

Signering av Årlig redegjørelse - etterlevelse av åpenhetsloven Eiendomskreditt 2025.pdf

Dette dokumentet er signert digitalt av:

Eirik Norvald Christensen	10.02.2026	med Norsk BankID
Nina Skage	16.02.2026	med Norsk BankID
Sindre Søndenå Andersen	10.02.2026	med Norsk BankID
Brede Hovland Selseng	16.02.2026	med Norsk BankID
Frode Vasseth	10.02.2026	med Norsk BankID
Bente Haraldson Syre	10.02.2026	med Norsk BankID



Årlig redegjørelse - etterlevelse av åpenhetsloven 2025

EiendomsKreditt AS har forpliktet seg til å drive sin virksomhet i henhold til FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter og OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper. EiendomsKreditt respekterer alle internasjonalt anerkjente menneskerettigheter, inklusive de som er nedfelt i verdenserklæringen om menneskerettigheter, FN-konvensjonen om sivile og politiske rettigheter, FN-konvensjonen om økonomiske, sosiale og kulturelle rettigheter, Den internasjonale arbeidsorganisasjonens (ILO) erklæring om grunnleggende prinsipper og rettigheter i arbeidslivet og gjeldende standarder innenfor den internasjonale humanitærretten.

Denne rapporten er basert på aktsomhetsvurderinger utført i perioden 01.01.2025 – 31.12.2025.

Generell informasjon

EiendomsKreditt har kontor i Bergen i Norge. Vi er et kredittforetak som tilbyr finansiering av næringsbygg, boligeiendom for utleie og fellesgjeld til borettslag til kunder i bedriftsmarkedet i Norge.

Vår virksomhet omfattes av åpenhetsloven og selskapet gjennomfører derfor jevnlig aktsomhetsvurderinger ved å kartlegge menneskerettighets- og arbeidsforhold i verdikjeden, herunder leverandører og andre forretningspartnere.

Kartleggingen gir oss oversikt om det forekommer, eller er risiko for at det kan forekomme, brudd på menneskerettighetene eller uanstendig arbeidsforhold. Ved å utføre aktsomhetsvurderinger kan EiendomsKreditt stanse, forebygge eller begrense negative konsekvenser som kan knyttes direkte eller indirekte til vår virksomhet. Styret i EiendomsKreditt er ansvarlig for at virksomheten følger gjeldende krav i åpenhetsloven, og etterlevelse av åpenhetsloven følger av en styrevedtatt instruks. På denne måten sikrer EiendomsKreditt at metodikk, prioriteringer og tiltak knyttet til åpenhetsloven er forankret på øverste nivå. Styret involveres videre gjennom årlige gjennomganger og ved godkjenning av sentrale dokumenter.

Denne rapporten er en vurdering av EiendomsKreditts egen virksomhet og vår verdikjede. Dersom våre leverandører ikke overholder våre etiske retningslinjer, skal vi følge opp leverandøren. Dersom ingen forbedringer forekommer, kan samarbeidet avsluttes.

Kartlegging

I vårt arbeid med aktsomhetsvurderinger, anvendes Transparency Gate. Via denne digitale løsningen kan våre leverandører og samarbeidspartnere besvare vår kartlegging. EiendomsKreditt kan da avdekke risiko og iverksette tiltak for å redusere risiko eller fjerne negative konsekvenser. Vurderingene gjennomføres løpende og minst en gang pr. år. Hvis kartleggingen avdekker risiko og det blir iverksatt tiltak, følges disse opp for å sikre at leverandører imøtekommer våre krav. EiendomsKreditt har mulighet til å avslutte samarbeidet med leverandører som ikke overholder retningslinjer og minstekrav.

I utgangspunktet ønsker EiendomsKreditt å gjøre en risikovurdering av alle leverandører. For å sikre forholdsmessighet er alle leverandører invitert inn i portalen, med unntak av de aller minste.

EiendomsKreditt har en risikobasert tilnærming og har derfor valgt ut leverandører basert på geografi og vesentlighet. Vurdering av risiko basert på geografi er en av de mest grunnleggende risikofaktorene fordi forekomsten av menneskerettighetsbrudd og brudd på arbeidsrettigheter varierer betydelig mellom land og regioner. Når det gjelder vesentlighet baserer den vurderingen seg på hvorvidt leverandøren er blant de 10 største leverandørene eller om leverandøren leverer kritiske og viktige tjenester til EiendomsKreditt.

Det er 27 leverandører som har gitt en fullstendig rapport om ansvarlig drift knyttet til menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold gjennom Transparency Gate. I tillegg har enkelte leverandører besvart ved å sende sin egen åpenhetsrapport.

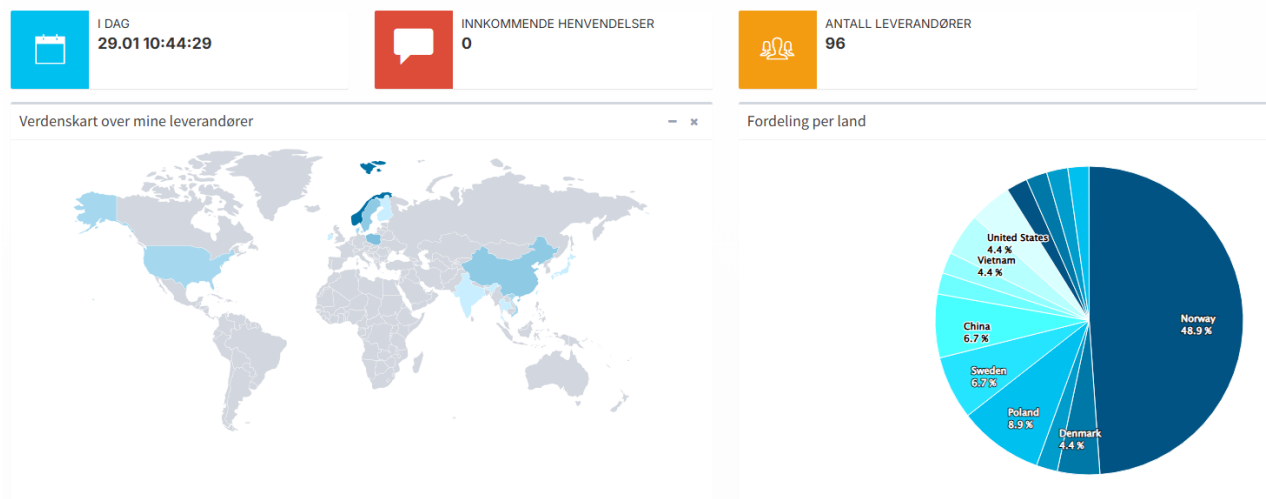
Av de 10 største leverandørene er 1/5 organer som utfører offentlig forvaltningsoppgaver i Norge. Disse leverandørene utgjør ca. 8% av de totale innkjøpskostnadene fra leverandørkjeden. EiendomsKreditt anser risikoen for brudd på menneskerettigheter og arbeidsrettigheter for relativt liten i denne leverandørgruppen. Av de resterende største leverandørene har alle enten egen åpenhetsrapport eller egenvurdering via Transparency Gate, eller så har EiendomsKreditt kartlagt og vurdert risikoen for brudd på menneskerettigheter og arbeiderrettigheter ved å ta i bruk digitale hjelpemidler og dialog med samarbeidspartnerne. Disse leverandørene utgjør ca. 41% av innkjøpskostnadene fra leverandørkjeden. De 10 største leverandørene utgjør dermed ca. 48% av leverandørbetalinger.

Totalt har EiendomsKreditt kartlagt ca. 60 % av innkjøpskostnadene til leverandørene enten gjennom Transparency Gate, egen oppfølging og vurdering eller at leverandøren har levert egen åpenhetsrapport.

EiendomsKreditt har en praksis med å foreta risikovurdering av alle nye leverandører. I 2025 har vi invitert inn alle nye leverandører i Transparency Gate. Vi har også fulgt opp leverandørenes egenvurdering av menneskerettigheter og arbeidsrettigheter, og fulgt opp med spørsmål og avklaringer der portalen ikke ga tilfredsstillende svar rundt risikovurderingene.

Verdenskartet og kakediagrammet under viser Transparency Gate sin oversikt over hvilke land leverandørene har produksjon i:

Dashboard for Portal Åpenhetsloven for EiendomsKreditt AS



Under vises svarene fra de 27 leverandørene som har besvart kartleggingen i Transparency Gate, i tillegg til svaret fra EiendomsKreditt.

Tabellen er laget med utgangspunkt i leverandørenes egne vurderinger i Transparency Gate. I portalen vises hvilke risiko leverandørene har, inndelt etter følgende kategorier: overordnede forhold, menneskerettigheter, sysselsetting, miljø og klima, anti-korrupsjon, forbrukerinteresser og konkurranse og skatt. Skalaen går fra 1 til 5, hvor 5 er beste score. Tabellen under viser aggregerte tall fra leverandørene i ulike sektorer og med gjennomsnittlig total score fra de 7 kategoriene i Transparency Gate.

Sektor	Antall leverandører	Gj.snitt total score fra leverandør
Bank/Forsikring	3	4,91
Egen drift*	7	4,82
Markedsføring	3	1,84
Revisjon	2	4,54
Rådgivning	3	2,86
Systemstøtte/IT	6	4,71
Annet	4	3,88
*husleie, kontor rekvisita, telefon osv.		
Antall leverandører totalt	28	

I Transparency Gate er retningslinjer, rutiner og styringsdokumenter en viktig driver for total score. Dette kan medvirke til at mindre virksomheter kommer ut med en svakere score enn store internasjonale selskaper uten at dette nødvendigvis tilsier at mindre selskapet har en høyere risiko for brudd på menneskerettigheter og arbeidsrettigheter.

Vurdering av faktiske og potensielle negative konsekvenser

For å vurdere om en leverandør har høy risiko knyttet til brudd på menneskerettigheter og arbeidsrettigheter benytter EiendomsKreditt løsninger levert i Transparency Gate og "The CSR risk Check" (<https://www.mvorisicochecker.nl/en/worldmap>). Sistnevnte er et verktøy designet for å hjelpe selskaper med å kartlegge, forstå og vurdere risikoen for brudd på menneskerettigheter og arbeidsrettigheter i tråd med OECD sine retningslinjer. "The CSR Risk Check" tar i sin risikovurdering utgangspunkt i leverandørens produkt og hvilke land leverandøren opererer i.

"The CSR Risk Check" beskriver Kina som et høyrisikoland når det gjelder menneskerettigheter og arbeidsrettigheter, med betydelig risiko for svake arbeidsrettigheter, begrensede sivile og politiske rettigheter, lite åpenhet og risiko for tvangsarbeid. 6,7 % av leverandørene har aktivitet i Kina, og EiendomsKreditt vurderer derfor disse særskilt for å vurdere risiko for brudd på menneskerettigheter og arbeidsrettigheter.

I Transparency Gate sin rapport om risiko for brudd for menneskerettigheter og arbeidsrettigheter scorer Kina lavt. Risikoskalaen går fra 1-10 der 1 er høyest risiko og 10 er lavest risiko.

Land	Risiko	Sivile rettigheter	Korrupsjon
 China	2.12	0.59	4.2
 Norway	9.81	9.41	8.4

Av de største og viktigste leverandørene og samarbeidspartnerne til EiendomsKreditt er det tre leverandører som har aktivitet i Kina der det er en høy risiko for brudd på menneskerettigheter og arbeidsrettigheter.

Funn og iverksatte tiltak

Leverandørenes egenvurdering i Transparency Gate viser ikke grunnlag for økt risiko knyttet til menneskerettigheter og arbeidsrettigheter for selskapene med tilknytning til Kina. Men EiendomsKreditt ønsker likevel av aktsomhetshensyn å følge opp leverandørene videre. Vi er i dialog med de aktuelle samarbeidspartnerne våre for å få vite mer om hvordan de jobber systematisk for å hindre brudd på menneskerettigheter og sikre at arbeidsrettigheter blir ivaretatt i sin leverandørkjede.



For leverandører som har vurdert menneskerettigheter som lav risiko i egen virksomhet, har Eiendoms kreditt gjennomført dialog med de relevante samarbeidspartnerne. Basert på tilbakemeldingene vurderer vi svarene som tilfredsstillende, og vi anser derfor ikke at leverandørene har en forhøyet risiko for brudd på menneskerettigheter eller arbeidsrettigheter.

Veien videre

Eiendoms kreditt er opptatt av å sikre menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Å sikre ansvarlighet i egen virksomhet og hos våre leverandører og samarbeidspartnere er en løpende prosess som følges opp hvert år.

I 2026 vil Eiendoms kreditt øke innsatsen for å følge opp leverandører som ikke besvarer kartleggingen eller ikke kan dokumentere tilstrekkelig arbeid innenfor de aktuelle forhold. Eiendoms kreditt har et særlig søkelys på vesentlige leverandører og samarbeidspartnere som opererer i geografiske områder med høyere risiko for brudd på menneskerettigheter og arbeidsrettigheter. Vi vil også særlig følge opp nye leverandører og gjøre en risikovurdering før valg av nye samarbeidspartnere.

Videre vil Eiendoms kreditt sørge for tilstrekkelig opplæring internt i organisasjonen for å sikre at instruksene for etterlevelse av åpenhetsloven følges og at nødvendige aktsomhetsvurderinger foretas.

Informasjonskrav

Via Transparency Gate løsningen møter vi informasjonskrav, og personer kan enkelt etterspørre informasjon om våre produkter/tjenester og leverandører. Alle interesserte kan etterspørre informasjon om vår virksomhet og verdikjede. Personer kan etterspørre informasjon anonymt eller med navn, og alle skal få tilbakemelding innen 14 dager.

Melde inn forhold

Alle kan melde inn forhold som strider mot menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, og vi vil undersøke meldinger som kommer inn for å se om det har forekommet noen brudd.

Henvendelser som kommer inn til oss

Alle henvendelser vi mottar blir besvart innen 14 dager, og alle forhold blir sjekket ut for å kunne avdekke brudd. Eiendoms kreditt har ikke mottatt henvendelser i perioden 1. januar 2025 til 31. desember 2025.



EIENDOMSKREDITT

Bergen, 10. februar 2026
Styret for EiendomsKreditt AS

Sindre Søndena Andersen (s.)
Styrets leder

Brede Hovland Selseng (s.)
Styrets nestleder

Frode Vasseeth (s.)
Styremedlem

Nina Skage (s.)
Styremedlem

Bente Haraldson Syre (s.)
Styremedlem

Eirik Norvald Christensen (s.)
Administrerende direktør