



AKTSOMHETSVURDERING

Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger for
Comikron Invest / LL Holding

30. juni 2023

LL Holding AS

alti.no/ll-holding-as

Øravegen 4

6650 Surnadal, Norge

post@alti.no

INNHold

INNLEDNING	2
DRIFTSOMRÅDE OG ORGANISERING	3
Driftsområde	3
Organisering	3
Ansvarsområde og fordeling av oppgaver	5
Styrevedtak for forankring av ansvarlighet	5
Rutiner for håndtering av negative konsekvenser	5
RESULTAT AV AKTSOMHETSVURDERINGEN	6
Risiko i egen virksomhet	6
Driftsområde og iboende risiko	6
Risiko i leverandørkjeden	7
TILTAK FOR Å HÅNDTERE RISIKO	8
Tiltak for å stanse faktisk negativ påvirkning	8
Tiltak for å begrense overordnet risiko	8
Tiltak for å begrense risiko i leverandørkjeden	9
KONKLUSJON	10
Oppsummering	10
Videre informasjon	10

INNLEDNING

Comikron Invest AS er omfattet av åpenhetsloven som trådte i kraft 1. juli 2022. Med det følger et krav om systematisering og dokumentering av selskapets tilnærming til leverandører og forretningspartnere. I tillegg kreves det en gjennomgang av interne forhold som berører de aspektene åpenhetsloven omfatter.

Spesielt er det selskapets faktiske og potensielle påvirkning på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold som skal hensyntas. Arbeidet som har blitt utført frem mot publisering av denne redegjørelsen har bestått av å kartlegge og systematisere relevante retningslinjer og rutiner som allerede er etablert, for å videre tilpasse, utvikle og forbedre disse mot en konkret forankring opp mot kravene i åpenhetsloven. Hovedmålet med prosessen er å minimere selskapets faktiske og potensielle negative påvirkning på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Med det formål har Comikron Invest startet en prosess med å forankre, kartlegge og håndtere sin ansvarlighet opp mot våre leverandører og forretningspartnere. Prosessen er formet i henhold til OECDs veileder for aktsomhetsvurderinger for ansvarlig næringsliv. Denne redegjørelsen gir innsyn i selskapets arbeid med aktsomhetsvurderingene, og er utformet etter kravene i åpenhetslovens § 5 a-c. Det er gitt en beskrivelse av Comikron Invests organisering og driftsområde, rutiner for å gjennomføre aktsomhetsvurderinger i tråd med lovens § 4, relevant identifisert risiko, og hvordan identifisert risiko er håndtert eller planlagt håndtert.

Ved publisering av denne redegjørelsen er arbeidet med aktsomhetsvurderingene fremdeles i en tidlig fase, med fokus på oversikt og kartlegging, og håndtering av de mest fremtredende risikofaktorene. Videre inn i neste rapporteringsperiode vil arbeidet bli en kontinuerlig prosess integrert i kjernen av forretningsvirksomheten vår, og underlagt årlige revisjoner.

DRIFTSOMRÅDE OG ORGANISERING

Iht. åpenhetsloven § 5. a. gis en generell beskrivelse av virksomhetens organisering, driftsområde, retningslinjer og rutiner for å håndtere faktiske og potensielle negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold.

Driftsområde

Comikron Invest AS er et eiendomsselskap som bedriver kjøp, salg, utleie og utvikling av eiendom, med kjøpesenter som kjernevirksomhet, i hele Norge. Comikron Invest er morselskap i et større konsern, hvor eiendommene er fordelt mellom ulike selskaper. Blant disse selskapene ligger alle kjøpesentereieendommer inn under selskapet LL Kjøpesenter AS. Datterselskapet LL Holding har 40 % eierskap i forvaltningsselskapet Alti Forvaltning, som sørger for den daglige driften av alle kjøpesenter under Comikron-konsernet. Dette innebærer blant annet at Alti Forvaltning inngår avtaler med leverandører på vegne av selskapene i Comikron-konsernet. Disse leverandørene regnes dermed som leverandører av det respektive eiendomsselskapet, og ikke Alti Forvaltning, og er derfor omfattet av denne redegjørelsen.

Comikron kjøper gjennom sin virksomhet inn en rekke varer og tjenester tilknyttet eiendomsdrift, nærmere bestemt drift av kjøpesenter. Inn under LL Holding finnes også annen næringseiendom og boligeiendommer, men det er kjøpesenter som utgjør den store majoriteten av både LL Holding og dermed Comikron sitt driftsområde. Det er derfor den delen av Comikron sitt konsern som omfatter kjøpesenter som er prioritert i starten av selskapets arbeid med aktsomhetsvurderinger, da det er her den store majoriteten av leverandører og driftsinntekter stammer fra. I praksis vil det bety at arbeidet som er startet er sentrert rundt eiendommene underlagt datterselskapet LL Kjøpesenter AS.

Organisering

Comikron Invest AS er et eiendomsselskap organisert som et aksjeselskap, med forretningsadresse Øravegen 4, 6650 Surnadal. Comikron Invest er morselskap i et større konsern, hvor eiendommene er fordelt mellom ulike selskaper. All eiendom under Comikron Invest-konsernet ligger under datterselskapet LL Holding AS. I LL Holding ligger den operative styringen av konsernet. Videre i denne rapporten henvises det derfor til LL Holding sitt arbeid relatert til åpenhetsloven, som da også automatisk omfatter Comikron-konsernet som helhet. Når det i det følgende henvises til «styret» og «selskapet» refererer dette da til LL Holding og dets styre.

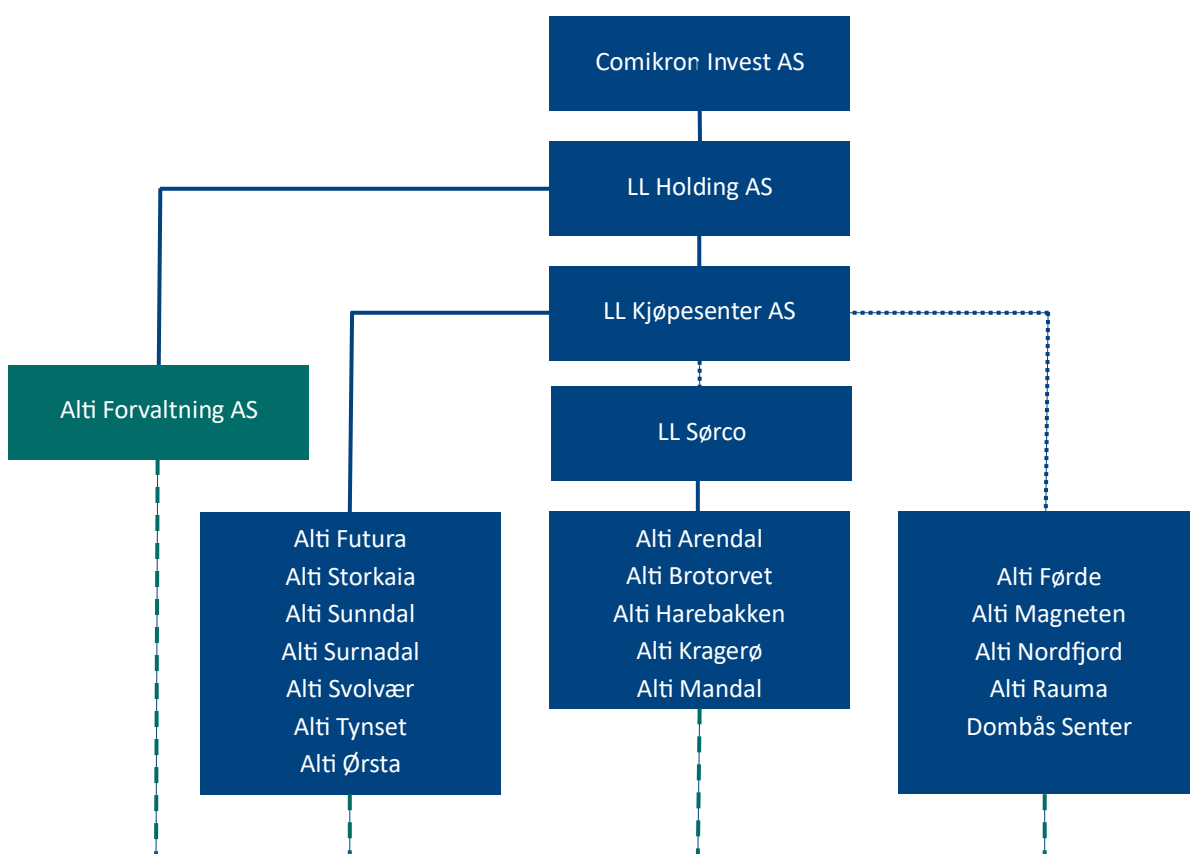
Under LL Holding ligger flere nærings- og boligeiendommer, mens alle kjøpesentereieendommer er samlet under LL Kjøpesenter AS. Disse kjøpesentrene er Alti Futura, Alti Storkaia, Alti Sunndal, Alti Surnadal, Alti Svolvær, Alti Tynset og Alti Ørsta.

LL Kjøpesenter har også eierskap i fem andre kjøpesenter: Alti Førde (50 %), Alti Magneten (75 %), Alti Nordfjord (25 %), Alti Rauma (33,3 %) og Dombås Senter (50 %). Gjennom 50 % eierskap i LL Sørco AS har LL Kjøpesenter også 50 % eierskap i kjøpesentrene Alti Arendal, Alti Brotorvet, Alti Harebakken, Alti Kragerø og Alti Mandal.

Utover Comikron som morselskap er følgende selskap selv omfattet av åpenhetsloven jfr. lovens § 2:

- LL Holding AS
- LL Kjøpesenter AS

I tillegg er LL Sørco AS og driftsselskapet Alti Forvaltning AS omfattet av åpenhetsloven. Selskapene under Comikron Invest som selv er omfattet av åpenhetsloven vil inngå i denne redegjørelsen. Det innebærer at dersom det identifiseres faktisk negativ påvirkning eller risiko knyttet direkte til et av disse datterselskapene vil det omtales eksplisitt. Alti Forvaltning og LL Sørco publiserer sine egne redegjørelser på sine nettsider.



Figur 1: Forenklet organisasjonskart over kjøpesenterdelen av konsernet.

For en mer detaljert oversikt over selskapsstrukturen i konsernet henvises det til LL Holding sin årsrapport, som kan oversendes på forespørsel.

Ansvarsområde og fordeling av oppgaver

Styret er selskapets styrende organ, og har det overordnede ansvaret for å påse at selskapet etterlever kravene i åpenhetsloven. Det er utnevnt en arbeidsgruppe som skal sørge for den praktiske gjennomføringen av selskapets aktsomhetsvurderinger og redegjørelsen for disse. Arbeidsgruppen har fått forankret hovedansvaret for arbeidet med åpenhetsloven av styret i LL Holding. Denne gruppen består av bærekraftsleder, HR-sjef og driftsleder i Altis Forvaltning, hvor bærekraftsleder har det overordnede ansvaret.

Styrevedtak og forankring av ansvarlighet

Rutinene og organiseringen av arbeidet er forankret i styret til LL Holding gjennom styrebehandling av *Rutinedokument for åpenhetsloven*, som beskriver hvordan selskapet skal overholde de forpliktelsene som følger av åpenhetsloven, og bidra til å fremme åpenhetslovens formål. Rutinedokumentet inneholder også en overordnet oversikt over hvordan aktsomhetsvurderingene for selskapet skal gjennomføres, og hvordan selskapet skal håndtere informasjonsforespørsler etter åpenhetslovens § 6.

Rutiner for håndtering av negative konsekvenser

Det er vedtatt at LL Holding skal gjennomføre aktsomhetsvurderinger basert på OECDs modell for aktsomhetsvurderinger for ansvarlig næringsliv. Arbeidsgruppen skal kartlegge og vurdere negativ påvirkning ut fra egen virksomhet, leverandørkjede og forretningsforbindelser. Arbeidsgruppen skal med det formål først skaffe en fullstendig oversikt over selskapets leverandører og forretningspartnere. Deretter skal det minst én gang i året gjennomføres et arbeidsmøte for å vurdere hvor i virksomheten og leverandørkjeden risikoen for brudd på menneske- og arbeidsrettigheter er størst. På bakgrunn av risikokartleggingen skal arbeidsgruppen vurdere hvor det er mest hensiktsmessig at interne ressurser benyttes.

Etter å ha gjennomført en risikoklassifisering av egen leverandørliste og fastsatt prioriteringsområder, skal arbeidsgruppen vurdere om det bør gjennomføres tiltak for å stanse, forebygge eller redusere risikoen for eventuell negativ påvirkning eller skade. Dette kan eksempelvis gjøres ved at det sendes ut spørreskjemaer til leverandørene, hvor det etterspørres dokumentasjon på at bedriftens arbeidstakere arbeider under ansvarlige arbeidsforhold, og at det foreligger rutiner for sikre tilsvarende ansvarlige forhold videre nedover i leverandørkjeden.

Dersom innledende undersøkelser eller spørreskjemaer gir grunn til mistanke om at leverandøren/forretningsforbindelsen ikke respekterer grunnleggende menneskerettigheter, eller har stor iboende risiko i egen leverandørkjede, bør det vurderes om ytterligere tiltak bør iverksettes. Etter at det er gjennomført tiltak skal effekten/resultatene av disse kartlegges. Styrets oppfølging av arbeidet med aktsomhetsvurderingene er forankret ved at «oppfølging av ansvarlighet i henhold til åpenhetsloven» gjøres til sak i styremøtene minst en gang i året.

RESULTAT AV AKTSOMHETSURDERINGEN

Iht. åpenhetsloven § 5. b. gis opplysninger om faktiske negative konsekvenser og vesentlig risiko for negative konsekvenser som virksomheten har avdekket gjennom sine aktsomhetsvurderinger.

Risiko i egen virksomhet

LL Holding har ingen egne ansatte, men er nært tilknyttet de ansatte i Alti Forvaltning. Alti Forvaltning har om lag 160 ansatte, og bedriver sin virksomhet utelukkende i Norge. Alti Forvaltning er selv omfattet av åpenhetsloven og redegjør for egne aktsomhetsvurderinger. Per 30. juni 2023 har Alti Forvaltning ikke rapportert om risiko for, eller faktisk negativ påvirkning på menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold i egen virksomhet.

Utover redegjørelsen i forbindelse med åpenhetsloven rapporterer LL Holding på forhold vedrørende de ansatte i Alti Forvaltning i sin årsrapport under bærekraftskapitlet. Her fremgår informasjon om HMS, medarbeidersamtaler, sykefravær og arbeidsulykker, kjønnsfordeling og likelønn. Samlet sett identifiserer LL Holding ingen faktiske negative konsekvenser eller vesentlig risiko for negative konsekvenser for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold forårsaket av egen virksomhet eller Alti Forvaltnings virksomhet.

Driftsområde og iboende risiko

Kjøpesenterdrift er en kompleks og bred virksomhet, som involverer mange ulike bransjer og forretningsområder. Den praktiske håndteringen av den daglige driften gjøres gjennom forvaltningsselskapet Alti Forvaltning, og er formalisert gjennom en skriftlig forvaltningsavtale. Dette innebærer blant annet at Alti Forvaltning inngår avtaler med leverandører på vegne av selskapene under LL Holding.

Listen med leverandører inneholder mange ulike aktører innenfor et bredt spekter av bransjer. Følgelig er det en overordnet risiko i seg selv å gjennom sin kjernevirksomhet ha et direkte kontraktsforhold til et veldig stort antall leverandører innenfor mange ulike bransjer, da det vil være et omfattende arbeid å følge opp alle leverandører med de metoder og nyanser som bør hensyntas innenfor den enkelte bransje. Denne kompleksiteten i seg selv vurderes derfor som en risikofaktor.

Overordnet risikofaktor 1: *Et stort antall leverandører fordelt over et bredt spekter av ulike bransjer.*

Videre er det i Alti Forvaltning mange ulike personer som har ansvar for innkjøp. Sentralt i driftsorganisasjonen inngås det ramme- eller intensjonsavtaler innenfor de ulike avdelingene som distribueres ut til det enkelte kjøpesenter. Ute på eiendommene er det lokale driftsteam

som har ansvaret for innkjøp av varer og tjenester som ikke anskaffes sentralt. Kunnskapsnivået, innsikten og vurderingene til den enkelte ansatte kan dermed bli en faktor som potensielt påvirker risikobildet i leverandørkjeden til LL Holding.

Overordnet risikofaktor 2: *Et større antall individer som hver for seg har ansvaret for innkjøp av varer og tjenester på vegne av LL Holding.*

Risiko i leverandørkjeden

Arbeidsgruppen startet arbeidet med å skaffe en oversikt over alle virksomheter som er tilknyttet LL Holding gjennom LL Kjøpesenter. Oversikten ble utarbeidet ved å hente ut fakturalinjer for det enkelte kjøpesenter for perioden januar 2022 til april 2023. Innhenting av denne informasjonen resulterte i treff på om lag 1500 selskaper, samt det samlede beløpet det enkelte selskapet hadde fakturert i perioden.

For videre arbeid ble den enkelte leverandørlisten avgrenset til leverandører som i perioden hadde fakturert det enkelte selskap for minst 50.000 kr. De individuelle listene ble så videresendt til de lokale driftsavdelingene for å innhente mer informasjon om de ulike leverandørene og forretningspartnerne, for å danne et bedre grunnlag for den individuelle risikovurderingen. Informasjonen innebar:

- hvilken bransje leverandøren tilhører;
- hvilken tjeneste som leveres;
- om det foreligger skriftlig avtale;
- kontaktperson for leverandøren;
- om det lokale driftsteamet har grunn til mistanke om relevant risiko i leverandørens egen virksomhet.

Basert på informasjon som ble mottatt om den enkelte leverandør ble det startet en overordnet risikovurdering av den samlede leverandørlisten basert på følgende faktorer:

- Størrelse på omsetning til/fra selskapet.
- Bransje- og produktkategori.
- Geografisk beliggenhet.
- Hvorvidt leverandøren er omfattet av åpenhetsloven.

Leverandørene blir vurdert fortløpende etter de overnevnte kategoriene, og blir etter vurderingen klassifisert i ulike risikokategorier. Oppfølging av den enkelte blir basert på denne klassifiseringen. Arbeidet er fremdeles i en tidlig fase, men så langt i prosessen er det ikke identifisert faktiske negative konsekvenser for grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold som LL Holding er direkte knyttet til gjennom våre leverandører eller forretningspartnerne.

TILTAK FOR Å HÅNDTERE RISIKO

Iht. åpenhetsloven § 5 c, gis opplysninger om tiltak som virksomheten har iverksatt eller planlegger å iverksette for å stanse faktiske negative konsekvenser eller begrense vesentlig risiko for negative konsekvenser, og resultatet eller forventede resultater av disse tiltakene.

Tiltak for å stanse faktisk negativ påvirkning

Det er så langt ikke er identifisert faktisk negativ påvirkning på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold som LL Holding har forårsaket eller bidratt til, eller som er direkte knyttet til virksomhetens forretningsvirksomhet eller tjenester gjennom leverandørkjeden eller forretningspartnere. Det er derfor heller ikke iverksatt tiltak i denne forbindelse.

Tiltak for å begrense overordnet risiko

Gjennom arbeidet med selskapets aktsomhetsvurderinger ble følgende overordnede risikoer identifisert:

Overordnet risikofaktor 1: *Et stort antall leverandører fordelt over et bredt spekter av ulike bransjer.*

Overordnet risikofaktor 2: *Et større antall individer som hver for seg har ansvaret for innkjøp av varer og tjenester på vegne av LL Holding.*

Som tiltak for å redusere risikoen forbundet med begge de to overnevnte risikofaktorer har arbeidsgruppen startet prosessen med å utarbeide og oppdatere relevante prosedyrer og dokumenter for å sikre en felles forståelse for hvilke hensyn ansatte i Alti Forvaltning skal ta ved innkjøp. Dette innebærer oppdatering av Alti Forvaltning sine etiske retningslinjer, utarbeidelse av etiske retningslinjer for leverandører, innkjøpspolicy, og avtaledokument med relevante krav til leverandører som skal vedlegges alle kjøpsavtaler. Fremover vil arbeidet bestå av å ferdigstille disse dokumentene, kommunisere de nye prosedyrene internt, og kommunisere de nye leverandørkravene eksternt til alle eksisterende og nye leverandører. Siden alle innkjøp som gjøres på vegne av kjøpesentrene under LL Holding gjennomføres av ansatte i Alti Forvaltning vil disse tiltakene automatisk påvirke LL Holding sine innkjøp.

Videre har arbeidsgruppen valgt å aktivt involvere alle lokale driftsteam i prosessen med å innhente informasjon om selskapets leverandører. Dette valget har tre aspekter ved seg:

1. Effektiv innhenting av korrekt informasjon om den enkelte leverandør.

2. Involvere alle ansatte med ansvar for innkjøp i det praktiske arbeidet med åpenhetsloven for å gi den enkelte et aktivt forhold til prosessen, og samtidig bygge kompetanse om aktsomhetsvurderingens plass i den daglige driften.
3. Åpne for innspill fra de ansatte som har den daglige kontakten med leverandørene, dersom det skal være identifisert forhold ute på eiendommene som gir grunn til mistanke om risiko for negativ påvirkning.

I forkant av denne involveringen ble det sendt ut et informasjonsskriv til alle ansatte med innkjøpsansvar ute på eiendommene vedrørende åpenhetsloven, og LL Holding sitt arbeid i den forbindelse. For å videre sikre informasjon og involvering hos alle ansatte ble åpenhetsloven og aktsomhetsvurderinger tatt opp som eget tema under Alti Forvaltning sine to siste ansattesamlinger våren 2023.

Tiltak for å begrense risiko i leverandørkjeden

Listen over leverandører er vurdert ut ifra overordnede faktorer som listet under *Risiko i leverandørkjeden*. Med bakgrunn i denne første risikovurderingen vil det være behov for å samle inn ytterligere informasjon om de ulike leverandørene sine retningslinjer og tiltak opp imot de relevante aspektene ved åpenhetsloven. I LL Holding tenkes dette løst i neste ledd ved utsendelse av spørreskjema for å kunne samle inn mer relevant informasjon om den enkelte leverandør.

Spørreskjema er under utarbeidelse og vil bli utsendt fortløpende, prioritert etter den innledende risikovurderingen. Mange av leverandørene til LL Holding er store selskaper som selv er omfattet av åpenhetsloven. Hos disse vil det i første omgang bli gjort en vurdering av leverandørens egen redegjørelse for sine aktsomhetsvurderinger. Spørreskjema og behandling av informasjonen som kommer inn vil i første omgang prioriteres for mindre leverandører som selv ikke rapporterer i henhold til åpenhetsloven, og som samtidig er vurdert til å ha potensiell risiko i egen virksomhet eller leverandørkjede.

KONKLUSJON

Oppsummering

Comikron Invest har gjennom datterselskapet LL Holding AS og arbeidsgruppen i Alti Forvaltning kommet i gang med arbeidet opp imot kravene i åpenhetsloven. Det har blitt utarbeidet en fullstendig leverandøroversikt og påbegynt en overordnet risikovurdering av et avgrenset utvalg leverandører. I tillegg er det gjort en vurdering av egen virksomhet og overordnede risikofaktorer basert på hvordan selskapet opererer, og planlagt tiltak for å redusere disse.

I tiden fremover vil vurderingen av leverandørene fortsette ved å vurdere den enkeltes redegjørelse for sine egne aktsomhetsvurderinger, og ved å sende ut spørreskjema for innsamling av relevant informasjon. Når slik informasjon foreligger vil risikobildet oppdateres i henhold til informasjonen som er mottatt, og videre tiltak vil gjennomføres basert på det nye risikobildet.

Skulle det i løpet av det overnevnte arbeidet identifiseres at Comikron Invest har hatt faktisk negativ påvirkning, direkte eller indirekte, på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, vil selskapet iverksette egnede tiltak for å stanse, forebygge eller begrense de negative konsekvensene.

Videre informasjon

Denne redegjørelsen vil bli oppdatert årlig, eller ved vesentlig endring i Comikron Invest sin risikovurdering. Neste oppdatering vil bli publisert på LL Holding sine nettsider senest 30. juni 2024.

Spørsmål vedrørende denne redegjørelsen, eller hvordan Comikron Invest håndterer faktiske og potensielle negative konsekvenser etter § 4 i åpenhetsloven rettes via e-post til aapenhetsloven@alti.no.

Styrets signatur
28.06.2023



Lars Løseth



Finn Haugan



Lars Ove Løseth



Lodve Solholm



Ole-Christian Hallerud



KONTAKTINFORMASJON



LL Holding | aapenhetsloven@alti.no | alti.no/ll-holding-as

Alti Forvaltning AS | post@alti.no | Øravegen 4, 6650 Surnadal, Norge | alti.no