



# AKTSOMHETSVURDERING

Redegjørelse for aktsomhetsvurderinger for  
Alti Forvaltning

30. juni 2023

**ALTI FORVALTNING AS**

alti.no

Øravegen 4

6650 Surnadal, Norge

post@alti.no

# INNHold

<b>INNLEDNING</b>	<b>2</b>
<b>DRIFTSOMRÅDE OG ORGANISERING</b>	<b>3</b>
Driftsområde	3
Organisering	3
Ansvarsområde og fordeling av oppgaver	4
Styrevedtak for forankring av ansvarlighet	4
Rutiner for håndtering av negative konsekvenser	5
<b>RESULTAT AV AKTSOMHETSVURDERINGEN</b>	<b>6</b>
Risiko i egen virksomhet	6
Driftsområde og iboende risiko	6
Risiko i leverandørkjeden	7
<b>TILTAK FOR Å HÅNDTERE RISIKO</b>	<b>8</b>
Tiltak for å stanse faktisk negativ påvirkning	8
Tiltak for å begrense overordnet risiko	8
Tiltak for å begrense risiko i leverandørkjeden	9
<b>KONKLUSJON</b>	<b>10</b>
Oppsummering	10
Videre informasjon	10

# INNLEDNING

Alti Forvaltning 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 Alti Forvaltning 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 Alti Forvaltning sitt arbeid med aktsomhetsvurderingene, og er utformet etter kravene i åpenhetslovens § 5 a-c. Det er gitt en beskrivelse av Alti Forvaltnings 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.

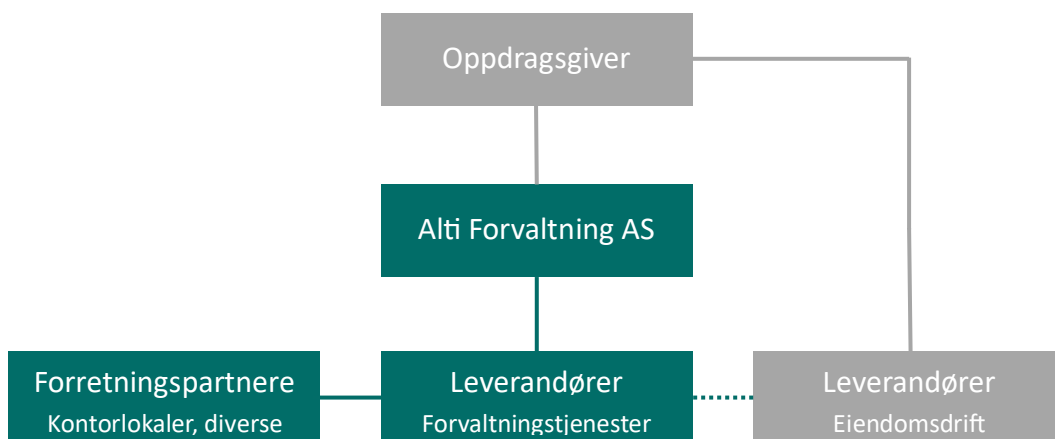
Ved publisering av denne redegjørelsen er arbeidet med aktsomhetsvurderingene fremdeles i en tidlig fase, med fokus på oversikt og kartlegging, og håndtering av de mest fremtredende risikofaktorene. Videre inn i neste rapporteringsperiode vil arbeidet bli en kontinuerlig prosess integrert i kjernen av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

Alti Forvaltning er et forvaltningsselskap som tilbyr tjenester innenfor eiendomsforvaltning, som utøves på vegne av eiendomsselskaper som engasjerer oss for å forvalte deres eiendom, primært kjøpesenter, og utelukkende i Norge. Per 30. juni 2023 forvalter Alti Forvaltning 42 kjøpesenter. Forvaltningstjenestene innebærer teknisk drift av eiendommene, renovering og utvikling av eiendommene, uteleiearbeid, markedsføring og regnskapstjenester. Som et i ledd i utøvelsen av disse tjenestene inngår Alti Forvaltning innkjøpsavtaler på vegne av eiendomsselskapene som engasjerer oss. Leverandørene som blir tilknyttet eiendommene inngår avtaler med det respektive eiendomsselskapet og er i så måte ikke en leverandør av Alti Forvaltning, og er derfor ikke omfattet av denne redegjørelsen. Alti Forvaltning inngår også avtaler direkte med ulike leverandører for drift av egne kontorlokaler, og som ledd i tjenestene vi leverer til eiendomsselskapene. Lisenser til ulike programvarer innenfor teknisk drift, dokumentasjon og IT, konsulenttjenester og annen faglig bistand er av områdene hvor Alti forvaltning vil ha et direkte avtaleforhold med leverandører som regnes å levere innsatsfaktorer til det som er vår leveranse til eiendomsselskapene vi forvalter eiendom for. Disse leverandørene er omfattet av denne redegjørelsen.

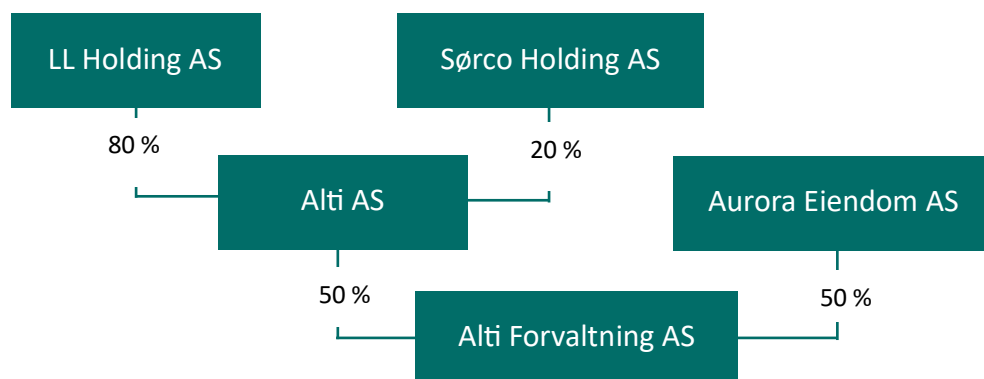


Figur 1: Forenklet fremstilling av innkjøp i regi av Alti Forvaltning.

## Organisering

Alti Forvaltning AS er et forvaltningsselskap organisert som et aksjeselskap, med forretningsadresse Øravegen 4, 6650 Surnadal. Alti Forvaltning har to eierselskaper, hvorav det ene, Alti AS, er et rent investeringselskap som igjen er eid av de to eiendomsselskapene LL

Holding AS og Sørco Holding AS. Det andre eierselskapet er Aurora Eiendom AS. Alti og Aurora Eiendom eier 50 % hver av Alti Forvaltning. LL Holding og Sørco Holding eier henholdsvis 80 % og 20 % av Alti, og i så måte 40 % og 10 % av Alti Forvaltning. Av de tre eierselskapene er det kun LL Holding som har Alti Forvaltning regnskapsført som datterselskap. I tillegg har Alti Forvaltning skilt ut regnskapsavdelingen i et eget datterselskap kalt Alti Regnskap AS.



Figur 2: Forenklet selskaps-/konsernstruktur rundt Alti Forvaltning AS.

## 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. Denne gruppen består av bærekraftsleder, HR-sjef og driftsleder i Alti Forvaltning, hvor bærekraftsleder har det overordnede ansvaret.

Den samme arbeidsgruppen forestår også den praktiske gjennomføringen av aktsomhetsvurderingene og redegjørelsene for Alti Forvaltning sine eierselskaper, i tillegg til å bistå i aktsomhetsvurderingene av leverandørene til de øvrige oppdragsgivende eiendomsselskapene. Det enkelte selskap sine redegjørelser publiseres som egne rapporter på det respektive selskap sine nettsider, og omfatter leverandørene som er tilknyttet eiendommene selskapet har eierskap i. Arbeidsgruppen gjennomfører i så måte aktsomhetsvurderinger av alle leverandørgrupper fra figur 1, men kun de leverandører og forretningspartnere som står i direkte tilknytning til driftsselskapet Alti Forvaltning er omfattet av denne redegjørelsen.

## Styrevedtak og forankring av ansvarlighet

Rutinene og organiseringen av arbeidet er forankret i styret gjennom styrebehandling av *Rutinedokument for åpenhetsloven*, som beskriver hvordan Alti Forvaltning 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 Alti Forvaltning 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

Alti Forvaltning har om lag 160 ansatte og bedriver sin virksomhet utelukkende i Norge. Forhold vedrørende de ansatte i Alti Forvaltning inngår i årsrapporten til Aurora Eiendom og LL Holding under bærekraftskapitlet. Her fremgår informasjon om HMS, medarbeidersamtaler, sykefravær og arbeidsulykker, kjønnsfordeling og likelønn. Per 30. juni 2023 har Alti Forvaltning ikke identifisert risiko for, eller faktisk negativ påvirkning på menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold i egen virksomhet.

## Driftsområde og iboende risiko

Kjøpesenterdrift er en kompleks og bred virksomhet, som involverer mange ulike bransjer og forretningsområder. 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 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 Alti Forvaltning.

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

## Risiko i leverandørkjeden

Arbeidsgruppen startet arbeidet med å skaffe en oversikt over alle virksomheter som er tilknyttet Alti Forvaltning. Oversikten ble utarbeidet ved å hente ut fakturalinjer for selskapet for perioden januar 2022 til april 2023. Innhenting av denne informasjonen resulterte i treff på om lag 230 selskaper, samt det samlede beløpet det enkelte selskapet hadde fakturert i perioden.

For videre arbeid ble leverandørlisten avgrenset til leverandører som i perioden hadde fakturert Alti Forvaltning for minst 50.000 kr. Listen ble så videresendt til de ulike avdelingslederne 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 er 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 leverandørlisten basert på følgende faktorer:

- Størrelse på omsetning til/fra Alti Forvaltning
- 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 Alti Forvaltning er direkte knyttet til gjennom våre leverandører eller forretningspartnere.



# 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 Alti Forvaltning 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 Alti Forvaltning.*

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.

Videre har arbeidsgruppen valgt å aktivt involvere flere avdelingsledere 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 avdelingsledere 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 dem som har den daglige kontakten med leverandørene, dersom det skal være identifisert forhold som gir grunn til mistanke om risiko for negativ påvirkning.

Videre, for å sikre informasjon og involvering blant 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 Alti Forvaltning 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 Alti Forvaltning 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

Alti Forvaltning har 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 Alti Forvaltning 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 Alti Forvaltnings risikovurdering. Neste oppdatering vil bli publisert på våre nettsider senest 30. juni 2024.

Spørsmål vedrørende denne redegjørelsen, eller hvordan Alti Forvaltning håndterer faktiske og potensielle negative konsekvenser etter § 4 i åpenhetsloven kan rettes via e-post til [aapenhetsloven@alti.no](mailto:aapenhetsloven@alti.no).

---

Styrets signatur  
28.06.2023



Ståle Sørbø




Lars Løseth



Lars Ove Løseth



Kathrine Mausset



Sigurd Borden Stray



## KONTAKTINFORMASJON



Alti Forvaltning | [aapenhetsloven@alti.no](mailto:aapenhetsloven@alti.no) | [alti.no/alti-forvaltning](https://alti.no/alti-forvaltning)

Alti Forvaltning AS | [post@alti.no](mailto:post@alti.no) | Øravegen 4, 6650 Surnadal, Norge | [alti.no](https://alti.no)

