



REDEGJØRELSE FOR AKTSOMHETSVURDERINGER ETTER ÅPENHETSLOVEN

Innledning

Denne redegjørelsen er publisert i samsvar med kravene i Åpenhetsloven. Dokumentet dekker hele driften av Akershus Eiendom AS (heretter **Akershus Eiendom**). Redegjørelsen beskriver trinnene som er gjennomført av Akershus Eiendom i arbeidet med å vurdere, forebygge og redusere risikoen for negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold knyttet til selskapets egen virksomhet, samt gjennom leverandørkjeden og forretningspartnere. Perioden som dekkes er regnskapsåret fra 1. januar 2024, til og med 31. desember 2024.

Om Akershus Eiendom AS

Akershus Eiendom ble etablert i 1992 og er et ledende foretak innen næringsmegling i Norge. Foretaket har i dag ca. 40 ansatte og tilbyr meglertjenester innen næringseiendom, herunder kjøp, salg og utleie, verdivurdering, analyse og leietakerrådgivning.

Selskapet har kontor i Oslo, men vi tilbyr våre tjenester på landsbasis. Kundene er hovedsakelig profesjonelle og større, kjente aktører, herunder industrielle eiendomsaktører, eiendomsbesittere og ulike finansielle aktører som syndikater eller fond. Akershus Eiendom har i all hovedsak profesjonelle kunder, som opptre som ledd i næringsvirksomhet.

Organisering og selskapsstyring

Formålet med virksomheten er å drive eiendomsmegling i samsvar med de lover og regler som gjelder for slik virksomhet. Virksomheten skal drives på etisk forsvarlig måte. Sentral lovgivning for virksomheten følger av eiendomsmeulingsregelverket, regelverket for internkontroll og hvitvasking, og ellers all relevant lovgivning for virksomhet drevet i form av aksjeselskap.

Selskapet er organisert i fem ulike driftsenheter (1) Transaksjoner, (2) Utleie, (3) Verdivurdering (4) Analyse og (5) Leietakerrådgivning/Prosjektledelse.

Managing Partner er ansvarlig for effektiv organisering og etterlevelse av lover og regler. Styret fastsetter selskapets strategi, mål, retningslinjer og rutiner.

Selskapet har strukturert arbeidet med Åpenhetsloven gjennom å oppdatere og forankre rutiner og retningslinjer i styrende dokumenter, samt fordele roller og ansvar knyttet til gjennomføring og etterlevelse.

Arbeidet med gjennomføring av løpende risikovurderinger i henhold til Åpenhetsloven er tillagt selskapets administrasjon v/Head of Finance and Administration.

Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger oppdateres årlig og legges frem for styret til behandling før revidering og publisering.

Ansvaret for kontroll av etterlevelse er lagt til Head of Compliance.



Retningslinjer og prosedyrer

Etiske retningslinjer for våre ansatte

Akershus Eiendom er avhengig av tillit og fortrolighet i forholdet til våre kunder. Vi må derfor sikre at egen atferd er i samsvar med selskapets verdier; god forretningsetikk, integritet, faglig dyktighet og samfunnsbevissthet. Vårt fokus på etisk forretningsdrift og samfunnsbevissthet er forankret i styret gjennom de interne etiske retningslinjene. Akershus Eiendom sine interne etiske retningslinjer gir uttrykk for de etiske prinsippene som vi ønsker å styre vår virksomhet etter, behandle kunder på og medarbeidernes atferd. Retningslinjene skal gi støtte til ledelse og medarbeidere i utførelsen av oppgaver og i beslutninger.

Retningslinjene gjelder for alle som er ansatt i foretaket og for personer som på annen måte utfører oppgaver på vegne av foretaket. Den enkelte har selv ansvaret for å følge retningslinjene. Ledelsen har ansvaret for å sikre at retningslinjene blir kjent og fulgt. Overtredelse av disse regler kan få disiplinære konsekvenser, i tilfelle alvorlige brudd også konsekvenser for ansettelsesforholdet.

Risikostyring og internkontroll

Akershus Eiendom er underlagt internkontrollforskriften som er en norsk forskrift som har til formål å fremme forbedringsarbeid innen helse, miljø og sikkerhet som kan forebygge uønskede hendelser. Dette medfører plikt til innførelse og utøvelse av internkontroll i virksomheten med medvirkning av arbeidstakerne. Internkontrollen pålegges både virksomhetens løpende drift med HMS og IT, og den meglerfaglige delen med IKT og AML.

Akershus Eiendom har følgende instruks knyttet til internkontroll:

- IK system som beskriver våre rutiner for eiendomsmeglervirksomheten
- Risikoanalyse av virksomheten for HMS, herunder IT med personalhåndbok IKT
- Hvitvaskingsinstruks - en overordnet vurdering av virksomhetsrisiko med tanke på antihvitvaskingsarbeid, herunder hvitvaskingsrutiner

Selskapet har gode rutiner for internkontroll og risikovurdering av både kunder og samarbeidspartnere når det gjelder HMS, IT og AML. Det er en målsetning å inkorporere grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i egen virksomhet og hos leverandører i våre eksisterende styringsverktøy og retningslinjer.

Personalhåndbok

På våre lokale intranett-sider har vi publisert personalhåndboken og HMS håndboken, hvor det blant annet er veiledning og retningslinjer for varsling, HMS-rutiner, medarbeidersamtaler, verneombud og personvern (GDPR) for våre ansatte.

Innkjøpsrutine

Vi har utarbeidet en intern innkjøpsrutine for å sikre at innkjøp vurderes opp mot både miljømessige, sosiale og økonomiske hensyn. Det innebærer blant annet at leverandører vurderes opp mot miljøsertifiseringer og Åpenhetslovens krav til grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Akershus Eiendom gjennomfører behovsvurdering av innkjøp. Leverandører vurderes med tanke på bærekraft og miljø, samt risiko knyttet til grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (iht. kravene i Åpenhetsloven). Ved forhøyet risiko vurderes konkrete tiltak. Selskapet har også erfart at dialog med leverandører om miljømessige og



sosiale forhold i forbindelse med inngåelse- eller fornyelse av innkjøpsavtale har gitt positive effekter.

Innkjøpsrutinene gjelder for alle som bestiller på vegne av Akershus Eiendom. Omfanget av vurderingen av innkjøp fra enkelte leverandører og forretningspartner er avhengig av risikoklassifiseringen og prinsippet om forholdsmessighet.

Eksterne etiske retningslinjer (Supplier Code of Conduct)

Selskapet har utarbeidet egne etiske retningslinjer for våre leverandører og forretningspartnere. Akershus Eiendom legger til grunn at alle leverandører og forretningspartnere overholder gjeldende lover, forskrifter og veiledninger knyttet til menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

De eksterne etiske retningslinjene er publisert på selskapets nettside.

Varslingsrutiner

Selskapets personalhåndbok innbefatter rutine for selskapets ansatte for å varsle om kritikkverdige forhold på arbeidsplassen. Det skal være trygt å varsle og som hovedregel skal man først varsle internt i virksomheten, som oftest til nærmeste leder. Man kan også varsle via verneombud eller gå rett til øverste ledelse. Videreformidling av varslers budskap skal skje i samråd med varslere og ellers behandles strengt konfidensielt.

Videre har selskapet etablert en varslingskanal under Bærekraftsområdet på selskapets nettside. Her er alle selskapets kunder, leverandører og forretningspartnere gitt mulighet til å varsle om avvik knyttet til alle områder under Bærekraft.

Prosess for aktsomhetsvurderinger

OECD og åpenhetslovens krav til prosess

Akershus Eiendom har implementert policy og rutiner for aktsomhetsvurdering for å sikre menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i vår leverandørkjede.

Aktsomhetsvurderingen gjennomføres etter OECDs aktsomhetsvurderingsprosess gjennom å (1) forankre ansvarlighet i bedriftens retningslinjer og styringssystemer; foreta aktsomhetsvurderinger ved å (2) kartlegge og vurdere faktisk eller potensiell negativ påvirkning på ansvarlig næringsliv; (3) stanse, forebygge og redusere disse; (4) overvåke gjennomføring og resultater; (5) kommunisere hvordan påvirkningen er håndtert; og (6) sørge for gjenoppretting der dette er påkrevd.



Prosess for kartlegging av egen virksomhet og leverandører

I tillegg til prosedyrer ved onboarding (innkjøpsrutine og Supplier Code of Conduct), foretar Akershus Eiendom en årlig gjennomgang av sine leverandører. Gitt vår profesjon som selger av tjenester i et regulert marked har vi relativt få leverandører i leverandørkjeden, men mange forretningspartnere. Mange av våre forbindelser er langvarige relasjoner hvor man kjenner godt til selskapet. Arbeidet med aktsomhetsvurderingen bærer følgende preg av dette.

For å kartlegge leverandører opp mot Åpenhetsloven er alle leverandører registrert på bransje, tjenestetype, nasjonalitet, og spend.

System for risikovurdering

Selskapets leverandører blir kategorisert som enten leverandør i leverandørkjeden eller forretningspartner. Kravet til å utføre aktsomhetsvurderinger er begrenset til første ledd for de leverandører som kategoriseres som forretningspartnere. For de leverandører som regnes som del av leverandørkjeden kreves det at aktsomhetsvurderingen omfatter alle underleverandører og den iboende risikoen er dermed høyere for disse leverandørene.

Vi gjør en nærmere vurdering av forretningsforbindelser etter forholdsmessighetsprinsippet og tilknytningsprinsippet. Allikevel slik at vi ikke skal overse relevant risiko selv om innkjøpssum er lav og innkjøpet ikke er gjentakende.

I risikovurderingen er det i hovedsak bransjerisiko, landrisiko og kompleksitet i leverandørkjede, som avgjør risikonivået. Vår klassifisering av risikonivå bygger særlig på DFØs liste med høyrisikoprodukter og arbeidstilsynets liste over bransjer hvor informasjons- og påseplikt gjelder for oppdragsgivere. For å vurdere landrisiko benytter vi Transparency International sin korrupsjonsindeks, ettersom denne samsvarer godt overordnet bilde av risiko for brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i det enkelte land.



Etter at risikobildet er kartlagt gjøres det en prioritering for den videre oppfølgingen. I kartleggingen blir det lagt vekt på en risikobasert tilnærming, men forholdsmessighet og Akershus Eiendom sin tilknytning til risikoen er også momenter som har betydning for den endelige prioriteringen av tiltak.

Systemet for risikovurdering er fastsatt i selskapets innkjøpsrutine.

Informasjonskrav

Akershus Eiendom plikter å svare på forespørsler fra allmennheten med utgangspunkt i aktsomhetsvurderinger de har utført. Dette innbefatter både generell informasjon og informasjon knyttet til en særskilt tjeneste som tilbys.

Henvendelser og besvarelser må være skriftlig. Henvendelser skal rettes til post@akershuseiendom.no. Henvendelsen vil deretter oversendes Head of Compliance som logger henvendelsen og sørger for at henvendelsen blir behandlet. Besvarelser skal gis innen rimelig tid, og senest innen tre uker etter at informasjonskravet er mottatt.

Resultat av kartlegging og vurdering av selskapets negative konsekvenser

Faktiske brudd

Akershus Eiendom har p.t. ikke avdekket faktiske negative konsekvenser på menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold, hverken internt i egen virksomhet eller i leverandørkjedene.

Intern risiko

I lys av omfanget av vår egen organisasjon er det svært lav risiko for brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i Akershus Eiendom sin egen virksomhet.

Risiko hos leverandørkjede og forretningsforbindelser

Gjennom risikokartleggingen har vi identifisert og kategorisert leverandører i leverandørkjede og forretningspartnere.

Leverandørkjede

De som kategoriseres som leverandørkjede har den høyeste risikoen ettersom det kreves at aktsomhetsvurderingen skal ta hensyn til alle nivå av underleverandører. Leverandører av enkelte markedsføringstjenester anser vi for å være en del av vår leverandørkjede.

Risikoen hos disse aktørene er særlig knyttet til retten til privatliv og bruken av personopplysninger i markedsføringen (GDPR). Videre antar vi at IT-utstyr hos disse aktørene anses som en del av leverandørkjeden og der er det kjent risiko for alvorlige brudd menneskerettighetene og anstendige arbeidsforhold. Det gjelder alle deler av leverandørkjeden, men særlig produksjon av komponentene og utvinning av nødvendige råvarer.

Forretningspartnere

Dette er den største gruppen leverandører i vår virksomhet. Det består av ulike typer støttefunksjoner og andre tilbydere som ikke leverer direkte innsatsfaktorer til tjenesten vi



leverer til kundene våre. Ettersom aktsomhetsvurderingen bare knytter seg til første ledd er bransje- og landrisiko sentralt for risikovurderingen.

Våre undersøkelser viste at vi har særlig tre grupper av forretningspartnere hvor det kan være en forhøyet risiko for brudd på anstendige arbeidsforhold. Det gjelder transport, matservering og renhold. Alle disse bransjene har en forhøyet risiko knyttet til anstendige arbeidsforhold, og det gjelder særlig HMS og sosial dumping, herunder lønnsnivå. Alle de aktuelle leverandørene er basert i Norge, men opererer innenfor bransjer med generelt forhøyet risiko.

Prioritering av oppfølgingstiltak

I de ulike kategoriene transport, matservering og renhold har vi en rekke forretningspartnere, Med utgangspunkt i en helhetsvurdering av risiko og forholdsmessighet, samt en vurdering av tilknytning og mulig innflytelse, har vi klassifisert enkelte av disse til litt forhøyet risikonivå.

Risikonivået har vært styrende for vår prioritering av oppfølgingstiltak, men det er også vektlagt om vi har et varig og vesentlig forretningsforhold med forretningsforbindelsen og på den måten kan ha tilknytning og innflytelse på den aktuelle risiko.

Tiltak og veien videre

Gjennomførte tiltak i 2024

Risiko knyttet til anstendige arbeidsforhold hos renholdsleverandørene i våre kontorlokaler har det siste året blitt fulgt opp.. Akershus Eiendom har valgt å utvide avtalen med renholdsleverandøren slik at arbeiderne fikk bedre tid til å gjennomføre renholdsarbeidet. Vi fikk samtidig dokumentert at det økte vederlaget skulle komme renholdsarbeiderne til gode. Tilsvarende dokumentasjon ble gjort ved prisøkning begrunnet med høyere tariffer. Det ble da fremlagt dokumentasjon på at hoveddelen av prisøkningen gikk til lønnsøkninger til renholdsarbeiderne.

Når det kommer til transport har foretaket en streng instruks (selskapets reisepolicy) på at våre ansatte tar i bruk offentlig kommunikasjon som hovedregel. Bruk av taxi ved arbeidsreiser kan benyttes når det ikke er hensiktsmessig å reise med offentlig kommunikasjon. Akershus Eiendom sin reisepolicy har til hensikt å etablere en felles forståelse for hvordan man skal forholde seg til tjenestereiser. Leverandører av reisetjenester skal velges med bakgrunn i krav til helse, miljø og sikkerhet, inkludert kostnadseffektivitet.

For øvrig har vi hatt fokus på egen virksomhet og ansatte. Det er utnevnt HMS-ansvarlig og verneombud i virksomheten og det utføres jevnlige undersøkelser knyttet til arbeidsmiljø på arbeidsplassen. Det tilrettelegges for hjemmekontor ved behov sammen med andre velferdsordninger. Vi tilbyr også behandlingsforsikring og bedriftshelsetjeneste til alle våre ansatte.

Interne tiltak

1. Oppdatert interne etiske retningslinjer for å styrke forankringen av arbeidet med Åpenhetsloven i selskapet.
2. Utarbeidet etiske retningslinjer for onboarding av leverandører, (Supplier Code of Conduct), som sikrer etterlevelse av nødvendige regelverk.
3. Tilpasset varslingskanal på våre nettsider slik at den også kan benyttes av tredjeparter utenfor virksomheten.
4. Etablert rutine der årlig risikovurdering av leverandører er integrert med regnskapssystemet og den eksisterende leverandørlisten.



Videre arbeid i 2025

5. Følge opp faste leverandører i risikobransjer for å sikre anstendige arbeidsforhold gjennom å øve innflytelse. Det gjelder både transport, renhold og servering og inkluderer våre plikter etter forskrift om informasjons- og påseplikt.
Løpende oppfølging av vår leverandørkjede med en målsetning om å avdekke risiko og utøve vår innflytelse der vi har mulighet til det.

Arbeidet med Åpenhetsloven er en kontinuerlig prosess. Ovennevnte tiltak vil bli fulgt opp videre i løpet av 2025. Ansvarlig for at gjennomføring er delegert til selskapets administrasjon v/Head of Finance and Administration.

Ansvar for kontroll at etterlevelse ligger hos Head of Compliance.

Øverste ansvar for selskapets etterlevelse av Åpenhetsloven ligger hos Managing Partner.

Oppdages det eventuelle faktiske brudd på menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold, vil selskapet håndtere dette i henhold til kravene etter Åpenhetsloven.

* * *

Oslo, 25. juni 2025

Styret i Akershus Eiendom AS

Sigurd Haavik
Styrets leder

Adele Bugge Norman Pran
Styremedlem

Knut Berget
Styremedlem

Ole Christian Iversen
Styremedlem

Kari Due-Andresen
Styremedlem /Daglig leder

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Haavik, Sigurd

Underskriver

På vegne av: Styrets leder

Serienummer: no_bankid:9578-5997-4-355912

IP: 46.212.xxx.xxx

2025-06-25 05:52:00 UTC

bankID



Pran, Adele Bugge Norman

Underskriver

På vegne av: styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1750296

IP: 84.212.xxx.xxx

2025-06-25 07:56:25 UTC

bankID



Due-Andresen, Kari

Underskriver

På vegne av: styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5990-4-2555711

IP: 213.239.xxx.xxx

2025-06-25 08:40:41 UTC

bankID



Iversen, Ole Christian

Underskriver

På vegne av: styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3979518

IP: 213.239.xxx.xxx

2025-06-25 13:06:11 UTC

bankID



Berget, Knut Halvorsrud

Underskriver

På vegne av: styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1628275

IP: 213.239.xxx.xxx

2025-06-25 16:36:58 UTC

bankID



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.