

Årsmelding 2021: Styrets beretning

Sit – Studentsamskipnaden i Gjøvik, Trondheim og Ålesund

Sit er studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim. Sit skal bidra til at studentene trives i studiebyene sine og at flere ønsker å studere i dem.

I samarbeid med studentene jobber Sit for å utvikle attraktive velferdstilbud. Sit kan engasjere seg i ekstern forretningsvirksomhet når dette bidrar til økt studentvelferd.

Engasjerte ansatte, støtte til studentfrivilligheten og et nært samarbeid med studenter og utdanningsinstitusjoner danner grunnpilarene i virksomhetens arbeid. I samarbeid med studentene skal Sit jobbe for å skape rom for meningsfylte studentliv.

Oppsummering av tjenestetilbudet til Sit

- 7095 hybelenheter i Trondheim, Ålesund og Gjøvik
- 25 spisesteder fordelt på flere campus
- 7 treningssenter fordelt på tre byer
- Kurs og rådgivning til studentfrivilligheten og til enkeltstudenter
- Helsetjenester som helsesykepleiere, seksuell helsestasjon, mestringskurs og en psykososial helsetjeneste
- 3 studentbarnehager
- Økonomisk støtte til studentfrivilligheten og studentidretten

Konsernet Sit

Sit er organisert som et konsern der morselskapet har tre utøvende enheter: Sit Bolig, Sit Campustjenester og Sit Velferd. I tillegg til disse enhetene har Sit administrative fellestjenester samt flere datterselskaper og tilknyttede selskaper.

Per 31.12.2021 eide morselskapet Sit følgende virksomheter:

- **SiT Eierselskap AS**, holdingselskapet til Sit, eide:
 - o **SiT Tapir AS**; eiendomsselskap som eier Nardoveien 12 og 14
- **Parkbygget AS**; eiendomsselskap som eier næringsseksjonen i Innherredsveien 16
- **SiT Geovarme AS**; drifter geovarmesentralen på Moholt studentby
- **Trondheim Vandrerhjem AS**; drift av Rosenborg Studenthjem og Trondheim Vandrerhjem
- **Studentmediene i Trondheim AS**; Sit eier 50% og Studentersamfundet i Trondhjem eier 50%. Selskapet driver flere studentmedier

Sit har ingen eiere og styret er virksomhetens høyeste organ. De studentvalgte representantene har alltid stemmeflertall ved votering. Kunnskapsdepartementet fører tilsyn med virksomheten. Sit leverer i dag velferdstjenester til rundt 48 000 studenter i Trondheim, Ålesund og Gjøvik.

Tabell 1: Antall studenter fordelt på lærested og semesteravgift
(Semesteravgiften i 2021 har vært på 600NOK)

Studenter totalt 2021 fordelt på campus	Vår	Høst
Norges Teknisk-Naturvitenskaplige Universitet	40 660	44 170
Handelshøyskolen BI - Campus Trondheim	1 825	2 080
Dronning Mauds Minne Høgskole	1 355	1 465
Norsk Fotofagskole (Trondheim)	70	70
Fagskolen Innlandet (Gjøvik)	208	208
Ålesund Kunstfagskole (Ålesund)	25	25
Studenter Gjøvik	3 658	4 178
Studenter Ålesund	2 355	2 540
Studenter Trondheim	38 075	41 428
Totalt antall studenter tilknyttet Sit	44 088	48 146
Totalt innbetalt semesteravgift 2021*	Kr 50 415 000	

*hvert år er det cirka 3000 studenter som fritas for betaling av semesteravgift.

Summen på totalt innbetalt semesteravgift vil derfor avvike om det kun multipliseres med antall studenter per semester.

Styret, ledelse og revisjon

Styret i Sit har åtte medlemmer hvorav fire er studentvalgte representanter, valgt av Velferdstinget i Gjøvik, Ålesund og Trondheim, to er valgt av de ansatte og to er oppnevnt av NTNU. I tillegg møter én vararepresentant for de ansatte fast i styremøtene.

I 2021 ble det avholdt 8 styremøter. Ett styremøte ble gjennomført i Gjøvik, og ett ble gjennomført i København. De resterende møtene er gjennomført i Trondheim eller digitalt. Det ble gjennomført 2 generalforsamlinger.

Totalt har styret behandlet 36 orienteringssaker, 18 diskusjonssaker, 30 referatsaker og 42 beslutningssaker i 2021.

Det er avholdt 2 temasamlinger med tema *Studentinnovasjon, og Et læringsmiljø i endring*. Det ble avholdt digitalt styreseminar i juni hvor representanter fra Velferdstinget i Gjøvik, Ålesund og Trondheim samt Ledergruppen i Sit deltok.

Styremedlemmer:

Styrets sammensetning per 25.01.2022

Studentvalgt:

- Sofie Carlsen Bergstrøm, styreleder
- Jørgen Sunnvoll, nestleder
- Marius Clem
- Karen Mjør

Valgt fra ansatte:

- Paul-Erik Normann
- Synnøve Bakken

Oppnevnt fra NTNU:

- Frank Arntsen, eiendomsdirektør
- Jørn Wroldsen, professor NTNU i Gjøvik

Varamedlemmer:

Studentvalgt:

- Nina Salvesen
- Thomas Krogstad Eriksen

Valgt fra ansatte:

- Tommy Danielsen
- Maren Iversen
- Bente Haldorsen
- Tom Antonsen

Oppnevnt fra NTNU:

- Gro Iren Kvanli Dæhlin, Viserektor NTNU Gjøvik
- Anne Rossvoll, Avdelingsdirektør IV fakultetsadministrasjon

Ledelsen i Sit

Ledelsens sammensetning per 20.01.2022

Sits ledergruppe:

- Audhild Kvam, administrerende direktør
- Lisbeth Glørstad Aspås, boligdirektør
- Espen Holm, direktør campustjenester
- Gustav Østerberg Øverli, direktør for velferdstjenester
- Nina Steen, direktør for kommunikasjons og markedsføring
- Heidi Torstad, organisasjonsdirektør
- Lise Bedsvaag Mjøsund, økonomidirektør
- Sveinung Hovde, direktør for digitalisering og forretningsutvikling (tiltrådt 01.01.2022)

****foto av ledergruppen****

Økonomiske forhold fra årsregnskapet

Tabell 2: Årsregnskap konsern (tall i hele MNOK)

Sit konsern	2021	2020	Endring
Omsetning	694,5	623,6	70,9
Driftsresultat	186,2	53,2	133,0
Resultat før skatt	191,4	36,288	155,1
Sum eiendeler	3 666	3 309	357
Egenkapital	1 332	1 140	192
Egenkapitalandel	36,3 %	34,4 %	1,9 %

Tabell 3: Årsregnskap morselskap (tall i hele MNOK)

Morselskapet	2021	2020	Endring
Inntekter	686,4	618,6	67,8
Driftsresultat	186,4	51,2	135,2
Personalkostnad i % av inntekter	32,6 %	33,5 %	-0,9 %
Andre driftskostnader eks. avskr., i % av inntekter	-9,0 %	38,9 %	-47,9 %
Finansinntekter	28,7	8	20,7
Resultat datterselskap	1,0	5	-4,0
Rentekostnader	24,1	25,1	-1
Endring regnskapsprinsipper	170,8	0	170,8
Resultat før skatt	191,4	39,2	152,2

Tabell 4: Årsregnskap datterselskap (tall i MNOK el. %)

Datterselskap	Omsetning	Resultat	Sum eiendeler
Parkbygget AS	1,3	0,6	4,8
SiT Geovarme AS	1,3	0,3	21,2
Trondheim Vandrerhjem AS	9,8	-1,3	99,4
SiT Eierselskap AS, som eier:	0,0	0,7	70,2
*SiT Tapir AS	2,0	0,7	12,4

**eiet av SiT Eierselskap AS*

Tabell 5: Resultatene i 100% eide selskaper er innarbeidet i finanspostene (tall i MNOK el. %)

Endringer i balansen	31.12 21	31.12 20	Endring
Sum eiendeler	3 673	3 312	361
Anleggsmidler	3 291	2 867	424
Omløpsmidler	382	445	-63
Egenkapital	1 333	1 140	193
Langsiktig gjeld	1 544	1 174	370
Egenkapitalandel	36,3 %	34,4 %	1,9 %

Endring av estimat

Sit har i 2021 gjennomført en prinsipiell endring av regnskapet som har medført et ekstraordinært resultat i 2021. Det er både foretatt en dekomponering av bygg, samt opphevet vedlikeholdsavsetninger i regnskapet for å tilpasse regnskapet til nasjonale regnskapsstandarder.

Dekomponering av bygg

De senere årene har det i de nasjonale regnskapsstandardene blitt stilt stadig større forventninger om at det, slik som i *International Financial Reporting Standards* (IFRS), foretas en *dekomponering* av byggene, og at det gjøres en differensiering av avskrivningstiden for de ulike bygningsdelene. Dette gjelder særlig for større virksomheter med betydelige anleggsverdier. Bakgrunnen for dette er i hovedsak at regnskapet gjennom denne omstruktureringen vil bli mer riktig, men også at skillet mellom hva som skal føres som henholdsvis vedlikehold (løpende kostnad) og påkostning (aktivering av nytt anlegg) skal bli mer tydelig.

Alle eksisterende bygg i vårt anleggsregister dekomponeres nå i fire hovedbygningsdeler (Bygg, VVS, Elkraft/Tele/Automasjon og Andre installasjoner). Hver av disse delene settes med en avskrivningstid/forventet gjennomsnittlig levetid i anleggsregisteret. Gjennomsnittlig avskrivningstid vil for et samlet bygg bli noe lavere i ny modell enn den der pr i dag (reduseres fra ca 50 til ca 42,5 år). Basert på denne nye modellen vil balanseført verdi inn i 2022 re-beregnes på alle eksisterende bygg.

Konsekvens av dekomponering:

- Balanseførte verdier på byggene går ned som følge av dekomponeringen.
- Deler av det som de senere årene har blitt kostnadsført som vedlikehold, vil nå aktiveres. Dette gjøres med bakgrunn i ny modell, for å opprettholde en (mer) riktig balanseført verdi på de ulike bygningsdelene.
- Justeringer i balanseførte verdier som følge av dekomponeringen vil bli en *kostnadsføring på årets resultat*, da de re-bregnede anleggsverdiene vil bli lavere enn dagens basert på at gjennomsnittlig levetid på byggene justeres ned.

Oppheving av vedlikeholdsavsetninger:

Sit har i lang tid hatt en praksis hvor det årlig har blitt kostnadsført en beregnet avsetning til vedlikehold. Denne avsetningen har blitt satt av som en gjeldspost i balansen. De årlige påløpte vedlikeholdskostnadene er ført løpende mot balansen, og blir ved årsslutt avregnet mot disse avsatte vedlikeholdsavsetningene. Beløp som har blitt resultatført som «avsetning til vedlikehold» i driftsregnskapet et år, har ikke nødvendigvis tilsvart det som faktisk er brukt på vedlikehold det året.

- Løpende vedlikehold vil fra 2022 kostnadsføres direkte i driftsregnskapet. På den måten vil vi hvert år få bokført de faktiske kostnadene i resultatregnskapet.
- Som følge av et dekomponert anleggsregister, vil en del av det vi tidligere har brukt å føre som vedlikehold, fra 2022 bli aktivert og avskrevet.

De historiske vedlikeholdsavsetningene vil opphøre fra 1.1.22, og inntektsføres på resultatregnskap 2021.

Tabell 6: Resultateffekt av endring av regnskapsprinsipper (tall i MNOK)

Resultateffekt	31.12.2021
Dekomponering av anlegg	- 198
Oppløsning av vedlikeholdsavsetningen	243
Aktivering av tidligere vedlikeholdskostnader	100
Nedskrivning eksisterende anlegg som følge av aktivering vedlikeholdsprosjekter	- 15
Justering inntektsføring statstilskudd bolig som følge av redusert avskrivningstid for bygg	41
Resultateffekt for Sit i 2021	171

Finansiell risiko

Sit opplever generelt liten kredittrisiko da kundene hovedsakelig er studenter og utdanningsinstitusjoner. Utestående restanser er små i forhold til omsetningen. Virksomhetens likviditet er svært god.

Ledige midler forvaltes med vekt på langsiktighet, risikospredning og med lav til middels risiko. Risikoen er knyttet til aksjemarkedets utvikling samt renteutvikling for plasseringer. Sit har en investeringskomité som tilser så god forvaltning som mulig og jobber etter mandat gitt av styret.

Langsiktig gjeld i Sit blir i så stor grad som mulig sikret med fastrenteavtaler for sikre et stabilt leienivå ovenfor studentene, samt at det gir større forutsigbarhet og redusere risiko med tanke på endringer i rentemarkedet.

Det er ikke inntruffet forhold etter regnskapsårets utgang som er av vesentlig betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Resultat og resultatdisponering

Resultatet til Sit for 2021 er på 192,7 MNOK, hvor 171 MNOK av dette er knyttet til endring av regnskapsprinsipper, som forklart i tabell 6. Driftsresultatet, når vi ser bort fra statstilskudd studentbolig er på 3,1 MNOK.

Det lave driftsresultatet skyldes en kombinasjon av flere ulike faktorer. Sit Kafe hadde i 2021 et negativt resultat på 16,3 MNOK, mye grunnet pandemien. Året var preget av helt eller delvis nedstenging av flere av våre serveringssteder, og de som var åpne hadde tidvis lave besøkstall grunnet digital undervisning og lite aktivitet på campusene. Også Sit Trening fikk et negativt resultat i 2021, på 6,3 MNOK, grunnet begrensinger i treningstilbud og mindre aktivitet, knyttet til pandemien.

Sit Bolig har opplevd god oppslutning om boligutleie gjennom året, og det underliggende driftsresultatet er bra. Som følge av økte strømkostnader, overgang til fastrente og salg av Høyskoleringen 3, er resultatet på 8,4 MNOK likevel betydelig lavere enn budsjettert.

På tross av svake resultat for flere av Sit sine enheter, går Sit med et moderat driftsoverskudd på 3,1 MNOK i 2021. Dette skyldes en positiv avkastning på våre finansplasseringer, som totalt utgjør 28,7 MNOK.

Resultatet for 2021 er 192,7 MNOK mot 40,8 MNOK i 2020. Årets resultat disponeres slik:

Tabell 7: Resultatdisponering i MNOK

Statstilskudd, studentboliger	17,8
Endring regnskapsprinsipper knyttet til statstilskudd bolig	41,3
Endring regnskapsprinsipper	129,5
Øremerket egenkapital	3,2
Annen egenkapital (resultat datterselskap)	0,9
Sum disponert	192,7

Tabell 8: Øremerking av egenkapital i 2021 i MNOK (foreløpig)

Fond for spesielle velferdstiltak	1,5
Reguleringsfond semesteravgift	-2,1
Nybygg Samfundet	2,0
Idrettsformål	-6,3
Utbyggingsformål	0,0
Hentes fra annen egenkapital	8,1
Sum	3,2

Bærekraftsarbeid i Sit

I strategien til Sit er satsing på bærekraft og miljø et av målene. Alle tjenester Sit leverer skal være bærekraftige, slik begrepet defineres i FNs 17 bærekraftsmål. Disse målene handler både om miljø, økonomi og sosiale forhold.

Det ble i 2020/2021 gjennomført en vesentlighetsanalyse som identifiserte de bærekraftsmålene Sit har størst mulighet til å påvirke.

Ut fra dette identifiserte vi bærekraftsområder Sit skal satse på i årene som kommer, hvor det bør legges ned mer innsats og hva vi kan være tilfredse med. Det gjenstår å vurdere hvordan Sit skal følge opp bærekraftsarbeidet gjennom indikatorer og rapportering.

Beredskapsarbeid i Sit

Sit har jobbet mye for å utvikle og styrke beredskapsarbeidet i organisasjonen. 2021 har vært et år i beredskapens tegn.

Beredskapsorganisasjonen ble etablert for koronapandemien i februar 2020 og har vært operativ siden. Det er jobbet kontinuerlig med scenarierarbeid i beredskapsorganisasjonen for å være bedre forberedt på nye tiltak og endringer, nasjonalt og lokalt. Her har samarbeid med vertskommuner, utdanningsinstitusjoner og smittevernkontor stått sentralt.

Sit som arbeidsplass

Som organisasjon må Sit kontinuerlig utvikles i takt med våre strategiske mål og prioriteringer. For å sikre en god og bærekraftig utvikling har vi i 2021 jobbet med flere utviklingsområder; organisasjonsstruktur, arbeidsprosesser, ledelse, merkevare, identitet og kultur.

I oktober ble Sits årlige medarbeiderundersøkelse (MTI) gjennomført. Nytt for denne undersøkelsen var flere spørsmål knyttet til ledelse, arbeidsmiljø og helse. Dette for å få dypere innsikt i arbeidsmiljøet etter en lang periode preget av pandemi og usikkerhet.

Resultatene fra medarbeiderundersøkelsen benytter en skala fra 0 til 100 og det overordnede MTI-resultatet, mål av jobbmotivasjon og tilfredshet, viser en skåre på 80 poeng totalt for Sit. Dette er en nedgang på 2 poeng fra fjoråret og en nedgang på 5 poeng siden 2020.

Resultatene fra hvert virksomhetsområde viser at noen av dem har hatt en gradvis forbedring av resultatene og andre avdelinger har hatt en nedgang.

En overordnet svak nedgang til tross, så forteller MTI-resultatene oss at medarbeiderne i Sit har en god opplevelse av organisasjonen som arbeidsplass, med en økende grad av framtidstro med en økning på 4 poeng.

Resultatene forteller oss også at de viktigste temaene for arbeidet med arbeidsmiljø i tiden fremover vil være balansen mellom jobbkrav, kontroll og støtte, rolleklarhet, samhandling og framtidstro. Ved å sette fokus på disse områdene og jobbe målrettet med dem ivaretar vi våre medarbeideres helse, deres motivasjon og engasjement i møte med Sits høye utviklingstakt samt endringer og usikkerhet knyttet til pandemien.

Resultatene fra MTI-undersøkelsen følges opp lokalt i avdelingene.

Sit som IA-bedrift

I Sit jobber vi aktivt for å styrke jobbnærvær og med forebygging- og redusering av sykefravær.

IA-arbeidet er et løpende arbeid som foregår lokalt i Sits enheter og avdelinger, gjennom periodiske HMS-forum og utvalgte satsningsområder.

Sits virksomhetsteam, et team sammensatt av Sit, AktiMed og NAV, møtes i etterkant av arbeidsmiljøutvalgets møter for å følge opp IA relatert tematikk og for å koordinere tiltak og innsats i møte med organisasjonens behov.

Likestilling

Personalpolitikken i Sit vektlegger mangfold i både team og ledelse når det kommer til kjønn, kulturell bakgrunn, alder og erfaring. Virksomhetens personalpolitikk presiserer at kvinner og menn skal behandles likt og ha samme muligheter for karriereutvikling.

Sit etterstreber en jevnere kjønnsfordeling i virksomheten og der det lar seg gjøre er det ønskelig at begge kjønn skal være representert på det enkelte arbeidssted. **Mangler de tillitsvalgte og verneombud.**

Beskriv om studentassistenter

Tabell 9: Oversikt over ansatte i Sit per 31.12.2021

Antall faste ansatte (ikke studentassistenter)	307
Studentmedarbeidere	69
Antall årsverk	292 (5) i noten
Overtid etter tariffavtalen	8404 timer
Gjennomsnittsalder	45,7 år
Sykefravær	7,0%
Endringer i sykefravær	-1,0%
Antall skader med sykemelding	9

Gjennomsnittets avgangsalder	63,3 år
Turnover	10,7%

Tabell 10: kjønnsfordeling og lønn i Sit per 31.12.2021

	Kvinner	Menn	Alle
Antall ansatte	217	90	307
Ledergruppen (uendret)	5	2	7
Deltidsansatte	66	8	74
Styremedlemmer	3	5	8
Gjennomsnittslønn	523613	563054	535175
Gjennomsnittslønn u/ ledere*	494516	530208	504677
Medianlønn	464445	484741	474501

**frem til oktober 2020*

Tabell 11: Uttak av foreldrepermisjon i antall uker fordelt på kjønn

Kjønn	Antall uker foreldrepermisjon*	Antall personer
Kvinner	245	12
Menn	137	8

**Antall uker gjelder fødselspermisjon på 2 uker for fedre samt foreldrepermisjon*

Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Konsernet har tegnet styreansvarsforsikring som gjelder for styremedlemmer (inkl. varamedlemmer) og daglig leder i alle av konsernet selskaper. Forsikringen omfatter sikredes personlige erstatningsansvar for formueskade som følge av et personlig ledelsesansvar i den forsikrede virksomhet.

Fortsatt drift

Selskapet er solid og har god likviditet. Styret legger i årets regnskap fortsatt drift til grunn.

****Foto av styret****

Trondheim, 18.03.2022

Sofie Carlsen Bergstrøm
Styreleder

Jørgen Sunnvoll
Nestleder

Marius Clem

Karen Mjør

Paul-Erik Normann

Synnøve Bakken

Jørn Wroldsén

Frank Arntsen

Audhild Kvam
Administrerende direktør, Sit

Konsernregnskap

Sit Studentsamskipnaden i Gjøvik,
Ålesund og Trondheim

2021

Konsernregnskap

Sit Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim

Resultatregnskap

Morselskap		(tall i tusen)		Konsern	
2020	2021	NOTE	DRIFTSINNTEKTER OG DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
82 413	89 310		Salgsinntekt	87 603	81 521
17 780	59 148	21	Inntektsføring av statstilskudd til studentboligbygging	59 148	17 780
518 434	537 897		Annen driftsinntekt	547 736	524 354
618 627	686 355	2	Sum driftsinntekter	694 487	623 655
25 806	27 364		Varekostnader	27 389	25 891
205 788	223 938	3	Lønnskostnader	225 143	205 962
95 058	310 110	4,5,21	Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	313 478	96 665
0	0	4,5	Nedskrivning av varige driftsmidler og immaterielle eiendeler	0	18
240 767	-61 447	21	Annen driftskostnad	-57 734	241 850
567 419	499 965		Sum driftskostnader	508 276	570 386
51 207	186 390		Driftsresultat	186 211	53 269
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER					
4 974	197	6	Inntekt på investering i datterselskap, FKV og TS	0	0
221	228		Renteinntekt fra foretak i samme konsern	0	0
836	4 201		Andre finansinntekter	4 503	1 280
7 141	24 508		Verdiendring av finansielle instrumenter	24 508	7 141
-542	-376		Rentekostnader til foretak i samme konsern	0	0
-24 611	-23 711		Andre finanskostnader	-23 864	-25 402
-11 980	5 047		Netto finansresultat	5 147	-16 981
39 227	191 437		Årsresultat før skattekostnad	191 358	36 288
-1 603	-1 307	15	Skattekostnad	-1 386	-4 542
40 829	192 744		ÅRSRESULTAT	192 744	40 829
OVERFØRINGER					
17 780	59 148		Statstilskudd for EK		
23 050	133 597		Avsatt til annen egenkapital		
40 829	192 744	11	Sum overføringer		

Konsernregnskap

Sit Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim

Balanse pr 31. desember

Morselskap		(tall i tusen)		Konsern	
2020	2021	NOTE	EIENDELER	2021	2020
Anleggsmidler					
Immaterielle eiendeler					
1 683	3 053	15	Utsatt skattefordel	5 272	2 949
0	0	5	Goodwill	7 515	0
1 683	3 053		Sum immaterielle eiendeler	12 787	2 949
Varige driftsmidler					
2 556 335	2 499 897		Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2 699 072	2 620 456
112 878	440 729		Anlegg under oppføring	440 729	112 878
70 433	69 647		Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	70 242	70 433
2 739 645	3 010 273	4, 21	Sum varige driftsmidler	3 210 043	2 803 767
Finansielle anleggsmidler					
90 658	134 470	5	Investering i datterselskap	0	0
14 718	121 189	9,13	Lån til selskaper i samme konsern	0	0
125	125	6	Investeringer i aksjer og andeler	125	125
17 815	19 470	11	Pensjonsmidler	19 470	17 815
2 400	2 300	9	Andre langsiktige fordringer	2 300	2 400
125 716	277 553		Sum finansielle anleggsmidler	21 895	20 340
2 867 044	3 290 880		Sum anleggsmidler	3 244 725	2 827 056
Omløpsmidler					
3 132	3 685	8	Lager av ferdigvarer	3 685	3 132
3 132	3 685		Sum varer	3 685	3 132
Fordringer					
4 721	6 273		Kundefordringer	6 376	4 735
4 648	1 900	13	Kortsiktige fordringer konsern	0	0
2 988	7 354		Andre kortsiktige fordringer	7 754	3 140
12 357	15 527		Sum fordringer	14 130	7 875
Investeringer					
277 729	287 154	7	Andre finansielle instrumenter	287 154	277 729
277 729	287 154		Sum investeringer	287 154	277 729
151 925	75 920	17	Bankinnskudd, kontanter og lignende	116 402	193 300
445 143	382 286		Sum omløpsmidler	421 372	482 035
3 312 187	3 673 166		SUM EIENDELER	3 666 096	3 309 090

Konsernregnskap

Sit Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim

Balanse pr 31. desember

Morselskap		(tall i tusen)		Konsern	
2020	2021	NOTE	EGENKAPITAL OG GJELD	2021	2020
			Egenkapital		
			Opptjent egenkapital		
0	0		Fond i konsernet	1 027 899	894 303
245 628	304 776	17 , 21	Statstilskudd boligbygging	304 776	245 628
894 399	1 027 996		Annen egenkapital	0	0
1 140 028	1 332 772	11	Sum opptjent egenkapital	1 332 675	1 139 931
			Sum egenkapital	1 332 675	1 139 931
			Gjeld		
			Avsetning for forpliktelser		
7 163	2 267	12	Pensjonsforpliktelser	2 267	7 163
0	0	15	Utsatt skatt	15 492	277
679 359	657 115	17	Statstilskudd boligbygging	657 115	679 359
198 885	0	20	Avsetning for vedlikehold	0	198 885
885 408	659 382		Sum avsetninger for forpliktelser	674 874	885 685
			Annen langsiktig gjeld		
1 108 767	1 477 711	13,16	Gjeld til kredittinstitusjoner	1 477 711	1 129 504
25 000	25 000	10,14	Langsiktige lån konsernselskaper	0	0
40 119	41 115		Øvrig langsiktig gjeld	41 302	40 307
1 173 886	1 543 826		Sum annen langsiktig gjeld	1 519 013	1 169 811
			Kortsiktig gjeld		
0	0		Gjeld til kredittinstitusjoner	0	99
62 799	85 909	14	Leverandørgjeld	87 305	62 832
57	57	15	Betalbar skatt	429	454
15 249	17 276		Skattetrekk og andre offentlige avgifter	17 276	15 338
0	0	14	Kortsiktig gjeld konsern	0	0
34 761	33 945		Annen kortsiktig gjeld	34 524	34 940
112 865	137 186		Sum kortsiktig gjeld	139 533	113 663
2 172 159	2 340 394		Sum gjeld	2 333 421	2 169 159
3 312 187	3 673 166		SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 666 096	3 309 090

Trondheim, 18. mars 2022

Sofie Carlsen Bergstrøm
styreleder

Jørgen Sunnvoll
nestleder

Marius Dæhlie Clem
styremedlem

Karen Mjør
styremedlem

Paul Erik Normann
styremedlem

Synnøve Bakken
styremedlem

Frank Arntsen
styremedlem

Jørn Wroldsen
styremedlem

Audhild Hjordis Kvam
daglig leder

NOTER TIL REGNSKAPET FOR 2021

Sit Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim

(tall i tusen)

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven av 1998 og god regnskapsskikk i Norge.

Konsolideringsprinsipper

Konsernregnskapet omfatter Sit Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim (Sit) med datterselskaper hvor Sit har bestemmende innflytelse som følge av juridisk eller faktisk kontroll.

Konsernet består av:

Morselskap:

Sit Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim

Datterselskap:

Parkbygget AS (100%), kjøpt 01.07.2007

SiT Geovarme AS (100%) - Stiftet 2014

Trondheim Vandrerhjem AS (100%) - Kjøpt 22.06.2021

SiT Eierselskap AS (100%), underkonsern som eier SiT Tapir AS

Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede regnskapsprinsipper for like transaksjoner i alle selskaper som inngår i konsernregnskapet. Alle vesentlige transaksjoner og mellomværende mellom selskaper i konsernet er eliminert. Betydelig innflytelse foreligger normalt når konsernet eier fra 20 til 50 prosent av den stemmeberettigede kapitalen.

Aksjer i datterselskaper er eliminert i konsernregnskapet etter oppkjøpsmetoden. Dette innebærer at det oppkjøpte selskapets eiendeler og gjeld vurderes til virkelig verdi på kjøpstidspunktet, og eventuell merpris ut over dette klassifiseres som goodwill.

Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn.

Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Bygg dekomponeres i fire ulike komponenter, og avskrives over den aktuelle komponents forventede økonomiske levetid.

Annen langsiktig gjeld og kortsiktig gjeld er vurdert til pålydende beløp.

Eiendeler og gjeld i utenlandsk valuta

Pengeposter i utenlandsk valuta er i balansen omregnet til balansedagens kurs.

Valutaterminkontrakter er balanseført til virkelig verdi på balansedagen.

Immaterielle eiendeler

Utgifter til egen tilvirkning av immaterielle eiendeler, herunder utgifter til egen forskning og utvikling, balanseføres når det er sannsynlig at de fremtidige økonomiske fordelene knyttet til eiendelene vil tilflyte selskapet og anskaffelseskost kan måles pålitelig.

Immaterielle eiendeler som er kjøpt enkeltvis, er balanseført til anskaffelseskost. Immaterielle eiendeler overtatt ved kjøp av virksomhet, er balanseført til anskaffelseskost når kriteriene for balanseføring er oppfylt.

Immaterielle eiendeler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Immaterielle eiendeler nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom de forventede økonomiske fordelene ikke dekker balanseført verdi og eventuelle gjenstående tilvirkningsutgifter.

Aktiverte renter

Renter som knytter seg til anlegg under oppføring, er balanseført som en del av kostprisen.

Leieavtaler

Driftsmidler som leies på betingelser som i det vesentlige overfører økonomisk risiko og kontroll til selskapet (finansiell leasing), balanseføres under varige driftsmidler og tilhørende leieforpliktelse medtas som forpliktelse under rentebærende langsiktig gjeld til nåverdien av leiebetalingene. Driftsmiddelet avskrives planmessig, og forpliktelsen reduseres med betalt leie etter fradrag for beregnet rentekostnad.

Aksjer og andeler i tilknyttet selskap og datterselskap

Selskapets investeringer i datterselskap og tilknyttede selskap vurderes i morselskapet etter bokført egenkapital pr 31.12.

Andre aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler

Aksjer og investeringer i ansvarlige selskaper og kommandittselskaper hvor selskapet ikke har betydelig innflytelse, er vurdert etter kostmetoden. Investeringene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående. Mottatt utbytte fra selskapene inntektsføres som annen finansinntekt.

Obligasjoner klassifisert som anleggsmidler

Obligasjoner er balanseført til anskaffelseskost, korrigert for resultatført overkurs/underkurs. Overkurs/underkurs ved anskaffelse periodiseres over resterende løpetid frem til forfall, eller eventuelt til første rentereguleringstidspunkt. Obligasjoner nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som forventes ikke å være forbigående.

Finansielle instrumenter og varederivater

Finansielle instrumenter, herunder aksjer og obligasjoner, som

- er klassifisert som omløpsmidler,
- inngår i en handelsportefølje med henblikk på videresalg,
- omsettes på børs, autorisert markedsplass eller tilsvarende regulert marked i utlandet, og
- har god eierspredning og likviditet

er vurdert til virkelig verdi på balansedagen. Andre investeringer er vurdert til laveste av gjennomsnittlig anskaffelseskost og virkelig verdi på balansedagen.

Varer

Varer er vurdert til laveste av anskaffelseskost etter FIFO-metoden og netto salgsverdi. For råvarer og varer i arbeid beregnes netto salgsverdi til salgsverdien av ferdig tilvirkede varer redusert for gjenværende tilvirkningskostnader og salgskostnader. Egenproduserte varer er verdsatt til laveste av full tilvirkningskost og virkelig verdi.

Inntekter

Varesalg

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når både risiko og kontroll i hovedsak er overført til kunden. Dette vil normalt være tilfellet når varen er levert til kunden. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet

Tjenestesalg

Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres. Inntektene regnskapsføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Pensjoner

Ved regnskapsføring av pensjon som er ytelsesplan, kostnadsføres forpliktelsen over opptjenings-tiden i henhold til planens opptjeningsformel. Allokeringmetode tilsvarer planens opptjeningsformel med mindre det vesentlige av opptjeningen skjer mot slutten av opptjeningsperioden. Lineær opptjening legges da til grunn. For pensjonsordninger etter lov om foretakspensjon anvendes således lineær opptjening.

Estimatavvik og virkningen av endrede forutsetninger amortiseres over forventet gjenværende opptjenings-tid i den grad de overstiger 10 % av den største av pensjonsforpliktelsen og pensjonsmidlene (korridor). Virkningen av planendringer med tilbakevirkende kraft som ikke er betinget av fremtidig ansettelse, innregnes i resultatregnskapet umiddelbart. Planendringer med tilbakevirkende kraft som er betinget av fremtidig ansettelse, fordeles lineært over tiden frem til ytelsen ikke lenger er betinget av fremtidig ansettelse.

For opptjeningsbaserte uføreytelser som er en separat plan, vil effekten av eventuelle estimatavvik og planendringer resultatføres umiddelbart.

Netto pensjonsforpliktelse er differansen mellom nåverdien av pensjonsforpliktelsene og verdien av pensjonsmidler som er innbetalt for betaling av ytelsene. Pensjonsmidlene vurderes til virkelig verdi. Måling av pensjonsforpliktelse og pensjonsmidler gjennomføres på balansedagen. Arbeidsgiveravgift er inkludert i tallene, og er beregnet av netto faktisk underfinansiering. AFP-forpliktelser innenfor LO/NHO-ordningen er en ytelsesbasert flerforetaksordning, men som regnskapsføres som en innskuddsbasert ordning da den ikke er målbar

Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønnsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

Skatter

Skattekostnaden sammenstilles med regnskapsmessig resultat før skatt. Skatt knyttet til egenkapitaltransaksjoner er ført mot egenkapitalen. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets direkte skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden er fordelt på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Offentlige tilskudd

Investeringstilskudd er ført brutto i balansen og periodiseres over investeringens økonomiske levetid som driftsinntekt. Driftstilskudd periodiseres samtidig med den inntekten det skal øke eller den kostnaden det skal redusere.

Estimatendring

Det er i 2021 foretatt en estimatendring knyttet til avskrivningstider på eiendommer. Effekten av for lave avskrivninger tidligere år er resultatført i år. Videre har endret estimat på eiendommer også endret tidfesting av inntektsføring av statstilskudd. Tilsvarende er for lave inntektsføringer av statstilskudd tidligere år resultatført i år. Som et resultat av endret estimat har selskap/konsernet også gått bort fra praksisen med vedlikeholdsavsetning. Dermed er hele vedlikeholdsfondet som lå i balansen per 31.12.20 resultatført i 2021. Se note 20 for mer informasjon

Note 2 Annen driftsinntekt

Driftsinntekter / Store enkelttransaksjoner - annen driftsinntekt

Morselskap

Per virksomhetsområde:	2021	2020
Leieinntekter	361 326	342 308
Statstilskudd KD, drift	13 514	8 219
Tilskudd Helse Midt	4 260	4 081
Kommunalt tilskudd barnehager	50 820	49 144
Andre inntekter barnehager	8 931	8 307
Semesteravgiftsinntekter	52 945	50 415
Helsetjenester Annet	3 905	3 886
Studentidrett, Tilskudd fra Lærestedene	3 590	3 493
Salg driftsmidler	2 165	70
Andre inntekter	36 440	48 511
Sum	537 897	518 434

Driftsinntekter

Konsern :	Sit	SiT Eiers AS	Trondheim Vandrerhjem AS	SiT Tapir AS	Park- bygget AS	SiT Geovarme AS	Elim.	Totalt
Salgsinntekter	89 310	0	3 161	0	0	1 338	-6 206	87 603
Offentlige tilskudd	59 148	0	0	0	0	0		59 148
Andre driftsinntekter	537 897	0	6 602	1 960	1 277	0		547 736
Sum	686 355	0	9 763	1 960	1 277	1 338	-6 206	694 487

Note 3 Lønnskostnad, antall ansatte, godtgjørelser, lån til ansatte mm

Lønnskostnad

Morselskap

2020	2021		2021	Konsern 2020
162 167	170 953	Lønn	171 152	162 341
24 188	27 683	Folketrygdavgift	27 712	24 188
13 695	18 941	Pensjonskostnader (se note 11)	18 946	13 695
5 738	6 360	Andre ytelser	7 333	5 738
205 788	223 938	Sum	225 143	205 962
297,0	293,0	Antall årsverk sysselsatt i regnskapsåret	295,0	297,0

Ytelser til ledende personer, i kroner	Lønn	Pensjons- kostnader	Annen godt- gjørelse
Daglig leder	1 785	35	115
Styret	636	-	-

Revisor

Utgiftsført godtgjørelse ekskl. MVA til Deloitte AS og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

Morselskap			Konsern	
2020	2021		2021	2020
479	527	Lovpålagt revisjon	719	606
67	52	Attestasjonstjenester	59	75
284	33	Skatterådgivning	94	350
166	676	Andre tjenester utenfor revsjon	678	166

Note 4 Varige driftsmidler

Morselskap	Tomter	Bygn. og annen fast eiendom	Maskiner og anlegg	Prosjektering og bygging	SUM
Anskaffelseskost 01.01	159 216	3 548 668	361 602	115 005	4 184 490
Tilgang kjøpte driftsmidler		116 918	19 209	426 708	562 835
Tilgang ved fusjon	7 978	21 440			29 418
Tilgang ved estimatendring*		99 758			99 758
Avgang		-54 163		-98 857	-153 020
Utrangeringer			-228 164		-228 164
Anskaffelseskost 31.12	167 194	3 732 621	152 646	442 855	4 495 317
Avskrivninger, nedskrivninger og rev. ned. 31.12	0	1 399 918	82 999	2 126	1 485 043
Bokført verdi pr. 31.12	167 194	2 332 703	69 647	440 729	3 010 273
Årets avskrivninger	0	77 425	19 292	0	96 717
Avskrivninger knyttet til estimatendring*		213 394	0	0	213 394
Sum avskrivning	0	290 818	19 292	0	310 110
Økonomisk levetid		Inntil 60 år	Inntil 11 år		
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær		

Konsern

	Tomter	Bygn. og annen fast eiendom	Maskiner / inventar	Prosjektering og bygging	SUM
Anskaffelseskost 01.01	170 580	3 625 686	362 249	115 005	4 273 519
Tilgang kjøpte driftsmidler	5 232	286 532	20 013	426 708	738 485
Tilgang ved fusjon	0	0	0	0	0
Tilgang ved estimatendring*	0	99 758	0	0	99 758
Avgang	0	-54 163	0	-98 857	-153 020
Utrangeringer	0	0	-228 164	0	-228 164
Anskaffelseskost 31.12	175 812	3 957 812	154 098	442 855	4 730 577
Avskrivninger, nedskrivninger og rev. ned. 31.12	0	1 434 552	83 856	2 126	1 520 534
Bokført verdi pr. 31.12	175 812	2 523 260	70 242	440 729	3 210 043
Årets ordinære avskrivninger	0	79 699	19 502	0	99 201
Avskrivninger knyttet til estimatendring*		213 394	0	0	213 394
Sum avskrivning	0	293 093	19 502	0	312 594
Økonomisk levetid		Inntil 60 år	Inntil 11 år		
Avskrivningsplan		Lineær	Lineær		

* Det er i år gjennomført en estimatendring på beregnet levetid av balanseførte eiendommer. Effekten av for lav avskrivninger tidligere år er tatt i år. Se note 21 for nærmere informasjon

Note 5 Goodwill

Konsern

	Trondheim Vandrerhjem AS	SUM
Anskaffelseskost 01.01	0	0
Tilgang	8 399	8 399
Avgang	0	0
Anskaffelseskost 31.12	8 399	8 399
Akk. avskr., nedskr. og rev. nedskrivninger 31.12	884	884
Bokført verdi pr. 31.12	7 515	7 515
Årets avskrivninger	884	884
Økonomisk levetid	5 år	

Note 6 Datterselskaper

Morselskap

Firma	Ansk.- tidspunkt	Konsolidert (ja/nei)	Foretnings- kontor		Stemme- andel	Eier- andel
SiT Eierselskap AS	2000	ja	Trondheim		100 %	100 %
Parkbygget AS	2007	ja	Trondheim		100 %	100 %
SiT Geovarme AS	2014	ja	Trondheim		100 %	100 %
Trondheim Vandrerhjem AS	2021	ja	Trondheim		100 %	100 %
Selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden	SiT Eierselskap AS	Parkbygget AS	SiT Geovarme AS	Elgeseter gate 23B Holding	Trondheim Vandrerhjem AS	Sum DS
Opprinnelig anskaffelseskost					0	0
Balanseført egenkapital på kjøpstidspkt.					0	0
Henførbare merverdi					0	0
Inngående balanse 01.01	69 514	5 790	950	14 403	0	90 658
Anskaffelseskost nytt datterselskap					59 918	59 918
- herav uavskrevet goodwill						0
Kjøp aksjer i fisjonsfusjon						0
Andel årets resultat	665	609	279		60	1 612
Avskrivning merverdier		-85			-446	-531
Avskrivning goodwill					-884	-884
Overføringer til/fra (utbytte, konsernbidrag)	-1 500	-400				-1 900
Kapitalnedsettelse						0
Avgang ved fusjon				-14 403		-14 403
Utgående balanse 31.12	68 679	5 914	1 229	0	58 648	134 470

Note 7 Andre finansielle instrumenter

Morselskap

Anleggsmidler

Aksjer og andeler i andre selskap med mer

	Balanseført Eierandel	verdi	Markeds-verdi
Studentmediene i Trondheim AS	50,0 %	60	60
SIN innkjøpssamarbeid		10	10
Aksjer i Oi AS		19	19
Andre		36	36
Sum morselskap		125	125
Andre			0
Sum konsern		125	125

Note 8 Plasseringer i kapitalmarkedet

Morselskap

Omløpsmidler

	Balanseført	
	verdi	Markeds-verdi
Aksjefond	41 142	41 142
Grunnfondsbevis og sparebankaksjer	43 789	43 789
Livkonto	35 600	35 600
Obligasjoner og oblogasjonsfond	166 624	166 624
Sum	287 154	287 154

Konsern

Omløpsmidler

	Balanseført	
	verdi	Markeds-verdi
Aksjefond	41 142	41 142
Grunnfondsbevis og sparebankaksjer	43 789	43 789
Livkonto	35 600	35 600
Obligasjoner og oblogasjonsfond	166 624	166 624
Sum	287 154	287 154

Note 9 Varer

Morselskap

2020	2021		2021	Konsern 2020
1 431	1 788	Råvarer	1 788	1 431
1 402	1 458	Varer innkjøpt for videresalg	1 458	1 402
0	0	Varelager bøker	0	0
298	438	Rekvisita med mer	438	298
3 132	3 685	Sum	3 685	3 132

Note 10 Fordringer med forfall senere enn ett år

Morselskap

2020	2021		2021	Konsern 2020
1 500	1 500	Lån til NTNUI, rente og avdragsfritt	1 500	1 500
900	800	Lån til Bergstudentenes forening	800	900
14 718	121 189	Lån til datterselskap	0	0
17 118	123 489	Sum	2 300	2 400

Note 11 Egenkapital

Morselskap

	Statstilskudd boligbygging	Annen egenkapital	Sum opptjent egenkapital
Opptjent egenkapital			
Egenkapital 01.01.21	245 628	894 399	1 140 028
Årets endring i egenkapital:			
Reklass statstilskudd på studentbolig for salg	59 148	-59 148	0
Årets resultat	0	192 744	192 744
Egenkapital 31.12.21	304 776	1 027 996	1 332 772

Konsern

	Annen egenkapital	Totalt
Egenkapital 01.01.21	1 139 931	1 139 931
Årets endring i egenkapital:		
Årets resultat	192 744	192 744
Egenkapital 31.12.21	1 332 675	1 332 675
Spesifikasjon av opptjent egenkapital 31.12.:		
Statstilskudd for boligbygging		304 776
Annen egenkapital/fond i konsernet		1 027 899
Sum opptjent egenkapital		1 332 675

Note 12 Pensjonskostnader, -midler og -forpliktelser

Foretaket er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne loven.

Ved ytelsesplan

Selskapets ytelsesbaserte pensjonsordninger gir rett til definerte fremtidige ytelser. Disse er i hovedsak avhengig av antall opptjeningsår, lønnsnivå ved oppnådd pensjonsalder og størrelsen på ytelsene fra folketrygden. Forpliktelsene er fondert gjennom et forsikringsselskap. Pr 1.7.2019 gikk 70 % av aktive medlemmer inn i innskuddspensjonsordning. I tillegg har ledende ansatte en tilleggspensjon utover den generelle ordning. Ordningen er ufondert.

Morselskap			Konsern	
2020	2021		2021	2020
4 262	3 230	Årets pensjonsopptjening	3 230	4 262
3 374	2 458	Rentekostnad på pensjonsforpliktelsen	2 458	3 374
-5 428	-3 621	Forventet avkastning på pensjonsmidlene	-3 621	-5 428
1 755	-3 461	Resultatført avvik pga estimatendringer mm	-3 461	1 755
-	4 620	Resultatføring spesielle hendelser (avløsning)	4 620	-
9 820	11 655	Kostnad til innskuddspensjon	11 655	9 820
1 623	1 636	Overgang til innskuddspensjon/kompensasjon	1 636	1 623
2 112	1 412	Administrasjonskostnader	1 412	2 112
609	491	Periodisert arbeidsgiveravgift før evt avvik	491	609
-3 137	-3 132	Ansattes andel	-3 132	-3 137
14 991	15 288	Netto pensjonskostnad inkl AGA	15 288	14 991

Morselskap			Konsern	
2020	2021		2021	2020
63	59	Aktive	59	63
169	167	Pensjonister	167	169
232	226	Totalt	226	232

Økonomiske forutsetninger:

	2021	2020
Diskonteringsrente	1,90 %	1,70 %
Forventet lønnsregulering	2,75 %	2,25 %
Forventet pensjonsøkning	0,00 %	0,00 %
Forventet regulering av folketrygdens grunnbeløp (G)	2,50 %	2,00 %
Forventet avkastning på fondsmidler	3,10 %	2,70 %

Demografiske forutsetninger:

	2021	2020
Forventet årlig avgang før 45 år	5,00 %	5,00 %
Forventet årlig avgang etter 45 år	5,00 %	5,00 %
Overgang til AFP ved 62 år	0,00 %	0,00 %
Uførhetsskala	IR73	IR73
Dødelighetsskala ektefellepensjon	K2013BE	K2013BE
Dødelighetsskala alderspensjon	K2013BE	K2013BE

Morselskap og konsern	Fondert I, midler 2021	Fondert II, forpliktelse 2021	Ufondert, forpliktelse 2021	Sum forpliktelse 2021	Sum netto 2020
Pensjonsforpliktelser					
Påløpte pensjonsforpliktelser	-131 690	-9 785	0	-141 475	-147 019
Pensjonsmidler	136 379	10 535	0	146 914	133 733
Netto pensjonsforpliktelser før AGA	4 689	750	0	5 439	-13 286
Periodisert arbeidsgiveravgift	0	0	0	0	-1 873
Netto pensjonsforpliktelser etter aga	4 689	750	0	5 439	-15 159
Ikke resultatførte estimatendringer og avvik	14 781	-1 585	0	13 196	26 738
Ikke resultatført planendring	0	0	0	0	0
Nto. Pensjonsforpliktelser / midler	19 470	-835	0	18 635	11 579
Balanseført AFP-premie				-1 432	-926
Sum balanseført				17 203	10 652

Note 13 Annen langsiktig gjeld

Morselskap	Gjeld som forfaller mer enn fem år etter regnskapsårets slutt:	Konsern
2020	2021	2021
819 874	836 466	819 874
1 657	1 157	1 657
821 531	837 623	821 531

Note 14 Mellomværende med selskap i samme konsern m.v.

Morselskap	Langsiktige fordringer	Kundefordringer	Andre fordringer
	2021	2020	2021
Foretak i samme konsern	121 189	14 718	1 900
Sum	121 189	14 718	1 900

Morselskap	Leverandørgjeld	Annen langsiktig gjeld
	2021	2020
Foretak i samme konsern	179	636
Sum	179	636

Note 15 Skattekostnad

Morselskap	Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:	Konsern
2020	2021	2021
39 227	191 437	191 358
8 630	42 116	42 037
	Skatteeffekten av følgende poster:	
0	0 Andre permanente forskjeller knyttet til investeringer (fritaksmetoden)	-111
0	0 Andre ikke fradagsberettigede kostnader	1
-10 306	-43 486 Virksomhet utenfor skatteområdet	-43 376
57	57 Formueskatt	57
0	0 Endring i nedvurdering av utsatt skattefordel	0
0	0 Virkning av endringer i skatteregler og -satser	0
17	5 Korrigering betalbar skatt tidligere år	5
-1 603	-1 307 Skattekostnad	-1 386
-4,09 %	-0,68 % Effektiv skattesats	-0,72 %

Morselskap		Konsern	
2020	2021	2021	2020
Betalbar skatt fremkommer slik:			
39 227	191 437	Ordinært resultat før skattekostnad	191 358 36 288
0	0	Avgitt konsernbidrag	0 0
-46 846	-197 663	Permanente forskjeller	-198 164 -62 893
-248	-215	Endring midlertidige forskjeller	1 260 1
0	0	Bruk av underskudd til framføring	0 0
-7 867	-6 441	Grunnlag betalbar skatt	-5 546 -26 605
0	0	Herav positivt grunnlag betalbar skatt fra datterselskap	1 689 1 807
57	57	Skatt 22%	372 397
57	57	Formuesskatt	57 57
57	57	Betalbar skatt	429 454
0	0	Betalbar skatt på EK-transaksjoner	0 0
Årets skattekostnad fremkommer slik:			
0	0	Betalbar skatt på årets resultat	372 397
0	0	Skatt på avgitt konsernbidrag	0 153
-1 676	-1 370	Brutto endring utsatt skatt/- skattefordel	-1 820 -5 166
57	57	Skatt av formue 0,15%	57 57
17	5	For mye / for lite avsatt siste år	5 17
-1 603	-1 307	Årets totale skattekostnad	-1 386 -4 542
Spesifikasjon av grunnlag for utsatt skatt:			
Forskjeller som utlignes:			
48	95	Anleggsmidler	18 261 -1 045
0	0	Fordringer	-23 0
0	0	Gevinst- og tapskonto	-53 103
-1 731	-3 148	Underskudd til framføring	-7 965 -1 731
0	0	Forskjeller som ikke inngår i beregning av utsatt skatt/skattefordel	0 0
-1 683	-3 053	Sum	10 221 -2 672
-1 683	-3 053	Utsatt skatt/utsatt skattefordel	10 221 -2 672
		Endring utsatt skatt IB/UB konsern	12 892
		Utsatt skatt merverdi knyttet til oppkjøp	-15 346
		Utsatt skattefordel IB fra nytt DS	633
		Netto resultatført endring utsatt skatt	-1 820

Utsatt skattefordel er oppført med utgangspunkt i fremtidig inntekt.

Note 16 Pantstillelser og garantier m.v.

Morselskap		Konsern	
2020	2021	2021	2020
Bokført gjeld som er sikret ved pant o.l.:			
1 108 767	1 477 711	Kortsiktig gjeld	
		Obligasjonslån	
		Gjeld til kredittinstitusjoner	1 477 711 1 129 504
		Øvrig langsiktig gjeld	
1 108 767	1 477 711	Sum	1 477 711 1 129 504
Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld			
2020	2021	2021	2020
-	-	Maskiner o.l.	-
2 397 156	2 696 626	Bygninger	2 696 626 2 425 825
-	-	Øvrige	-
2 397 050	2 696 626	Totalt	2 696 626 2 425 825
Garantiansvar			
		2021	2020
I konsernet		-	-
Andre		30	30

Note 17 Offentlige tilskudd

Sit har i forbindelse med bygging av sine studentboliger mottatt til sammen kr 902 743 i statstilskudd.

Reglene for tilbakebetaling av tilskudd ble endret med virkning fra og med 2021 fra en full tilbakebetalingsplikt til en delvis tilbakebetalingsplikt.

I balansen er dette beløpet ført delvis som gjeld, delvis som egenkapital, i hht. gjeldende regelverk. Ved evt. salg eller riving av en studentbolig som er delfinansiert med statstilskuddet, skal tilskuddet tilbakebetales.

Ved 15 til 30 års eietid trappes tilbakebetalingplikten ned med x % pr år 8 1/15 del.

Tilbakebetalingsplikten faller imidlertid bort i tilfeller der eiendommer har vært brukt til studenboliger over 30 år.

Det er inngått avtale om salg av Steinan studentby. Avhendelse vil skje suksessivt fra og med 2023. Det er lagt til grunn at det er tidspunkt for avhendelse og ikke tidspunkt for avtaleinngåelse som er styrende for om Sit må tilbakebetale hele eller deler av tilskuddet. På bakgrunn av dette er det ikke foretatt overføring fra egenkapital til gjeld av tilskuddet knyttet til disse studentboligene.

Som følge av en estimatendring (se note 21) knyttet til anslått levetid på eiendommene statstilskudd finansierer, er det i 2021 resultatført en effekt knyttet til for lave inntektsføringer tidligere år

Resultateffekt av estimatendring 41 302

Note 18 Bankinnskudd

Morselskap				Konsern	
2020	2021	Bankinnskudd, bundne skattetrekksmidler	2021	2020	
7 412	8 442		8 442	7 412	

Note 19 Fristasjon i 2021 kvm

Sit-konsernet disponerer til eget bruk 28 920 kvm arealer på fristasjonsvilkår. Beregnet leieverdi er 54,9 mill kr. Akademia AS' bokhandler disponerer i tillegg 2 228 kvm (verdi 4,2 mill kr).

Verdi er kalkulert med kr 1 900,- pr kvm pr år for lokaler lærestedene disponerer som selvforvaltende eller som leietaker hos Statsbygg.

Note 20 Andre avsetninger for forpliktelser

Morselskap				Konsern	
2020	2021	Avsetninger:	2021	2020	
198 885	0	Avsetning til vedlikehold	0	198 885	
198 885	0	Sum	0	198 885	

Som følge av estimatendring (se note 21) er praksisen med avsetning for vedlikehold avviklet 31.12.2021.

Resultateffekt knyttet til tilbakeført vedlikeholdsavsetning 243 132

Note 21 Estimaterendring

Sit har i 2021 foretatt en dekomponering av alle bygg i anleggsregisteret. Denne dekomponeringen er gjort retrospektivt og det er beregnet nye verdier på bygg pr 31.12.2021 som om dekomponering hadde vært gjennomført på anskaffelsestidspunktet. Dette forklarer beløp bokført på oppskrivinger/nedskrivninger i regnskapsåret.

Dekomponeringen har bestått i en splitting av anskaffelseskostnad på bygget i fire hoveddeler; bygning, elkraft/Tele, VVS og annet, basert på en nøkkelfordeling ift bygningstype, og en levetid på bygningdel på hhv 60år, 25år, 25år og 25år.

Tidligere avskrevde beløp på alle bygg er kalkulert tilbakeført, samtidig som akkumulert avskrevet beløp pr bygg pr 31/12-21 ihht ny modell er beregnet.

I og med at gjennomsnittlig avskrivningstid pr bygg i ny modell reduseres fra 50 år til ca 42,5 år, genererer denne reberegningen en ekstra avskrivning/nedskrivningskostnad på 2021 på totalt 213 MNOK.

Deler av det som de senere årene har blitt kostnadsført som vedlikehold løpende, ble i forbindelse med retrospektiv gjennomgang av tidligere års behandling av vedlikeholdskostnader aktivert og og avskrives i henhold til dekomponeringsmodellen. Tidligere år har man foretatt årlige avsetninger til vedlikeholdsfond. Ved overgang til dekomponering er vedlikeholdsavsetningene nullstilt, se note 20.

I tillegg til selve dekomponeringen av anleggene og den direkte konsekvensen av det, gjøres det også en reberegning av inntektsføring av statstilskudd for boligbygging. Inntektsføring av statstilskudd skjer i takt med avskrivingene, og når avskrivingene endres, må også inntektsføring av statstilskudd endres. Også dette er gjort retrospektivt.

Det er i 2021 også foretatt en generell opprydding i anleggsregisteret, hvor mange gamle anlegg, uten balanseført verdi, som ikke lenger eksisterer eller er i Sits eie, er tatt ut av anleggsregisteret. Dette forklarer det aller vesentligste av beløpene som ligger på "Avgang i regnskapåret" og "Av-og nedskr avhendede aktiva".

De ulike effektene pr 31.12.2021 av dekomponering kan oppsummeres som følger:

Endret verdi av Akkumulert anskaffelsekost og akkumulerte av – og nedskrivinger (note 4)	-113 636
Endret verdi av statstilskudd, note 17	41 302
Endret verdi av vedlikeholdsfond, note 20	243 132
Sum resultateffekt av estimatendring	170 797

Konsernregnskap

Sit Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim

Kontantstrømoppstilling

Morselskap			Konsern	
2020	2021	(tall i tusen)	2021	2020
KONTANTSTRØMMER FRA OPERASJONELLE AKTIVITETER:				
39 227	191 437	Ordinært resultat før skattekostnad	191 358	36 288
-17 780	-59 148	Inntektsført statstilskudd studentboliger	-59 148	-17 780
-1 062	-62	Periodens betalte skatt	-460	-1 302
95 058	310 110	Ordinære avskrivninger	313 478	96 665
0	0	Nedskrivning av anleggsmidler	0	18
405	-6 551	Pensjonskostnad uten kontanteffekt	-6 551	405
0	13 987	Tap/gevinst ved salg av anleggsmidler	13 987	-662
-7 141	-25 767	Regulering markedsbaserte finansielle plasseringer	-25 767	-7 141
-4 974	-197	Resultatandel datterselskap og tilsluttede selskap	0	0
-168	-553	Endring i varer	-553	-159
6 188	-1 552	Endring i kundefordringer	-1 641	6 180
-3 011	23 110	Endring i leverandørgjeld	24 473	-6 028
-3 568	-298 643	Andre avsetninger for forpliktelser	-298 643	-3 568
16 842	-23 926	Endring i andre omløpsmidler og andre gjeldsposter	-5 242	12 184
120 016	122 245	Netto kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter	145 292	115 101
KONTANTSTRØMMER FRA INVESTERINGSAKTIVITETER:				
0	8 504	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler	8 504	2 200
-128 423	-463 978	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	-639 628	-132 808
-800	-106 471	Utbetaling på lån til datterselskap	0	0
100	100	Innbetalinger ved salg av finansielle anleggsmidler	4 181	100
1 900	0	Innbetalt utbytte fra DS	0	0
0	16 341	Kjøp og salg av andre investeringer	16 341	0
-24 658	-59 918	Utbetalinger til investeringer i finansielle anleggsmidler	0	-24 658
-151 882	-605 422	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter	-610 603	-155 167
KONTANTSTRØMMER FRA FINANSIERINGSAKTIVITETER:				
36 000	36 904	Innbetalt statstilskudd boligbygging	36 904	36 000
-36 479	369 940	Nto endring langsiktig gjeld, eks effekt av nedskr. og fusjon	349 103	-35 336
-479	406 843	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter	386 006	664
-32 344	-76 335	Netto endring i bankinnskudd, kontanter og lignende	-79 305	-39 402
228	331	Overført bankbeholdning ved fusjon/oppkjøp	2 407	1 306
184 042	151 924	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 01.01.	193 300	231 396
151 924	75 920	Beholdning av bankinnskudd, kontanter og lignende pr 31.12.	116 402	193 300

Trondheim, 18.03.2022



Sofie Carlsen Bergstrøm

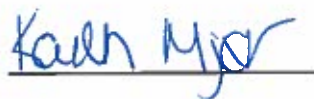
Styreleder



Jørgen Sunnvoll
Nestleder



Marius Clem

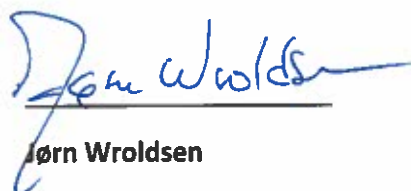


Karen Mjør

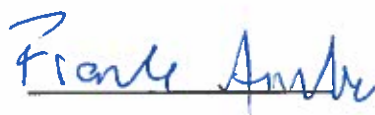


Paul-Erik Normann

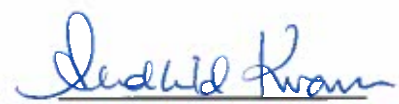
Synnøve Bakken



Jørn Wroldsen



Frank Arntsen



Audhild Kvam
Administrerende direktør, Sit

Til styret i Sit Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheim

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert Sit Studentsamskipnaden i Gjøvik, Ålesund og Trondheims årsregnskap, som består av:

- selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap og kontantstrømpoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og
- gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av konsernets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlige for informasjonen i årsberetningen. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke informasjonen i årsberetningen.

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

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den

finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Trondheim, 18. mars 2022
Deloitte AS

Mette Estenstad
statsautorisert revisor