

REDEGJØRELSE I HENHOLD TIL ÅPENHETSLOVEN

RAPPORT FOR KJELDSBERG EIENDOMSFORVALTNING AS og datterselskap 2022



Introduksjon

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS er en del av R. Kjeldsberg-konsernet, hvor den overordnede hovedvirksomheten i dag er knyttet til eiendomsutvikling og eiendomsforvaltning. Eiendomsutvikling skjer i all hovedsak i morselskapet R. Kjeldsberg AS, mens eiendomsforvaltning foregår i datterselskapet Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS, samt Real Eiendomsforvaltning AS.

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS startet sin virksomhet i 1999, og vi har siden den gang opparbeidet oss solid kompetanse på forvaltning, drift og vedlikehold av bolig- og næringseiendom.

Kjernen i vår kvalitetspolicy er kunnskap, kvalitet og gjennomføringsevne. Gjennom praktisk gjennomføring av vår kvalitetspolicy over mange år har vi opparbeidet en solid posisjon i markedet. Gjennom deleide selskaper er vi etter hvert representert i store deler av Norge.

Vi er Miljøfyrtårnsertifisert, som innebærer at vi systematisk arbeider med miljøtiltak i hverdagen, at vi oppfyller miljøkrav, at vi gjennomfører tiltak for en mer miljøvennlig forvaltning og drift, og at vi sikrer et godt arbeidsmiljø.

Som en del av R. Kjeldsberg-konsernet anerkjenner vi vårt ansvar for å fremme og overholde grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i forbindelse med sine virksomhetsområder, og i henhold til Åpenhetsloven.

R. Kjeldsberg AS og Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS har samarbeidet tett i forbindelse med gjennomføring av aktsomhetsvurderingene, for å sikre en mest mulig lik og enhetlig saksbehandling innad i konsernet.

Herværende redegjørelse ivaretar lovens minimumskrav og gjelder i hovedsak for Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS, samt våre datterselskap.

Redegjørelsen er primært relatert til virksomhetsområdet eiendomsforvaltning, og etter gjennomført aktsomhetsvurdering er det vår overordnede oppfatning at det er begrenset risiko for brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold knyttet til vår virksomhet og blant våre leverandører.

Redegjørelsen er godkjent av selskapets ledelse, og gjøres tilgjengelig på selskapets nettside. Datterselskapene vil henvise til herværende redegjørelse på sine nettsider.

Trondheim, den 28.06.2023

Ole Petter Bjørseth
Styreleder

Synnøve Farstad
Styremedlem

Terje Roll Danielsen
Styremedlem

Kaja Juul Skarbø
Styremedlem

Henrik Aasen Kjeldsberg
Styremedlem

Erik Erlien
Daglig leder

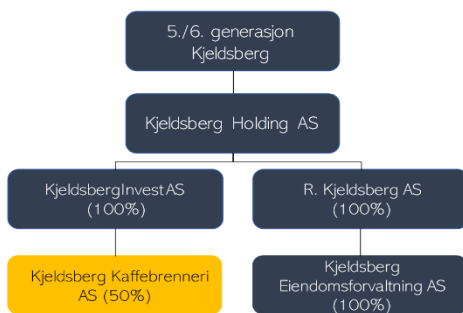
Kjeldsberg-konsernet

R. Kjeldsberg AS ble etablert i 1856, og gjennom årenes løp utviklet selskapet R. Kjeldsberg AS seg til å bli en av landets største kolonialgrossister. Som nevnt innledningsvis er de viktigste forretningsområdene i dag knyttet til eiendomsutvikling og -forvaltning.

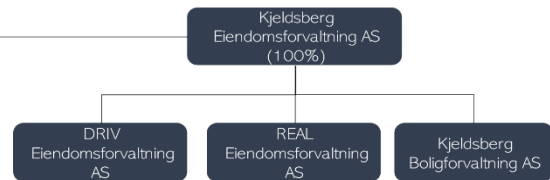
Eierstrukturen for R. Kjeldsberg-konsernet og Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS er som følger;

Eierstruktur

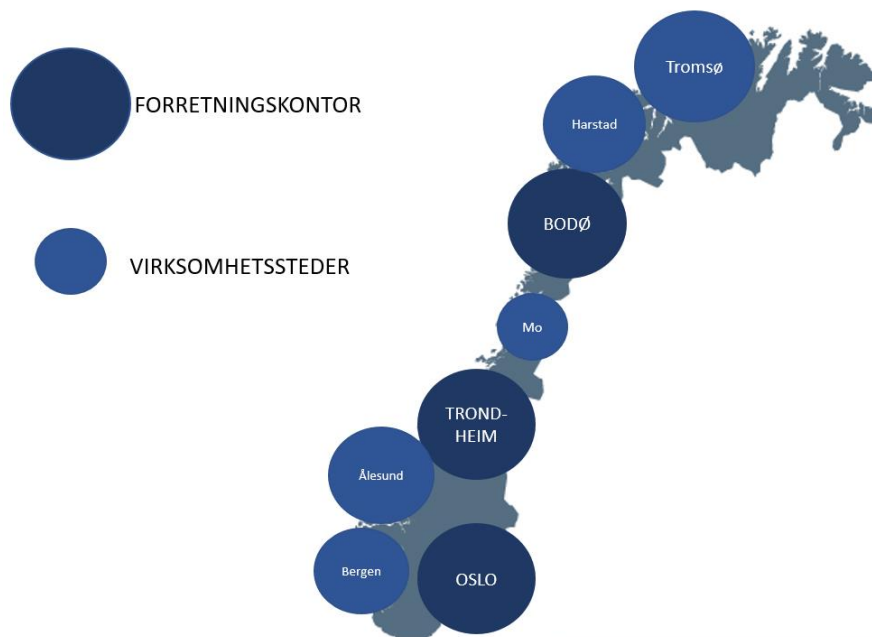
Kjeldsberg. Familieeiet selskap siden 1856



Eierstruktur, Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS



Våre forretningskontor og virksomhetssteder;



Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS

Samfunnsansvar

Alle selskap i R. Kjeldsberg-konsernet skal vise sitt samfunnsansvar gjennom lønnsom drift som trykker arbeidsplassene, gjennom etisk og ansvarlig forretningsdrift, og gjennom sponing og støtte til ulike formål.

Samfunnsansvaret er forankret i selskapets etiske retningslinjer, samt betingelser for samfunnsansvarlige innkjøp.

Ansvarlig arbeidsgiver – Vår visjon og våre verdier

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS sin visjon, forretningsmodell og hovedmålsettinger ved sin virksomhet er nedfelt i strategiplan som er vedtatt av selskapets ledelse.

Vår visjon er at vi skal oppleves som den beste eiendomsforvalteren. Vi skal bidra til trygge, hyggelige, bærekraftige og effektive bygg gjennom hele eiendommens livsløp, slik at vår virksomhet støtter oppdragsgivers mål og brukernes opplevelse av eiendommen best mulig.

Våre verdier er; Ansvarlig - Engasjert - Fremtidsrettet - Fellesskap

Våre ansatte skal oppfatte arbeidsmiljøet som trygt, inkluderende og trivelig, og våre verdier forklarer hvem vi er, hvordan vi fremstår og hvilke mennesker det er som jobber hos oss.

Menneskene i virksomheten er vår viktigste ressurs og utgjør vårt fundament. Vi skal ta vare på og utvikle våre ansatte til å bli de beste og mest kompetente. Vi skal ta vare på våre ansatte gjennom å være en god arbeidsgiver, med gode ledere og tilby en trivelig arbeidsplass. Våre ansatte skal motiveres til utvikling, ta et aktivt medarbeiderskap og det skal utøves et godt og tillitsbasert lederskap. Dette skal skje innenfor rammene av selskapets verdigrunnlag.

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS har fokus på å øke mangfoldet av mennesker som jobber hos oss relatert til kjønn, alder og etnisk / kulturell bakgrunn, spesielt med bakgrunn i stillinger med skjevfordeling. Vi jobber hele tiden med å forbedre arbeidsforholdene for våre ansatte og gjennomfører årlige medarbeider- og utviklingssamtaler. Vi har en klar strategi om å legge til rette for interne utviklings- og karriereveier for våre ansatte. Alle som jobber i eller for Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS skal få innføring i - og kunnskap om vårt kvalitetssystem, om HMS i vår virksomhet og vårt miljøfokus. Vi skal foreta risikovurderinger og «Sikker Jobb Analyse» (SJA), for å kartlegge eventuell risiko og farer.

Våre arbeidstakere skal medvirke ved utforming, gjennomføring og oppfølging av virksomhetens systematiske HMS-arbeid og skal aktivt medvirke ved gjennomføring av de tiltak som blir satt i verk for å skape et godt og sikkert arbeidsmiljø.

Vårt verneombud er arbeidstakernes representant i HMS-saker og har et spesielt ansvar for at bedriften og de ansatte følger kravene i HMS-lovgivningen.

Vi har etablert et arbeidsmiljøutvalg som møtes regelmessig med representanter fra verneombud og ledelse, samt bedriftshelsetjenesten.

Vi har et overordnet mål om at vårt sykefravær skal være lavere enn 3%, og intet fravær skal være relatert til vårt interne arbeidsmiljø.

Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS skal ha en **organisasjonsstruktur** som er tilpasset selskapets størrelse, kontekst, vekst og utviklingsbehov. Våre verdier og etiske grunnlag skal integreres i organisasjonen, og vi skal som allerede nevnt sørge for opplæring og bevisstgjøring i HMS og god sikkerhets- og risikoforståelse i alle ledd.

Vi skal ha en strukturert og ærlig evaluerings- og tilbakemeldingskultur på alle nivå for deling av erfaring og læring. Vår virksomhet baseres på anerkjente bransjestandarder og styringssystemer, og sikrer kvalitet i leveranser og læring. Vi skal ha trygge og inkluderende sosiale arenaer for både team og hele virksomheten.

Våre leverandører og samarbeidspartnere

Våre viktigste leverandører innenfor eiendomsforvaltning er både tjenesteytende- og produktrelaterte leverandører. Vi er i kontakt med rådgivere innenfor ulike fag, samt leverandører av relevante tjenester og produkter.

Datterselskapet Kjeldsberg Boligforvaltning AS sine viktigste leverandører er i all vesentlighet tjenesteytende, knyttet til sin virksomhet som forretningsfører for boligselskap.

Våre viktigste kunder er eiere av - og leietakere i nærings- og / eller boligeiendom, herunder bygg direkte eller indirekte eid av morselskapet R. Kjeldsberg AS.

Det er en svært viktig del av Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS sitt ansvar at alle våre innkjøp holder høy standard og er i samsvar med gjeldende lovverk og interne retningslinjer. Vi har fokus på sertifiseringer, både internt i konsernet og hos våre leverandører og øvrige samarbeidspartnere. Det er viktig for oss å ha profesjonelle leverandører med høy forretningsmoral på kvalitet, arbeidsforhold og ansvarlighet.

For å sikre at våre leverandører og samarbeidspartnere faktisk etterlever de krav vi stiller, er det helt nødvendig med god dialog. Kommunikasjon er viktig for oss, og vi oppfordrer til åpenhet med alle våre samarbeidspartnere. Dette er et viktig virkemiddel for å avdekke om det er aspekter ved noen av våre forsyningskjeder som kan være forretningskritiske, og som i tilfelle krever ekstra oppfølging.

Relevant informasjon brukes både i arbeidet med kunder og for å evaluere leverandørens modenhetsnivå for håndtering av grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, og er en viktig premiss i forbindelse med kontraktsinngåelser.

Vi har også ivaretatt vår informasjonsplikt i henhold til Åpenhetslovens krav, ved å etablere egen e-postadresse slik at enhver skal kunne ta kontakt med oss på en enkel måte. Eventuelle henvendelser vil bli videreformidlet til aktuelt selskap, som fortløpende vil besvare disse. Det er per dags dato ikke innkommet noen slike forespørsler til noen av selskapene i R. Kjeldsberg-konsernet.

Aktsomhetsvurdering – risikovurdering knyttet til menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i leverandørkjeden

Generelt

Våre etiske retningsregler og varslingsrutiner, samt våre Betingelser for samfunnsansvarlige innkjøp, beskriver på en utfyllende måte hvordan eventuelle brudd på menneskerettigheter skal håndteres.

Alle våre leverandører må godkjenne våre Betingelser for samfunnsansvarlige innkjøp. Betingelsene beskriver minimumskravene som leverandører skal respektere og oppfylle innenfor egen virksomhet og leverandørkjede. Vi forventer at våre leverandører er transparente og åpne om utfordringer, og at de følger våre retningslinjer.

Leverandører som ikke oppfyller våre krav, må gjøre tiltak og vise fremdrift. Hvis leverandører er uvillig eller ute av stand til dette, vil vi avslutte samarbeidet med aktuell leverandør.

Aktsomhetsvurdering

Vi har foretatt aktsomhetsvurdering av leverandører til de selskapene som er omfattet av denne redegjørelsen i henhold til Åpenhetslovens krav, og er innforstått med at vi skal sørge for løpende vurderinger for å avdekke eventuell risiko for brudd på grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Gjennom kartleggingen av våre leverandører har vi søkt å skaffe oss oversikt over hvor i verden tjenester ytes og varer produseres. Vi har jobbet systematisk med å kartlegge alle leverandører nedover i verdikjeden. Kartleggingen har gitt oss et bedre kontrollgrunnlag til vurdering av risiko forbundet med brudd på våre etiske retningslinjer og Åpenhetslovens regler.

Til å hjelpe oss i kartleggingsarbeidet, har vi implementert det webbaserte verktøyet RISMA. Dette forenkler informasjonsutvekslingen mellom partene i leverandørkjeden, sikrer dokumentasjon og gjør det mulig å identifisere og vurdere risiko gjennom kjeden.

Vi har kartlagt risiko knyttet til leverandørens størrelse (antall ansatte), land og bransje, og om de driver med tjenesteytende næring eller vareproduksjon. På vår oppfordring må leverandørene dokumentere arbeidet som sikrer etterlevelse av våre retningslinjer. Kartleggingen gir oss også mulighet til å gjennomføre nødvendige tiltak som preventiv forebygging.

Våre prioriteringer baseres på grad av sannsynlighet og konsekvens (alvorlighetsgrad) av negativ påvirkning for mennesket og anstendige arbeidsforhold hos leverandøren.

Med bakgrunn i Åpenhetslovens ikrafttredelse har vi foretatt følgende;

Forankring av ansvarlighet i retningslinjer og styringssystemer

Styret i R. Kjeldsberg AS vedtok i juni 2022 hvordan R. Kjeldsberg-konsernet skulle jobbe med å overholde sine plikter etter Åpenhetsloven, herunder plan for gjennomføring av aktsomhetsvurderinger for sine leverandører. Styret i Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS har deretter behandlet og vedtatt det samme for sin del.

Styring av innkjøp er en viktig innsatsfaktor for å oppnå våre mål. Derfor har vi utarbeidet en innkjøpspolicy og en leverandørevaluering som beskriver hva vi skal ta hensyn til og hvilke miljøkrav vi har i forhold til leverandører, utstyr, varer og tjenester som vi kjøper inn.

Følgende strategiske styringsdokumenter er tilpasset Åpenhetsloven og forankret i styret, ledelsen og blant ansatte:

- Kjeldsbergs etiske retningslinjer (Internt)
- Varslingsrutiner (Internt)
- Innkjøpspolicy / Betingelser for samfunnsansvarlige innkjøp (Eksternt)
- Tilsynsskjema / Leverandørreklæring (Eksternt)

Kartlegging og vurdering av negativ påvirkning / skade ut fra egen virksomhet og leverandørkjede

Gjennom innledende risikovurdering, basert på selskapets generelle kunnskap, har vi rangert våre leverandører ut ifra antatt risikonivå.

Tilsynsskjema / leverandørreklæring er deretter sendt til et utvalg av våre leverandører, hvor vi har bedt om svar på ulike spørsmål knyttet til menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Basert på gjennomgang og vurdering av mottatte svar, har vi vurdert om det er behov for å følge opp ytterligere overfor enkelte av leverandørene.

Ved mistanke om negative forhold hos en eller flere leverandører, vil det bli gjennomført en konkret konsekvens- og sannsynlighetsvurdering, basert på den kunnskapen vi har tilegnet oss i henhold til ovennevnte risikovurdering.

Risikobegrensninger og forebygging av skadevirkninger

For å sikre god håndtering og forebyggende oppfølging av uønskede forhold i Kjeldsberg Eiendomsforvaltning AS og de øvrige selskapene sin forsyningskjede, tilstreber vi å ha en mest mulig kontinuerlig dialog med våre leverandører.

Dette øker leverandørens tillit og vilje til å samarbeide med oss, herunder varsle på forhånd dersom de har mottatt informasjon om mulige brudd i deres leverandørkjede.

Oppfølging av eventuelle konkrete negative funn vil skje i direkte dialog med gjeldende leverandører, for å avklare forholdet og behovet for å eventuelt iverksette tilpassede tiltak for å avhjelpe.

Der vi finner det nødvendig vil vi følge opp og stille krav til utfyllende informasjon / dokumentasjon på felles forpliktelse til overholdelse av grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Tiltak vil bli iverksatt etter en konkret vurdering, slik at disse er mest mulig tilpasset aktuell sak. Det samme gjelder hvis det er nødvendig å foreta gjenoppretting av faktisk skadetilfelle, for å sikre at forholdet faktisk blir gjenopprettet på best mulig måte.

Vi har per dags dato ikke avdekket negative forhold som krever særskilt oppfølging.