo	Gunn Elin Aa. Bjørneboe
Handelshøyskolen BI	Jens P. Tøndel
Høgskolen i Oslo og Akershus	Marianne Bratland

* Guri Skansen (sluttet i SiO aug. 2015) etterfulgt av vara Britt Næsje



ORGANISERING

SiO er opprettet som et særlovsselskap under Lov om studentsamskipnader av 16. juni 1939. Gjeldende lov trådte i kraft 1. august 2008.

Utdanningsinstitusjonene som er tilknyttet SiO bidrar gjennom fristasjonsprinsippet ved å stille lokaler til vederlagsfri disposisjon for store deler av SiOs virksomhet. Institusjonene bidrar videre med drifts- og vedlikeholdsmidler til idrettsanleggene og serveringsstedene. Fristasjonsavtaler mellom SiO og medlemsinstitusjonene er etablert.

Studentene ved medlemsinstitusjonene betaler semesteravgift som er med på å finansiere SiOs velferdstilbud og studentdemokratiet. I 2015 har semesteravgiften vært 550 kroner. Inntekter fra semesteravgift utgjør 7 prosent av SiO-konsernets inntekter.

SiO konsern består av morselskap som omfatter tjenesteområdene SiO Bolig, SiO Athletica, SiO Barnehage, SiO Helse, SiO Foreninger og Karrieresenteret i tillegg til konsernadministrasjonen med eiendomsutvikling og -forvaltning. SiO driver også virksomhet gjennom aksjeselskap eiet av SiOs heleide aksjeselskap SiO Eierskap AS. SiO Eierskap AS har ved årsslutt de heleide aksjeselskapene SiO Mat og Drikke AS, Urban Boligutleie AS, Trondheimsveien 25 AS og Artos Eiendom AS. Formålet med de to sistnevnte eiendomsselskapene er utvikling av studentboliger på eiendommene. I løpet av året har aksjeselskapene Sandakerveien 99 AS og Betzy K AS blitt solgt til morselskapet SiO. Sandakerveien 99 AS er innfusjonert i SiO, og Betzy K AS vil bli innfusjonert våren 2016.

BEKREFTELSE AV FORTSATT DRIFT

Etter styrets oppfatning gir det fremlagte resultatregnskap og balanse med tilhørende noter et rettvise uttrykk for resultatet i 2015 og den økonomiske stilling ved årsskiftet. Regnskapet er avlagt under forutsetning om fortsatt drift, og styret bekrefter at denne forutsetningen er til stede.

VESENTLIGE HENDELSER ETTER UTGANGEN AV REGNSKAPSÅRET 2015

Det er ikke kjente forhold utover det som fremgår av årsregnskapet som har betydning for bedømmelsen av selskapet. Det har heller ikke inntruffet andre forhold etter utgangen av regnskapsåret som ikke er hensyntatt i årsregnskapet og som er viktig for bedømmelsen av selskapets resultat og stilling.



ÅRSREGNSKAPET

Konsernomsetningen for 2015 er på 1.015 millioner kroner, som er 8 prosent lavere enn i 2014. Nedgangen skyldes salget av Akademika AS våren 2014. Årsresultatet for konsernet er på 38,6 millioner kroner mot 68,9 millioner kroner i 2014. Resultatgraden er 3,8 prosent, hvilket innebærer at SiOs langsiktige mål på minst 3 prosent er nådd. Resultatet er lavere enn det SiO hadde budsjettet med i 2015, og avvikene finnes i første rekke innen Eiendomsforvaltning og i SiO Mat og Drikke AS. Morselskapet har et resultat på 36,6 millioner kroner. I 2014 var tilsvarende resultat 55,2 millioner kroner.

Etter at SiO i 2011 økte semesteravgiften, har man arbeidet med å utvide kapasiteten innen SiO Helse, hvor den største andelen av semesteravgift disponeres. Dette har vært tidkrevende organisasjonsutvikling som må foretas gradvis for å opprettholde høy tjenestekvalitet. Kapasitetsøkningen er nå gjennomført. SiO har også i 2015 ubenyttede semesteravgiftinntekter.

SiO har en ambisiøs plan for eiendomsutvikling, og planlegger å utvide tilbudet av studentboliger med nærmere 3 000 enheter de nærmeste årene. I 2015 har det vært høy aktivitet i utredning og planlegging av nybygg og rehabiliteringer, hvilket har vært belastende for SiOs resultat. Det har også vært nødvendig med en betydelig styrking av SiOs eiendomsavdeling for å være rustet til å sikre en forsvarlig forvaltning og drift av eiendomsmassen.

SiOs boligbygg er, utover statstilskudd, 100 prosent lånefinansiert. Finanskostnadene har på grunn av lavt rentenivå vært lavere enn budsjettet. Samtidig har inntektene fra SiOs investeringsportefølje sunket betraktelig. Samlet sett har det lave rentenivået gitt et finansresultat noe bedre enn budsjettet.

I datterselskapet SiO Eierskap AS er resultatene lavere enn budsjettet. Det største avviket stammer fra datterselskapet SiO Mat og Drikke AS, hvor man har opplevd svekkede omsetningstall. Også i datterselskapet Urban Boligutleie AS har resultatet blitt lavere enn budsjettet på grunn av et betydelig vedlikeholdsarbeid som det har vært nødvendig å gjennomføre på eiendommen i Apalveien.

Med egenkapital i konsernet på 935 millioner kroner, utgjør egenkapitalen 23 prosent av totalkapitalen. Strategisk mål for SiO Konsern er minst 20 prosent. Konsernets egenkapital ved utgangen av 2014 var på 915 millioner kroner. Totalkapitalen i konsernet er 4,1 milliarder kroner pr 31.12.15 mot 3,8 milliarder kroner ved forrige årsskifte. Beholdningen av bank og fondsandeler var ved utgangen av 2015 på 486 millioner kroner.

RISIKOVURDERING

SiOs finansielle risiko vurderes som lav. Hoveddelen av SiOs langsiktige lån er Husbank-lån, der ca. 50 prosent er sikret i fastrenteavtaler. Det ligger betydelige merverdier i fast eiendom. Fast eiendom, ekskl. anlegg under utførelse, har en bokført verdi på 3,3 milliarder kroner og utgjør 82 prosent av konsernets totalkapital. Markedsverdien er anslått til ca. 12 milliarder kroner.

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

Konsernets kredittsalg utgjør en liten del av samlet omsetning. Alle utleieforhold av boliger og næringsarealer er sikret ved 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 likviditetsgrad II på 1,2, oppfattes likviditetsrisikoen som lav.

Markedsrisiko i SiO er i første rekke knyttet til SiO Mat og Drikke og SiO Athletica. Med nedbygging av SiO Mat og Drikkes cateringvirksomhet, anses markedsrisikoen som redusert, men det er tøff konkurranse i kafémarkedet. SiO Athletica opererer i et marked med hard konkurranse, og markedsrisikoen anses som relativt høy. Effekten av et tenkt omsetningsfall i SiO Mat og Drikke eller SiO Athletica på konsernets resultater, likviditet og soliditet er imidlertid begrenset. En redusert etterspørsel etter studentboliger vil kunne påvirke SiO i stor grad, men sannsynligheten for en slik markedsutvikling oppfattes av styret som lav. Det ligger imidlertid en risiko knyttet til reservasjon av boliger til internasjonale studenter, da dette fører til tomgang deler av året.

ARBEIDSMILJØ

SiO konsern hadde ved årets slutt 580 ansatte. Dette er 20 færre ansatte enn i 2014. Totalt ble det utført 562 årsverk. Dette tilsvarer antall årsverk i 2014. Turnover var 18 prosent i 2015, hvilket er 3,5 prosentpoeng lavere enn året før.

Sykefraværet var på 7,2 prosent i 2015. Dette er omtrent på samme nivå som i 2014 og 2012, og noe høyere enn i 2013. Det egenmeldte fraværet er noe lavere enn i 2014. Det er i løpet av 2015 meldt inn 11 skader. 5 tilfeller har ført til sykefravær med til sammen 16 dager. Melding om yrkesskade til NAV er sendt der det har vært behov.

Det ble gjennomført 12 kurs i regi av SiOs sentrale opplæringsprogram, SiOpplæring, i 2015 med til sammen 140 deltagere. Deltakerevalueringene viser gode tilbakemeldinger på kursene. I tillegg er det 202 påmeldte til e-læringsprogrammet for Office-pakken. Ut over dette arrangeres det spesifikke opplæringsprogrammer i de forskjellige tjenesteområdene.

YTRE MILJØ

SiO leverte i 2015 et klimaregnskap for 2014 og vil i første kvartal 2016 utarbeide et klimaregnskap for 2015. SiOs virksomhet forurenses i liten utstrekning det ytre miljø.

To SiO barnehager ble sertifisert som Miljøfyrtårn i 2014. Etter evaluering av prosessen besluttet Hovedstyret at hele SiO skal sertifiseres som Miljøfyrtårn etter konsernmodellen, og avtale om gjennomføring i 2016 er inngått.

Kringsjø studentby skal bli tilnærmet selvforsynt med fornybar energi til oppvarming og varmtvann. Det er boret totalt 52 brønner på inntil 300 meters dybde. Arbeidet ble slutført sommeren 2015 og anlegget er nå i full produksjon.

Universitetet i Oslo har gjennomført et større forprosjekt for samordnet avfallshåndtering hvor SiO har deltatt, særlig relatert til de behov SiO Mat og Drikke har. En pilot er gjennomført med stor suksess, og videre implementering vil skje i 2016. SiO ser frem til å delta også videre i prosjektet.

Målt volum av levert avfall fra studentbyene/-husene ligger på samme nivå som året før.

LIKESTILLING

SiO har som mål å ha likestilling mellom kvinner og menn. Kvinner og menn skal ha like muligheter til arbeid og påvirkning. 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 2015 var 64 prosent kvinner og 36 prosent menn. Dette tilsvarer fordelingen i 2014. Kvinneandelen er særlig høy i SiO Barnehage og SiO Helse, med henholdsvis 79 og 84 prosent.

SiOs hovedstyre besto i 2015 av ti medlemmer, 6 kvinner og 4 menn. Styrets leder var kvinne. SiOs ledergruppe består av konsern-/stabsdirektører og direktører for tjenesteområdene, totalt 13 ledere. Av disse er det 7 kvinner og 6 menn.

I SiO konsern er snittlønnen per år (omregnet til 100 prosent stillinger) 420 245 kroner for kvinner og 460 539 kroner for menn. Gjennomsnittlig arbeidstid i SiO konsern er 35,5 timer per uke for kvinner og 35,7 timer per uke for menn.

DISKRIMINERING

Konsernet arbeider aktivt for å fremme diskrimineringslovens formål om å sikre like muligheter og rettigheter og for å hindre diskriminering på grunn av etnisk og nasjonal opprinnelse, religion og livssyn. SiO skal være en arbeidsplass hvor det ikke forekommer diskriminering på grunn av nedsatt funksjonsevne.

UTSIKTER

Som følge av strukturendringene i universitets- og høyskolesektoren, gjennomføres det fra 1. januar 2016 også endringer i organiseringen av studentvelferden i Norge. Det blir færre og større studentsamskipnader og økt behov for nytenkning og samarbeid uavhengig av geografi. Dette vil også kunne føre til endrede oppfatninger av samskipnadens rolle. For SiO er det viktig å være med og revitalisere oppfatningen av samskipnadsordningen og å ivareta studentstyringen også i fremtiden.

SiO ønsker å bidra aktivt i campusutvikling på de største lærestedene, både i form av campusnære studentboliger og andre attraktive tjenester for studentene. I 2016 vil 166 nye studentboliger stå ferdig i Sandakerveien 99 med kort vei til t-bane, buss og til BI. SiO Athletics og SiO Helses sentrumstilbud flytter til nye og mer tilgjengelige lokaler i Holbergsgate.

Samarbeidet mellom SiO og kommunen om utviklingen av en felles standard for studentboliger og andre kompaktboliger gir godt grunnlag for gjennomføringen av studentboligprosjekter fremover. Dette er viktig for SiO sett i lys av de mange og komplekse regulerings- og byggprosjektene som er planlagt i tiden fremover.

SiO skal i samarbeid med kommunen, UiO, HiOA og BI gjennomføre og presentere campusundersøkelsen. Denne undersøkelsen av studenters bomønstre og bruk av Oslo, vil gi kunnskapsunderlag for fremtidig utvikling av SiOs tilbud og av Oslo som studentby.

SiO må også lykkes i å møte behovene til utdanningsinstitusjonene, og ønsker å bidra til dialog og nettverksbygging rundt viktige tema for eksempel innen rusforebygging og studentmottak. I 2016 vil SiO arbeide videre med å utvikle gode møteplasser og tydelige kontaktpunkter på strategisk og operativt nivå.


SiO skal redusere sitt eget og studentenes klimautslipp, og i 2016 skal SiO sertifiseres som Miljøfyrtårn etter konsernmodellen. SiO ønsker også å inspirere til mer miljøvennlig studentliv, blant annet gjennom prosjekter som KUTT Gourmet.



ÅRETS RESULTAT

Årets resultat i morselskapet på Er foreslått disponert slik:	36 641 tusen kroner
Avsatt til Kr. Ottosens Fond	300 tusen kroner
Avsatt til bunden EK (inntektsført statstilskudd bolig)	40 820 tusen kroner
Overført fra annen EK	- 4 479 tusen kroner

Oslo, 18. mars 2016


Tone Standal Vesterhus
Styreleder


Ådne Hindenes
Styremedlem


Viktor Emanuel Johansson
Styremedlem


Britt Næsje
Styremedlem


Marianne Brattland
Styremedlem



Lisbeth Dyrberg
Administrerende direktør


Gabrielle Legrand Gjerdset
Nestleder


Andreas Tangen Borud
Styremedlem


Glenn Larsson
Styremedlem


Gunn-Elin Aa Bjørneboe
Styremedlem


Jens P. Tøndel
Styremedlem



Studentsamskipnaden
i Oslo og Akershus

ÅRS-
REGNSKAP



2015

STUDENTSAMSKIPNADEN I OSLO OG AKERSHUS

RESULTATREGNSKAP (1000 kr)

SiO				SiO Konsern		
2015	2014	Note		Note	2015	2014
Driftsinntekter og -kostnader						
81 068	67 470	2	Salgsinntekter	2	201 763	278 768
281 890	275 213	2,5	Offentlige tilskudd	2,5	305 755	299 762
466 476	430 578		Leieinntekter		474 575	441 829
45 246	55 073	2	Andre driftsinntekter	2	33 076	77 553
<u>874 680</u>	<u>828 335</u>		Sum driftsinntekter		<u>1 015 169</u>	<u>1 097 912</u>
Varekostnad						
38 895	43 227		Varekostnad		84 341	146 614
278 461	260 163	3,4	Lønnskostnad m.m.	3,4	341 908	343 325
168 539	158 247	6	Ordinære avskrivninger	6	175 116	164 222
0	5 494	6	Nedskrivninger	6	0	8 512
1 566	814		Tap på krav		1 263	1 100
320 639	275 809		Andre driftskostnader		341 471	312 150
<u>808 100</u>	<u>743 755</u>		Sum driftskostnader		<u>944 100</u>	<u>975 922</u>
<u>66 580</u>	<u>84 580</u>		Driftsresultat		<u>71 069</u>	<u>121 990</u>
Finansinntekter og -kostnader						
19 071	22 652	9	Finansinntekter	9	6 045	12 232
48 068	52 031	9	Finanskostnader	9	49 662	54 070
<u>-28 997</u>	<u>-29 379</u>		Resultat av finansposter		<u>-43 617</u>	<u>-41 838</u>
<u>37 582</u>	<u>55 201</u>		Resultat før skattekostnad		<u>27 452</u>	<u>80 152</u>
941	0	15	Skattekostnad / inntekt (-)	15	-11 180	11 237
<u>36 641</u>	<u>55 201</u>	12	Årets resultat	12	<u>38 632</u>	<u>68 915</u>
<u>0</u>	<u>0</u>		Herav minoritens andel	12	<u>0</u>	<u>-134</u>
Overføringer						
-4 479			Avsatt til annen egenkapital / udekket tap		-2 488	13 714
40 820			Inntektsført statstilskudd bolig		40 820	
	55 101		Avsatt til vedlikeholdsfond		0	55 101
300	100		Avsetning Kr. Ottosens fond		300	100
<u>36 641</u>	<u>55 201</u>	12	Sum overføringer	12	<u>38 632</u>	<u>68 915</u>

STUDENTSAMSKIPNADEN I OSLO OG AKERSHUS

BALANSE (1000 kr)

SiO		EIEDELER		SiO Konsern	
31.12.2015	31.12.2014	Note	Note	31.12.2015	31.12.2014
ANLEGGSMIDLER					
Immaterielle eiendeler					
0	0	15	15	0	0
3 739	4 861	6	6	3 739	4 861
<u>3 739</u>	<u>4 861</u>			<u>3 739</u>	<u>4 861</u>
Varige driftsmidler					
205 397	182 239	6	6	397 151	262 552
2 722 634	2 628 308	6	6	2 931 333	2 871 393
128 738	77 821	6	6	129 738	79 321
74 645	161 335	7	7	77 512	161 335
<u>3 131 413</u>	<u>3 049 702</u>			<u>3 535 734</u>	<u>3 374 601</u>
Finansielle anleggsmidler					
370 900	319 219	17		0	0
47 844	34 822	8		0	0
20	1	8	8	20	1
2 981	8 231	4	4	2 981	8 231
5 593	6 593			5 593	6 593
<u>427 337</u>	<u>368 866</u>			<u>8 594</u>	<u>14 825</u>
<u>3 562 490</u>	<u>3 423 429</u>			<u>3 548 067</u>	<u>3 394 287</u>
OMLØPSMIDLER					
2 189	1 964	10	10	6 755	6 085
4 050	6 905	16	16	7 856	10 203
31 143	14 674	16	16	29 896	19 799
288 234	167 286			288 234	167 286
197 223	151 699	11	11	198 032	192 957
<u>522 839</u>	<u>342 529</u>			<u>530 773</u>	<u>396 329</u>
<u>4 085 329</u>	<u>3 765 958</u>			<u>4 078 840</u>	<u>3 790 616</u>
SUM EIEDELER					

STUDENTSAMSKIPNADEN I OSLO OG AKERSHUS

SiO		BALANSE (1000 kr)		SiO Konsern		
31.12.2015	31.12.2014	Note		Note	31.12.2015	31.12.2014
EGENKAPITAL OG GJELD						
EGENKAPITAL						
	250 000		Oppskrivingsfond			250 000
397 464	1 079		Bundne fond		397 464	1 079
139 189	139 189		Vedlikeholdsfond		139 189	139 189
462 172	578 133		Annen egenkapital		416 586	524 368
<u>998 825</u>	<u>968 401</u>	12	Sum egenkapital	12	<u>953 239</u>	<u>914 636</u>
GJELD						
Avsetning for forpliktelser						
0	0		Pensjonsforpliktelser	4	2 164	3 758
972 697	996 151	5	Periodisert statstilskudd bygg	5	972 697	996 151
2 794	3 600	5	Periodisert husbanktilskudd bygg	5	2 794	3 600
941			Utsatt skatt	15	1 315	11 633
<u>976 432</u>	<u>999 750</u>		Sum avsetning for forpliktelser		<u>978 970</u>	<u>1 015 141</u>
Langsiktig gjeld						
1 883 202	1 592 884	13,14	Pantelån, husbanklån	13,14	1 884 462	1 592 884
85 988	81 684	11	Depositum	11	85 988	81 684
550	550		Annen langsiktig gjeld		550	550
<u>1 969 740</u>	<u>1 675 118</u>		Sum annen langsiktig gjeld		<u>1 971 000</u>	<u>1 675 118</u>
Kortsiktig gjeld						
44 586	47 511	16	Leverandørgjeld	16	48 469	54 616
16 763	16 724		Skyldige offentlige avgifter		21 654	21 564
78 984	58 453	16	Annen kortsiktig gjeld	16	105 507	109 540
<u>140 332</u>	<u>122 689</u>		Sum kortsiktig gjeld		<u>175 630</u>	<u>185 720</u>
<u>3 086 504</u>	<u>2 797 557</u>		Sum gjeld		<u>3 125 600</u>	<u>2 875 980</u>
<u>4 085 329</u>	<u>3 765 958</u>		SUM EGENKAPITAL OG GJELD		<u>4 078 840</u>	<u>3 790 616</u>

Oslo, 18. mars 2016

I styret for Studentsamskipnaden i Oslo og Akershus

Tone S. Vesterhus

Tone Standal Vesterhus
Styreleder

Viktor Johansson

Viktor Emanuel Johansson
Styremedlem

Adne Hindenes

Adne Hindenes
Styremedlem

Andreas T. Borud

Andreas Tangen Borud
Styremedlem

Gabrielle Legrand Gjerdsset

Gabrielle Legrand Gjerdsset
Styremedlem

Britt Unni Næsje

Britt Unni Næsje
Styremedlem

Glenn Larsson

Glenn Larsson
Styremedlem

Gunn-Elin Aa. Bjørneboe

Gunn-Elin Aa. Bjørneboe
Styremedlem

Jens Petter Tøndel

Jens Petter Tøndel
Styremedlem

Marianne Brattland

Marianne Brattland
Styremedlem

Lisbeth Dyrberg

Lisbeth Dyrberg
Adm direktør

STUDENTSAMSKIPNADEN I OSLO OG AKERSHUS

Kontantstrømoppstilling (1000 kr)

SiO			SiO Konsern	
2015	2014		2015	2014
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter				
37 582	55 201	Resultat før skatt	27 452	80 152
0	0	Periodens betalte skatt	0	0
-2 857	-10 045	Gevinst ved avgang driftsmiddel	-2 857	-37 741
168 539	163 741	Av- og nedskrivinger	175 116	172 733
-40 820	-39 743	Periodisert inntektsføring tilskudd	-40 820	-39 743
-225	-607	Endring varelager	-670	58 961
2 855	4 100	Endring kundefordringer	2 347	25 018
-2 926	-6 243	Endring leverandørgjeld	-6 147	-44 463
5 903	-6 839	Endring pensjonsforpliktelse	4 309	-5 543
5 173	-22 997	Endring i andre tidsavgrensingsposter	-15 026	-69 447
<u>173 224</u>	<u>136 567</u>	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter	<u>143 704</u>	<u>139 927</u>
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter				
5 500	155 136	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	5 500	76 500
0	0	Innbetalinger ved salg av datterselskaper	0	8 400
-250 750	-383 141	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-253 617	-387 276
-20 069	0	Utbetalinger ved investering i datterselskap	-126 023	0
1 801	0	Overtakelse av virksomhet, netto likviditet	799	0
-97 634	-114 998	Utbetaling ved økning ansvarlig lån	0	0
<u>-361 152</u>	<u>-343 003</u>	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	<u>-373 341</u>	<u>-302 376</u>
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter				
431 078	328 667	Innbetalinger ved opptak av ny gjeld	432 338	328 667
-140 760	-212 154	Utbetalinger ved nedbetaling av gjeld	-140 760	-222 126
58 808	124 075	Mottatt boligtilskudd	58 808	124 075
1 000	141	Innbetalinger ved reduksjon av langsiktig fordring	1 000	141
4 304	10 441	Innbetaling av depositum og leierettsinnskudd	4 304	10 441
-30	78	Utbetalinger fra Kr. Ottosens fond	-30	78
<u>354 400</u>	<u>251 248</u>	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	<u>355 660</u>	<u>241 276</u>
166 472	44 813	Netto endring i kontanter og kontantekv.	126 023	78 827
0	0	Beholdning av kontanter solgt selskap 1.1.		-5 239
<u>318 985</u>	<u>274 173</u>	Beholdning av kontanter og kontantekv. 1.1.	<u>360 243</u>	<u>286 655</u>
318 985	274 173	Justert beholdning kontanter og kontantekv. 1.1	360 243	281 416
<u>485 458</u>	<u>318 985</u>	Beholdning av kontanter og kontantekv. 31.12	<u>486 266</u>	<u>360 243</u>

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, leienntekter 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 økonomiske levetid. Ved dekomponering er byggets gjennomsnittlige levetid lagt til grunn.

Øvrige tilskudd inntektsføres i den perioden det er bevilget for.

Behandling av fristasjonsytelser i regnskapet

Verdien av fristasjonsytelsene, både i form av direkte tilskudd og i form av naturalytelsener, er resultatført på inntektssiden i regnskapet og spesifisert i note. Verdien av naturalytelsene er resultatført på utgiftssiden og presentert på den regnskapslinje som ytelsen etter sin art tilhører.

Arealer som i henhold til avtale med medlemsinstitusjonene benyttes i studentsamskipnadens virksomhet er klassifisert som fristasjonsarealer og inngår i resultatførte naturalytelsener. For fristasjonsarealer hvor husleie og driftskostnader kan identifiseres, er disse kostnadene benyttet ved beregning av verdien av fristasjonsytelsen. For fristasjonsarealer hvor husleie og andre driftsutgifter ikke kan identifiseres direkte, er verdien av fristasjonsytelsen beregnet med utgangspunkt i en husleiesats på kr. 1000 pr. m² og driftskostnader på kr. 500 pr. m². 70 % av gjestearrealene/ vrimelearealene benyttet til kantinevirksomhet er lagt til grunn i arealberegningen.

Segmentregnskap

Det er utarbeidet segmentregnskap for tjenesteområder der omsetningen til andre enn studenter utgjør 5 % eller mer av tjenesteområdets omsetning og det mottas offentlig støtte (fristasjon og/eller andre statlige tilskudd).

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 komponentens 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, samt poster som er knyttet til varekretsløpet. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på opptakstidspunktet.

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 25 % 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 en rekke forutsetninger herunder 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 i Oslo og Akershus 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 prinsipper som de underliggende eiendelene.

Note 2 Særskilt spesifikasjon av driftsinntekter

	SiO		SiO Konsern	
	2015	2014	2015	2014
Offentlige tilskudd				
Fri stasjon fra medlemsinstitusjoner	36 185	34 876	60 050	59 425
Semesteravgift	72 821	69 222	72 821	69 222
Offentlige tilskudd til helsetjenester	25 075	24 682	25 075	24 682
Utsatt inntekt - studentboliger	40 820	39 743	40 820	39 743
Offentlige tilskudd øremerket barnehagene	95 843	95 637	95 843	95 637
Statstilskudd til generelle velferdstiltak (post 74)	11 145	11 053	11 145	11 053
Sum offentlige tilskudd	281 890	275 213	305 755	299 762
Salgsinntekter				
Foreldrebetaling barnehage	11 644	11 800	11 644	11 800
Treningsavgifter	59 699	48 084	59 699	48 084
Salgsinntekter - bokhandel			0	85 966
Salgsinntekter - kantiner og catering			121 512	127 159
Øvrige salgsinntekter	9 726	7 587	9 726	5 760
Sum salgsinntekter	81 068	67 470	201 763	278 768
Leieinntekter	466 476	430 578	474 575	441 829
Andre driftsinntekter				
Egenandeler, helse	7 141	6 102	7 141	6 102
Fellestjenester	8 777	12 596	0	0
Driftsstøtte	6 372	6 193	7 861	7 434
Øvrige driftsinntekter	22 955	30 182	18 074	64 018
Sum andre driftsinntekter	45 246	55 073	33 076	77 553
Sum driftsinntekter	874 680	828 335	1 015 169	1 097 912

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

	SiO		SiO Konsern	
	2015	2014	2015	2014
Lønninger	220 351	208 374	272 975	261 540
Folketrygdavgift	33 345	30 310	41 156	37 984
Pensjonskostnader	22 648	16 043	25 470	19 499
Andre ytelser/personalrelaterte kostnader	2 116	5 437	2 307	24 301
Sum	278 461	260 163	341 908	343 325
Gjennomsnittlig antall årsverk	427	418	562	563
Styrehonorar	771	904	970	1 127

Ytelser til daglig leder SiO:

Lønn	1 582
Pensjonsutgifter	448
Annen godtgjørelse	118
Sum	2 148

Godtgjørelse til styremedlemmer i SiO	Samlet godtgjørelse
Styreleder	208
Styremedlemmer valgt av ansatte	124
Styremedlemmer oppnevnt av medlemsinstitusjonene	176
Styremedlemmer valgt av studentene	255
Varamedlemmer for styremedlemmer valgt av ansatte	0
Varamedlemmer for styremedlemmer oppnevnt av medlemsinstitusjonene	8
Varamedlemmer for styremedlemmer valgt av studentene	0

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

Kostnadsført revisjonshonorar, alle beløp ekskl mva:	SiO		SiO Konsern	
	2015	2014	2015	2014
Lovpålagt revisjon	1 233	895	1 809	1 430
Andre attestasjonstjenester	419	365	458	365
Skatt og avgift	303	-	333	-
Annen bistand	99	1 353	99	1 377
Sum	2 054	2 613	2 698	3 172

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 er 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 879 personer i SiO og 1086 personer i SiO Konsern. I ytelseordningen har SiO 62 aktive medlemmer og 29 pensjonister, og i konsernet er det 84 aktive medlemmer og 53 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 787 aktive medlemmer og 1 pensjonist, i konsernet er det 949 aktive medlemmer og 1 pensjonist. 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	Pensjon
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	4 887
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	1 445
Avkastning på pensjonsmidler (-)	-1 644
Overgang til innskuddsbasert ordning	11 308
Administrasjonskostnader	1 521
Netto pensjonskostnad, ekskl arbeidsgiveravgift	17 516
Ansattes andel av pensjonskostnad (2% av brutto lønn)	-1 232
Resultatført pensjon som ikke aktuarberegnes	6 364
Sum	22 648

	Sikrede forpliktelser	Usikrede forpliktelser	Sum forpliktelser
Beregnete pensjonsforpliktelser	67 255	139	67 394
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	56 372	0	56 372
Estimerte netto pensjonsforpliktelser / midler (-)	10 883	139	11 022
Periodisert Arbeidsgiveravgift	1 675	0	1 675
Estimerte netto pensjonsforpliktelser / midler (-)	12 557	139	12 696
Ikke resultatførte estimatendringer	-15 678	0	-15 678
Netto pensjonsforpliktelse / midler (-) 31.12.	-3 120	139	-2 981

SiO Konsern	Pensjon
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	5 978
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	1 698
Avkastning på pensjonsmidler (-)	-1 894
Overgang til innskuddsbasert ordning	10 911
Administrasjonskostnader	2 084
Netto pensjonskostnad	18 778
Ansattes andel av pensjonskostnad (2% av brutto lønn)	-1 428
Resultatført pensjon som ikke aktuarberegnes	8 120
Sum	25 470

	Sikrede forpliktelser	Usikrede forpliktelser	Sum forpliktelser
Beregnete pensjonsforpliktelser	77 234	367	77 602
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	63 312	0	63 312
Estimerte netto pensjonsforpliktelse / midler (-) før AGA	13 923	367	14 290
Periodisert Arbeidsgiveravgift	2 064	0	2 064
Estimerte netto pensjonsforpliktelser / midler (-) etter AGA	15 986	367	16 354
Ikke resultatførte estimatendringer	-17 171	0	-17 171
Netto pensjonsforpliktelse / midler (-) 31.12.	-1 184	367	-817

Økonomiske forutsetninger:

Diskonteringsrente	2,70 %
Forventet lønnsregulering	2,50 %
Forventet pensjonsøkning	0,00 %
Forventet G-regulering	2,25 %
Forventet avkastning på fondsmidler	3,30 %
Forventet årlig avgang før 30 år	12,00 %
Forventet årlig avgang etter 30 år	5,00 %

Note 5 Statstilskudd og husbanktilskudd

Spesifikasjon av tilskudd og årets endring i periodisert inntekt:

Bygg med stats- eller husbanktilskudd:	Opprinnelig tilskudd	Akk. inntektsført		Rest
		01.01.2015	Inntektsført 2015	periodisert tilskudd 31.12.2015
Kringsjå	127 250	81 852	-3 145	42 253
Sogn	100 146	13 964	-2 176	84 006
Bjerke	9 200	7 338	-49	1 812
Pilestredet	9 657	5 571	-358	3 727
Enerhaugen	12 300	7 428	-466	4 405
Fagerborg	25 250	2 244	-959	22 048
Vestgrena	89 630	17 820	-2 492	69 318
Ullevål	51 937	21 475	-2 136	28 327
Bjølsen	328 767	83 824	-9 583	235 361
Grünerløkka	73 865	23 700	-2 311	47 854
Schultz gt	60 197	8 629	-1 637	49 930
Stensberggata	17 000	1 534	-427	15 038
Sofienberg	23 020	9 128	-1 072	12 819
Åråsen	88 435	20 218	-3 391	64 826
St hans haugen	97 040	16 613	-3 256	77 171
Carl Berner	83 299	11 775	-2 604	68 920
Kongsvinger	21 000	2 362	-603	18 035
Kingos gt	78 750	11 162	-2 211	65 377
Rodeløkka	40 000	321	-964	38 715
Kansleren	14 400	6 958	-519	6 923
Nydalen	20 000	916	-460	18 624
Andre	462	462	0	0
Sum bygg med tilskudd	1 371 606	355 295	-40 820	975 491

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.	5 609	182 239	3 763 319	151 223	161 335	4 263 725
Tilgang		11 889		13 208	183 049	208 146
Tilgang ved fusjon		11 269	36 559			47 828
Overført mellom anleggsgrupper			212 964	56 775	-269 739	0
Avgang			-4 877	-245		-5 122
Anskaffelseskost 31.12.	5 609	205 397	4 007 965	220 962	74 645	4 514 577
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.	748	0	1 135 011	73 402	0	1 209 161
Tilgang ved fusjon			3 290			3 290
Avgang			-1 320	-246		-1 566
Årets av- og nedskrivninger	1 122		148 350	19 067		168 539
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.	1 870	0	1 285 331	92 223	0	1 379 424
Bokført verdi pr. 31.12.	3 739	205 397	2 722 634	128 738	74 645	3 135 153

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	under utførelse	Totalt
Anskaffelseskost 01.01.	5 609	262 553	4 012 506	161 319	161 335	4 603 322
Tilgang		11 889	76	13 392	185 916	211 273
Tilgang ved oppkjøp		122 710	4 700			127 410
Overført mellom anleggsgrupper			212 964	56 775	-269 739	0
Avgang			-4 877	-245		-5 122
Anskaffelseskost 31.12.	5 609	397 152	4 225 369	231 241	77 512	4 936 883
Akk. av- og nedskrivninger 01.01.	748	0	1 141 113	81 998	0	1 223 859
Tilgang ved oppkjøp						0
Avgang			-1 320	-246		-1 566
Årets av- og nedskrivninger	1 122		154 243	19 751		175 116
Akk. av- og nedskrivninger 31.12.	1 870	0	1 294 036	101 503	0	1 397 409
Bokført verdi pr. 31.12.	3 739	397 151	2 931 333	129 738	77 512	3 539 473

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

Note 7 Anlegg under utførelse

Studentsamskipnaden i Oslo og Akershus 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.

Studentsamskipnaden hadde ved utgangen av 2015 følgende ikke avsluttede prosjekter:

	Bokført verdi per 31.12.
Kringsjå Brønnpark	2 399
Sandakerveien 99 (nye studentboliger)	103 044
Diverse forretnings- og vedlikeholdsprosjekter	12 535
Pågående administrative prosjekter	1 987
Statstilskudd pågående prosjekt	-45 320
Sum SiO	74 645
Forretningslokaler Trondheimsveien 25	2 867
Sum SiO Konsern	77 512

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 %	13 000	34 822
Betzy K AS, Oslo	2015	100 %	100	13 021
Sum			13 100	47 844

Firma, forretningskontor	Egenkapital 01.01	Årets resultat	Kjøp	Egenkapital 31.12.
SiO Eierskap AS, Oslo	18 688	-302		18 386
Betzy K AS, Oslo		0	-1 413	-1 413
Sum	18 688	-302	-1 413	16 973

SiO Eierskap AS har aksjer i:	Anskaffelses tidspunkt	Forretningssted	Eierandel	Avgitt konsernbidrag / utbytte
SiO Mat og Drikke AS, Oslo	1991	Oslo	100 %	0
Urban Boligutleie AS, Oslo	1993	Oslo	100 %	3 133
Trondheimsveien 25 AS, Oslo	2011	Oslo	100 %	0
Artos Eiendom AS, Oslo	2015	Oslo	100 %	1 695
Sum				4 828

SiO Eierskap AS har aksjer i:	Egenkapital 01.01.	Årets resultat	Salg / Fusjon	Avgitt konsernbidrag / utbytte	Egenkapital 31.12.
SiO Mat og Drikke AS, Oslo	2 154	-2 396		0	-242
Urban Boligutleie AS, Oslo	3 583	-790		811	1 982
Sandakerveien 99 AS, Oslo	292	0	292	0	0
Trondheimsveien 25 AS, Oslo	-305	-1 351		0	-1 656
Betzy K AS, Oslo	-1 678	265	-1 413	0	0
Artos Eiendom AS, Oslo	719	2 594		1 695	1 618
Sum	4 046	-4 272	-1 120	2 506	84

Salg i 2015

SiO Eierskap AS har i 2015 solgt Betzy K AS og Sandakerveien 99 AS til SiO

Gevinst ved realisasjon av aksjene var 4,5 millioner kroner i 2015

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
Sum				20

Sum aksjer SiO Konsern **20**

Note 9 Spesifikasjon av finansposter

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

	SiO		SiO Konsern	
	2015	2014	2015	2014
Finansinntekter består av:				
Renteinntekter	18 394	22 124	5 369	11 703
Annen finansinntekt	677	529	677	529
Sum finansinntekter	19 071	22 652	6 045	12 232
Finanskostnader består av:	2015	2014	2015	2014
Rentekostnader	46 134	47 441	47 282	49 027
Annen finanskostnad	1 934	4 590	2 380	5 043
Sum finanskostnader	48 068	52 031	49 662	54 070

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	
	2015	2014	2015	2014
Varebeholdning Eiendom	1 561	1 457	1 561	1 457
Resepsjonsvarer Athletica	628	507	628	507
Varelager SiO Mat og Drikke	0	0	4 565	4 120
Sum varelager	2 189	1 964	6 755	6 085

Note 11 Bundne midler

	SiO		SiO Konsern	
	2015	2014	2015	2014
Ansattes skattetreksmidler	9 266	8 707	11 260	10 741
Depositum	85 988	81 684	85 988	81 684
Sum bundne midler	95 255	90 391	97 249	92 425

Note 12 Oppstilling over endringer i egenkapital

Bundne fond består av inntektsført statstilskudd som må tilbakebetales ved avhendelse av tilskuddsfinansierte boliger, i tillegg består posten av det øremerkede Kristian Ottosens fond.

SiO har i 2015 reklassifisert en rekke fond tilknyttet finansieringen av Sogn Studentby til annen egenkapital, da det ikke hefter noen øremerkede forpliktelser til disse.

SiO	Oppskrivnings- fond	Bundne fond	Vedlikeholds- fond	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2014	250 000	1 079	139 189	578 133	968 401
Årets resultat		41 120		-4 479	36 641
Reklassifisering - fond	-250 000			250 000	0
Inntektsført statstilskudd studentboliger		355 295		-355 295	0
Utdeling fra Kr. Ottosens fond		-30			-30
Fusjon med Sandakerveien 99				-6 187	-6 187
Egenkapital 31.12.2015	0	397 464	139 189	462 172	998 825

SiO Konsern	Oppskrivnings- fond	Bundne fond	Vedlikeholds- fond	Annen egenkapital	Sum egenkapital
Egenkapital 31.12.2014	250 000	1 079	139 189	524 368	914 636
Årets resultat		41 120		-2 487	38 632
Reklassifisering - fond	-250 000	0		250 000	0
Inntektsført statstilskudd studentboliger		355 295		-355 295	0
Utdeling fra Kr. Ottosens fond		-30			-30
Egenkapital 31.12.2015	0	397 464	139 189	416 586	953 239

Note 13 Langsiktig gjeld

	SiO		SiO Konsern	
	2015	2014	2015	2014
Husbanklån	1 384 219	1 220 764	1 384 219	1 220 764
Andre pantelån	498 983	372 120	500 243	372 120
Sum	1 883 202	1 592 884	1 884 462	1 592 884
Herav gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapets slutt	1 533 239	1 303 645	1 533 239	1 303 645

Note 14 Pantstillelser og garantier m.v.

Pantstillelser	SiO	SiO Konsern	Tinglyst pant
Driftskreditt på konsernbankkonto	5 000	5 000	
Husbanklån	1 384 219	1 384 219	1 882 388
Andre pantelån	498 983	500 243	1 252 180
Sum Panteggjeld	1 883 202	1 884 462	
Bokført verdi på eiendomsmassen	2 928 031	3 328 485	

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 AS, SiO Athletica	5 512	5 512
UIR AS, SiO Helse	627	627
Nye Broverkstedet, Vulkan	4 247	4 247
Nord Pool Spot	20 000	20 000

Note 15 Skatt

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

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

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

Følgende aktiviteter er vurdert å være skattepliktige:

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

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

Cirka 9 % av omsetningen i SiO er vurdert som skattepliktig i 2015.

	SiO		SiO Konsern	
	2015	2014	2015	2014
Beregning av utsatt skatt/utsatt skattefordel				
Midlertidige forskjeller				
Anleggsmidler	6 081	1 770	4 435	-5 728
Omløpsmidler	-2	-	-80	-174
Pensjonsforpliktelser	298	765	-1 866	-2 993
Gjeld	-	-	24 621	30 193
Merverdier knyttet til tomt	-	-	-	52 446
Netto midlertidige forskjeller	6 376	2 535	27 110	73 744
Underskudd til fremføring	-2 612	-2 453	-39 496	-48 927
Grunnlag for utsatt skatt/utsatt skattefordel	3 764	82	-12 386	24 817
Utsatt skattefordel 25 %	941	22	-3 096	6 701
Herav ikke balanseført utsatt skattefordel		-22	4 412	4 932
Utsatt skatt i balansen	941	-	1 315	11 633

Grunnlag for skattekostnad, endring i utsatt skatt og betalbar skatt	SiO		SiO Konsern	
	2015	2014	2015	2014
Resultat før skattekostnad	37 582	55 201	27 452	80 152
- fratrukket resultat fra skattefri virksomhet	-33 900	-54 220	-33 031	-54 220
Resultat skattepliktig virksomhet	3 682	981	-5 578	25 933
Endring i midlertidige forskjeller som ikke skal inngå i grunnlag for utsatt skatt/skattefordel	-3 841	-234	-3 841	-
Permanente forskjeller	-	-	-4 549	-18 939
Grunnlag for årets skattekostnad	-159	747	-13 968	6 994
Anvendelse av fremførbart underskudd	-	-	2 532	-
Endring i midlertidige resultatforskjeller	-	-	11 436	-4 723
Endring i underskudd og anvendt godtgjørelse til fremføring	159	-747		-2 271
Grunlag for betalbar skatt i resultatregnskapet	-	-	-0	-0
Skattepliktig inntekt (grunnlag for betalbar skatt i balansen)	-	-	-0	-0
Fordeling av skattekostnaden				
Betalbar skatt på årets resultat	-	-	-	-
Sum betalbar skatt	-	-	-	-
Endring i utsatt skatt/skattefordel	941	-	-11 503	11 669
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	-	-	323	-432
Skattekostnad	941	-	-11 180	11 237
Avstemming av årets skattekostnad				
Regnskapsmessig resultat før skattekostnad	37 582	55 201	27 452	80 152
Beregnet skatt 27 %	10 147	15 456	7 412	21 641
Skattekostnad i resultatregnskapet	941	-	-11 180	11 237
Differanse	-9 206	-15 456	-18 592	-10 405
Differansen består av følgende:				
27% av resultat fra skattefri virksomhet	-9 153	-14 639	-8 918	-14 639
27% av permanente forskjeller	-	-	-1 228	-5 114
Endring i utsatt skatt/skattefordel som følge av endret skattesats	-75	-	267	-432
Endring i utsatt skattefordel som følge av redusert forventning om utnyttning av utsatt skattefordel			4 181	
Andre forskjeller	22	-817	-12 893	9 780
Sum forklart differanse	-9 206	-15 456	-18 592	-10 405
Betalbar skatt i balansen				
Betalbar skatt i skattekostnaden	-	-	-	-
Skattevirkning av konsernbidrag, stiftelses-/emisjonskostnader	-	-	-	-
Betalbar skatt i balansen	-	-	-	-

Note 16 Mellomværende med selskap i samme konsern

Fordringer	SiO	
	2015	2014
Langsiktige fordringer	370 900	319 219
Kundefordringer og andre fordringer	4 567	1 383
Sum konsernfordringer	375 466	320 602
Herav fordringer som forfaller senere enn ett år	370 900	319 219

Gjeld	SiO	
	2015	2014
Leverandørgjeld og annen kortsiktig gjeld	2 796	3 165
Sum konserngjeld	2 796	3 165
Herav gjeld som forfaller senere enn fem år	0	0

Note 17 Transaksjoner med nærstående parter

Morselskapets transaksjoner med nærstående parter:

Salg til datterselskap	2015	2014
Salg av varer	669	1 827
Salg av tjenester	15 171	17 664
Husleieinntekter	11 672	10 110
Kjøp fra datterselskap	2015	2014
Kjøp av varer	363	573
Kjøp av tjenester	0	0
Husleie	15 907	9 330

NOTE 18 Segmentregnskap

Av de tjenestene SIO leverer mot studentsegmentet, er det også noen tjenester som er tilgjengelig for andre brukere. I den grad andre enn studenter står for mer en 5% av omsetningen er det utarbeidet egne regnskap for å dokumentere at tilskudd og øvrig økonomisk støtte SIO mottar for å tilby tjenester til studenter, ikke brukes for å subsidiere tjenester utenfor studentsegmentet.

De områdene hvor det er utarbeidet segmentregnskap er Idriftsvirksomheten i SIO Athletica og kantinedriften i SIO Mat og Drikke, SIO Barnehager og SIO Helse.

Allt i NOK '1000

Tjenestetilbud hvor det er utarbeidet segmentregnskap

	SIO Mat og Drikke AS			SIO Athletica			SIO Barnehager			SIO Helse			Andre Velferdstjenester			
	Studenter	Andre	Total	Studenter	Andre	Total	Studenter	Andre	Total	Studenter	Andre	Total	Studenter	Andre	Total	
Inntekter																
Fristasjonsytelser - tilskudd	6 442		6 442	12 893		12 893						500		500	3 800	
Fristasjonsytelser - naturalytelser	17 423		17 423	12 015		12 015						3 686		3 686	465	
Semesteravgift												30 367		30 367	42 454	
Stønstilskudd (kap 270 post 74)																
Studentboliger (utsatt inntekt)																
Offentlige tilskudd barnehager							87 129	8 713	95 843							
Andre offentlige tilskudd																
Sum offentlige støtte							24 908	-	24 908							
Leieinntekter fra studentboliger																
Salgsinntekter	96 789	26 471	123 240	39 965	21 701	61 666	10 754	1 057	11 811	8 284	8 284			8 284	14	
Andre inntekter	215	215	215	2 989	5 982	8 971	14	-	14					1 550	1 550	
Sum inntekter	120 634	26 686	147 320	67 862	27 683	95 546	97 897	9 770	107 667	67 912	1 550	69 462			47 630	47 630
Kostnader																
Naturalytelser - fristasjon	14 267	3 156	17 423	8 656	3 360	12 015										
Varekostnader	37 660	8 331	45 991	1 276	495	1 771										
Personalkostnader	52 240	11 536	63 796	20 508	7 960	28 468	48 112	7 009	55 121	1 800	1 800			3 686	465	
Administrasjon og driftskostnader	18 122	4 009	22 131	28 836	11 192	40 028	45 716	2 356	48 072	54 441	819	55 260			8 078	
Avskrivning	560	124	684	3 437	1 334	4 772	1 041	104	1 144	7 927	363	8 299			2 651	
Nærskrivning	-	-	-							33	7	40			145	
Sum driftskostnader	122 848	27 176	150 025	62 713	24 341	87 054	94 859	9 469	104 338	67 887	1 189	69 076			11 340	11 340
Driftsresultat	(2 214)	(490)	(2 704)	5 149	3 342	8 492	3 029	301	3 330	25	361	386			36 290	36 290
Finansinntekter og -kostnader																
Finansinntekter																
Finanskostnader	281	62	343	190	109	300	26	3	28	25	1	26			0	
Resultat av finansposter	(281)	(62)	(343)	(190)	(109)	(300)	(26)	(3)	(28)	(25)	(1)	(26)			(0)	(0)
Resultat før skattekostnad	(2 495)	(552)	(3 047)	4 959	3 233	8 192	3 003	298	3 301	(0)	360	360			36 290	36 290
Skattekostnad																
Årsresultat (inkludert fristasjonstilskudd)	(2 495)	(552)	(3 047)	4 959	3 233	8 192	3 003	298	3 301	(0)	360	360			36 290	36 290