

2023/2024

Åpen- hetsloven.

S p a b o A S

Innholdsfortegnelse.

1

SLIK JOBBER VI MED
ANSVARLIGHET HOS OSS

2

VÅRE RISIKOOMRÅDER

3


SLIK HÅNTERER VI
RISIKOOMRÅDENE VÅRE

4

VEIEN VIDERE

5

KONTAKTINFORMASJON

An aerial photograph of a dirt road winding through a dense forest. A dark-colored car is visible on the road, positioned towards the bottom center of the frame. The trees are lush green, and the overall lighting is somewhat dim, suggesting a shaded forest environment. A large, faint, light-colored quotation mark is visible in the upper left quadrant of the image, framing the text.

Hvert selskap, eller hver bygård er et nytt gründerprosjekt. Vi er ikke spekulanter, vi er utviklere og forvaltere. Vi kjøper eldre gårder, renoverer og utvikler dem. Vi bygger opp nye forretningsområder fra bunnen, eller kjøper opp og utvikler mindre selskaper. Alt handler om å skape verdi og inngå langsiktige investeringer på en ansvarlig måte.

Jan Spandow
CEO



Innhold og metode.

INNHold

Denne rapporten er vår redegjørelse for at vi har gjennomført aktsomhetsvurdering i henhold til kravene i Åpenhetsloven. Innledningsvis gir vi en generell beskrivelse av vår organisasjon, våre retningslinjer og rutiner for håndtering av mulige negative konsekvenser for brudd på grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Deretter redegjør vi for hva vi har avdekket gjennom aktsomhetsvurderingen. Avslutningsvis oppsummerer vi våre tiltak som er iverksatt eller planlegges iverksatt for å hindre eller forebygge risiko for negative konsekvenser.

METODE

Gjennom aktsomhetsvurderingen har vi kartlagt og vurdert risiko for negative konsekvenser knyttet til menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold gjennom analyser av våre leverandørkjeder. I henhold til lovens krav har vi i hovedsak fokusert på forhold hos våre direkte leverandører..

VÅR TILNÆRMING

Åpenhetsloven krever kontinuerlige aktsomhetsvurderinger og dette betyr at arbeidet med loven aldri er avsluttet. Vårt fokus er å gjennomføre tiltak som har potensiale til å føre til reell forbedring på en grundig måte.

DEFINISJONER

- Grunnleggende menneskerettigheter henviser til de internasjonalt anerkjente menneskerettighetene som er beskrevet i dokumenter som FNs konvensjon om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter fra 1966, FNs konvensjon om sivile og politiske rettigheter fra 1966 og ILOs kjernekonvensjoner om grunnleggende rettigheter og prinsipper i arbeidslivet.
- Anstendige arbeidsforhold betyr arbeid som tar hensyn til grunnleggende menneskerettigheter, samt helse, miljø og sikkerhet på arbeidsplassen, og som gir en lønn som er tilstrekkelig til å leve av.
- Leverandørkjede refererer til kjeden av leverandører og underleverandører som leverer eller produserer varer, tjenester eller andre innsatsfaktorer som er en del av en virksomhets levering av tjenester eller produksjon av varer fra råvarestadiet til ferdig produkt.
- Forretningspartner refererer til enhver som direkte leverer varer eller tjenester til virksomheten, men som ikke er en del av leverandørkjeden.

1. Slik jobber vi med ansvarlighet.

I dette kapittelet får du en oppsummering av vår organisering, retningslinjer og rutiner for å håndtere faktiske og potensielle negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Våre retningslinjer for ansvarlighet

Spabo AS er et familieeiet eiendomsfirma som er spesialisert på videreutvikling og forvaltning av heleide boliger og næringsseiendommer i inn- og utland.

Spabo består av datterselskapene Spabo Eiendom og Spabo Næring. Selskapet er lokalisert i Oslo og har gjennom datterselskapene 13 ansatte.

Sammen med søsterselskapet Amesto Group AS er Spabo del av Spabogruppen AS.

Redegjørelsen gjelder for virksomhetsåret 1.januar-31.desember 2023, og omfatter aktiviteten til Spabo AS – med datterselskapene Spabo Eiendom og Spabo Næring.

Spabo Eiendom og Spabo Næring har flere datterselskaper, som er listet i vedlegg til redegjørelsen. All økonomisk aktivitet foregår i driftsselskapene. Selskapene i vedlegget er også omfattet av redegjørelsen.

Alle operasjoner i Spabo utføres i samsvar med gjeldende lover og forskrifter. På konsernnivå gjelder The Amesto Way – Code of Conduct, for alle ansatte, styremedlemmer og innleide konsulenter. Foruten Code of Conduct adresseres Spabo sine plikter iht. Åpenhetsloven i følgende retningslinjer og rutiner:

- Krav og forpliktelser til leverandører er del av standardkontrakter
- Retningslinjer for innkjøp ved inngåelse av samarbeidsavtaler/byggekontrakter
- Personelhåndbok

Beslutning fra styret om ansvarlighet

Arbeidet med åpenhetsloven ble forankret i styret i Spabo i 2023, da vi først jobbet med redegjørelse for åpenhetsloven.

Styret har fått informasjon og statusoppdateringer om arbeidet med handlingsplanen fra 2022/2023. Dette inkluderer oppfølging av leverandører og samarbeidspartnere som ble identifisert med mulig risiko i fjorårets redegjørelse.

CEO har, på vegne av styret, det overordnede ansvaret for de etiske retningslinjene og for at disse blir etterfulgt.

Øverste operative ansvarlige for ansvarlighet i vår virksomhet:

Jan Spandow, CEO

Ansvarlig for å utvikle retningslinjer og gjennomføre aktsomhetsvurderingen:

Anne Kari Søvik, COO

Forankring av ansvarlighet internt i virksomheten vår.

Spabo styres etter trippel bunnlinje: people, planet og profit. Sosial bærekraft er gjennom dette en integrert del av kulturen og våre ledelsessystemer. Det samme gjelder for våre leverandører og samarbeidspartnere. Det er en forutsetning at disse er tilsvarende opptatt av å ivareta menneskerettigheter og anstendig arbeidsforhold i sine verdikjeder.

Spabo bruker en digital løsning for aktsomhetsvurderinger og lagring av data skjer i denne løsningen. Den digitale løsningen leveres av Amesto Footprint, hvor all data lagres i Norge i henhold til GDPR reglene. Tilgang til den digitale løsningen gis via en portal til godkjente brukere fra selskapet. Dataene lagres for fem år slik at utviklingen kan følges og det betyr også at neste års aktsomhetsvurderinger kan bygge videre på prosessen fra forrige år.

Informasjonsplikten

Vi svarer på henvendelser fra offentligheten i tråd med §6 informasjonsplikten i åpenhetsloven.

Eksterne henvendelser knyttet til åpenhetsloven kan sendes til CEO, og vil besvares innen tre uker.

Kommunikasjon

Code of conduct og personalhåndbok er tilgjengelig for ansatte via intranett. Forventninger og krav til leverandører og partnere knyttet til ansvarlighet adresseres i kontrakter, og gjennom dialog. Hvordan leverandører arbeider med og forholder seg til kravene i åpenhetsloven er blant annet del av screeningen (spørreundersøkelse) vi gjør med nye leverandører. På selskapets nettsider legges det ut informasjon om hvordan Spabo jobber med etterlevelse av åpenhetsloven.



Vår innsats for å styrke ansvarlighet hos leverandørene våre.

Ved å gjennomføre en grundig aktsomhetsvurdering, har vi analysert våre virksomhetsområder for å identifisere eventuelle kritikkverdige forhold i våre leverandørkjeder.

Det er viktig for Spabo å være sikker på at egen virksomhet, samt våre leverandører av produkter og tjenester, driver sin virksomhet uten at dette går på bekostning av grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. For å sikre dette iverksatte vi følgende tiltak, som var del av handlingsplanen beskrevet i redegjørelsen fra 2023:

- Oppdatering av kontrakter og avtalefestede krav og forpliktelser til leverandører
- Oppdatering av rutine for innkjøp ved inngåelse av samarbeidsavtaler/byggekontrakter/innkjøp varer og tjenester
- Etablering av screening/spørreundersøkelse til oppfølging av leverandører
- Oppdatering av personalhåndbok
- Rutine forhindre uønskede aktiviteter hos leietakere iht. gjeldende lovgivninger

Med disse gjennomførte tiltakene søker vi å påvirke ansvarlighetsgraden til våre leverandører og forretningsforbindelser, samtidig som vi har tydeliggjort forventinger i egen organisasjon.

2. Våre risikoområder.

I dette kapitlet gir vi en oppsummering fra vår kartlegging av våre leverandører og forretningsforbindelser. Formålet med kartleggingen har vært å identifisere mulig risiko for brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i våre verdikjeder. Denne kartleggingen er utgangspunktet for iverksettelse av relevante tiltak som vi beskriver i neste kapittel.

VÅRE VIRKSOMHETSOMRÅDER

68.209 Utleie av egen eller leid fast eiendom elles

Spabo er spesialisert på videreutvikling og forvaltning av heleide boliggårder og næringseiendommer i inn- og utland.

VÅRE RISIKOOMRÅDER

1. Bygg og anlegg
2. Transport og spedisjon

Identifisering og prioritering av risikoområder.

Her får du en oversikt over hvordan vi har identifisert og prioritert risikoområdene av relevans for vår virksomhet.

For leverandører og forretningsforbindelser er det foretatt en kartlegging og risikovurdering basert på land, bransje og innsatsfaktorer.

Vi har brukt metoden utviklet av Amesto Footprint for å kartlegge og vurdere mulig risiko.

Metoden bruker anerkjente kilder for hver av kategoriene, blant annet høyrisikolisten fra Direktoratet for Forvaltning og Økonomistyring (DFØ) og Global Rights Index, som utarbeidet av International Trade Union Confederation (ITUC).

I 2023 hadde Spabo Eiendom og Spabo Næring innkjøp fra 355 leverandører og partnere. Basert på innkjøpsstørrelse har vi risikovurdert innkjøp som dekker 92 % av disse innkjøpene (i kroner). Dette gjennom å se på risiko knyttet til land, bransje og tilbudt produkt eller tjeneste.

Gjennom risikovurderingen identifiserte vi først 71 leverandører med mulig risiko. Med grunnlag i fjorårets aktsomhetsvurderinger, og om leverandøren fortsatt er relevant for oss ble antallet redusert til 27 aktører som vi har undersøkt videre gjennom desk research.

Ved å undersøke om aktøren har rutiner eller retningslinjer knyttet til menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i sine verdikjeder, eller om de har gjennomført aktsomhetsvurderinger gjennom eget arbeid med åpenhetsloven kategoriserte vi aktørene i 3 kategorier:

- Kategori 1: Leverandøren har gode rutiner og videre oppfølging ikke nødvendig
- Kategori 2: Leverandøren har igangsatt arbeidet med å forbedre sine rutiner og må følges opp
- Kategori 3: Det er uklart hva slags rutiner leverandøren har iverksatt og bør undersøke nærmere

Resultatet fra desk research for de 27 identifiserte aktørene gav følgende fordeling:

- 10 leverandører i kategori 1
- 2 leverandører i kategori 2
- 15 leverandører i kategori 3

Prioritering av de mest kritiske risikoområdene for vår virksomhet

Prioriteringen av hvilke risikoområder som skal håndteres først, er gjort på bakgrunn av identifisert risiko og omfang knyttet til Spabo sin kjernevirksomhet. Spabos hovedaktiviteter er utvikling og utleie av boligeiendom, kontor- og butikklokaler. Verdikjeden til Spabo omfatter også mange mindre aktører innenfor eiendomsdrift.

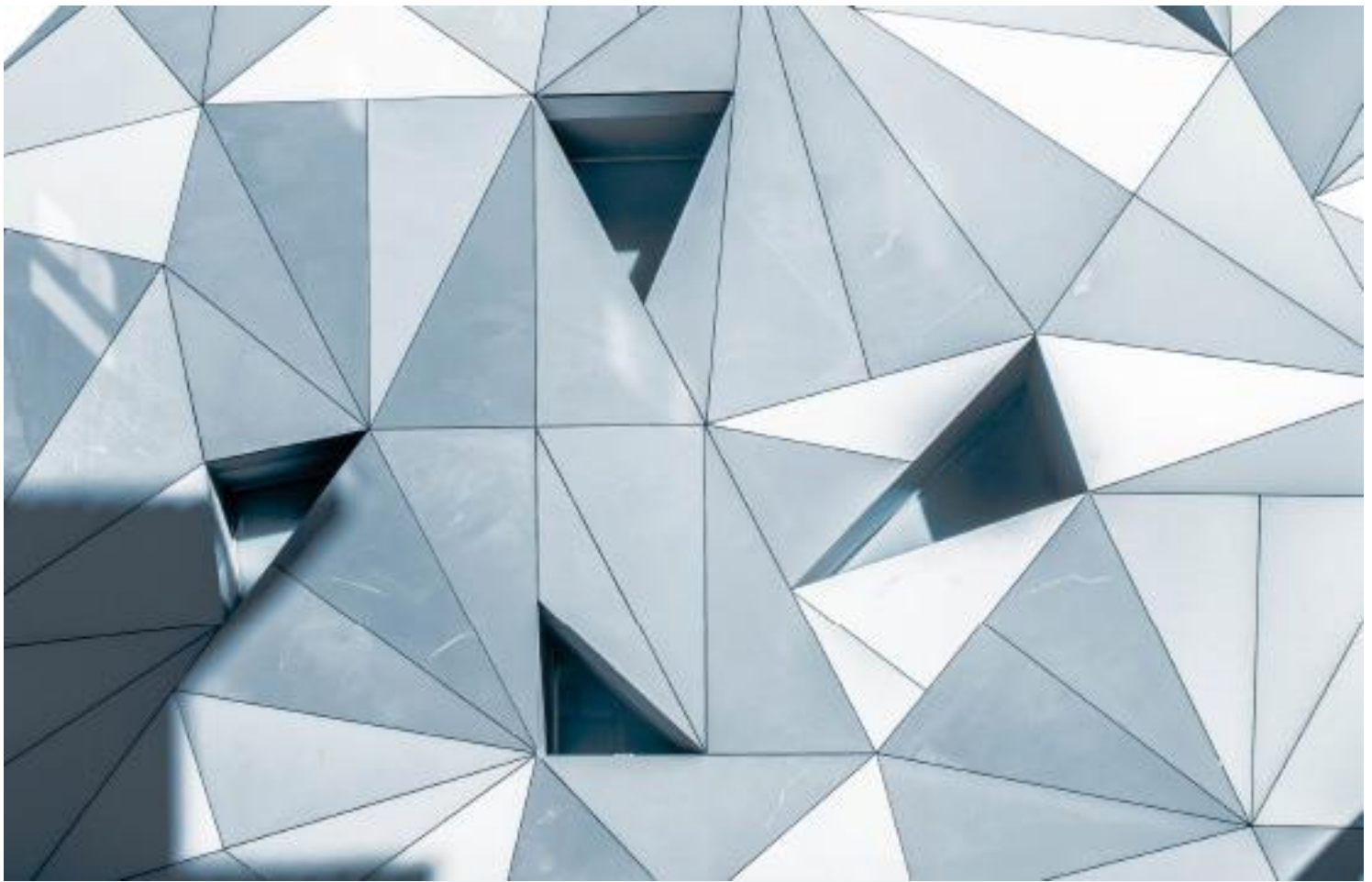
Flere av disse tjenestene er flagget med stor risiko i DFØs høyrisikoliste. Overordnet beskrivelse av risikoområdene følger i neste avsnitt. Videre oppfølging og dialog med leverandørene i kategori 2 og kategori 3 blir del av årets handlingsplan. Totalt gjelder dette 17 leverandører.

1 Bygg og anlegg

Et risikoområde er et mulig kritikkverdig forhold vi har avdekket i vår verdikjede gjennom aktsomhetsvurderingen. For å klassifisere som et kritikkverdig forhold, så må forholdet ha potensiale til å bidra til negativ påvirkning eller skade. Handlingsplanen for å håndtere dette risikoområdet kan du lese i neste kapittel.

Økokrim vurderer i sin trusselvurdering for 2022 at det er sannsynlig at kriminelle aktører vil forsøke å utnytte flyktninger og andre utenlandske og sårbare arbeidstakere til svart og ulovlig arbeid. Utnyttelse forekommer særlig i arbeidsintensive yrker med høy andel ufaglærte. Uregistrerte utenlandske arbeidstakere som mottar betaling i kontanter, er sårbare for utnyttelse ved at arbeidsgiver urettmessig beriker seg på deres lønn eller annen godtgjøring.

Det gjelder også arbeidstakere som utfører arbeid i andres identitet, herunder gjenbrukt identitet. Det er vanskelig for myndighetene å avdekke denne typen utnyttelse. Ifølge rapporter fra etatene, Økokrim og NTAES (Nasjonalt tverretattlig analyse- og etterretningssenter) er det særlig de delene av arbeidslivet med høy andel ufaglært arbeidskraft som preges av arbeidslivskriminalitet.



2 Transport og spedisjon

Et risikoområde er et mulig kritikkverdig forhold vi har avdekket i vår verdikjede gjennom aktsomhetsvurderingen. For å klassifisere som et kritikkverdig forhold, så må forholdet ha potensiale til å bidra til negativ påvirkning eller skade.

Ifølge handlingsplanen mot sosial dumping i transportsektoren består veitransportnæringen av store og små, internasjonale og nasjonale aktører, med ulike segmenter og spesialiseringer. De fleste aktørene opptrer seriøst og følger regelverket. Det finnes likevel mange eksempler på at arbeidstakere i sektoren ikke opplever den ønskede tryggheten og får de arbeidsvilkårene de skal ha. Bransjen har uttrykt bekymring for at useriøse aktører skal utkonkurrere seriøse aktører i markedet.

Risikoene det vises til gjelder arbeidsvilkår som er vesentlig dårligere enn det som er normalt for samme type arbeid. Det vil typisk gjelde lønnsnivå, men også vilkår som arbeidstid, reise godtgjørelser, trygdeordninger og helse-, miljø-, og sikkerhetsforhold. Der virksomheter gir dårlige vilkår for arbeidstakerne for å styrke egen konkurransevne, vil dette ha negative virkninger for resten av næringen, som risikerer å miste markedsandeler ved å opptre seriøst.

Arbeidsvilkår som er i strid med regelverk som kan sanksjoneres med straff, kan være en form for arbeidslivskriminalitet. Sosial dumping omfatter også tilfeller der vilkårene ikke er ulovlige, men vurderes som dårlige. Det vil ofte være en sammenheng mellom sosial dumping/useriøse arbeidsforhold og brudd på ulike lover som regulerer arbeidslivet.

Vår involvering i de ulike risikoområdene.

Gjennom aktsomhetsvurderingen har vi kartlagt risikoen for at vår virksomhet direkte eller indirekte kan forårsake negativ påvirkning.

Spabo skal sikre etterlevelse av OECD sine retningslinjer for ansvarlig næringsliv og ILO sitt regelverk for å sikre arbeidstakerrettigheter. Vi involverte styret og ledelsen i dette arbeidet. Det overordnede ansvaret ligger hos CEO. En dedikert ressursperson i administrasjonen har fått et tydelig mandat til å jobbe med ansvarlighet i selskapet, hos leverandører og samarbeidspartnere. Amesto Footprint hjelper til med den praktiske oppfølgingen.

Gjennom dette arbeidet har vi kommet frem til hvilke områder som bør prioriteres.

Intern risiko

Vi har ikke avdekket områder hvor Spabo direkte eller indirekte har forårsaket brudd på menneskerettigheter, eller bidratt til negativ påvirkning gjennom vår virksomhet. Etter fjorårets kartlegging av interne rutiner og praksiser satte vi i gang flere tiltak for å sikre at ansvarlighet blir ivaretatt i alle ledd. Hovedfokus i år skal være at rutiner og retningslinjer er godt iverksatt i virksomheten og at alle ansatte har et bevisst forhold til hva som gjelder i arbeidshverdagen.

Ekstern risiko

Etter fjorårets redegjørelse har vi hatt dialog med relevante leverandører og partnere hvor vi vurderte mulig risiko. Gjennom aktsomhetsvurderingene har vi ikke avdekket brudd på menneskerettigheter eller alvorlig negativ påvirkning. Selv om vi ikke avdekket faktiske negative konsekvenser, finnes det risiko i verdikjeden vår. Det er derfor viktig for oss å fortsette arbeidet med aktsomhetsvurderinger og ha tydelige forventninger til leverandører og samarbeidspartnere.



3. Slik håndterer vi risikoområdene våre.

Vi har en løpende dialog med våre leverandører og samarbeidspartnere. Risiko for brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold er en del av denne dialogen. Dersom risikoområdene endrer seg, har vi rutiner for å oppdatere retningslinjene våre. I dette kapittelet kan du lese mer om hvordan vi håndterer risikoområdene våre.

De overordnede retningslinjene for ansvarlig næringsliv i virksomheten er forankret i vår visjon og i våre etiske retningslinjer og retningslinjer for innkjøp.

Ved å jobbe med kravene i åpenhetsloven og ved å gjennomføre aktsomhetsvurderinger blir dette arbeidet enda mer systematisert, og det hjelper det oss som organisasjon å løfte bevisstheten rundt ansvarlighet i den daglige driften.

Handlingsplanen for neste rapporteringsperiode blir forklart nærmere på neste side

Vi skal årlig gjennomføre aktsomhetsvurderinger i tråd med OECDs retningslinjer for selskaper i henhold til §4 i Åpenhetsloven. Aktsomhetsvurdering skal dekke følgende:

- Kartlegging av potensielle risikoområder knyttet til vår virksomhet, leverandørkjeder, forretningsforbindelser og geografiske områder vi opererer i.
- Utforme handlingsplaner for å håndtere de potensielle risikoområdene.
- Gjenopprette skade dersom vi avdekker at skade har skjedd (gjenoppretting som definert i Forbrukertilsynets veileder for aktsomhetsvurderinger).
- Oppdatere våre retningslinjer for ansvarlig næringsliv jevnlig etter behov.
- Årlig evaluering og oppdatering.



HANDLINGSPLANER OG OPPFØLGING AV RISIKOOMRÅDENE VÅRE

Her er vår handlingsplan for å håndtere de kartlagte og prioriterte risikoområdene.

Spabo opprettet etter fjorårets redegjørelse en omfattende handlingsplan for å sikre god forankring av ansvarlighet i organisasjonen. Handlingsplanen har vi jobbet med gjennom 2023 og frem til årets redegjørelse. I årets handlingsplan har vi hovedfokus på to områder vi skal jobbe videre med:

- 1) Videre implementering, opplæring og informasjon knyttet til oppdaterte retningslinjer og kontrakter.
- 2) Oppfølging av utvalgte leverandører. Dette er dialog med aktører vi har identifisert gjennom risikovurderingen og undersøkt i første del av aktsomhetsvurderingene uten å få tilstrekkelig informasjon om hvordan leverandøren jobber med ansvarlighet. Dette gjelder leverandører vurdert som kategori 2 og kategori 3.

Arbeidet med åpenhetsloven er et kontinuerlig forbedringsarbeid og punktene i handlingsplanen skal følges opp frem mot neste redegjørelse. Det er avsatt dedikert ressurser til å koordinere og kvalitetssikre dette arbeidet.



4. Veien Videre.

Vi som organisasjon er opptatt av å sikre menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold på alle nivåer i vår verdikjede. Å sikre ansvarlighet i vår egen virksomhet, hos våre leverandører og samarbeidspartnere er en løpende prosess som vil følges opp hvert år. Vår handlingsplan sikrer at de prioriterte tiltakene blir fulgt opp, og at vi opprettholder vår standard for ansvarlighet.

Slik skal vi følge opp tiltakene i tiden fremover

I kommende periode skal vi jobbe videre med tiltakene beskrevet i handlingsplanen. Dette inkluderer kontakt med kartlagte leverandører som ikke kan dokumentere tilfredsstillende når det gjelder å sikre menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold hos seg og sine underleverandører.

Dersom leverandørene ikke kan dokumentere et slikt arbeid på en tilfredsstillende måte, vil vi gå i videre dialog for å undersøke hvilke tiltak som kan iverksettes.

I tråd med kravet i åpenhetsloven vil vi årlig gjennomføre aktsomhetsvurderinger. Slik vil vi overvåke eksisterende risikoområder og kunne identifisere potensielle nye områder





5. Kontaktinformasjon.

Vår rutine for å håndtere henvendelser:

Et viktig element i åpenhetsloven er informasjonsplikten som følger av § 6. Alle kan ta skriftlig kontakt med oss og be om informasjon om hvordan vi håndterer risikoområder knyttet til vår virksomhet.

Denne redegjørelsen ligger tilgjengelig på våre nettsider og gir utdypende informasjon om vårt arbeid med åpenhetsloven. Den har også blitt delt i vår interne kommunikasjonskanal slik at alle ansatte har tilgang.

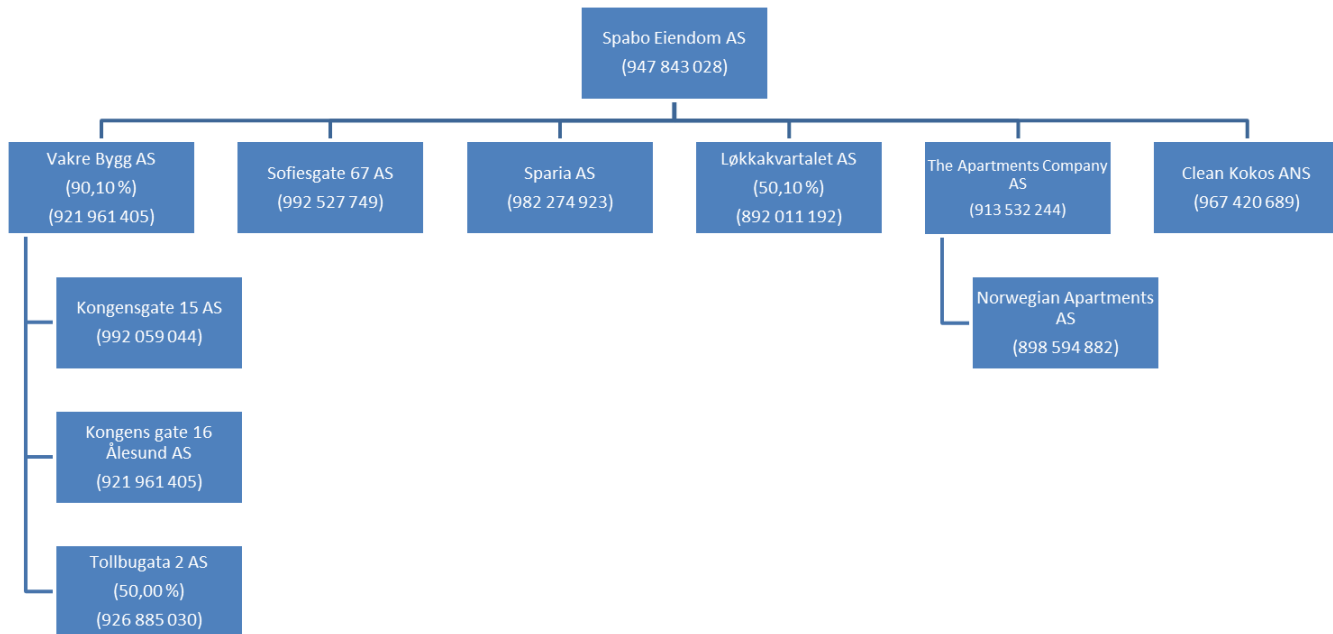
Redegjørelsen vil bli oppdatert innen 30. juni hvert år, eller ved vesentlige endringer i våre risikoområder.

Dersom du har noen spørsmål, vennligst ta kontakt med oss:

jan@spabo.no

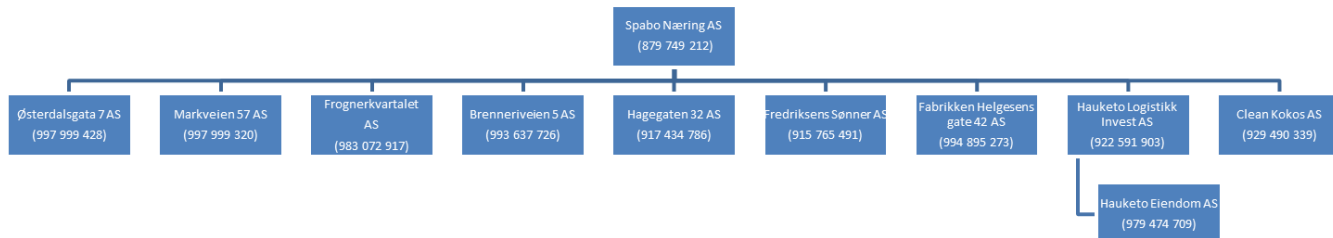
Vedlegg

Selskapsstruktur for Spabo Eiendom AS og Spabo Næring AS med datterselskaper.



Ansvarlige selskaper er eiet som følger:

- (Clean Kokos ANS er eiet 99 % av Spabo Eiendom AS. Resterende 1 % er eiet av Spabogruppen AS)



Simplifying business.

Amesto Footprint.

Denne aktsomhetsvurderingen er utført i henhold til Lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (åpenhetsloven). Amesto Footprint er ansvarlig for rapportens struktur og metode, mens det rapporterende selskapet står fullt ansvarlig for innholdet og utførelsen av aktsomhetsvurderingen.