

RAPPORT - ÅPENHETSLOVEN

LINSTOW AS

29. juni.2023

INNHOLD

| | | |
|-------|---|---|
| 1. | LINSTOWS RAPPORT ETTER ÅPENHETSLOVEN FOR 2022 | 3 |
| 1.1. | Innledning | 3 |
| 1.2. | Kontaktinformasjon | 3 |
| 1.3. | Rapporteringsplikt | 3 |
| 2. | OM SELSKAPETS VIRKSOMHET | 3 |
| 2.1. | Selskapets organisering og driftsområde | 3 |
| 2.2. | Interne retningslinjer | 4 |
| 2.3. | Målsetning og fremdrift | 4 |
| 2.3.1 | Overordnet om mål og fremdrift | 4 |
| 2.3.2 | Mål for kommende år | 4 |
| 3. | AKTSOMHETSVURDERINGEN | 5 |
| 3.1. | Overordnet om Linstows fokus for aktsomhetsvurderingen | 5 |
| 3.2. | Linstows leverandørkjede og forretningspartnere | 6 |
| 3.2.1 | Administrasjon/kontordrift («Back office») | 6 |
| 3.2.2 | Drift og forvaltning av egne eiendommer | 6 |
| 3.2.3 | Utviklingsprosjekter og aktiviteter på byggeplassene | 6 |
| 3.3 | Aktsomhetsvurderinger av selskapets produkter/tjenester | 7 |
| 4. | TILTAK FOR Å STANSE, FOREBYGGE ELLER BEGRENSE NEGATIVE KONSEKVENSER | 7 |
| 5. | OVERVÅKING AV TILTAK – GJENNOMFØRING OG RESULTAT | 7 |
| 5.1. | Innledning | 7 |
| 5.2. | Rutiner for overvåking | 8 |
| 6. | GJENOPPRETTING OG ERSTATNING | 8 |

1. LINSTOWS RAPPORT ETTER ÅPENHETSLOVEN FOR 2022

1.1. Innledning

Linstow AS (heretter «Linstow») skal hvert år utføre aktsomhetsvurderinger i henhold til åpenhetsloven og offentliggjøre en redegjørelse for vurderingene.

Åpenhetsloven har til formål å fremme virksomheters respekt for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Denne rapporten omfatter selskapets plikt til å redegjøre for aktsomhetsvurderingene selskapet har gjennomført frem til publiseringen av denne redegjørelsen i 2023. I rapporten redegjør vi også for tiltakene som er vurdert og iverksatt for å redusere risikoen for negative konsekvenser selskapets aktivitet kan ha for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

1.2. Kontaktinformasjon

Henvendelser om denne rapporten kan rettes til:

Linstow AS
Administrasjonssjef Mai-Britt Wang
transparency@linstow.no

1.3. Rapporteringsplikt

Linstow har hovedkontor i Oslo, Tjuvholmen alle 3, og er hjemhørende i Norge.

Selskapet er et aksjeselskap. Linstow konsern hadde i regnskapsåret 2022 salgsinntekter på kr. 1,18 mrd. og balansesum på kr. 9,12 mrd. per 31. desember 2022. I regnskapsåret 2022 har konsernet i gjennomsnitt hatt 717 ansatte hvorav 28 var ansatt i Norge. Selskapet er derfor rapporteringspliktig.

2. OM SELSKAPETS VIRKSOMHET

2.1. Selskapets organisering og driftsområde

Linstow er et heleid datterselskap i Awilhelmsen-konsernet, som er et privateid investeringsselskap.

Linstow eier, utvikler og forvalter eiendom innen ulike segmenter i Norge og utlandet. Linstow arbeider med flere store by- og stedsutviklingsprosjekter i og rundt større byer som Oslo og Bergen samt i Baltikum. Selskapet utvikler både bolig- og næringsbygg for salg og utleie. Eiendommene består i stor grad av kontor, bolig, helsebygg, hotell, handel og parkerings-eiendommer. Virksomheten er delt opp i tre forretningsområder; Baltics (næringseiendom i Baltikum), Hoteller (hoteller i Norge og utlandet) samt Norge (Nærings- og Boligutvikling i Norge). Prosjekter gjennomføres i stor grad som totalentreprise og foregår utelukkende i konsernets datterselskaper. Totalt omfatter Linstow konsernet 40 heleide datterselskaper og 7 deleide selskaper.

2.2. Interne retningslinjer

Linstow har etiske retningslinjer som er vedtatt av Linstow sitt styre den 16. september 2016. Retningslinjene legger overordnede føringer for arbeidet med aktsomhetsvurderinger.

Linstow Norge har egne retningslinjer for hvordan selskapet forankrer arbeidet med menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Retningslinjene omfatter selskapets arbeid for å oppfylle kravene som stilles i åpenhetsloven.

Linstows rutiner er forankret og vedtatt av selskapets styre den 14. februar 2023. Rutinen er kommunisert til de ansatte og ligger tilgjengelig på vårt intranett. Vi skal gjennomføre opplæring og kursing om åpenhetsloven og rutiner knyttet til loven. Retningslinjene beskriver hvordan Linstow gjennomfører aktsomhetsvurderinger og vurdering av tiltak. Rutinen inneholder også informasjon om varslingskanaler som skal bidra til å avdekke negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold knyttet til Linstows aktivitet, og hvordan slik informasjon følges opp.

Linstow Baltic følger konsernets etiske retningslinjer og har per dags dato implementert enkelte av aktsomhetsvurderingene.

Linstow Hoteller har egne retningslinjer for hvordan selskapet forankrer arbeidet med menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold og har per dags dato implementert enkelte av aktsomhetsvurderingene.

2.3. Målsetning og fremdrift

2.3.1 Overordnet om mål og fremdrift

Vi arbeider kontinuerlig med å foreta vurderinger av risiko knyttet til Linstows aktiviteter og bruk av våre forretningsforbindelser (leverandører og forretningspartnere). Videre arbeider vi kontinuerlig med å gjennomføre tiltak for å nå målene satt av styret. Se denne rapportens punkt 2 og 3 for veiledning i arbeidet som er gjort i rapporteringsåret.

2.3.2 Mål for kommende år

Vi har satt oss flere konkrete mål for fremtiden.

| Målsetning | Status |
|--|--|
| Vi skal videreutvikle aktsomhetsvurderingen på bakgrunn av erfaringene vi gjør. | Under arbeid |
| Vi skal heve kompetansen internt når det gjelder ansvarlig innkjøpspraksis og bærekraft. | Rutiner under utarbeidelse og planlagt opplæring av ansatte. |
| Innenfor byggevirkosomheten skal vi identifisere og undersøke vesentlige leverandører og/eller produkter som anses risikofylte med tanke på brudd på | Under arbeid |

| | |
|--|--------------|
| menneskerettighetene eller anstendige arbeidsforhold fortløpende. | |
| Linstow Baltic og Linstow Hoteller skal videreutvikle rutiner og retningslinjer for å oppfylle § 4 om aktsomhetsvurdering og ivaretagelse av grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. | Under arbeid |

3. AKTSOMHETSVURDERINGEN

3.1. Overordnet om Linstows fokus for aktsomhetsvurderingen

Linstow har valgt en risikobasert tilnærming i arbeidet med aktsomhetsvurderingene. I tillegg har vi prioritert å undersøke leverandørgrupper med størst risiko for brudd på menneskerettigheter og hvor vi som selskap har størst påvirkningsmulighet.

Linstow vurderer fortløpende risiko for negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold knyttet til våre aktiviteter. Linstow kartlegger om selskapets aktivitet medfører slike konsekvenser. Vi har innværende år hatt fokus på Linstow Norge og spesielt på drift- og prosjektsiden hvor vi mener risikoen for brudd kan være størst.

Overordnet gjennomføres aktsomhetsvurderingen på følgende måte:

- Forankre ansvarlighet i konsernets retningslinjer.
- Kartlegge vår leverandørkjede og forretningspartnere.
- Kartlegge et samlet risikobilde av våre aktiviteter og forretningsforhold (bransje, produkter, tjenester, geografiske markeder og produksjonsprosesser)
- Foreta en prioritering av leverandører og produktgrupper som vi skal undersøke nærmere med bakgrunn i pkt. 2. Prioriteringen henger sammen med selskapets tilknytning til ansvar og risiko, og forholdet til virksomhetens størrelse, art og kontekst.
- Kartlegge og vurdere faktiske og potensielle negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold som konsernet enten har forårsaket eller bidratt til, eller som er direkte knyttet til konsernets forretningsvirksomhet, produkter eller tjenester gjennom leverandørkjeden eller forretningspartnere. Mistanke om brudd på forhold omfattet av leverandørreklæringen vil bli fulgt opp med samtaler, eventuelt inspeksjoner og/eller i ytterste konsekvens at avtaleforholdet avsluttes.
- Involvere interessenter, leverandører og forretningspartnere ved iverksetting av eventuelle tiltak for å stanse, forebygge eller begrense negative konsekvenser basert på konsernets prioriteringer og vurderinger etter pkt. 5. Tiltak vil bli iverksatt etter alvorlighetsgraden og sannsynligheten for skade der den er størst og der konsernet har størst påvirkningskraft.
- Det kan også være aktuelt å samarbeide med konkurrenter eller bransjeorganisasjoner.

Relevante forhold for aktsomhetsvurdering knyttet til Linstows aktivitet og forretningsforhold er bl.a.:

- Linstows forretningsmodell
- Posisjon i leverandørkjeden
- Type produkt og tjenester

I det følgende vil vi redegjøre for vesentlig risiko for negative konsekvenser for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold som er avdekket gjennom selskapets aktsomhetsvurderinger.

3.2. Linstows leverandørkjede og forretningspartnere

Linstow har valgt å dele sine forretningsforbindelser inn i tre grupper.

3.2.1 Administrasjon/kontordrift («Back office»)

Produkter og tjenester som kjøpes inn er i stor grad knyttet til selve kontordriften, herunder PC, mobilt utstyr og annet kontormateriell. De forretningsforbindelser som er aktsomhetsvurdert har dokumentert at ansatte lønnes etter tariff og vi anser denne gruppen for å ha liten risiko. Selskapet kjøper også advokattjenester, revisjonstjenester og konsulenttjenester. Tjenestene er i all hovedsak levert av større, velrennomerte selskaper hvor risikoen vurderes som lav.

3.2.2 Drift og forvaltning av egne eiendommer

Tjenester og varer som kjøpes inn til eiendommer er avhengig av type eiendommer samt leietaker. Vi har ingen produksjonslokaler i virksomheten. Våre leverandører tilbyr tjenester som renhold, renovasjon, kantinedrift, vakthold, vedlikehold og vaktmestertjenester. Det benyttes både lokale, mindre leverandører og store, anerkjente. I Norge har vi hatt fokus på renholds- og kantinetjenester i vår aktsomhetsvurdering, da vi anser det for å være de to bransjene som generelt sett kan være risikoutsatte bransjer. De leverandørene vi har undersøkt i Norge har dokumentert at de ansatte lønnes etter tariffavtaler og vi anser derfor sannsynligheten for brudd i disse gruppene for å være lite sannsynlig.

3.2.3 Utviklingsprosjekter og aktiviteter på byggeplassene

Arbeiderne som utfører de fysiske arbeidene på byggeplassene i de ulike prosjektene, inkludert utenlandske statsborgere, kan være utsatt for ulike typer risiko, som f.eks. dårlige lønnsforhold/sosial dumping, menneskehandel og suboptimale boforhold. Linstow Norge har iverksatt en rekke tiltak som bidrar til å stanse, forebygge eller begrense slike negative forhold hos våre leverandører. Dette omfatter:

- StartBank – alle leverandører skal være medlem i StartBank, www.achilles.com/no/community/startbank
- HMSreg – alle som jobber på våre byggeplasser må være registrert i HMSreg, www.hmsreg.com/
- Oppfølging av SHA-parametere
- Seriositetskontroller mhp. lønns- og arbeidsforhold

- Skriftlige kontrakter med egne krav, inkludert bestemmelser om antall ledd underleverandører
- Leverandørregister
- Regelmessige utførelse av påseplikter
- Regelmessige gjennomføring av vernerunder på byggeplass
- BREEAM – alle våre heleide prosjekter BREEAM-sertifiseres, <https://byggalliansen.no/sertifisering/om-breeam/>
- Produktmerking (EPD,CE, FSC, PEFC, Svanemerket, M1, Blå Engel, EU Ecolabel)

Ved å ha iverksatt disse tiltakene sørger vi for anstendige arbeidsforhold og ansvarlighet i leverandørkjeden på byggeplassene. Risiko for negative konsekvenser knyttet til brudd på menneskerettighetene på våre byggeplasser i Norge er derfor vurdert som lav.

3.3 Aktsomhetsvurderinger av selskapets produkter/tjenester

Linstow kjøper en rekke produkter og materialer direkte eller via leverandører til byggeprosjektene. Alle entreprenører vi inngår avtale med i Norge, må som et tillegg til hovedavtalen signere på en innkjøpserklæring som ivaretar samfunnsansvar, bærekraft, HMS, etiske handel, og det ytre miljø, i tråd med kravene i åpenhetsloven.

4. TILTAK FOR Å STANSE, FOREBYGGE ELLER BEGRENSE NEGATIVE KONSEKVENSER

Selskapet vil i det følgende redegjøre for de tiltak virksomheten har iverksatt for å forebygge, begrense eller stanse kartlagte konsekvenser og risikoer som er avdekket i punktet over.

Vi har iverksatt følgende tiltak på bakgrunn av kartleggingen:

| Tiltak | Resultat | Mål | Status |
|--|--|---|--------|
| Kartlagt brudd/risiko for brudd. Ved eventuelle brudd vil disse følges opp med direkte kontakt i form av skriftlige henvendelser, samtaler og evt. Inspeksjon og bistand for å rette opp bruddene, I ytterste konsekvens vil vi måtte vurdere oppsigelse av avtalen. | Vi har ikke funnet noen brudd, men mangler dokumentasjon fra noen leverandører | De leverandørene som ikke svart på vår henvendelse vil bli fulgt opp slik at vi får tilstrekkelig dokumentasjon fra samtlige leverandører som er kontaktet. | Pågår |
| | | | |

5. OVERVÅKING AV TILTAK – GJENNOMFØRING OG RESULTAT

5.1. Innledning

Vi arbeider kontinuerlig med å overvåke gjennomføringen av iverksatte tiltak og resultatene disse medfører.

5.2. Rutiner for overvåking

Konsernsjef i Linstow har det overordnede ansvaret for å overvåke gjennomføringen og resultatet av de eventuelle funn som måtte bli avdekket. Utførelsen av det løpende arbeidet ligger hos Eiendomssjefer, Prosjektsjefer og Administrasjonssjef. Administrasjonssjef har også ansvar for å følge opp at leverandører og forretningspartnere signerer leverandørerklæringer og innkjøpsbetingelser, svare på henvendelser vi mottar og at våre ansatte følger de rutiner som er etablert.

Linstow Norge har følgende rutiner for overvåking av gjennomføringen.

- Vi overvåker gjennomføringen og effekten av selskapets interne forpliktelser, aktiviteter og mål for aktsomhetsvurderinger.
- Vi gjennomgår rapporter som blir gitt ut om åpenhetsloven og følger også med på bransjeundersøkelser.
- Vi tar med erfaringer og tilbakemeldinger selskapet har tilegnet seg inn i aktsomhetsvurderingene. Dette for å forbedre prosessen og resultatene i fremtiden

6. GJENOPPRETTING OG ERSTATNING

Selskapet har ikke avdekket tilfeller som krever gjenoppretting i rapporteringsåret.

Vi følger de gjeldende internasjonale standardene og er i kontinuerlig dialog med interessenter for å avdekke behov for gjenoppretting.

Oslo, 29 juni 2023

Sigurd Thorvildsen
Styreleder

Henrik Fougner
Styremedlem

Knut Nossen
Styremedlem

Arve Ree
Styremedlem

Ole Christian Hvidsten
Styremedlem

Per Mortensen
Konsernsjef