



Årsrapport

 2024



## Innhold

### Om Bertel O. Steen Eiendom

Virksomhetsområdene til Bertel O. Steen konsern	5
Hvem er vi	6
Nøkkeltall	7
Daglig leders redegjørelse	8
Ansatte	9
Strategi	10
Ombruk i praksis: Ny miljøstasjon i Maridalsveien	11
Breem In-Use Sertifisering: Fremgang og Fremtid	12
ISO 9001 og 14001 Sertifisering	13
CSRD rapporteringen: Hva har vi gjort og hvor står vi	14

### Styrets årsberetning

Selskapet og konsernets resultater	16
Virksomhetens art	17
Arbeidsmiljø	17
Likestilling og diskriminering	17
Påvirkning ytre miljø	18
Etske retningslinjer	19
Personvern	19

Redegjørelse om arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (åpenshetsloven)	20
Risiko	20
Fremtidsutsikter	21
Fortsatt drift	21
Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder	21
Resultatdisponeringer	21
Hendelser etter balansedagen	21

### Konsernregnskap

Resultatregnskap	23
Balanse	24
Kontantstrømsoppstilling	26
Noter	27

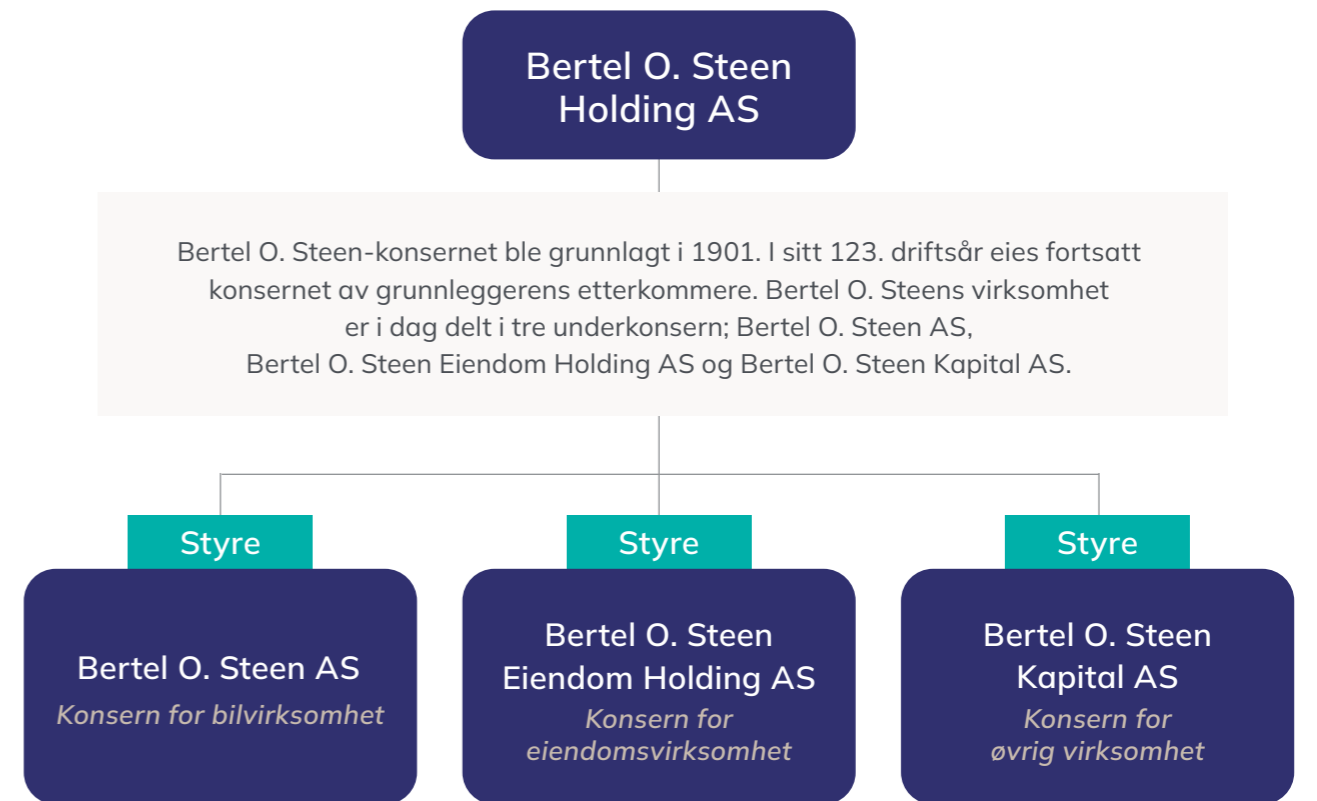
### Bærekraftsrapport

ESRS2	46
E1	71
E4	92
E5	100





## Virksomhetsområdene til Bertel O. Steen konsern



Bertel O. Steen-konsernet ble grunnlagt i 1901. I sitt 123. driftsår eies fortsatt konsernet av grunnleggerens etterkommere. Bertel O. Steens virksomhet er i dag delt i tre underkonsern; Bertel O. Steen AS, Bertel O. Steen Eiendom Holding AS og Bertel O. Steen Kapital AS.

Bertel O. Steen AS har 3300 ansatte og utgjør den største delen av virksomheten. Bertel O. Steen AS er importør, agent og forhandler for Mercedes-Benz og Europas største bilprodusent Stellantis. Konsernet er Europas eldste importør av Peugeot, brakte Kia til Norge i 1995, og importerer og selger Setra busser, Fuso lastebiler og Smart personbiler.

Bertel O. Steen har 40 egneide forhandler- og servicepunkter i Norge, foruten strategisk samarbeid med sterke lokale aktører. Bertel O. Steen AS eier også verkstedskjeden SnapDrive, og bildelingstjenesten Otto.

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS har en samlet eiendomsmasse på ca. 200.000 m<sup>2</sup> fordelt på nærings- og utviklingseiendom i Oslo-regionen, samt en rekke sentralt beliggende bilanlegg i Sør-Norge. Disse utvikles og forvaltes gjerne i samarbeid med lokale aktører. Selskapet yter også eiendomsfaglig bistand til Bertel O. Steen-konsernets selskaper.

Bertel O. Steen Kapital AS investerer i norske vekstselskap med internasjonalt potensial.

Bertel O. Steen Kapital er en aktiv, langsiktig og industriell investor som primært opererer i markeder med robuste og forståelige verdidrivere, og kan ta både majoritets- og minoritetsposisjoner.

Selskapet eier per dd. blant annet skotøyprodusenten Viking Outdoor Footwear AS, kraftforsyningsleverandøren Bertel O. Steen Power Solutions AS, forsvarsleverandøren Bertel O. Steen Defence & Security AS, industrieknologileverandøren EGE Gruppen, samt regnskapssystemleverandøren Athene.



## Hvem er vi

Bertel O. Steen Eiendom er et moderne, proaktivt og kompetent eiendomsselskap med langsiktig eierskap til egen eiendomsportefølje. Selskapet arbeider aktivt for utvikling og forvaltning av varige verdier i et generasjonsperspektiv.

Bertel O. Steen Eiendom har ansatte med bred og lang erfaring både innen drift, vedlikehold og forvaltning av næringseiendom, samt solid erfaring i eiendomsutvikling.

Bertel O. Steen Eiendom utvikler og drifter bærekraftige kontor-, logistikk- og handelsbygg, og gjennomfører utviklingsprosjekter gjennom reguleringsprosesser, herunder boligprosjekter.

Bertel O. Steen Eiendom eies av Bertel O. Steen Holding AS, som er Steen-familiens Eierselskap. Bertel O. Steen Eiendom ble i 2022 skilt ut fra bilvirksomheten i Bertel O. Steen AS.

*Bertel O. Steen Eiendom hadde i 2024 samlede leieinntekter på 248 millioner kroner og en samlet eiendomsmasse på ca. 200.000 m<sup>2</sup>.*



Bertel O. Steen Eiendom Holding AS i fellesskap med datterselskaper blir samlet omtalt som «Bertel O. Steen Eiendom» videre i rapporten.

## Nøkkeltall

Tall i MNOK	2024	2023	2022	2021	2020
Leieinntekter	248	236	224	209	234
Andre driftsinntekter	46	53	56	1	156
<b>Sum inntekter</b>	<b>293</b>	289	280	210	390
<b>= Forvaltningsresultat (EBITDA)</b>	<b>242</b>	247	245	167	344
Markedsverdi eiendommer	4 930	4 740	4 900	5 260	4 510
Bokført egenkapital	721	735	723	661	644
Virkelig verdi egenkapital	3030	2890	3220	3 560	3 347

## Daglig leders redegjørelse

Årsrapporten for 2024 viser at selskapets økonomiske inntekter og kostnader er i tråd med årsprognosen. Året 2024 ble nok et utfordrende og ujevnt år for eiendomsbransjen. Det høye nivået på rente- og byggekostnader vedvarte, som bidro til få gjennomførte transaksjoner og fortsatt lav utbygging.

I løpet av året 2024 har vi forberedt oss på fremtiden, blant annet ved å oppnå ISO 9001 og 14001 sertifisering. Gjennom sertifiseringsarbeidet har vi forbedret og beskrevet våre arbeidsmetoder og beste praksis slik at vi oppnår ønsket resultat i våre prosjekter, løpende eiendomsdrift og forvaltning.

I Parkveien prosjektet i det gamle kvartalet bak slottet, som nylig ble gitt navnet «Lille Parkvei», er vi i full gang med forprosjektet og vi ser nå konturene av et mangfoldig og spennende prosjekt med boliger og ny næringsaktivitet.

*Jeg takker de gode medarbeiderne i Bertel O. Steen Eiendom for innsatsen og arbeidet dere har utført i 2024.*

Med vennlig hilsen



**Øivind Solbakken**  
Adm. Dir. Bertel O. Steen Eiendom



## Ansatte



**Øivind Solbakken**  
Adm. direktør



**Thomas Howard**  
Markedsdirektør



**Ranveig Eng**  
Eiendomsforvalter



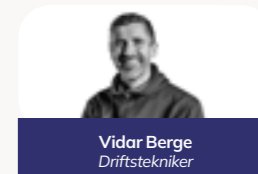
**Roger Sameien**  
Driftsdirektør



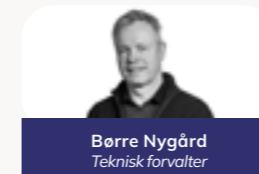
**Jann Tommy Harfallet**  
Driftstekniker



**Alf Henning Johansen**  
Driftstekniker



**Vidar Berge**  
Driftstekniker



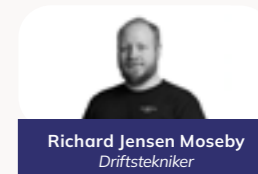
**Børre Nygård**  
Teknisk forvalter



**Lasse-Henning Engen**  
Teknisk forvalter



**Styrbjørn Nord**  
Teknisk forvalter



**Richard Jensen Moseby**  
Driftstekniker



**Magnus Jahr**  
Økonomidirektør



**Solveig A. Iversen**  
Økonomi og adm.



**Gro Hege Nilsen**  
Business Controller



**Rune Carlsen**  
Prosjektleder



**Karsten B. Andersen**  
Prosjektleder



**Stian Olaf Kalsaas**  
Prosjektleder



**Ida Strømberg**  
Bærekraftsjef



**Karoline Hjelm**  
Prosjektleder



## Strategi

- Bertel O. Steen Eiendom skal være et fullintegrert eiendomsselskap med egen kompetanse og kapasitet på alle sentrale funksjoner innen drift, utvikling og forvaltning av eiendom som aktivaklasse.
- Bertel O. Steen Eiendom skal være Bertel O. Steen-konsernets naturlige førstevalg som utleier og samarbeidspartner i alle aspekter knyttet til fast eiendom som aktivaklasse og som driftsmiddel.
- Bertel O. Steen Eiendom skal proaktivt søke investeringsmuligheter på kort- og langsiktig verdiskapning og gevinstrealisering ved arealbehov i alle enheter og selskaper i Bertel O. Steen holding konsernet.
- Bertel O. Steen Eiendoms strategi skal bidra til å bygge en robust eiendomsportefølje for våre eiere med primærfokus på langsiktige investeringer i kvalitetsbygg med god beliggenhet og positiv residualverdi.
- Bertel O. Steen Eiendom arbeider kontinuerlig med å redusere selskapets klimautslipp og egen handlingsplan for gjennomføring av bærekraftstiltak. Arbeidet med å redusere utslipp i egen eiendomsportefølje skal være en naturlig del av alle selskapets operasjonelle aktiviteter og aktiva.

Bertel O. Steen Eiendoms strategi skal bidra til å bygge en robust eiendomsportefølje.



## Ombruk i praksis: Ny miljøstasjon i Maridalsveien

I tråd med vår strategi om å redusere klimagassutslipp og fremme sirkulær økonomi, har vi gjennomført et spennende prosjekt med å bygge en ny miljøstasjon i Maridalsveien. Dette prosjektet har vært en pilot innen bruk av ombrukte materialer, og har gitt oss verdifulle erfaringer og innsikter.

Miljøstasjonen, som er et klimatisert bygg på 24 kvm, ble bygget med mål om å bruke 100% ombrukte materialer. Dette krevde nøye planlegging og samarbeid mellom alle involverte parter, inkludert arkitekter, rådgivere, entreprenører og leverandører. Prosjektet har vist oss at det er mulig å bygge bærekraftig uten å gå på kompromiss med kvalitet og funksjonalitet.

En av de største utfordringene var tilgangen på materialer, som påvirket både fleksibilitet og fremdrift. Vi lærte at det er viktig å sette av tilstrekkelig tid til prosjektering og å ha

klare ansvarsforhold for materialene. Til tross for disse utfordringene, klarte vi å redusere klimagassutslippene betydelig sammenlignet med referansebygg.

Prosjektet har også bidratt til å øke vår kompetanse innen ombruk og har satt en ny standard for fremtidige prosjekter. Vi har oppnådd en sirkularitetsindeks (Jf. Futurebuilt) som tilsvarer bransjestandarden for 2032, noe som viser at vi er på rett vei mot mer bærekraftige nybygg.

Gjennom dette prosjektet har vi vist at det er mulig å kombinere innovasjon, bærekraft og kvalitet. Vi ser frem til å bruke erfaringene fra dette prosjektet i våre fremtidige initiativer og fortsette å bidra til en grønnere fremtid.



## Breem In-Use Sertifisering: Fremgang og Fremtid

Breem In-Use er en internasjonalt anerkjent sertifisering som gir en ramme for å måle, forbedre og dokumentere miljøprestasjoner og helsefremmende kvaliteter i eksisterende bygg.

Sertifiseringen hjelper eiere, eiendomsinvestorer, forvaltere og brukere med å gjøre bærekraftige forbedringer i byggene. Breem In-Use fokuserer på områder som energibruk, vannforbruk, avfallshåndtering og innemiljøkvalitet. Sertifiseringen har en rangering fra Unclassified, som er den laveste karakteren, til Outstanding, som er den høyeste. Mellomnivåene, i stigende rekkefølge, er Pass, Good, Very Good og Excellent.

Høsten 2022 valgte vi i Bertel O. Steen Eiendom å begynne med Breem In-Use sertifisering av våre bygg. I 2023 ble de første byggene sendt inn der tre bygg; Berger, Solheimveien 15 og Sogn Arena fikk karakteren Very Good. I tillegg ble Dikeveien 1 sertifisert med karakter Good.

I løpet av det siste året har vi gjort betydelige fremskritt med BREEAM In-Use sertifisering av

våre bygg. Vi er stolte av å kunne rapportere at vi i 2024 har sertifisert 17 nye bygg, noe som viser vårt engasjement for bærekraft og miljøvennlig drift. Seks av byggene har fått karakteren Pass, syv Good, to Very Good, og to er ikke enda kommet tilbake fra revisjon. Eiendommen i Dikeveien 1 har vi re-sertifisert for å heve karakteren fra Good til Very Good. Her gjennomførte vi nøye utvalgte tiltak som vil ha positiv påvirkning på byggets tilstand og drivere.

Gjennom arbeidet med Breem In-Use sertifisering har vi lært mye om hvordan vi kan forbedre våre miljøprestasjoner og helsefremmende kvaliteter i eksisterende bygg.

Fremover vil vi bruke BREEAM In-Use-sertifisering som et nøkkelverktøy i forvaltningen av våre bygg. Dette vil ikke bare bidra til å opprettholde høye miljøstandarder, men også sikre kontinuerlig forbedring og etterlevelse av vedlikeholdsavtaler. Vi vil fortsette sertifiseringen av de resterende byggene og gjennomføre re-sertifiseringer ved behov, samtidig som vi integrerer bærekraftige praksiser i alle deler av driften.



## ISO 9001 og 14001 Sertifisering

I løpet av 2024 satte Bertel O. Steen Eiendom seg et ambisiøst mål om å få styringssystemet sitt ISO-sertifisert i henhold til standardene ISO 9001 og ISO 14001.

Dette krevde en bred deltakelse fra alle ansatte, i tillegg til hjelp og bistand fra Bertel O. Steen AS sin avdeling for Governance Risk and Compliance. Alle bidro aktivt gjennom hele prosessen. Revisjonen, som varte en hel uke i august, ble gjennomført uten noen avvik, og i september kunne vi stolt motta sertifiseringene.

ISO 9001 er en global standard for kvalitetsstyringssystemer (QMS) som hjelper organisasjoner med å optimalisere prosesser, møte kundekrav og vise sitt engasjement for kvalitet. Standarden legger vekt på etablering, implementering, vedlikehold og kontinuerlig forbedring av kvalitetsstyringssystemet.

ISO 14001 er en internasjonal standard for miljøstyringssystemer (EMS) som gir organisasjoner en strukturert tilnærming til å forbedre sin miljøprestasjon. Standarden hjelper virksomheter med å minimere sitt miljøavtrykk, overholde lovpålagte krav og nå sine miljømål. Gjennom effektiv ressursbruk, avfallsreduksjon og kostnadsbesparelser bidrar ISO 14001 ikke bare til bærekraftig drift, men også til å styrke organisasjonens omdømme og tillit blant interessenter.

Sertifiseringen er et bevis på Bertel O. Steen Eiendoms dedikasjon til kvalitet og bærekraft, og vi ser frem til å fortsette vårt arbeid med kontinuerlig forbedring og miljøansvar.





## CSRD rapporteringen: Hva har vi gjort og hvor står vi

---

Bertel O. Steen Eiendom har de senere årene rapportert på sentrale bærekraftsmål og miljøpåvirkninger. Fra og med 2024 har vi utarbeidet rapporten i henhold til Corporate Sustainability Reporting Direktive (CSRD) og de tilhørende European Sustainability Reporting Standards (ESRS).

Rapporten inneholder generelle opplysninger om grunnlaget for utarbeidelse av bærekraftsrapporten, tiltak gjennomført de siste årene, styrets rolle og involvering i bærekraftsarbeidet, samt en beskrivelse av selskapets strategi, forretningsmodell og verdikjede. Den inkluderer også en dobbel vesentlighetsanalyse som identifiserer og vurderer hvilke bærekrafttema som er mest vesentlige. Analysen omfatter påvirkning, risiko og muligheter som oppstår i vår egen virksomhet og i vår oppstrøms- og nedstrøms verdikjede, samt våre strategier, tiltak og mål.

Strategiene, tiltakene og målene for miljø fokuserer på reduksjon av klimagassutslipp, beskytte biologisk mangfold og bidra til den sirkulære omstillingen ved å redusere vårt forbruk av råmaterialer. For sosiale forhold og selskapsstyring vil implementeringen av rammeverket til CSRD starte fra og med neste år.

Arbeidet med CSRD rapporten er gjort med egne ressurser, og har vært krevende og omfattende. Vi har merket oss at EU-kommisjonen den 26. februar 2025 publiserte et "omnibus simplification package" som blant annet innebærer en utsettelse av rapporteringsplikten under CSRD med to år for selskaper som ikke allerede er omfattet av regimet. Dette betyr at Bertel O. Steen Eiendom ikke vil være

rapporteringspliktig før i 2027 (på konsernnivå). Vi planlegger å bruke denne ekstra tiden til å forbedre vår rapport og øke graden av etterlevelse etter regelverket.

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS jobber kontinuerlig med å forbedre sine bærekraftsinitiativer. Vi ser frem til å implementere de resterende ESG-kravene fra og med neste år og fortsette vår reise mot en mer bærekraftig fremtid.

Bærekraftsrapporten er en del av Bertel O. Steen Eiendom sin årsrapport og publiseres på [Boseiendom.no](https://Boseiendom.no).

# Styrets årsberetning

---



## Selskapet og konsernets resultater

### Selskapsregnskap

Resultatet i selskapsregnskapet til Bertel O. Steen Eiendom Holding AS viser en nedgang på 50 millioner kroner i årsresultatet for 2024 sammenlignet med 2023, hovedsakelig forklart av reduksjon i konsernbidrag fra døtre. Selskapet har en sunn økonomi og et positivt resultat som reflekterer driften i de underliggende konsernene.

### Konsernregnskap

Omsetning per desember 2024 var på 288 millioner kroner, hvorav 248 millioner kroner kom fra leieinntekter, 11 millioner kroner kommer fra andre driftsinntekter og 29 millioner kroner stammer fra resultatandel i det deleide boligutviklingselskapet Professor Kohts Vei Utvikling AS. Økning i leieinntektene i 2024 var i både drevet av inflasjonsjustering på 2,4 % i tillegg til økt leie på flere av eiendommene. Kontantstrømmen fra operasjonelle aktiviteter, hensyntatt betaling av netto rentekostnader på 62 millioner kroner, bidro med 138 millioner i 2024.

Avskrivningene økte med 3 millioner kroner i 2024, men det ble gjort mindre nedskrivninger i 2024, slik at samlede av- og nedskrivninger

var 12 millioner kroner lavere i 2024 enn i 2023. Nedskrivningene gjelder ekstraordinære regnskapsmessige nedskrivninger av to eiendommer. Nedskrivningsvurderingene er gjort per eiendom og behovet oppstod grunnet endringer i makroøkonomiske faktorer fra 2022 og frem til 2024. På konsernnivå foreligger det merverdier per 31.12.2024 med over 2 400 millioner kroner, som gir en tilfredsstillende belåningsgrad i forhold til virkelige verdier.

I løpet av 2024 ble det investert 74 millioner kroner i varige driftsmidler og aksjene i Parkveien 27-31 AS, som var klassifisert som midlertidig eie i 2023, ble solgt til det felleseide selskapet Parkveien Utvikling AS, og som sammen med et lite utbytte fra tilknyttede selskaper bidro med 121 millioner kroner til kontantstrømmen. I løpet av 2024 ble det betalt ned langsiktig gjeld med 110 millioner kroner i tillegg til en utbyttebetaling til Bertel O. Steen Holding AS på 40 millioner kroner.

Netto finanskostnader var 3 millioner kroner lavere i 2024 hovedsakelig som følge av noe lavere belåning.

### Konsernresultat - Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

Tall i MNOK	2024	2023
Leieinntekter	248	236
Andre driftsinntekter	11	50
<b>RESULTATANDEL FRA DELEID BOLIGPROSJEKT</b>	<b>29</b>	<b>4</b>
<b>= SUM DRIFTSINNTEKTER</b>	<b>288</b>	<b>289</b>
Lønns- og driftskostnader	46	42
<b>= FORVALTNINGSRESULTAT (EBITDA)</b>	<b>242</b>	<b>247</b>
Av- og nedskrivninger	106	118
Sum finansposter	62	62
<b>= RESULTAT FØR SKATT</b>	<b>74</b>	<b>68</b>
Skattekostnad	13	16
<b>= ÅRSRESULTAT</b>	<b>61</b>	<b>52</b>

## Virksomhetens art

Bertel O. Steen Eiendom driver med forvaltning og utvikling av eiendom i hovedsak på østlandet, men har også eiendommer på vestlandet og sørlandet. Hovedkontoret ligger i Lørenskog. Les mer om virksomheten på [www.boseiendom.no](http://www.boseiendom.no)

## Arbeidsmiljø

Eiendoms konsernet er opptatt av inkludering, kompetanseheving og å tilby sine medarbeidere utfordrende arbeidsoppgaver i et stimulerende arbeidsmiljø. For å ivareta utviklingen av organisasjonen gjennomføres regelmessige målinger av medarbeidertilfredshet, og nødvendige tiltak iverksettes.

I 2024 rapporterte konsernet 0 personskader av alvorlig karakter og 0 personskader av mindre alvorlig karakter. Skader følges opp og

rapporteres gjennom konsernets etablerte HMS-rutiner. Gjennom et nært samarbeid med bedriftshelsetjenesten blir den enkelte ivaretatt etter behov. Konsernet arbeider kontinuerlig med tiltak for å forebygge skader og uhell.

Konsernets sykefravær ligger godt under gjennomsnittet for Norge. Sykefraværet i 2024 var 3,5 prosent, 1,5 prosentpoeng høyere enn i 2023. Korttidsfraværet var 0,2 prosent i 2024, som er 0,5 prosent lavere enn i 2023.

## Likestilling og diskriminering

Likestillings- og mangfoldsarbeidet i Bertel O. Steen Eiendom er forankret i konsernets strategi, verdier, policyer og retningslinjer, og er en integrert del av virksomheten.

Mangfold er viktig for alle som vil ha medarbeidere med ulike erfarings- og kunnskapsbakgrunn. Vi skal være en arbeidsplass preget av respekt, toleranse og tillit. Bertel O. Steen Eiendom har et mangfoldig og bredt kundesegment og det er naturlig at selskapet gjenspeiler dette i måten selskapet er organisert og driver på.

Bertel O. Steen Eiendom har nulltoleranse for diskriminering, og har fokus på å hindre forskjellsbehandling på grunnlag av kjønn, etnisitet, alder, religion eller livssyn i saker som rekruttering, lønns- og arbeidsvilkår, karriereutvikling og forfremmelse.

Bertel O. Steen Eiendom hadde en kvinneandel på 25 prosent i 2024, som er likt med 2023.

Konsernet har ingen kvinner i ledergruppen.

## Påvirkning ytre miljø

Vi erkjenner at vår bransje har et stort fotavtrykk på miljøet, hvor blant annet CO<sub>2</sub>-utslipp tilknyttet oppvarming av bygg, utslipp fra produksjon av bygningsmaterialer, vannforbruk og avfall, er fokusområder. I Bertel O. Steen Eiendom er vi opptatt av å redusere vår påvirkning på det ytre

miljøet og jobber derfor aktivt for å redusere negative miljøeffekter fra vår virksomhet. Se også bærekraftdelen av rapporten.

Bertel O. Steen Eiendom er opptatt av bærekraft. Vi har utarbeidet et klimagassregnskap etter GHG-protokollen og benyttet verktøyene til Science Based Targets-initiativet (SBTi) for å sette vitenskapsbaserte mål for å redusere våre klimagassutslipp. Disse målene er i tråd med Parisavtalens mål om å begrense global oppvarming til 1,5°C over førindustrielt nivå.

Bærekraftsrapporten publiseres på [Boseiendom.no](https://www.boseiendom.no).

Bertel O. Steen Eiendoms sine klimagassutslipp relaterer seg hovedsakelig til Scope 3 fra aktivitetene energi, vedlikehold, rehabilitering og bygging. Faktisk stod dette for 99% av selskapets utslipp i 2023 og 2024.

→ Innkjøpte varer og tjenester (drift og vedlikehold) sto for ca. 15%,

→ Kapitalvarer (ROT og nye prosjekter) sto for ca. 70%

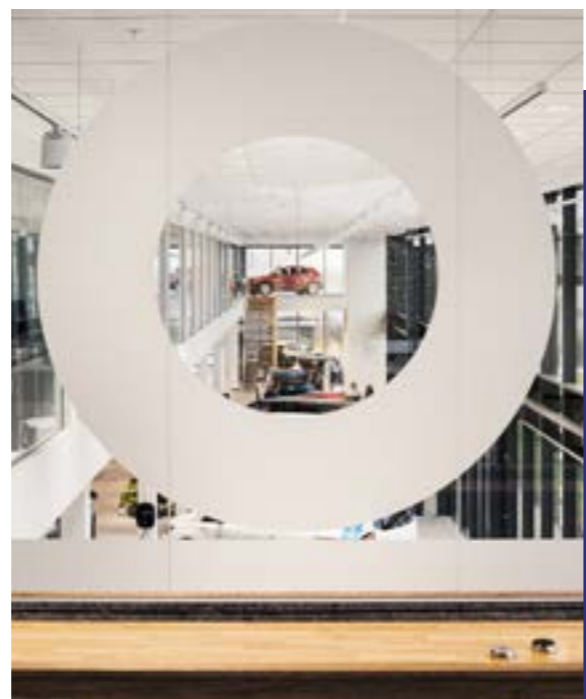
→ Nedstrøms leasede driftsmidler (energi til oppvarming, ventilasjon og lys i bygninger vi leier ut) stod for ca. 15%

I bærekraftstrategien har vi definert tydelige mål og tiltak som skal redusere vår negative påvirkning på miljøet, mennesker og samfunn. I første omgang vil vi legge størst trykk på å redusere utslippene vi har kontroll over. Det vil si utslipp fra rehabilitering, nye prosjekter og energiforbruk.

Forbruket av elektrisitet skal reduseres gjennom innføring av energieffektiviserings tiltak. For rehabilitering og nye bygg jobber vi med miljøoppfølgingsplaner, lavutslippsmaterialer og sirkularitet.

Selskapet jobber også med kartlegging av klimarisiko og økologi på våre eiendommer. Vi har også energimerket alle bygg.

I strategien har vi også fokus på ivaretagelse av både egne ansatte og ansatte i verdikjeden. Vi er opptatt av mangfold og har bl.a. mål om å øke kjønnsbalansen. For å sikre anstendige arbeidsforhold og at menneskerettigheter ivaretas i verdikjeden har vi mål om at størstedelen av våre innkjøp skal gjøres gjennom leverandører vi har konsernavtale med.



## Etiske retningslinjer

Bertel O. Steen Eiendom er opptatt av å opptre sannferdig og etisk forsvarlig i alle forretningsmessige sammenhenger. Våre etiske retningslinjer danner en ramme for hva Bertel O. Steen Eiendom anser som sannferdig og etisk forsvarlig atferd. Retningslinjene er ikke uttømmende. Utgangspunktet er at alle medarbeidere må utvise god dømmekraft og varsomhet i sitt arbeid for konsernet. Ansatte i stillinger med påvirkningskraft overfor forretningsforbindelser skal fremlegge oversikt over egne verv og eierinteresser, samt opplyse om andre forhold om den ansatte som selskapet bør vite om.

Ingen medarbeidere skal forberede eller ta del i forhandlinger med forretningsforbindelser dersom den ansatte eller noen av dennes nærstående (ektefelle/samboer, barn, foreldre, svigerfamilie etc.) eller personlige venner, har en økonomisk interesse eller annen interesse i virksomheten det forhandles med.

Dersom interessekonflikt skulle oppstå plikter medarbeideren på eget initiativ å varsle nærmeste leder.

Medarbeidere i Bertel O. Steen Eiendom skal til enhver tid opptre profesjonelt overfor kunder, leverandører, konkurrenter og eventuelle andre samarbeidspartnere. Leverandører skal behandles på en rettferdig og åpen måte.

Medarbeidere i Bertel O. Steen Eiendom må ikke bruke sin stilling til å oppnå personlige fordeler hos leverandører. Alle innkjøp skal gjennomføres i tråd med konsernets policy for innkjøp.

I leverandøravtaler og andre avtaler med relevante forretningsforbindelser skal det inntas en klausul som forplikter avtaleparten å gjøre seg kjent med og etterleve Bertel O. Steens etiske retningslinjer. Konkurrenter skal behandles og omtales på en respektfull måte.

Det skal foreligge skriftlige avtaler med kunder, leverandører og andre forretningsforbindelser. Ved avtaleinngåelser skal gjeldende fullmaktstruktur etterleves.

## Personvern

Personvern- og informasjonssikkerhetsarbeidet er en integrert del av virksomhetsstyringen, og er basert på følgende hovedretningslinjer:

- Risiko og nødvendige tiltak som ivaretar kontinuitet og sikring av informasjon identifiseres gjennom risikovurderinger som skal oppdateres minimum én gang i året, samt ved større endringer.
- Slike endringer kan for eksempel være endringer i lovpålagte krav, virksomhet, tjenester, prosjekter, arkitektur, systemer eller infrastruktur.

- Informasjon som er Bertel O. Steens eiendom eller som forvaltes og behandles på vegne av kunder og samarbeidspartnere, skal sikres slik at informasjonen ikke eksponeres for uvedkommende, endres utilsiktet, eller blir utilgjengelig for nødvendig bruk.
- Det skal foreligge en oppdatert oversikt over utstyr og systemer som inneholder informasjon. All informasjon som ikke er offentlig skal slettes fra utstyr som har vært benyttet til å behandle informasjon når dette utstyret avhendes/leveres inn. Alle ansatte skal gis tilstrekkelig opplæring innen personvern og informasjonssikkerhet.



## Redegjørelse om arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (åpenshetsloven)

Selskapets redegjørelse om arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold (åpenshetsloven) blir tilgjengeliggjort på selskapets nettside [www.boseiendom.no](http://www.boseiendom.no), innen 30.06.2025.



## Risiko

Konsernets håndtering av risiko er nødvendig for å sikre verdiskaping for aksjonærer, medarbeidere og for samfunnet. Styret og ledelsen har kontinuerlig fokus på risikomomenter som vil kunne påvirke oss. Å ta risiko er også en mulighet, så å kartlegge og styre risikoene er en vesentlig oppgave. Styret er komfortabel med behandling og eksponering av risikofaktorene i regnskapet. De finansielle risikoene 1. markedsrisiko, 2. kredittrisiko og 3. likviditetsrisiko, er vurdert å være 1. risiko for endring i rentekostnader, 2. kredittrisiko relatert til leverandør-/kundeforhold, og 3. likviditets- og refinansieringsrisiko. Risikofaktorene 1. til 3. er nært knyttet til endringer i den makroøkonomiske utviklingen.

Selskapet har lange leieavtaler med solide motparter som bidrar til å trygge både kredittrisiko

og fremtidig likviditet. 1100 millioner kroner av totale lån er sikret med fastrente som reduserer selskapets renterisiko i tillegg til at lånene samlet sett har lang løpetid før det er behov for refinansiering. Selskapets belåningsgrad i forhold til markedsverdien av eiendommene er relativt lav, som øker selskapets rentebetjeningsevne og vurdert mulighet for refinansiering som både bidrar til å redusere renterisiko og likviditetsrisiko. Konsernets vurdering av egen likviditets- og finansieringsrisiko utgjør en viktig del av selskapets risikovurdering.

Det vurderes løpende om konsernets likviditetsreserve og finansieringsstruktur er tilstrekkelig, og om kvaliteten på styring og kontroll er tilfredsstillende.

## Fremtidsutsikter

Leieinntektene for 2025 har fått et løft med en leiejustering tilsvarende endringene i KPI med 2,35 %. Selskapet har hovedvekt av lange leieavtaler med solide motparter. En vesentlig andel av selskapets bankfinansiering har fastrente, som gir forutsigbare finansieringskostnader.

Positiv leieutvikling i en rekke segmenter i kombinasjon med lavere byggekostnadsvekst og utsikter til noe lavere rente, kan kunne gi grunnlag for gode eiendomsinvesteringer fremover.

## Fortsatt drift

I henhold til regnskapslovens paragraf 3-3 bekrefter styret at regnskapet er utarbeidet i samsvar med forutsetningen om fortsatt drift. Utover det som fremkommer av regnskapet, kjenner ikke styret til at det har inntruffet forhold i løpet av 2024, eller etter regnskapsårets utgang, som er av vesentlig betydning for årsregnskapet. Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets og konsernets økonomiske stilling.

## Forsikring for styrets medlemmer og daglig leder

Det er etablert forsikring som dekker personlig erstatningsansvar for styret og daglig leder i selskapet. Forsikringen dekker krav som rettes mot styret og daglig leder og avgrenses av forsikringsvilkårene.



## Resultatdisponeringer

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS fikk et årsresultat i 2024 på 22 millioner kroner. Sammen med årsresultatet foreslås det å overføre 53 millioner kroner fra annen egenkapital for å utbetale et utbytte på 75 millioner kroner.

## Hendelser etter balansedagen

I 2025 har Eiendoms konsernet fortsatt den gode utviklingen fra 2024. Det er ikke identifisert hendelser etter balansedagen med regnskapsmessig effekt for årsregnskapet 2024.

## Styret i Bertel O. Steen Eiendom Holding AS

«elektronisk signert»

Jens-Fredrik Jalland  
Styrets leder

«elektronisk signert»

Silje Strøm  
Styremedlem

«elektronisk signert»

Katrine Klovholt Fjeldhus  
Styremedlem

«elektronisk signert»

Eirik Andre Gjelsvik  
Styremedlem

«elektronisk signert»

Andreas Natvig Skolleborg  
Styremedlem

## Resultatregnskap

Morselskap			Konsern		
2024	2023	(Tall i hele tusen)	Note	2024	2023
<b>Driftsinntekter</b>					
0	0	Leieinntekter		247 869	236 014
0	0	Andre driftsinntekter	3	11 340	49 578
0	0	Resultatandel fra deleid boligprosjekt	10	29 017	3 568
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>288 226</b>	<b>289 160</b>
<b>Driftskostnader</b>					
0	0	Lønnskostnader	4/5	27 426	19 693
0	0	Av- og nedskrivninger	6	105 743	117 749
2 627	3 600	Andre driftskostnader	7/8	19 045	22 067
<b>2 627</b>	<b>3 600</b>	<b>Sum driftskostnader</b>		<b>152 214</b>	<b>159 509</b>
<b>(2 627)</b>	<b>(3 600)</b>	<b>Driftsresultat</b>		<b>136 011</b>	<b>129 650</b>
<b>Finansposter</b>					
29 683	91 424	Mottatt, inntektsført konsernbidrag		0	0
20 943	30 127	Finansinntekter	9	23 087	14 547
(19 473)	(24 745)	Finanskostnader	9	(86 241)	(81 764)
0	0	Resultat fra investering i tilknyttet selskap	10	1 088	5 150
<b>31 154</b>	<b>96 806</b>	<b>Sum finansposter</b>		<b>(62 065)</b>	<b>(62 068)</b>
<b>28 526</b>	<b>93 207</b>	<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>73 796</b>	<b>67 582</b>
(6 276)	(20 521)	Skattekostnad	11	(13 031)	(15 544)
<b>22 251</b>	<b>72 686</b>	<b>Årsresultat</b>		<b>60 765</b>	<b>52 038</b>
<b>Disponering:</b>					
75 000	40 000	Avsatt utbytte		75 000	40 000
(52 749)	32 686	Overført til (fra) annen egenkapital		(14 235)	12 038



## Balanse

Del 1

Morselskap				Konsern	
2024	2023	(Tall i hele tusen)	Note	2024	2023
		<b>EIENDELER</b>			
		<b>Anleggsmidler</b>			
		<b>Varige driftsmidler</b>			
0	0	Tomter, bygninger og annen fast eiendom	6/12	2 119 575	2 150 145
0	0	Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner o.l.	6	3 563	4 817
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum varige driftsmidler</b>		<b>2 123 139</b>	<b>2 154 962</b>
		<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
60 000	0	Lån til foretak i samme konsern	10	222 956	160 000
743 488	743 488	Aksjer og andeler i samme konsern	10/12	0	0
0	0	Aksjer i tilknyttet selskap og andre aksjer	10	124 109	62 911
0	0	Andre langsiktige fordringer	10	11 171	4 800
<b>803 488</b>	<b>743 488</b>	<b>Sum finansielle anleggsmidler</b>		<b>358 237</b>	<b>227 711</b>
<b>803 488</b>	<b>743 488</b>	<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>2 481 375</b>	<b>2 382 674</b>
		<b>Omløpsmidler</b>			
		<b>Investeringer</b>			
0	0	Kortsiktige investeringer	10	0	130 895
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum Investeringer</b>		<b>0</b>	<b>130 895</b>
		<b>Fordringer</b>			
0	0	Kundefordringer		2 085	1 248
356 307	209 935	Kortsiktige fordringer konsern		48 291	79 832
33	29	Andre fordringer		4 984	5 338
0	0	Forskuddsbetalte kostnader		953	1 440
<b>356 340</b>	<b>209 964</b>	<b>Sum fordringer</b>		<b>56 313</b>	<b>87 858</b>
<b>30 222</b>	<b>2 780</b>	<b>Bankinnskudd og kontanter</b>	12	<b>35 287</b>	<b>6 233</b>
<b>386 561</b>	<b>212 744</b>	<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>91 601</b>	<b>224 986</b>
<b>1 190 050</b>	<b>956 232</b>	<b>SUM EIENDELER</b>		<b>2 572 976</b>	<b>2 607 660</b>

## Balanse

Del 2

Morselskap				Konsern	
2024	2023	(Tall i hele tusen)	Note	2024	2023
		<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
		<b>EGENKAPITAL</b>			
		<b>Innskutt egenkapital</b>			
60	60	Aksjekapital	13/14	60	60
725 628	737 002	Overkurs	13	721 020	737 002
<b>725 688</b>	<b>737 062</b>	<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>721 080</b>	<b>737 062</b>
		Opptjent egenkapital			
<b>1 162</b>	<b>42 538</b>	<b>Annen egenkapital</b>	13	<b>0</b>	<b>(1 645)</b>
<b>726 850</b>	<b>779 600</b>	<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>721 080</b>	<b>735 417</b>
		<b>GJELD</b>			
		Avsetning for forpliktelser			
0	0	Pensjonsforpliktelser	5	3 893	3 410
0	0	Utsatt skatt	11	41 551	35 995
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum avsetning for forpliktelser</b>		<b>45 444</b>	<b>39 405</b>
		<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
30 000	0	Gjeld til selskap i samme konsern		0	0
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	12	1 620 000	1 730 000
<b>30 000</b>	<b>0</b>	<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 620 000</b>	<b>1 730 000</b>
0	0	Gjeld til kredittinstitusjoner	12	0	0
0	0	Leverandørgjeld		5 194	6 257
358 200	136 632	Kortsiktig gjeld til selskap i samme konsern		29 526	32 116
0	0	Betalbar skatt	11	0	0
0	0	Skyldige offentlige avgifter		2 023	1 944
75 000	40 000	Foreslått utbytte	13	75 000	40 000
0	0	Annen kortsiktig gjeld	15	74 700	22 522
<b>433 200</b>	<b>176 633</b>	<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>186 453</b>	<b>102 838</b>
<b>463 200</b>	<b>176 633</b>	<b>SUM GJELD</b>		<b>1 851 897</b>	<b>1 872 243</b>
<b>1 190 050</b>	<b>956 232</b>	<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>2 572 976</b>	<b>2 607 660</b>

Styret i Bertel O. Steen Eiendom Holding AS – Oslo, 10. april 2025

Jens-Fredrik Jalland  
Styrets lederEirik Andre Gjelsvik  
StyremedlemAndreas Natvig Skolleborg  
StyremedlemKathrine Klovholt Fjeldhus  
StyremedlemSilje Strøm  
Styremedlem

## Kontantstrømoppstilling

Morselskap				Konsern	
2024	2023	(Tall i hele tusen)	Note	2024	2023
<b>Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter</b>					
28 526	93 207	Resultat før skattekostnad		73 796	67 582
0	(16 841)	Periodens betalte skatt	11	0	(16 866)
0	0	Tap (gevinst) ved salg av varige driftsmidler		0	(51 309)
0	0	Ordinære avskrivninger	6	74 412	71 473
0	0	Nedskrivninger varige driftsmidler	6	31 332	46 277
(29 683)	(91 424)	Inntektsført konsernbidrag		0	0
91 424	73 965	Innbetalt konsernbidrag		0	0
0	0	Endring i kundefordringer		(837)	1 431
(0)	0	Endring i leverandørgjeld		(1 063)	(14 754)
77 530	(66 793)	Endring i konsernfordringer (konsernkonto)		0	0
(3)	8 412	Endring i andre kortsiktige poster		(39 554)	4 943
<b>167 795</b>	<b>526</b>	<b>Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter</b>		<b>138 084</b>	<b>108 776</b>
<b>Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter</b>					
0	0	Innbetalinger ved salg av varige driftsmidler og imm. eiendeler		0	93 134
0	0	Utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler og imm. eiendeler	6	(74 035)	(83 195)
0	0	Utbetalinger ved kjøp av aksjer/andeler i andre foretak	10	0	(131 709)
0	0	Innbetalinger ved salg av aksjer/andeler i andre foretak		121 376	0
40 000	0	Innbetaling utlån til andre konsernselskaper		0	0
(110 000)	(60 000)	Utbetaling utlån til andre konsernselskaper		0	(70 000)
(30 353)	0	Utbetalt konsernbidrag		0	0
0	0	Utbetalinger ved utlån til tilknyttede selskap		(6 371)	0
0	0	Innbetalinger av langsiktig fordring		0	1 000
<b>(100 353)</b>	<b>(60 000)</b>	<b>Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter</b>		<b>40 970</b>	<b>(190 770)</b>
<b>Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter</b>					
0	105 992	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld		0	130 000
0	0	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld		(110 000)	0
0	(3 738)	Netto endring i kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner		0	(5 296)
(40 000)	(40 000)	Utbetalinger av utbytte	13	(40 000)	(40 000)
<b>(40 000)</b>	<b>62 254</b>	<b>Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter</b>		<b>(150 000)</b>	<b>84 704</b>
<b>27 442</b>	<b>2 780</b>	<b>Netto endring i likvider gjennom året</b>		<b>29 054</b>	<b>2 709</b>
2 780	0	Likviditetsbeholdning 01.01		6 233	3 523
<b>30 222</b>	<b>2 780</b>	<b>Likviditetsbeholdning 31.12</b>		<b>35 287</b>	<b>6 233</b>

## Noter

### Note 1

#### REGNSKAPSPRINSIPPER

##### Grunnleggende regnskapsprinsipper

Årsregnskapet som består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger, er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk i Norge.

##### Prinsipper for utarbeidelse av konsernregnskapet

Konsernregnskapet omfatter Bertel O. Steen Eiendom Holding AS med datterselskaper, hvor Bertel O. Steen Eiendom Holding AS har bestemmende innflytelse som følge av juridisk eller faktisk kontroll. Bestemmende innflytelse oppnås normalt når konsernet eier mer enn 50 % av aksjene i selskapet, og konsernet er i stand til å utøve faktisk kontroll over selskapet.

Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapene følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhetssammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsern-regnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører. Kjøpte datterselskaper regnskapsføres i konsernregnskapet basert på morselskapets anskaffelseskost. Anskaffelseskost tilordnes identifiserbare eiendeler og gjeld i datterselskapet, som oppføres i konsernregnskapet til virkelig verdi på oppkjøpstidspunktet. Eventuell merverdi ut over hva som kan henføres til identifiserbare eiendeler og gjeld, balanseføres som goodwill. Goodwill behandles som en residual og balanseføres med den andelen som er observert i oppkjøpstransaksjonen. Merverdier i konsernregnskapet avskrives over de oppkjøpte eiendelenes forventede levetid. Ved oppkjøp som

anses å være kjøp eiendel og ikke virksomhet, så oppføres ikke utsatt skatt.

##### Eliminering av interne transaksjoner

Alle transaksjoner og mellomværende innad i eiendomskonsernet er eliminert.

##### Aksjer og andeler i datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter

Investering i datterselskaper, tilknyttede selskaper og felleskontrollerte selskaper vurderes til kostmetoden i selskapsregnskapene. Investeringen blir nedskrevet til virkelig verdi dersom verdifallet ikke er forbigående, og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Utbytte, konsernbidrag og andre utdelinger fra datterselskap er inntektsført samme år som det er avsatt i givers regnskap. Overstiger utbyttet / konsernbidraget andelen av opptjent resultat etter anskaffelsestidspunktet, representerer den overskytende del tilbakebetaling av investert kapital, og utdelingene er fratrukket investeringens verdi i balansen til morselskapet.

Konsernregnskapet inkluderer konsernets andel av resultat fra tilknyttede selskaper og felleskontrollerte virksomheter regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører. Når konsernets tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet, reduseres konsernets balanseførte verdi til null og ytterligere tap regnskapsføres ikke med mindre konsernet har en forpliktelse til å dekke dette tapet.

##### Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er klassifisert som



## Noter

---

omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er tilsvarende kriterier lagt til grunn. Omløpsmidler er vurdert til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til gjenvinnbart beløp dersom dette er lavere enn bokført verdi, og verdifallet ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Operasjonelle leieavtaler balanseføres ikke. Disse leieavtalene presenteres som driftskostnad. Leide driftsmidler balanseføres som driftsmidler hvis leiekontrakten anses å overføre det vesentlige av økonomiske risiko og kontroll knyttet til driftsmiddelet til leietaker (finansielle leieavtaler).

### Bankinnskudd, kontanter o.l.

Bankinnskudd, kontanter ol. inkluderer kontanter, bankinnskudd og andre betalingsmidler med forfallsdato som er kortere enn tre måneder fra anskaffelse.

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS er konsernkontoinnehaver av konsernets kassekreditkonto i flervaluta. Datterselskapenes driftskonto i konsernkontosystemet representerer således et mellomværende med Bertel O. Steen Eiendom Holding AS.

### Estimater

Ved vurdering av inntekter, kostnader og balanseposter hvor det ikke foreligger markedsverdier utarbeides estimater. Ledelsens estimater bygger på tilgjengelig informasjon på tidspunktet for avleggelse av årsregnskapet (beste estimat). Estimater er skjønsmessige poster med forutsetninger som endres over tid. Fremtidige hendelser som medfører endringer i

regnskapsmessige estimater regnskapsføres i den perioden endringen oppstår. Estimater og underliggende forutsetninger vurderes løpende.

### Inntekter

Ved tjenestesalg: Inntekt regnskapsføres når den er opptjent, altså når krav på vederlag oppstår. Dette skjer når tjenesten ytes, i takt med at arbeidet utføres.

### Felleskostnader leietakere

Felleskostnader for leietakere er presentert netto som salgsinntekter i resultatregnskapet.

### Kostnader

Kostnader regnskapsføres som hovedregel i samme periode som tilhørende inntekt. I de tilfeller det ikke er en klar sammenheng mellom utgifter og inntekter fastsettes fordelingen etter skjønsmessige kriterier. Øvrige unntak fra sammenstillingsprinsippet er angitt der det er aktuelt.

### Immaterielle eiendeler og varige driftsmidler

Det foretas balanseføring av immaterielle eiendeler som både forventes å gi fremtidige inntekter og hvor anskaffelseskost kan måles pålitelig. Avskrivninger beregnes lineært over eiendelenes forventede økonomiske levetid. Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over forventet levetid.

Kostnader forbundet med normalt vedlikehold og reparasjoner blir resultatført løpende. Kostnader ved større utskiftninger og fornyelser som øker driftsmidlenes levetid balanseføres.

### Kundefordringer og andre fordringer

Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell konkret vurdering av

## Noter

---

enkeltfordringer. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap.

### Nærstående parter

Alle transaksjoner mellom nærstående parter skjer på vanlige forretningsmessige vilkår.

### Pensjoner

Pensjonsforpliktelser finansiert over driften er beregnet og balanseført under avsetning for forpliktelser. Pensjonsordninger finansiert via sikrede ordninger er ikke balanseført. Pensjonspremien anses i disse tilfeller som pensjonskostnad og klassifiseres sammen med lønnskostnader.

### Skatter

Skattekostnaden i resultatregnskapet omfatter både periodens betalbare skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt er beregnet med 22 % på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt ligningsmessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Skatteøkende og skattereduserende midlertidige forskjeller som reverserer eller kan reverseres i samme periode er utlignet og nettoført.

### Sammenligningstall

Ved endret klassifisering av regnskapsposter er sammenligningstallene omarbeidet tilsvarende.

## Noter

### Note 2

#### KONSERNETS SAMMENSETNING

	Foretningskontor	Eier- og stemmeandel
<b>Bertel O. Steen Bileiendom AS</b>	Lørenskog	100%
Bedriftsveien 120 AS	Lørenskog	100%
Bryggeriveien 5 AS	Lørenskog	100%
Dikveien 1 AS	Lørenskog	100%
Kokstaddalen 53 AS	Lørenskog	100%
Energiveien 11 AS	Lørenskog	100%
Hensmoen AS	Lørenskog	100%
Vestre Linnestei 8 AS	Lørenskog	100%
Liamyrene 3 AS	Lørenskog	100%
Ekreveien 27 AS	Lørenskog	100%
Vassbotnes 9 AS	Lørenskog	100%
<b>Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS</b>	Lørenskog	100%
Hvamveien 2 AS	Lørenskog	100%
Håvardstun AS	Lørenskog	100%
Lerstadveien 525 AS	Lørenskog	100%
Nils Hansensvei 9-11 AS	Lørenskog	100%
Lauvåsen Bileiendom AS	Lørenskog	100%
Industriveien 7B Eiendom AS	Lørenskog	100%
Svanedamsveien 6-8 AS	Lørenskog	100%
Fjellhammerveien 3 AS	Lørenskog	100%
Gardermoen Nord Eiendomsutvikling AS	Lørenskog	100%
Camillas Hus AS	Lørenskog	100%
<b>Bertel O. Steen Næringseiendom AS</b>	Lørenskog	100%
Maridalsveien 85-87 AS	Lørenskog	100%
Solheimveien 7 AS	Lørenskog	100%
Sognsveien 90 AS	Lørenskog	100%
Solheimveien 15 AS	Lørenskog	100%
Grus Eiendom AS	Lørenskog	100%
<b>Bertel O Steen Eiendom AS</b>	Lørenskog	100%
Bertel O. Steen Eiendomsforvaltning AS	Lørenskog	100%

## Noter

### Note 3

#### ANDRE DRIFTSINNETEKTER

	Konsern	
	2024	2023
<b>Andre driftsinntekter</b>		
Salgsgevinster ved salg av eiendom	0	51 612
Andre driftsinntekter	11 340	1 534
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>11 340</b>	<b>53 146</b>

### Note 4

#### LØNSKOSTNADER, ANTALL ANSATTE, GODTGJØRELSE MM.

	2024	2023
<b>Lønnskostnader mm.</b>		
Lønn	25 383	23 123
Arbeidsgiveravgift	4 692	4 487
Pensjonskostnader	1 912	1 701
Andre ytelser	1 601	1 502
Aktiverte lønnskostnader	(6 163)	(11 120)
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>27 426</b>	<b>19 693</b>

Antall årsverk sysselsatt (i hele tall)	19	19
---	----	----

#### Ytelser til ledende personer

Lønn, bonus, pensjonskostnader og andre godtgjørelser til daglig leder	0	0
Styrehonorar	1 330	1 000

Kostnadsført godtgjørelse til revisor og samarbeidende selskaper fordeler seg slik:

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Lovpålagte revisjonstjenester	150	157	799	684
Teknisk bistand	8	12	431	423
<b>Sum revisjonskostnader</b>	<b>158</b>	<b>169</b>	<b>1 230</b>	<b>1 106</b>

## Noter

### Note 5

#### PENSJONER

Konsernet er pliktig til å ha tjenestepensjon etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Konsernets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

#### Innskuddsordning og avtalefestet pensjon (AFP)

Konsernet har innskuddsbasert pensjonsordning for sine ansatte. Konsernet betaler faste bidrag til et forsikringsselskap. Konsernet har ingen ytterligere betalingsforpliktelse etter at innskuddet er betalt. Tilskudd utgjør fra 4 % til 8 % av den ansattes lønn over 1G. Ordningen omfatter 19 ansatte.

#### Aktuarmessige beregninger av ytelsesordninger

Konsernet har usikret pensjonsforpliktelse som belastes direkte over drift. Ordningen omfatter 1 tidligere ansatte.

#### Usikret ytelsesordning - usikret innskuddsordning

Usikret innskuddsordning inkluderer alle ansatte med lønn over 12G. Regnskapsmessig virkning av dette fremkommer nedenfor. Balanseførte forpliktelser og årets kostnad er inkludert i oppstillingen under. Ordningen omfatter 5 ansatte.

	2024	2023
<b>Pensjonskostnad</b>		
Nåverdi av årets pensjonsopptjening	39	28
Rentekostnad av pensjonsforpliktelsen	6	4
Resultatført virkning av estimatavvik	133	0
<b>Netto pensjonskostnad usikrede pensjoner</b>	<b>178</b>	<b>32</b>
Innskuddsplan over drift	374	479
<b>Sum ytelsesplaner</b>	<b>552</b>	<b>510</b>
Innskuddspensjon	1 016	909
AFP-ordning	344	281
<b>Sum pensjonskostnader</b>	<b>1 912</b>	<b>1 701</b>

## Noter

	2024	2023
<b>Pensjonsmidler / -forpliktelser</b>		
Opptjente pensjonsforpliktelser	1 285	1 219
Pensjonsmidler (til markedsverdi)	(193)	(242)
Ikke resultatført planendring	0	0
<b>Netto pensjonsforpliktelser før arbeidsgiveravgift</b>	<b>1 092</b>	<b>977</b>
Periodisert arbeidsgiveravgift	24	30
<b>Netto pensjonsforpliktelser aktuar</b>	<b>1 116</b>	<b>1 007</b>
Netto pensjonsmidler aktuar	0	0
Pensjonsforpliktelse innskuddsplaner over drift	2 777	2 403
<b>Sum balanseførte pensjonsforpliktelser</b>	<b>3 893</b>	<b>3 410</b>

#### Forpliktelsen er knyttet til følgende pensjonsordninger:

Usikrede pensjonsavtaler	1 116	1 007
Pensjonsforpliktelse innskuddsplaner over drift	2 777	2 403
<b>Netto balanseført pensjonsforpliktelse</b>	<b>3 893</b>	<b>3 410</b>

#### Økonomiske forutsetninger:

Diskonteringsrente	3,30 %	3,70 %
Forventet lønnsregulering	3,50 %	3,75 %
Forventet pensjonsøkning	2,25 %	2,25 %
Forventet G-regulering	3,25 %	2,40 %



## Noter

### Note 6

#### VARIGE DRIFTSMIDLER OG IMMATERIELLE EIENDELER

Konsern	Tomt/ bygning	Driftsløse/ inventar o.l.	Goodwill	2024 Sum	2023 Sum
Anskaffelseskost 1.1.	3 033 887	16 479	0	3 050 366	3 043 921
Tilgang ved oppkjøp	0	0	4 726	4 726	0
Tilgang	67 253	2 057	0	69 310	83 195
Avgang	(5 888)	(2 518)	0	(8 406)	(76 750)
Nedskrivning tomt	(8 500)	0	0	(8 500)	0
<b>Anskaffelseskost 31.12.</b>	<b>3 086 752</b>	<b>16 018</b>	<b>4 726</b>	<b>3 107 496</b>	<b>3 050 366</b>
Akkumulerte av- og nedskrivninger 1.1.	883 742	11 662	0	895 404	812 583
Årets ordinære avskrivninger	72 978	1 040	0	74 018	71 473
Årets nedskrivning	18 500	0	4 726	23 226	46 277
Avgang akk.avskrivn. solgte driftsmidler	(8 043)	(247)	0	(8 290)	(34 925)
<b>Akk. av- og nedskrivninger 31.12.</b>	<b>967 177</b>	<b>12 455</b>	<b>4 726</b>	<b>984 358</b>	<b>895 407</b>
<b>Bokført verdi 31.12.</b>	<b>2 119 576</b>	<b>3 563</b>	<b>0</b>	<b>2 123 139</b>	<b>2 154 959</b>
Økonomisk levetid	0-50 år	3-5 år			
Avskrivningsplan	Lineær	Lineær			

Tomter avskrives ikke. Årets nedskrivning er relatert til tomter, som både er påvirket av økte bygge- og rentekostnader.

### Note 7

#### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Vedlikehold	0	0	6 006	12 392
Regnskap- og revisjonshonorar	8	169	2 096	2 673
Kostnader til varige driftsmidler (bilkostnader mm.)	0	0	3 856	3 998
Administrasjonskostnader (kontorrekvisita, forsikringer mm.)	2 620	3 431	7 086	3 004
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>2 627</b>	<b>3 600</b>	<b>19 045</b>	<b>22 067</b>

## Noter

### Note 8

#### TRANSAKSJONER MED NÆRSTÅENDE

Nærstående part	Tilknytning	Involverte selskap	Transaksjon
Bertel O. Steen AS	Søsterkonsern	Bertel O. Steen AS med datterselskaper	Husleie
Bertel O. Steen Holding AS	Aksjonær	Bertel O. Steen Holding AS	Finansiering

Alle transaksjoner mellom nærstående skjer på vanlige forretningsmessige vilkår.

Konsernets transaksjoner med nærstående:

Inntekter	Motpart	2024
Husleie	Bertel O. Steen AS med datterselskaper	215 284
Administrasjon	Bertel O. Steen AS med datterselskaper	2 594
Renteinntekter	Bertel O. Steen Holding AS med datterselskaper	17 299
<b>Totalt</b>		<b>235 177</b>
Kostnader	Motpart	2024
Kjøp/leie av biler og verkstedtjenester	Bertel O. Steen AS med datterselskaper	2 607
Administrasjon	Bertel O. Steen AS med datterselskaper	2 990
<b>Totalt</b>		<b>5 597</b>

Mellomværende	Konsern	
	2024	2023
Langsiktig lån til Bertel O. Steen Holding AS	222 956	160 000
<b>Sum langsiktig fordring</b>	<b>222 956</b>	<b>160 000</b>

**Note 9****FINANSPOSTER**

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Mottatt, inntektsført konsernbidrag	29 683	91 424		
Renteinntekt fra foretak i samme konsern	20 170	29 255	17 299	13 018
Annen renteinntekt	773	872	5 779	1 390
Annen finansinntekt	0	0	9	138
<b>Sum finansinntekt</b>	<b>50 626</b>	<b>121 551</b>	<b>23 087</b>	<b>14 547</b>
Rentekostnad fra foretak i samme konsern	(19 043)	(24 195)	0	0
Annen rentekostnad	(56)	(132)	(82 539)	(76 303)
Annen finanskostnad	(374)	(418)	(3 702)	(5 461)
<b>Sum finanskostnad</b>	<b>(19 473)</b>	<b>(24 745)</b>	<b>(86 241)</b>	<b>(81 764)</b>
<b>Resultatandel fra tilknyttet selskap</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 088</b>	<b>5 150</b>
<b>Sum finansposter</b>	<b>31 153</b>	<b>96 806</b>	<b>(62 065)</b>	<b>(62 068)</b>

**Noter****Note 10****AKSJER OG ANDELER**

Konsernselskaper							
	Forretnings- kontor	Eierandel og stemmeberettiget kapital	Balanseført verdi	Egenkapital ifølge siste årsregnskap	Resultat ifølge siste årsregnskap		
Bertel O. Steen Bileiendom AS	Lørenskog	100 %	324 472	312 902	(32 981)		
Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS	Lørenskog	100 %	162 833	183 240	(32 070)		
Bertel O. Steen Næringseiendom AS	Lørenskog	100 %	248 729	244 515	(4 213)		
Bertel O Steen Eiendom AS	Lørenskog	100 %	7 454	7 943	(290)		
<b>Sum aksjer i konsernselskaper</b>			<b>743 488</b>	<b>748 600</b>	<b>(69 553)</b>		
Tilknyttede selskaper							
Selskapets navn	Foretnings- kontor	Eier- og stemmeandel	Anskaff- elseskost	Inngående balanse 1.1	Andel årets resultat	Kapital- innskudd/ overføringer	Balanseført verdi
Bilanlegg AS	Hamar	50 %	14 853	9 432	4 015	(2 376)	11 072
Bileiendom Invest AS	Oslo	20 %	13 300	2 001	(1 665)	0	336
Parkveien Utvikling AS	Oslo	50 %	85 451	46 077	(1 263)	33 469	78 284
Prof Kohts vei utvikling AS	Oslo	41 %	40 909	4 390	29 017	0	33 406
<b>Sum investeringer i tilknyttede selskaper</b>			<b>154 513</b>	<b>61 900</b>	<b>30 105</b>	<b>31 093</b>	<b>123 098</b>

Andel årets resultat fra Prof Kohts Vei Utvikling AS er klassifisert som driftsinntekt.

Andre aksjer og andeler	Eier og stemmeandel	Balanseført verdi
Sagene Parkeringshus ANS	4,4 %	411
Losby Gods Eiendom AS	1 %	600
<b>Sum</b>		<b>1 011</b>

Langsiktig fordring som forfaller senere enn ett år	Konsern	
	2024	2023
Langsiktig lån til Bertel O. Steen Holding AS	222 956	160 000
Andre fordringer	11 171	4 800
<b>Sum langsiktig fordring</b>	<b>234 127</b>	<b>164 800</b>

## Noter

### Note 11

#### SKATT

Morselskap			Konsern	
2024	2023		2024	2023
<b>Årets skattekostnad fremkommer slik:</b>				
6 276	20 521	Betalbar skatt	6 276	20 521
0	0	Skatteeffekt av mottatt (avgitt) konsernbidrag	0	0
0	0	Endring i utsatt skatt	6 755	(4 977)
<b>6 276</b>	<b>20 521</b>	<b>Skattekostnad</b>	<b>13 031</b>	<b>15 544</b>
<b>Avstemming fra nominell til faktisk skattesats:</b>				
28 526	93 207	Resultat før skatt	73 796	67 582
6 276	20 505	Forventet skattekostnad etter nominell skattesats (22 %)	16 235	14 868
6 276	20 521	Faktisk skattekostnad	13 031	15 544
<b>0</b>	<b>(16)</b>	<b>Forskjell mellom nominell og faktisk skattekostnad</b>	<b>3 204</b>	<b>(676)</b>
<b>Skatteeffekten av følgende poster:</b>				
0	(16)	Kostnader uten fradrag / inntekter uten skatteplikt	(3 923)	(853)
0	0	Resultatført aksjegevinster og aksjenedskrivninger	0	(838)
0	0	Resultat fra tilknyttet selskap	6 613	1 970
0	0	Andre poster	514	(955)
<b>0</b>	<b>(16)</b>	<b>Sum forskjell</b>	<b>3 204</b>	<b>(676)</b>
<b>Spes. av skatteeffekten av midlertidige forskjeller og underskudd til fremføring:</b>				
Skattefordel (-forpliktelse)				
0	0	Driftsmidler	(36 211)	(29 002)
0	0	Pensjonspremie/- forpliktelse	857	750
0	0	Gevinst og tap	(6 770)	(8 466)
0	0	Fordringer	100	723
0	0	Andre forskjeller	474	0
0	0	Fremførbart underskudd	0	0
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Bokført utsatt skattefordel (-forpliktelse)</b>	<b>(41 551)</b>	<b>(35 995)</b>
<b>Betalbar skatt i balansen fremkommer slik:</b>				
6 276	20 521	Betalbar skatt på årets resultat	6 276	20 521
(6 276)	(20 521)	Skatteeffekt av mottatt (avgitt) konsernbidrag	(6 276)	(20 521)
<b>0</b>	<b>0</b>	<b>Sum betalbar skatt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Noter

### Note 12

#### BANKINNSKUDD, PANTSTILLELSER OG GARANTIER

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
<b>Balanseført gjeld som er sikret ved pant:</b>				
Gjeld til kredittinstitusjoner	0	0	1 620 000	1 730 000
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 620 000</b>	<b>1 730 000</b>

#### 2. Lånedebitor Bertel O. Steen Bileiendom AS - totale lånefasiliteter på tnok 750 000

Totalt lånerammer består av én fasilitet på tnok 750 000 med forfall i 2025, forlenget med 2x ett (1) år. Låneavtalen er inngått med følgende pantesikkerhet i Bertel O. Steen Bileiendom AS, Bertel O. Steen Eiendomsutvikling AS og heleide døtre (selskapene):  
 Førsteprioritets pant i eiendommene eid av selskapene  
 Førsteprioritets pant i alle aksjer utstedt av selskapene  
 Førsteprioritets pant etter panteloven § 4-10 i alle selskapene  
 I avtalen er det lånekrav tilknyttet egenkapitalandel, rentedekningsgrad og belåningsgrad (LTV).  
 Per 31.12.2024 var tnok 520 000 trukket opp i lånefasiliteten.

#### 3. Lånedebitor Sognsveien 90 AS - totale lånefasiliteter på tnok 500 000

Totalt lånerammer består av én fasilitet på tnok 500 000 med forfall i 2030. Låneavtalen er inngått med følgende pantesikkerhet i Sognsveien 90 AS:  
 Førsteprioritets pant i eiendommene eid av selskapet  
 Førsteprioritets pant i alle aksjer utstedt av selskapet  
 Førsteprioritets pant over selskapets enkle pengekrav  
 I avtalen er det lånekrav tilknyttet egenkapitalandel, rentedekningsgrad og belåningsgrad (LTV).  
 Per 31.12.2024 var tnok 500 000 trukket opp i lånefasiliteten.

#### 4. Lånedebitor Solheimveien 7 AS - totale lånefasiliteter på tnok 600 000

Totalt lånerammer består av én fasilitet på tnok 600 000 med forfall i 2030. Låneavtalen er inngått med følgende pantesikkerhet i Solheimveien 7 AS og Solheimveien 15 AS:  
 Førsteprioritets pant i eiendommene eid av selskapet  
 Førsteprioritets pant i alle aksjer utstedt av selskapet  
 Førsteprioritets pant over selskapets enkle pengekrav  
 I avtalen er det lånekrav tilknyttet egenkapitalandel, rentedekningsgrad og belåningsgrad (LTV).  
 Per 31.12.2024 var tnok 600 000 trukket opp i lånefasiliteten.



## Noter

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
<b>Bokført verdi av eiendeler stilt som sikkerhet for bokført gjeld</b>				
Tomter og bygninger	0	0	1 836 857	1 938 682
Finansielle anleggsmidler	743 488	743 488	0	0
<b>Sum</b>	<b>743 488</b>	<b>743 488</b>	<b>1 836 857</b>	<b>1 938 682</b>

Konsernet har ikke bundne midler.

Konsernet har bankgaranti på tnok 3 200 for å dekke skyldig skattetrekk.

Konsernets konsernkonto har flytende tilbakebetalingsavtale.

Alle representerte selskap i konsernkontosystemet til Bertel O. Steen Eiendom AS stiller som selvskyldnerkausjonist for ethvert mellomværende på den juridiske konsernkonto.

### Note 13

#### EGENKAPITAL

Konsern	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
<b>Egenkapital 1.1.</b>	<b>60</b>	<b>737 002</b>	<b>(1 645)</b>	<b>735 417</b>
<b>Årets endring i kapital:</b>				
Avsatt utbytte	0	0	0	0
Tidligere års feil	0	0	(102)	(102)
Avsatt utbytte	0	0	(75 000)	(75 000)
Omdisponering	0	(15 982)	15 982	0
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>60</b>	<b>721 020</b>	<b>0</b>	<b>721 080</b>

Morselskap	Aksjekapital	Overkurs	Annen EK	Sum
<b>Egenkapital 1.1.</b>	<b>60</b>	<b>737 002</b>	<b>42 538</b>	<b>779 600</b>
<b>Årets endring i kapital:</b>				
Netto mottatt (avgitt) konsernbidrag	0	0	0	0
Avsatt utbytte	0	0	(75 000)	(75 000)
Årets resultat	0	0	22 251	22 251
Omdisponering	0	(11 374)	11 374	0
<b>Egenkapital 31.12.</b>	<b>60</b>	<b>725 628</b>	<b>1 163</b>	<b>726 850</b>

## Noter

### Note 14

#### AKSJEKAPITAL OG AKSJONÆRINFOMASJON

Aksjekapitalen i Bertel O. SteeEiendom Holding AS 31.12. består av følgende (i hele tall):

	Antall	Pålydende	Bokført
<b>Sum aksjer</b>	<b>30</b>	<b>2 000</b>	<b>60 000</b>

Selskapet har følgende aksjonærer:

Navn	Ordinære aksjer	Sum aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Bertel O. Steen Eiendom Holding AS	30	30	100 %	100 %

Hver aksje gir samme rett i selskapet.

### Note 15

#### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

	Morselskap		Konsern	
	2024	2023	2024	2023
Påløpte, ikke forfalte gjeldsrenter	0	0	6 517	9 543
Påløpt lønn, feriepenger og styrehonorar	0	0	7 129	7 013
Andre påløpte kostnader	0	0	61 054	5 965
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>74 700</b>	<b>22 522</b>

# Bærekraftsrapport 2024

---

Bertel O. Steen Eiendom

## Miljø

---

**ESRS 2:** Generelle opplysninger: s. 46

**E1:** Klimaendringer: s. 71

**E4:** Biologisk mangfold og økosystemer: s. 92

**E5:** Sirkulærøkonomi: s. 100

---

### AMBISJON

- Redusere klimagassutslipp i tråd med Parisavtalen
- Øke andelen lokalprodusert fornybar energi
- Beskytte biologisk mangfold og økosystemer
- Bygge, eie og bevare eiendom med akseptabel klimarisikoprofil
- Bygge fleksible og holdbare bygg
- Begrense forbruket av naturressurser og bidra til sirkulærøkonomien

# ESRS 2 Generelle opplysninger

---



## Innhold

---

### ESRS 2 Generelle opplysninger

BP-1	46	SBM-2	52
BP-2	46	SBM-3	54
Tiltak gjennomført de siste årene	47	Dobbel vesentlighetsanalyse	55
GOV-1	47	Bærekraftstrategi	58
GOV-2	48	Finansielle virkninger og forventede finansielle virkninger	61
GOV-3	48	Endringer i vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter	61
GOV-4	48	IRO-1	61
GOV-5	49	IRO-2	64
SBM-1	49		
Forretningsstrategi	49		
Relevante Policyer	50		
Forretningsmodell	50		
Verdikjede	50		





## ESRS 2 Generelle opplysninger

### BP-1 – Generelt grunnlag for utarbeidelse av bærekraftsrapporten

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS med alle datterselskaper, samlet også betegnet som «Bertel O. Steen Eiendom», rapporterer årlig på bærekraft. Rapporteringen følger regnskapsåret og er utarbeidet på individuell basis.

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS er ikke rapporteringspliktig i henhold til CSRD før regnskapsåret 2025. Likevel er det besluttet å følge rapporteringskravene for miljø (E i ESG) i European Sustainability Reporting Standards allerede for 2024, så langt det er mulig. Når det gjelder sosial bærekraft (S i ESG) og selskapsstyring (G i ESG), vil dette implementeres fra og med neste år.

Denne bærekraftsrapporten er dermed Bertel O. Steen Eiendom AS sin første rapport i henhold til Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) og de tilhørende rapporteringskravene i European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Standardene er fulgt så langt det har vært praktisk gjennomførbart, data har vært tilgjengelige, og kravene har vært tydelig forstått.

Bærekraftsrapportering etter ESRS baserer seg på en dobbel vesentlighetsanalyse. Det vil si at vi har identifisert og vurdert hvilke bærekrafttema som er mest vesentlige innenfor områdene miljø, sosiale forhold og selskapsstyring, og rapporterer på disse i henhold til standardene. Den doble vesentlighetsanalysen omfatter påvirkning, risiko og muligheter som oppstår i vår egen virksomhet og i vår oppstrøms- og nedstrøms verdikjede. Den doble vesentlighetsanalysen er nærmere beskrevet i kap. Dobbelt vesentlighetsanalyse.

Våre strategier, tiltak og mål er i hovedsak rettet mot egen virksomhet. Når vi setter mål for utslippskutt fra våre bygg og tilrettelegger for utleie med redusert ombygging, påvirker dette imidlertid også leietakerne og den nedstrøms verdikjeden direkte. Øvrige strategier, tiltak og mål har en indirekte innvirkning på hele verdikjeden.

Der det har vært behov for data fra oppstrøms eller nedstrøms aktører er det benyttet proxydata.

Bærekraftsrapporteringen er ikke attestert av revisor.

Det har ikke vært nødvendig for oss å benytte oss av muligheten til å utelate informasjon av hensyn til opplysningenes sensitivitet, eller om forestående utviklinger eller saker under forhandling, som angitt i artiklene 19a(3) og 29a(3) i direktiv 2013/34/EU.

### BP-2 – Opplysninger i forhold til spesifikke omstendigheter

For målene som er satt benytter vi ESRS sine definisjoner av tidshorisonter. Det vil si at kort sikt tilsvarende 0-1 år, mellomlang sikt tilsvarende 1-5 år og lang sikt tilsvarende > 5 år. Den korte tidsrammen svarer godt til de prosedyrer og datainnsamlinger vi må få på plass for å svare ut kravene i ESRS før denne blir obligatorisk, mellomlang sikt svarer godt ut de milepelene det er forventet at samfunnet skal nå i 2030, og lang sikt svarer ut tilsvarende milepeler for 2050.

Der det er usikkerhet knyttet til dataene vi oppgir, som for eksempel knyttet til utslippstallene i klimaregnskapets Scope 3, vil dette stå beskrevet. Vi vil beskrive årsaken til usikkerheten, eventuelle forutsetninger som er tatt og hvilke planer vi har for å redusere usikkerheten tilknyttet dataene vi oppgir. Det vises også til kap. IRO-2 - Opplysningskrav i ESRS-standarder som er omfattet av foretakets bærekraftsrapport, der prøver vi å gi en oversikt over hvilke mangler rapporten har.

2024 er Bertel O. Steen Eiendom sitt første år med bærekraftsrapport etter ESRS, dvs. at det er ingen feil i, eller endringer fra tidligere bærekraftsrapporten å rapportere. Det er også første gang vi rapporterer klimagassbudsjett iht GHG protokollen, og økningen i våre utslipp er da relatert til at vi nå har inkludert hele verdikjeden (Scope 1 til 3).

Selskapets doble vesentlighetsanalyse bygger videre på en vesentlighetsanalyse gjennomført i 2022. Bærekraftsmålene som ble etablert den gang, og som selskapet siden har jobbet med å implementere, er nå forankret som ambisjoner i bærekraftstrategien. Disse ambisjonene følges opp gjennom mer spesifikke mål som er satt i forbindelse med etableringen av en rapporteringsstruktur i henhold til ESRS. De spesifikke målene samsvarer godt med selskapets tidligere definerte KPI-er.

### Tiltak gjennomført de siste årene

Selskapet har blant annet signert byggenæringens strakstiltak 1.0 tilbake i 2022, med en etterfølgende beslutning om at alle nye bygg skal BREEAM-NOR sertifiseres til minimum nivå Very Good, og være i samsvar med taksonomiens miljømål 1.0 for å vesentlig bidra til å redusere klimaendringer.

Videre har selskapet besluttet å unngå utvikling av grønne tomter uten eventuelle erstatningsarealer, og heller fokusere på fortetting og utnyttelse av brune tomter. Dette har allerede ført til at selskapet har valgt bort en eiendom for videre undersøkelser.

For eksisterende eiendommer har selskapet gjennomført kartlegging over tid. Blant annet er følgende tiltak utført:

Alle eiendommer har fått energimerking.

- 20 bygg er blitt BREEAM In-Use sertifisert
- Kartlegging av klimarisiko i henhold til taksonomien er startet.
- Kartlegging av biologisk mangfold og økosystemer påvirket av våre eiendommer er igangsatt.
- Utredet, vurdert og stedvis besluttet investeringer innen energibrønner og investeringer i fornybar energi.

Videre søker selskapet å posisjonere seg for grønne lån og vurderer derfor om taksonomien er oppnåelig for de ulike eiendommene. Selskapet har også startet arbeidet med å bygge kompetanse ved etablering av ressursgrupper med mandat til å påvirke bærekraftstrategien.

Selskapet har også inngått partnerskap med Nasjonal Kunnskapsarena for ombruk i byggebransjen, og gjennomført to prosjekter med betydelig innslag av ombruk.

### GOV-1 - Rollen til styret, ledelsen og tilsynsorgan

Bærekraft inngår som en av de fem grunnpilarene i Bertel O. Steen Eiendom Holding AS sin forretningsstrategi, og er integrert i våre styringssystemer.

Styret har det øverste ansvaret for bærekraft og har godkjent strategien, mens administrasjonen er ansvarlig for forvaltning av arbeidet. Ansvaret for bærekraft, ligger under daglig leder. Leder bærekraft, som er ansatt under prosjektdirektøren, står for konsernets bærekraftsrapportering.

**Styret består av fem medlemmer, to kvinner og tre menn. Kjønnbalansen er 40/60 og tilfredsstillende relevante lovkrav.**

Styrets leder: Jens-Fredrik Jalland, Daglig leder i tilsvarende virksomhet

Styremedlem: Eirik Andre Gjelsvik, Daglig leder i tilsvarende virksomhet og entreprenørbransjen

Styremedlem: Katrine Klovholt Fjeldhus, lederstilling i konsulentselskap innen ingeniørfag og bærekraft

Styremedlem: Andreas Natvig Skolleborg, gårdsdrift og eiendomsvirksomhet

Styremedlem: Silje Strøm, by- og områdeutvikler

Observatør: Steinar Fabricius Bye, CEO Bertel O. Steen Holding AS

Observatør: Harald Frigstad, CEO Bertel O. Steen AS

## GOV-2 – Styret, ledelsen og tilsynsorgans involvering i bærekraftsarbeidet

Vesentlighetsanalyse, mål og tiltak (bærekraftstrategien) gjennomgås og diskuteres regelmessig med administrasjonen og styret.

Det er utarbeidet en detaljert handlingsplan for implementering av bærekraftsmålene, og hvordan de skal være en integrert del av de fire andre hovedpunktene i forretningsstrategien. Handlingsplanen er organisert med ambisjoner, mål og tiltak, og fordelt med ansvarlig person i administrasjonen. Planen definerer i hvilke intervaller de respektive lederne skal rapportere status på fremdrift på bærekraftsmålene.

## GOV-3 - Integrering av bærekraftsrelaterte ytelser i incentivordninger

Bærekraft er et av flere emner som benyttes av styret i Bertel O. Steen Eiendom Holding AS for å fastsette bonusutbetaling til administrasjonen.

For 2024 ble det satt et mål om at BREEAM in-Use karakteren skulle heves på minst en eiendom. Selskapet nærmer seg å ferdigstille Breeam in-use sertifisering av hele porteføljen, og dette målet ble satt som et svar på at det er ønskelig å starte arbeidet med å heve byggenes miljøprestasjoner.

Målet er ikke direkte knyttet opp mot reduksjon av klimagassutslipp, da det ikke sier spesielt hvilke emner som skal forbedres for å øke karakteren, men BREEM In-Use er et sertifiseringsorgan som måler bærekraftsprestasjonene til bygg, deriblant reduksjon av klimagassutslipp.

Implementeringen av et miljøstyringssystem og sertifisering i henhold til ISO 14001 var også en målsetning. Målet ble nådd og standarden bidrar med systemer for å redusere organisasjonens negative effekt på miljøet. Dette omfatter blant annet energiforbruk, håndtering av avfall, etterlevelse av miljøkrav, endringer i lover og forskrifter.

## GOV-4 - Bærekraft due diligence

Bærekraft due diligence handler om å kartlegge, stanse, forebygge, minimere, overvåke og kommunisere faktiske og potensielle negative konsekvenser vår virksomhets aktiviteter kan ha på mennesker og miljø.

Vi har gjennom innmeldelse i FNs Global Compact forpliktet oss til å drive virksomheten i tråd med FN Global Compact's ti prinsipper om menneskerettigheter, arbeidslivsstandarder, miljø og antikorrupsjon.

Gjennom Åpenhetsloven er vi forpliktet til å gjennomføre aktsomhetsvurderinger i tråd med OECDs veileder for ansvarlig næringsliv, både av egen virksomhet og forsyningskjede, for å sikre ivaretagelse av menneskerettigheter og arbeidstakerrettigheter. Redegjørelsen for våre aktsomhetsvurderinger ligger på våre hjemmesider.

Foreløpig er ikke ivaretagelse av miljø innlemmet i Åpenhetsloven, men det forventes innlemmet i løpet av de neste årene. Norge var det første landet i Europa som innførte en lov om aktsomhetsvurderinger. I sommer trådte imidlertid EUs aktsomhetsdirektiv (CSDDD) i kraft. Dette omfatter ivaretagelse av miljø, i tillegg til ivaretagelse av menneskerettigheter og arbeidstakerrettigheter.

## GOV-5 - Risikostyring og internkontroll for bærekraftsrapporteringen

For å sikre en nøyaktig rapport er alle dataene og delkapitlene i denne rapporten blitt sidemannskontrollert av minst en i Bertel O. Steen Eiendom sin administrasjon. Rapporten er også blitt forelagt Bertel O. Steen Eiendom Holding AS sitt styre.

Bruk av konsulenter og uavhengig kvalitetssikring har begrenset seg til noe bistand for etablering av klimagassregnskap iht GHG protokollen (Scope 3) og for gjennomføring av vesentlighetsanalysen som selskapet gjennomførte tilbake i 2022. Under arbeidet med denne rapporten har administrasjonen oppdatert vesentlighetsanalysen til en dobbel vesentlighetsanalyse iht kravene i ERSR.

Strategien har vært å bygge egen kompetanse på den nye rapporteringsstandard for selskapet blir underlagt krav om revisorkontroll, og da være bedre forberedt for eventuell bestilling av rådgivertjenester og nødvendig ekstern kontroll.

Bertel O. Steen Eiendom er ISO 9001 og ISO 14001 sertifisert og har implementert en risikostyringsprosess (eP-007) for håndtering og overvåking av risiko i vår virksomhet.

Vi vil i 2025 vurdere behov for en egen prosedyre for kvalitetskontroll av bærekraftsrapportering.

## SBM-1 – Strategi, forretningsmodell og verdikjede

Selskapet har gjennom en bred prosess forankret både selskapets visjon og forretningsstrategi, som er harmonisert med mål og virksomhetens styringssystem.

### Forretningsstrategi

Bertel O. Steen Eiendom jobber etter en visjon om at gjennom aktiv utvikling skal vi skape og forvalte en solid og stabil eiendomsportefølje med forsvarlig risikospredning for å støtte våre eieres langsiktige mål; våre kunders behov og samfunnets krav til tilpasning, bærekraft og kvalitet.

Bertel O. Steen Eiendom har for bærekraftige eiendommer satt seg ambisjon om å redusere klimagassavtrykk, redusere energiforbruk, beskytte biologisk mangfold og økosystemer, samt å bidra til den sirkulære omstillingen.

De viktigste utfordringene fremover inkluderer å tilpasse seg endringer i lovgivning og markeds krav, samt å sikre finansiering for bærekraftige prosjekter, spesielt tiltak i eksisterende eiendoms masse vil kreve et felles løft med våre leietagere.

Videre må selskapet fortsette å bygge kompetanse blant våre ansatte og styrke samarbeidet med våre leietagere.

Selskapet må også jobbe med å automatisere datainnsamling for å bedre og mer effektivt kunne rapportere på målene. I dette ligger det også å jobbe videre med digitalisering og utnytte de mulighetene som kommer innen kunstig intelligens.

**Relevante Policyer**

Selskapets ble i 2024 ISO14001 sertifisert, et miljøledelsessystem som setter strenge krav til miljøforvaltning og styresystem.

I policy ePOL-11 Miljø og Bærekraft er det definert at konsernet skal planlegge driften for å minimere miljømessige konsekvenser i form av avfall og utslipp.

I retningslinje eRET-05 Bærekraftsarbeid er det definert at for å oppnå samsvar med vår bærekraftpolicy ePOL-11 Miljø og Bærekraft, samt sikre måloppnåelse av fastsatte e0-04.1 Bærekraft og miljømål, skal alle bygg kontinuerlig monitoreres og måles på miljøfaktorer. Dette inkluderer materialbruk, energiforbruk, vannforbruk, avfallshåndtering og samlet klimaavtrykk.

Tabell 1 - Bærekraftstrategien er forankret i retningslinje ePOL-11Miljø og Bærekraft.

**Forretningsmodell**

Bertel O. Steen Eiendom sin kjernevirksomhet inkluderer eie og utleie av næringsseiendom, eiendomsforvaltning og utvikling av nye eiendomsprosjekter. Selskapet utvikler også boliger i partnerskap med boligspesialister.

Selskapets eiendommer er lokalisert på Østlandet, i tillegg til Sør- og Vestlandet. Selskapets største leietager er bilvirksomheten til søsterselskapet Bertel O. Steen Detalj AS.

Selskapet har ikke utvidet sitt marked eller virksomhet i dette rapporteringsåret.

Ved utgangen av 2024 hadde Bertel O. Steen Eiendom Holding AS totalt 19 ansatte. De ansatte er hovedsakelig lokalisert på Lørenskog, men noe teknisk driftspersonell bruker hoveddelen av sin tid på ulike eiendommer på Østlandet.

Selskapet tilbyr ingen produkter eller tjenester som er forbudt i visse markeder.

(MNOK)	2024	2023
Leieinntekter	247,9	236,0
Salg næringsseiendom	0,0	51,6
Salgsinntekt bolig	29,0	0,0
Annen driftsinntekt	11,3	1,5
<b>SUM inntekter</b>	<b>288,2</b>	<b>289,1</b>

**Verdikjede**

Bertel O. Steen Eiendom har undersøkt sin verdikjede, og også benyttet eksterne kilder som Asplan Viak sin rapport «klimavennlige byggematerialer», datert 16.10.2020, og rapporten «Byggenæringens klimafotavtrykk» utarbeidet av klimapartnerskapet, for å definere sin verdikjede.

**Oppstrøms verdikjede****1. Utvinning av råmaterialer**

På nederste nivå i verdikjeden vår, ligger råvareprodusentene. Denne delen av verdikjeden handler om ressursuttak, enten ved at råmaterialer tas direkte ut fra naturen eller ved hjelp av materialgjenvinning.

I et ombruksscenario kan utvinning av råmaterialer skje gjennom det som ofte kalles «urban mining», der man henter ut brukte bygningskomponenter direkte fra bygg som rives/demonteres.

**2. Produksjon av bygningskomponenter**

I denne delen av verdikjeden blir råmaterialer bearbeidet til bygningskomponenter.

I dag er det gjerne byggevareindustrien eller mellomleddleverandører som står for denne delen av verdikjeden, og produksjon av bygningskomponenter kan for eksempel skje på en treforedlingsfabrikk, der man produserer komponenter som planker, spon eller massivtre-elementer.

I bærekraftsrapporten fra Kesko Norge for 2023 opplyser de at Onninen og Byggmakker foretok 94,8% av sine innkjøp i Norge av det de definerer som mellomleddleverandører. 5,2% ble gjort utenfor Norge. Mellomleddleverandører kjøper råvarer eller produkter fra egne leverandører som kan være lokalisert i et risikoland.

**3. Omsetning og logistikk**

Omsetning og logistikk handler om transport, mellomlagring, distribusjon og omsetning av materialer og komponenter. For enkelhets skyld har vi samlet all logistikk og omsetning av materialer og komponenter under ett ledd i verdikjeden.

**Egen virksomhet****4. Prosjektutvikling**

Med prosjektutvikling mener vi den delen av verdikjeden der selskapet utvikler et byggeprosjekt, som er selskapets kjernevirksomhet. Prosessen starter med en eiendom og/eller et behov.

Grønne tomter er ubebygde eiendommer som typisk tilbys av kommuner eller grunneiere. Disse tomtene varierer i utviklingsgrad før salg – noen er ferdig regulert og opparbeidet med infrastruktur frem til byggegrensen og planert til traue, mens andre krever ytterligere tilrettelegging.

Brune eiendommer er allerede bebygde områder hvor prosjektutviklingen innebærer rehabilitering (ROT), riving eller fortetting.

Behovet for nye prosjekter kan komme fra markedet, ofte formidlet gjennom meglere, eller fra eksisterende leietakere.

**5. Prosjektering**

I prosjekteringsfasen får byggeprosjektet sin konkrete utforming. Arkitekter og rådgivere fra ulike fagområder er involvert og arbeider med å forme prosjektet i tråd med våre og kundens ønsker, overordnede føringer og sine faglige vurderinger. Det er i denne fasen at det

argumenteres for valg av bygningskomponenter og materialer som skal brukes i prosjektet.

**6. Montering/bygging**

Montering/bygging er den delen av verdikjeden hvor byggeprosjektet blir utført i tråd med utformingen det fikk i design- og prosjekteringsleddet. Avhengig av entrepriseform kan det være mange eller én aktør som har ansvaret for selve utførelsen av bygget. Byggeleddet vil også kunne legge føringer for de foregående leddene, da prosjekterende og prosjektutviklere er avhengig av at noen faktisk kan bygge det man har tegnet.

**7. Bruk/vedlikehold**

I bruk- og vedlikeholdsleddet er bygget ferdig og tatt i bruk. Avhengig av hvordan bygget er utformet og hvilke materialer og komponenter det er bygget opp av kan det ha en lang eller kort levetid, og større eller mindre potensial for rehabilitering ved behov for endret bruk.

Vedlikehold gjennomføres av våre samarbeidspartnere, hovedsakelig lokale entreprenører enten på serviceavtale, eller på mindre entrepriseavtaler.

**8. Riving/Demontering**

Riving og demontering skjer hovedsakelig i kombinasjon med bygging, og er arbeid vi setter ut enten i en totalentrepriseavtale, eller direkte til en rivningsentreprenør.

I dette steget bestemmes skjebnen til materialene som rives eller demonteres



## Nedstrøms verdikjede

### 9. Salg/utleie

I salg/utleieleddet, som ofte vil overlape i tid med både foregående og senere ledd, blir verdien av det ferdige bygget forhandlet fram mellom utbygger og fremtidige brukere, gjerne ved hjelp av markedsføring og eiendomsmeglere. Etterspørselen i dette leddet vil gjerne være det som eiendomsinvestorer ser til når nye byggeprosjekter skal utvikles, men dersom markedet ikke er utviklet nok til at kjøpere eller leietakere kan velge det de foretrekker (såkalt market failure) kan det like gjerne være tilbudet som bestemmer hva som omsettes og ikke etterspørselen.

## SBM-2 – Interesser og synspunkter fra interessenter

Selskapet har ikke strukturert interessentengasjementet med regelmessige møter eller intervjuer. Foreløpig har vi basert interesseanalysen på vår bransjekunnskap og uformell, men tett dialog med våre leietagere. Deres synspunkter og interesser er derfor forsøkt ivarettatt i aktsomhetsprosesser (åpenhetsloven) og ved gjennomføring av vesentlighetsvurderingene. Dette inkluderer deres forventninger til bærekraft og samfunnsansvar, og ved identifisering og vurdering av finansielle risikoer og muligheter.

Basert på denne kunnskapen har selskapet endret strategi for å inkludere mer bærekraftige praksiser. Spesielt har dette fått utslag i våre prosjekter, der vi rehabiliterer og oppfører bygg med høyere miljøambisjoner enn hva samfunnet setter krav til. Dette forventes å styrke vårt forhold til interessentene og ivareta deres syn på oss som en attraktiv samarbeidspartner også i fremtiden.



Bilde fra vårt arbeid med interessentanalysen.

## Interessentanalyse

Interessent-gruppe	Type interessenter	Synspunkter	Arena for dialog
<b>Kunder, leietagere</b>	Berørte interessenter Brukere av bærekrafts-informasjon	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bærekraftrapportering med mål og tiltak for å redusere klimagassutslipp og annen negativ påvirkning er en forutsetning for å være relevant</li> <li>Bærekraft/miljø vektet tungt i anbudsprosesser</li> <li>Forsikringsselskapene stiller krav til reparasjonsandel og bruk av brukte deler</li> </ul>	Uformelle samtaler / tett dialog med bilvirksomheten
<b>Entreprenører Leverandører</b>	Berørte interessenter Brukere av bærekrafts-informasjon	<ul style="list-style-type: none"> <li>Samarbeid om og betalingsvilje for klimavennlige løsninger, særlig knyttet til utvikling av- og transport av varene og tjenestene vi kjøper inn (byggematerialer)</li> <li>Samarbeid om dokumentasjon av klimagassutslipp</li> <li>Bærekraftige og innovative prosjekter er attraktive prosjekter</li> </ul>	Uformelle samtaler
<b>Bank-forbindelser</b>	Berørte interessenter Brukere av bærekrafts-informasjon	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bærekraftrapportering i tråd med CSRD</li> <li>Taksonomisk screening for å dokumentere hvilke aktiviteter som er bærekraftige / grønne</li> <li>Åpenhet og kommunikasjon rundt virksomhetenes bærekraftsarbeid</li> <li>Klimarisiko og energimerke</li> </ul>	Uformelle samtaler
<b>Styre-medlemmer og eiere</b>	Berørte interessenter Bruke bærekrafts-informasjon	<ul style="list-style-type: none"> <li>Være en skikkelig og redelig arbeidsgiver</li> <li>Opptre ansvarlig og profesjonelt</li> <li>Bærekraftrapportering med tett oppfølging av mål og tiltak</li> <li>Jobbe aktivt for å øke mangfold og sikre likestilling og inkludering i virksomheten</li> </ul>	Styremøter
<b>Ansatte og framtidige ansatte</b>	Berørte interessenter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Være en trygg og god arbeidsgiver</li> <li>Redusere egne klimagassutslipp</li> <li>Synliggjøre bærekraftsarbeidet for internt og eksternt</li> <li>Jobbe med likestilling og mangfold</li> </ul>	Uformelle samtaler
<b>Naboer</b>	Brukere av bærekrafts-informasjon	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bærekraft også i lokalmiljøet</li> <li>Opptre ansvarlig og profesjonelt</li> <li>Bærekraftrapportering med mål og tiltak for å redusere klimagassutslipp og annen negativ påvirkning er en forutsetning for å bygge tillit i samfunnet</li> </ul>	Uformelle samtaler
<b>Grunneiere, myndigheter og PBE</b>	Berørte interessenter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bærekraftrapportering med mål og tiltak for å redusere klimagassutslipp og annen negativ påvirkning er en forutsetning for å være relevant</li> <li>Bærekraftige og innovative prosjekter er attraktive prosjekter</li> <li>Opptre ansvarlig og profesjonelt</li> </ul>	Uformelle samtaler
<b>Arkitekt, rådgivere og meglere</b>	Berørte interessenter	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bærekraftrapportering i tråd med nye regelverk (CSRD)</li> <li>Deling av kunnskap og erfaring for å spille hverandre bedre</li> <li>Mangfold og likestilling, samarbeid på tvers av bransjen, med særlig fokus på å heve kvinneandelen</li> </ul>	Uformelle samtaler



Foto: Ingrid Mortensen

### SBM-3 - Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter og deres samspill med strategi og forretningsmodell

#### Dobbel vesentlighetsanalyse

ESRS definerer ti bærekrafttema (topics), med tilhørende undertema (sub-topics) som potensielt vesentlige for en virksomhet. Et bærekrafttema er vesentlig dersom virksomheten har vesentlig påvirkning på temaet og/eller dersom bærekrafttemaet medfører vesentlig risiko eller muligheter for virksomheten.

I en dobbel vesentlighetsanalyse skal virksomheten kartlegge og vurdere sin påvirkning

på de ulike bærekrafttemaene, samt identifisere finansielle risikoer og muligheter for virksomheten knyttet til bærekrafttemaene. Analysen skal avdekke påvirkning, risiko og muligheter som oppstår både i egen virksomhet og i verdikjeden. De fleste vesentlige påvirkninger gir opphav til finansielle risikoer eller muligheter. Den doble vesentlighetsanalysen danner grunnlaget for virksomhetens bærekraftrapportering.

Gjennom den doble vesentlighetsanalysen har vi kommet frem til at følgende påvirkninger, risikoer og muligheter er vesentlige for oss.

## Dobbel vesentlighetsanalyse

### ESRS E1: Klimaendringer

Under tema	Under under tema	Påvirkning	Risiko/ mulighet
Klimatilpasninger		Nedbygging av skog og myr. Ved å bevare skog og myr styrkes naturens evne til å håndtere klimagasser og til å regulere klimaet. Det er også store direkte utslipp tilknyttet nedbygging av skog, skogbunn og myr. Vern vil også styrke biologisk mangold og økosystemer.	Overgangsrisiko: Utvidet vern av kulturlandskap.
		Nedbygging av skog og myr.	Mulighet. Økt verdi av brune tomter i form av høyere utnyttelse.
		Nedbør og oversvømmelser vil påvirke hvordan og hvor vi bygger.	Fysisk risiko Akutte ekstremværhendelser, som styrtregn og flom, kan forårsake fysisk skade på bygninger, inventar og utstyr. Konsekvensen kan være: - Økte drift- og eierkostnader - Redusert eiendomsverdi - Økte byggekostnader
		Nedbør og oversvømmelser vil påvirke hvordan og hvor vi bygger.	Overgangsrisiko. Lovkrav og reguleringer for å tilpasse samfunnet ett nytt klima kan medføre økte kostnader.
		Redusert arealbehov.	Omstillingsrisiko. Økt fokus på miljø og ny teknologi kan føre til at folk kjører mindre og at færre velger å eie egen bil, som igjen kan føre til redusert arealbehov hos vår største leietaker Bertel O. Steen AS.
		Redusert arealbehov.	Mulighet Ved å diversifisere kundebasen vil vår eksponering mot bilvirksomheten reduseres, og vi vil være bedre forberedt for lavere etterspørsel fra vår største leietager.
Begrense klimaendringer		Klimagassutslipp fra egen virksomhet og verdikjede.	Omstillingsrisiko. Hvordan en virksomhet tilpasser seg klimaendringer og hvilke tiltak de gjør for å redusere sine negative klimapåvirkninger, vil ha betydning for virksomhetens omdømme og konkurranseevne.
		Klimagassutslipp fra egen virksomhet og verdikjede.	Mulighet. Ved å implementere tiltak for å redusere klimagassutslipp kan vi styrke vårt omdømme og vår konkurranseevne gjennom troverdighet i markedet, og gjennom tilgang på finansiering som speiler en lav risiko i vår virksomhet.
Energi-effektivisering		Reduksjon av energiforbruk i nye og gamle bygg. Vår eiendomsportefølje har et potensial for energieffektivisering.	Omstillingsrisiko. Nye energikrav, blant annet fra EU, kan føre til store oppgraderingskostnader og i ytterste konsekvens til såkalte 'stranded assets'. Svekket/styrket konkurranseevne. Tilgang og pris på kapital. Brune lån vil få en høyere premium enn grønne lån.
			Svekket/styrket konkurranseevne. Energiforbruket i byggene våre har innvirkning på kostnadene til våre leietagere og vil kunne få betydning for leienivå.

### ESRS E4: Biologisk mangfold og økosystemer

Under tema	Under under tema	Påvirkning	Risiko/mulighet
Direkte påvirkningsfaktorer for tap av biologisk mangfold	Arealbrukendringer	Nedbygging av skog og myr.	Overgangsrisiko. Restaurering av økologi kan gi økte driftskostnader.
		Endringer i arealbruk / nedbygging av skog og myr er den største trusselen for biologisk mangfold og økosystemer i Norge.	Nye krav til beskyttelse av økosystemer er på trappene, gjennom EUs naturrestaureringsforordning og FNs naturavtale.
Påvirkninger på økosystemers omfang og tilstand	Fremmede skadelige arter	Håndtering av planteavfall og masser kan bidra til spredning av fremmede arter.	Omdømmerisiko. Arealbruksendringer i form av nedbygging av kulturlandskap medfører omdømmerisiko. Dette er godt illustrert av NRK-serien med Bård Tufte Johansen, Ombudsmannen, og oppmerksomheten den fikk.
		Asfaltering fører til at naturlige habitater blir ødelagt eller fragmentert. Dette kan redusere leveområdene for mange arter og gjøre det vanskeligere for dem å finne mat, ly og hekkeplasser.	Strengere krav til beskyttelse av truede arter, bekjempelse av fremmede arter, restaurering av økologi.
Påvirkninger på avhengighet av økosystemtjenester	Pollinering	Mangfoldet av pollinerende insekter er i nedgang. Klimaendringer, sprøytemidler og invaderende fremmedarter truer pollinerende insekter, og den største trusselen er at kulturlandskap forsvinner.	Nye krav til beskyttelse av økosystemer er på trappene, gjennom EUs naturrestaureringsforordning og FNs naturavtale. Formålet er å redde og bevare natur- og biomangfoldet i verden.

### ESRS E5: Sirkulær økonomi

Under tema	Under under tema	Påvirkning	Risiko/mulighet
Inngående ressurser, herunder ressursbruk		Materialene vi benytter.	Mulighet.
		Vår påvirkning på ressursinngang handler om bygningsmaterialene vi benytter, og spesielt da jomfruelige råmaterialer.	Å redusere materialbruken og samtidig øke bruken av resirkulerte eller brukte materialer vil gi et konkurransefortrinn, samtidig som det er nødvendig for å nå utslippsmålene og beskytte biologisk mangfold og økosystemer.
Utgående ressurser knyttet til produkter og tjenester		Materialene vi benytter.	Fysisk risiko – Ressursknapphet. Materialer knyttet til negative natur- og miljøpåvirkninger, og forstyrrelser i forsyningslinjer grunnet geopolittikk og konflikter, kan medføre til knapphet.
		Kvaliteten på våre bygg og hvordan vi forvalter dem.	Omstillingsrisiko. Nye og strengere krav til materialgjenvinning og ombruk kan påføre oss og vår verdikjede betydelige kostnader og omstillingsutfordringer. Brukte materialer og holdbare og fleksible eiendommer kan få økt verdi når reglene strammes inn.
Avfall		Kvaliteten på våre bygg og hvordan vi forvalter dem.	Mulighet – Konkurransefortrinn. Der bygg med utvidet levetid vil kunne gi økte byggekostnader vil ombrukte materialer kunne gi lavere byggekostnader.
		Reduksjon og sortering av bygningsavfall.	Mulighet – Konkurransefortrinn. Ved å redusere mengden avfall, og øke sorteringsgraden, kan vi spare penger på materialene. Det koster også penger å levere avfall. Blandet avfall og farlig avfall er de dyreste avfallstypene.
			Omstillingsrisiko. Nye regler i avfallsforskriften krever bedre sortering og gjenvinning av bygge- og riveavfall.

### Våre vesentlige bærekraftstemaer

Det betyr at vi skal rapportere på følgende bærekraftstemaer:

Område	Tema	Under tema	Under under tema
Miljø	E1: Klimaendringer	<ul style="list-style-type: none"> <li>Klimatilpasning</li> <li>Begrense klimaendringer</li> <li>Energieffektivisering</li> </ul>	
		E4: Biologisk mangfold og økosystemer	<ul style="list-style-type: none"> <li>Direkte påvirkningsfaktorer for tap av biologisk mangfold</li> <li>Artenes tilstand</li> <li>Omfanget og tilstanden til økosystemer</li> </ul>
	E5: Sirkulærøkonomi	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ressursinngang og ressursforbruk</li> <li>Ressursutgang produkter og tjenester</li> <li>Avfall</li> </ul>	

### Hvor oppstår våre vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter?

De vesentlige påvirkningene, risikoene og mulighetene oppstår på ulike steder i verdikjeden.

Område	Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter	Egen virksomhet									Nedstrøms	
		Råvarer	Produksjon av bygningskomponenter	Omsetning og logistikk	Prosjektutvikling	Prosjektering	Montering/bygging	Drift og vedlikehold	Salg/utleie	Riving og demontering		Leietager, kjøper
Miljø	E1 Bevare skog og myr				x							
	E1 Ekstremværhendelser				x	x		x	x			x
	E1 Endret arealbehov									x		
	E1 Klimagassutslipp	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x
	E1 Redusere energiforbruk				x	x	x	x	x	x		x
	E4 Bevare skog og myr	x			x					x		x
	E4 Jordforseiling					x			x			
	E4 Pollinering											
	E5 Materialene vi benytter				x	x				x		x
	E5 Kvaliteten på våre bygg og hvordan vi forvalter dem				x	x						
	E5 Reduksjon og sortering av bygningsavfall		x	x	x	x	x	x				



# Bærekraftstrategi

Som svar på selskapets vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter har selskapet oppdatert sin bærekraftstrategi. Strategien ivaretar de nåværende og forventede effektene av identifiserte vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter og viser hvordan selskapet har reagert eller planlegger å reagere på disse effektene. Disse sammenhengene forklares nærmere under de ulike delkapitlene.

## Bærekraftstrategien

Tema	Påvirkning, risiko, mulighet	Ambisjon / bærekraftsmål	Fokusområde	Indikator	Mål 2025	Mål 2027	Mål 2030	Tiltak
Generelt	Taksonomien	Generelt		% m²	Alle nye bygg skal være i tråd med taksonomien og vesentlig bidra til miljømål 1 (Redusere klimagassutslipp).			
Generelt		Generelt			Etablere system for måling av taksonomifattede og kvalifiserte aktiviteter.			
Generelt		Generelt			Svare ut strakstiltak 1.0 for byggeiere.	Svare ut strakstiltak 2.0 for byggeiere. Eiendomssektorens veikart mot 2050.		
Generelt		Generelt			Alle ROT og nye prosjekter skal ha miljøoppfølgingsplan.			
Generelt		Utvikle riktig kompetanse			Implementere opplæringsprogrammer for ansatte for å øke kunnskapen om de vesentlige bærekraftsutfordringene og miljøvennlige praksiser.			
Generelt		Utvikle riktig kompetanse			Engasjere seg i seminarer og bidra i kunnskapsarenaer.			
E1 - Klimatilpasning	Nedbygging av skog og myr	Redusere klimagassutslipp i tråd med Parisavtalen og beskytte biologisk mangfold og økosystemer.	Nye prosjekter	m² areal	Selskapet skal ikke utvikle grønne eiendommer uten erstatningsareal jf. Naturavtalen og areal-nøytralitet.	Øke kompetanse på eiendomsutvikling innen fortetting, rehabilitering og omregulering.	Gjennomføre minst ett fortettingsprosjekt.	Utvikle riktig kompetanse.
	Ekstremvær	Bygge, eie og bevare eiendom med akseptabel klimarisikoprofil.	Eksisterende eiendommer	%areal	Fysisk klimarisikovurdering i samsvar med EUs taksonomikrav gjennomført for 25% av porteføljen. Inkludert tiltak som er nødvendig for å sikre akseptabel risiko.	Fysisk klimarisikovurdering i samsvar med EUs taksonomikrav gjennomført for 100% av porteføljen. Inkludere tiltak som er nødvendig for å sikre akseptabel risiko.	Alle eiendommer skal til enhver tid være risikovurdert til ikke dårligere enn gul farge som indikerer en betydelig, men akseptabel risiko. Det skal gjennomføres oppdatering av klimarisikovurdering hvert 5. år.	Risikovurdering hvert 5. år.
	Ekstremvær	Bygge, eie og bevare eiendom med akseptabel klimarisikoprofil.	ROT og nye bygg	Antall	Fysisk klimarisikovurdering i samsvar med EUs taksonomikrav, og være risikovurdert i gul farge som indikerer en betydelig, men akseptabel risiko. Prosjektet skal vurderes opp mot BREEAM-NOR og emnet Mat 05 Robust og klimatilpasset konstruksjon. Klimarisikovurdering i samsvar med EUs taksonomikrav skal gjennomføres ifm DD prosesser ved anskaffelser.			Risikovurdering.
	Endrede kundebehov	Eie fleksible og holdbare bygg som ivaretar endringer over tid.	Utleie	% m²	NA.	Øke andel eksternt utleid areal med 10%.	Øke andel eksternt utleid areal med 20%.	Markedsføring.
Begrense klimaendringer	Utslipp fra byggene vi eier (Scope 3)	Redusere klimagassutslipp i tråd med Parisavtalen.	Eksisterende eiendommer	% tCO₂e	SBTi. Kutte 16% tilsvarende 82316kg/CO₂e	SBTi. Kutte 32% tilsvarende 164 632kg/CO₂e	SBTi. Kutte 52% tilsvarende 219044kg/CO₂e	Energieffektiviserings tiltak.
	Utslipp fra ROT og nye prosjekter (Scope 3)	Redusere klimagassutslipp i tråd med Parisavtalen.	ROT og nye bygg	% tCO₂e	SBTi. 17% kutt sammenlignet med Vestre Linnnes vei. Tilsvarende en intensitet: 134,22kgCO₂e/m²	SBTi. 26% kutt sammenlignet med Vestre Linnnes vei. Tilsvarende en intensitet: 121,74kgCO₂e/m²	SBTi. 39,8% kutt sammenlignet med Vestre Linnnes vei. Tilsvarende en intensitet: 96,78kgCO₂e/m²	Lavutslippsmaterialer og utslippsfrie byggeplasser.

Tema	Påvirkning, risiko, mulighet	Ambisjon / bærekraftsmål	Fokusområde	Indikator	Mål 2025	Mål 2027	Mål 2030	Tiltak
	Utslipp fra drift og vedlikehold (Scope 3)	Redusere klimagassutslipp i tråd med Parisavtalen	Drift og vedlikehold	%CO₂e	Kartlegge tiltak for kutt. Lavutslippsmaterialer skal prioriteres.	Alle aktiviteter skal ha klimagassregnskap. Det skal etterspørres EPDer.	SBTi: 42% kutt.	Uavklart.
	Utslipp fra egen virksomhet (Scope 1 og 2)	Redusere klimagassutslipp i tråd med Parisavtalen	Selskapets direkte utslipp	%CO₂e	0%	0%	SBTi: 42% kutt.	Uavklart.
	Utslipp	Redusere klimagassutslipp i tråd med Parisavtalen	Generelt	-	NA	Etablere programvare for automatisering av klimagassregnskap.	NA	Programvare og datainnsamling.
Energieffektivisering	Energiforbruk i nye og gamle bygg	Redusere klimagassutslipp i tråd med Parisavtalen	ROT og nye bygg	%m²	Kartlegge nødvendige energieffektiviserings tiltak på våre eiendommer og etablere plan for gjennomføring i tråd med øvrig strategi.		Bare eie eiendommer med minst energimerke D for bygg uten vernehensyn.	Energi-effektiviserings tiltak inkl. solceller.
		Øke andelen lokalprodusert fornybar energi	Alle bygg	%kWh	Etablere programvare for å måle effekten av energieffektiviserings tiltak.	32% lavere forbruk av innkjøpt elektrisitet og fjernvarme.	52% lavere forbruk av innkjøpt elektrisitet og fjernvarme.	Energi-effektiviserings tiltak inkl. solceller.
		Redusere klimagassutslipp i tråd med Parisavtalen	Alle bygg	%m²	Installere nytt SD og EOS system på Sogn Arena.	Nytt SD og EOS system på 50% av våre bygg.	Nytt SD og EOS system på 100% av våre bygg.	Smart styring av bygg.
		Redusere klimagassutslipp i tråd med Parisavtalen	Marked	% m²	Alle nye og reforhandlede leiekontrakter skal ha miljøavtale. Miljøavtalen skal regulere investering vs. fortjeneste for miljøtiltak.			Miljøavtale.
Biologisk mangfold og økosystemer	Nedbygging av skog og myr	Beskytte biologisk mangfold og økosystemer	ROT og nye bygg	Alle	Alle selskapets hovedbygginger og nye bygg skal gjennomføres iht Taksonomiens krav i Vedlegg d: Generelle kriterier for DNSH til beskyttelse og restaurering av biomangfold og økosystemer. Takflater skal utnyttes (grønne eller solceller).			
Fremmede skadelige arter	Jordforseiling og pollinering	Beskytte biologisk mangfold og økosystemer	Eksisterende eiendommer	%m²	Miljøkonsekvensanalyse for alle bygg.	Ferdigstille miljøkonsekvensanalyse.	På 20 % av våre eiendommer skal det gjennomføres tiltak for å øke den økologiske verdien.	Etablere skjøtselsplan.
	Jordforsegling	Beskytte biologisk mangfold og økosystemer	Eksisterende eiendommer	Antall	Kartlegge totalt antall arter på IUCN-rødliste eller Norges rødliste for arter som er berørt av virksomhetens aktiviteter.	På 10 % av våre eiendommer skal det gjennomføres tiltak for å øke den økologiske verdien. Eksempler på slike tiltak er oppholdssteder for insekter, plantekasser med pollinatorvennlige planter og bekjempelse av fremmede arter.		Etablere skjøtselsplan.
Pollinering (Rapporteringskrav ESRS E4-5)	Pollinering	Beskytte biologisk mangfold og økosystemer	Eksisterende eiendommer	Antall	Kartlegge totalt antall arter på IUCN-rødliste eller Norges rødliste for arter som er berørt av virksomhetens aktiviteter.	Ferdigstille kartlegge totalt antall arter på IUCN-rødliste eller Norges rødliste for arter som er berørt av virksomhetens aktiviteter.		Etablere skjøtselsplan.
Rapporteringskrav	Bygging og drift av våre eiendommer	Beskytte biologisk mangfold og økosystemer	Eksisterende eiendommer	m²	Kartlegge bygg i sårbart naturområde. Et sårbart naturområde (biodiversity-sensitive area) er definert som enten verneområde (Protected Area) eller «Key Biodiversity Areas, KBA».			Etablere skjøtselsplan.
Sirkulær økonomi	Forbruk av råmaterialer som sand, metaller, betong, oljeprodukter og treverk	Etterspørre og benytte ombrukte og resirkulerte materialer	ROT og nye bygg	Antall	Nybygg og ROT prosjekter skal ha sirkularitetsindeks iht FutureBuilt Sirkulær sine kriterier for sirkulære bygg datert 20.04.2023. Indeksen skal være i henhold til bransjestandard og basert på prosjektets oppstartsår.			Prosjektgjennomføring.

Tema	Påvirkning, risiko, mulighet	Ambisjon / bærekraftsmål	Fokusområde	Indikator	Mål 2025	Mål 2027	Mål 2030	Tiltak
Ressursinngang	Forbruk av råmaterialer som sand, metaller, betong, oljeprodukter og treverk	Etterspørre og benytte ombrukte og resirkulerte materialer	ROT og nye bygg	Antall	Selskapet skal gjennomføre minst ett pilotprosjekt med ambisjon om å vesentlig bidra til taksonomiens kriterier for miljømål 4 Sirkulær økonomi. Det betyr blant annet:			Utvikle riktig kompetanse
					<ul style="list-style-type: none"> <li>For den samlede totalen av betong, naturlig eller agglomerert stein, maksimalt 70 % av materialet kommer fra primære råmaterialer.</li> <li>For den samlede totalen av murstein, fliser, keramikk, maksimalt 70 % av materialet kommer fra primære råmaterialer.</li> <li>For biobaserte materialer, maksimalt 80 % av det totale materialet kommer fra primære råmaterialer.</li> <li>For den samlede totalen av glass, mineralisolasjon, maksimalt 70 % av det totale materialet kommer fra primære råmaterialer.</li> <li>For ikke-biobasert plast, maksimalt 50 % av det totale materialet kommer fra primære råmaterialer.</li> <li>For metaller, maksimalt 30 % av det totale materialet kommer fra primære råmaterialer.</li> <li>For gips, maksimalt 65 % av materialet kommer fra primære råmaterialer.</li> </ul>			
Ressursutgang	Kvaliteten på våre bygg	Bygge fleksible og holdbare bygg	ROT og nye bygg	Antall	Det skal gjennomføres endringsdyktighetsvurdering for ROT og nye prosjekter.  BREEAM-NOR emne MAT07 kan benyttes.	Det skal vises til konkrete tiltak for økt levetid i 30% av selskapets hovedombygginger eller nye bygg	Det skal vises til konkrete tiltak for økt levetid i 60% av selskapets hovedombygginger eller nye bygg	
	Kvaliteten på våre bygg	Bygge fleksible og holdbare bygg	ROT og nye bygg	TBD	Etablere mål og metode for å prosjektere bygg med utvidet levetid.			Utvikle riktig kompetanse
	Forvaltning av våre bygg	Bevare og utvikle eksisterende bygg	Alle eiendommer	%areal	Minst 50% av utleid areal skal gjøres uten vesentlige tilpasninger.		Minst 70% av utleid areal skal gjøres uten vesentlige tilpasninger	Marked
	Forvaltning av våre bygg Omstillingsrisiko	Planlegge bygg for gjenbruk og ombruk	Generelt	-	Det skal jobbes for å ta i bruk programvare for å beskrive byggets egenskaper, inkludert materialer og komponenter som er brukt, for å understøtte fremtidig vedlikehold, materialgjenvinning og ombruk.  Informasjonen bør lagres i eiendomsregistre eller offentlig registre så den er tilgjengelig utover byggets levetid.  (Taksonomi krav sirkulær økonomi)			Programvare
	Forvaltning av våre bygg	Bevare og utvikle eksisterende bygg	Drift og vedlikehold	-	Implementering av forebyggende vedlikeholdsprogrammer			Programvare og utvikling av kompetanse
Avfall	Reduksjon og sortering av bygningsavfall	Bidra til den sirkulære omstillingen	ROT og nye bygg		Alt bygg- og riveavfall skal behandles i samsvar med EUs Construction and Demolition Waste Management Protocol. I tillegg skal 70% av ikke-farlig bygg- og riveavfall fra byggeplassen / generert på byggeplassen, ekskludert igjennfylling, forberedes for ombruk eller resirkulering.	90% av ikke-farlig bygg- og riveavfall fra byggeplassen / generert på byggeplassen, ekskludert igjennfylling, forberedes for ombruk eller resirkulering.		Prosjektgjennomføring
		Planlegge bygg for gjenbruk og ombruk	ROT og nye bygg		Etablere mål og metode for å øke bruken av prefabrikerte bygningselementer.		TBA	Prosjektgjennomføring

### Finansielle virkninger og forventede finansielle virkninger

I henhold til ESRS 1 tillegg C «Liste over innfasing av opplysningskrav» er finansielle virkninger og forventede finansielle virkninger utelatt. Dette er forhold selskapet jobber med å kartlegge.

### Robustheten i foretakets strategi og forretningsmodell

Vi har ikke gjennomført en robusthetsanalyse av vår strategi eller forretningsmodell, men vil vurdere behovet for en slik analyse til neste rapportering.

Selskapet vurderer allikevel sin forretningsmodell som robust da akutte og fremtidsrettede tiltak har blitt tatt for å håndtere vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter.

Selskapet fokuserer også på å bygge nødvendig kompetanse for å møte fremtidens utfordringer.

### Endringer i vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter

2024 er selskapets første år med bærekraftsrapportering etter ESRS, og det er derfor ingen endringer i vesentlighetsanalysen.

### IRO-1 - Beskrivelse av prosessen for å identifisere og vurdere vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter.

I utarbeidelsen av vesentlighetsanalysen, har vi fulgt fremgangsmåten som er beskrevet i European Financial Reporting Advisory Group (EFRAG) sin veileder for vesentlighetsvurdering:

Første steg har vært å 1) forstå og beskrive virksomheten og verdikjeden vår. Vi har deretter 2) identifisert faktisk og potensiell påvirkning, samt risiko og muligheter på kort, mellomlang og lang sikt, gjennom dialog med interne og eksterne interessenter, workshops og analyser av marked og konkurrenter. På bakgrunn av dette har vi kommet frem til en bruttoliste med potensielt vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter.

Videre har vi 3) vurdert vesentligheten til påvirkningene etter alvorlighetsgrad og sannsynlighet for at påvirkningen inntreffer. Risikoene og mulighetenes vesentlighet vurderes etter finansiell konsekvens og sannsynlighet for at påvirkningen inntreffer. Alvorlighetsgrad, finansiell konsekvens og sannsynlighet vurderes på en skala fra 1 til 5, der 1 er ubetydelig og 5 er svært høy. Finansiell konsekvens på 1 tilsvarer et tap for konsernet på < 2 mill. kr, 2 tilsvarer et tap på mellom 2 - 20 mill. kr, 3 tilsvarer et tap på mellom 20 - 50 mill. kr, 4 tilsvarer et tap på mellom 50 - 200 mill. kr og 5 tilsvarer et tap for konsernet på > 200 mill. kr. Dette er de samme intervallene for tap som vi benytter når vi vurderer finansielle risikoer. Finansielle konsekvenser kan oppstå direkte, eller indirekte, for eksempel gjennom påvirkning på omdømme eller tilgang på ressurser. Sannsynlighet på 1 betyr at vi antar at det er <5% sannsynlighet for at påvirkningen, risikoen eller muligheten oppstår, 2 betyr at vi antar at det er 5-25% sannsynlighet for at påvirkningen, risikoen eller muligheten oppstår, 3 betyr at vi antar at det er 25-50% sannsynlighet for påvirkningen, risikoen eller muligheten oppstår, 4 betyr at vi antar at det er 50-90% sannsynlighet for at påvirkningen, risikoen eller muligheten oppstår og 5 betyr at det er >90% sannsynlighet for at risikoen eller muligheten oppstår.

For faktiske negative påvirkninger, kommer vi frem til alvorlighetsgrad ved å vurdere påvirkningens konsekvens, omfang og uopprettelighet på en skala fra 1 til 5, og beregne gjennomsnittet av disse. For potensielle negative påvirkninger kommer vi frem til alvorlighetsgrad ved å vurdere og beregne gjennomsnittet av konsekvens og omfang. For konsekvens og omfang er 1 lik ubetydelig, mens 5 er lik svært høy. For uopprettelighet, som kun vurderes for negativ påvirkning, betyr 1 at den negative påvirkningen svært enkelt lar seg tilbakeføre/gjenopprette, mens 5 betyr at det er svært vanskelig/ikke mulig å tilbakeføre den negative påvirkningen.

### Terskelverdier

Siste steg i prosessen har vært å 4) beslutte terskelverdier, altså grensen for når et bærekrafttema er vesentlig for bærekraftrapportering.

Vi har besluttet at det bare er bærekrafttema med høy vesentlighet, som er vesentlige for bærekraftrapportering.

Vi har kommet frem til at en påvirkning, risiko eller mulighet har høy vesentlighet dersom den scorer 2 eller 3 på sannsynlighet og 4 eller høyere på konsekvens. Hvis sannsynligheten for at påvirkningen inntreffer er 4 eller høyere, er påvirkningen høy dersom konsekvensen er 3 eller høyere.



Figur 2 Arbeid med vesentlighetsanalyse tilbake i 2022

## Oppsummering vesentlighetsanalyse

### Vesentlig påvirkning

Våre vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter

	5	10	15	20	25
	4	8 E3 Nedbygging av skog og myr	12	16 E1 Nedbygging av skog og myr	20 E1 Utslipp fra våre byggeplasser E1 Utslipp fra produksjon av varer og tjenester
	3	6 E3 Drift av våre eiendommer E5 Kvaliteten på våre bygg og hvordan vi forvalter dem	9 E1 Ekstremværhendelser E5 Forbruk av materialer E5 Reduksjon og sortering av bygningsavfall	12 E1 Reduksjon av energiforbruk i nye og gamle bygg	15 E1 Utslipp fra transport av materialer, masser, maskiner, utstyr og avfall E1 Utslipp fra transport av råmaterialer til fabrikker/foredling
	2	4 E2 Deponering av forurenset masse E2 Deponering av forurenset avfall, spesielt rivningsavfall E3 Forbruk av rent vann i våre bygg	6 E2 Luftforurensning fra transport av bygningsmaterialer og masser E2 Oljutslipp fra verksteder, særlig nedgravde oljetanker E2 Partikkelforurensning av grunnvann og overvann ifm grave- og byggearbeid E2 Kuldemedier i våre klimaanlegg	8	10 E1 Utslipp fra våre bygg
	1	2	3	4	5 E1 Utslipp fra maskiner og utstyr vi eier E1 Utslipp fra persontransport, egne ansatte og vår verdikjedens ansatte
Alvorlighetsgrad	Sannsynlighet				

### Finansiell vesentlighet

våre vesentlige bærekrafttema

	5	10	15	20	25
	4	8	12	16	20
	3	6 E4 Bygging	9 E1 Nedbygging av skog og myr E1 Ekstremværhendelser	12 E2 Reduksjon av energiforbruk i nye og gamle bygg	15 E5 Materialene vi benytter E5 Reduksjon og sortering av bygningsavfall
	2	4 E2 Forurensning E3 Vann og marine ressurser	6 E1 Svekket/styrket konkurranseevne	8 E1 Endrede kundebehov	10 E4 Jordforseiling E5 Kvaliteten på våre bygg og hvordan vi forvalter dem
	1	2	3	4	5
Konsekvens	Sannsynlighet				



## IRO-2 - Opplysningskrav i ESRS-standarder som er omfattet av foretakets bærekraftsrapport

Her følger en oversikt over de obligatoriske opplysningskravene vi har svart ut helt, delvis eller som vi av ulike årsaker ikke har svart ut, og som vi jobber med å svare ut til neste år.

De opplysningskravene som ikke er nevnt er ikke funnet vesentlige. Foretaket har ikke rapportert på datapunkter som stammer fra annen EU-lovgivning.

ESRS 2 – Generelle opplysninger		Sidetall / Kommentar
<b>Grunnlag for utarbeidingen</b>		
BP-1	Generelt grunnlag for utarbeiding av bærekraftsrapporten	Side 46
BP-2	Opplysninger i forbindelse med særlige omstendigheter	Side 46
<b>Styring</b>		
GOV-1	Administrasjons-, ledelses- og kontrollorganenes rolle	Side 47
GOV-2	Opplysninger som gis til foretakets administrasjons-, ledelses- og kontrollorganer, og bærekraftsforhold som behandles av disse organene	Side 48 Foretaket har ikke offentliggjort en liste over de vesentlige påvirkningene, risikoene og mulighetene som administrasjon har behandlet i rapporteringsperioden (Pkt. 26c)
GOV-3	Integrering av bærekraftsrelaterte resultater i incentivordninger	Side 48
GOV-4	Erklæring om aktsomhetsvurdering	Side 48
GOV-5	Risikostyring og internkontroll med bærekraftsrapportering	Side 49 Mangler opplysninger iht. pkt. 36c, d, og e.
<b>Strategi</b>		
SBM-1	Strategi, forretningsmodell og verdikjede	Side 49 Mangler opplysninger iht. pkt. 42a og b.
SBM-2	Interessenters interesser og synspunkter	Side 52 Interessentanalysen er noe mangelfullt gjennomført.

ESRS 2 – Generelle opplysninger		Sidetall / Kommentar
SBM-3	Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter og deres samspill med strategi og forretningsmodell.	Side 54 I tråd med ESRS 1 tillegg C «Liste over innfasing av opplysningskrav» er opplysningene som er foreskrevet i nr. 48 bokstav e) (forventede finansielle virkninger) utelatt. I tillegg er også følgende opplysningskrav utelatt: 48d, f, g og h)
<b>Håndtering av påvirkninger, risikoer og muligheter</b>		
IRO-1	Beskrivelse av prosessen for å fastsette og vurdere vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter.	Side 61 Mangler opplysninger iht. pkt. 53d til h. Men overlapper delvis med GOV-5 og IRO opplysningskrav under de ulike bærekraftsemnene.
IRO-2	Opplysningskrav i ESRS-standarder som er omfattet av foretakets bærekraftsrapport.	Side 64 Flere av opplysningskravene er svart ut i IRO-1. (Denne tabellen)
<b>Minstekrav til opplysninger om strategier og tiltak</b>		
MDR-P	Strategier vedtatt for å håndtere vesentlige bærekraftsforhold.	Delvis implementert
MDR-A	Tiltak og ressurser i forbindelse med vesentlige bærekraftsforhold.	Delvis implementert
<b>Parameter og mål</b>		
MDR-M	Parameter i forbindelse med vesentlige bærekraftsforhold.	Delvis implementert
MDR-T	Oppfølging av effektiviteten av strategier og tiltak gjennom mål.	Delvis implementert

ESRS E1 – KLIMAENDRINGER		Sidetall / Kommentar
<b>Generelle opplysninger (ESRS 2 Tillegg C)</b>		
<b>Styring</b>		
ESRS 2 GOV-3	Integrering av bærekraftsrelaterte resultater i incentivordninger.	Side 48
<b>Strategi</b>		
E1-1	Omstillingsplan for begrensning av klimaendringer.	Side 71 Pkt. 16d er ikke rapportert, ellers også noen mangler på øvrige opplysningskrav.
ESRS 2 SBM 3	Identifisere virksomhetens vesentlige påvirkning, risiko og muligheter knyttet til miljø.	Side 73 SBM 3, IRO-1 og E1-2 er i hovedsak beskrevet her.
<b>Håndtering av påvirkninger, risikoer og muligheter</b>		
IRO-1	Beskrivelse av prosessene for å identifisere og vurdere vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter.	Side 78 IRO-1 og E1-2 er i hovedsak beskrevet under SBM-3.
E1-2:	Policyer/retningslinjer knyttet til miljø.	Side 78 IRO-1 og E1-2 er i hovedsak beskrevet under SBM-3
E1-3	Tiltak og ressurser i forbindelse med strategier for klimaendringer.	Side 78 Pkt. 29c) er utelatt.
<b>Parameter og mål</b>		
E1-4	Mål knyttet til begrensning av og tilpasning til klimaendringer.	Side 80
E1-5	Energiregnskap (energiforbruk og energimiks).	Side 82 Pkt. 40, 41, 42 og 43 er utelatt
E1-6	Klimaregnskap etter GHG-protokollen (Total, Scope 1,2 og 3).	Side 84
E1-7	Fjerning av klimagassutslipp ved bruk av karbonkreditt.	Side 89 Ikke relevant
E1-8	Intern karbonprising.	Side 89 Ikke relevant

E1-9:	Potensielle økonomiske effekter av risikoer og muligheter knyttet til miljø.	Side 89 Utelatt i tråd med ESRS 1 tillegg C «Liste over innfasing av opplysningskrav»
<b>ESRS E4 – Biologisk mangfold og økosystemer</b>		
<b>Generelle opplysninger (ESRS 2 Tillegg C)</b>		
<b>Strategi</b>		
E4-1:	Omstillingsplan og ivaretagelse av biologisk mangfold og økosystemer i strategi og forretningsmodell.	Side 92 Pkt. 13 er i begrenset grad svart ut, men noe er dekt inn i SBM-3
ESRS 2 SBM-3:	Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter og deres samspill med strategi og forretningsmodell.	Side 93 Mangler i pkt. 16, oversikt over vesentlige produksjonssteder, nærhet til sårbare områder og berørte truede arter.
<b>Håndtering av påvirkninger, risikoer og muligheter</b>		
ESRS 2 IRO-1	Beskrivelse av prosesser for å identifisere og vurdere vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter knyttet til biologisk mangfold og økosystemer.	Side 95 Pkt. 17, 18 og 19 er opplyst, men vesentlighetssanalysen må oppdateres til neste år. Det mangler flere sentrale kartlegginger, bl.a. faktiske påvirkninger på biologisk mangfold og økosystemer.
E4-2:	Strategier for biologisk mangfold og økosystemer.	Side 95 Delvis opplyst.
E4-3:	Tiltak og ressurser i forbindelse med biologisk mangfold og økosystemer.	Side 96 Delvis opplyst. Begrensningshierarkiet er beskrevet i E4-1.

Parameter og mål		
E4-4:	Mål knyttet til biologisk mangfold og økosystemer.	Side 96 Delvis opplyst.
E4-5	Parameter for påvirkning knyttet til endringer i biologisk mangfold og økosystemer.	Side 97 Mangelfullt opplyst. Arbeid pågår. Må kartlegge rødlista arter jf. pkt. 35 og pkt. 19
E4-6:	Forventede finansielle virkninger av risikoer og muligheter knyttet til biologisk mangfold og økosystemer.	Side 97 Utelatt i tråd med ESRS 1 tillegg C «Liste over innfasing av opplysningskrav»
ESRS E5 – SIRKULÆRØKONOMI		
Håndtering av påvirkninger, risikoer og muligheter		
ESRS 2 IRO - 1	Beskrivelse av prosesser for å identifisere og vurdere vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter knyttet til biologisk mangfold og økosystemer.	Side 100
E5-1:	Strategier for ressursbruk og sirkulær økonomi.	Side 103
E5-2:	Tiltak og ressurser i forbindelse med ressursbruk og sirkulær økonomi.	Side 104
Parameter og mål		
E5-3:	Mål knyttet til ressursbruk og sirkulærøkonomi.	Side 104
E5-4:	Inngående ressurser (materialer).	Side 105 Ikke rapportert. Mangler data.
E5-5:	Utgående ressurser (produkt) og avfall.	Side 106 Ikke rapportert. Mangler data.
E5-6:	Potensielle økonomiske effekter fra påvirkning, risikoer og muligheter knyttet til ressursbruk og sirkulærøkonomi.	Side 107 Utelatt i tråd med tillegg C «Liste over innfasing av opplysningskrav»

# ESRS E1

## Klimaendringer

- Klimatilpasning
- Begrense klimaendringer
- Energi





# Innhold

## E1 Klimaendring

E1-1	71	E1-2	78
Investeringer og finansiering av omstillingsplanen	71	E1-3	78
Taksonomien	72	Gjennomførte tiltak	78
SBM-3	73	Planlagte tiltak	80
Klimatilpasninger - Nedbygging av sskog og myr	73	E1-4	80
Klimatilpasninger - Nedbør og flom, ekstremvær hendelser	74	E1-5	82
Klimatilpasninger - Redusert arealbehov	74	E1-6	84
Begrense klimaendringer - Klimagassutslipp fra egen virksomhet og verdikjede	75	Datagrunnlag og metode for klima- og energiregnskapet	85
Energieffektivisering - Reduksjon av energiforbruk i nye og gamle bygg	76	E1-7	89
IRO-1	78	E1-8	89
		E1-9	89



Foto: Henarik Cornelissen

## E1 - Klimaendring

### E1-1 – Omstillingsplan for å redusere klimaendringer

Bertel O. Steen Eiendom Holding AS har utarbeidet et klimagassregnskap etter GHG-protokollen og benyttet verktøyene til Science Based Targets-initiativet (SBTi) for å sette vitenskapsbaserte mål for å redusere klimagassutslipp. Disse målene er i tråd med Parisavtalens mål om å begrense global oppvarming til 1,5°C over førindustrielt nivå.

Selskapet har ikke registrert seg hos SBTi og da heller ikke meldt inn sine klimamål. Dette vurderes fortløpende.

Selskapet har ikke vurdert sine innelåste klimagassutslipp, dvs. summen av de utslippene selskapets bygninger vil produsere over sin gjenstående levetid, da vi er usikre på hvordan de tallene eventuelt skal behandles.

Bertel O. Steen Eiendoms sine klimagassutslipp relaterer seg hovedsakelig til Scope 3 og aktivitetene driftutslipp, vedlikehold, rehabilitering og bygging. Faktisk stod dette for 99 % av selskapets utslipp i 2023 og 2024. Innkjøpte varer og tjenester (drift og vedlikehold) sto for ca. 15 %, kapitalvarer (ROT og nye prosjekter) sto for ca. 70 %, mens nedstrøms leasede driftsmidler (energi til oppvarming, ventilasjon og lys i bygninger vi leier ut) stod for ca. 15 %. Andelene vil være avhengig av ferdigstillelsesgraden av ROT og nye prosjekter de respektive årene, men summen av disse postene vil være de vesentligste utslippene.

Energieffektiviseringstiltak er spesielt viktige for at verden skal bli et lavutslippssamfunn innen 2050. Energieffektive nybygg har så høye utslipp ved etablering at effekten av de lave driftsutslippene først vil gjøre seg gjeldende langt etter 2050. Det betyr at dersom samfunnet skal nå sine klimamål, må dagens bygningsmasse energieffektiviseres.

### Investeringer og finansiering av omstillingsplanen

Noen nærmere vurdering av investeringer knyttet til tiltak for å redusere utslipp fra ROT-prosjekter og nybygg er ikke gjennomført. Avhengig av hvilke tiltak man velger å iverksette – for eksempel utslippsfri byggeplass, bruk av fornybar energi, energieffektivisering eller lavutslippsmaterialer – vil disse innebære betydelige kostnader. Dersom man bruker kostnadene ved BREEAM-NOR-sertifisering som et representativt anslag for slike tiltak, ser man en kostnadsøkning på mellom 1 og 10 %

Dette er kostnader både bransjen og finansieringsinstitusjonene allerede virker å ha tatt innover seg, og større prosjekter blir i liten grad iverksatt uten at disse tiltakene er på plass. De er også i stor grad en forutsetning for grønne lån.

I markedet oppfatter vi det som positivt å tilby bygg med høy miljøstandard, og at dette styrker vår konkurransevne. Samtidig er det vanskelig å kvantifisere en økt betalingsvilje. Det kan likevel være tilfelle at høy miljøstandard påvirker lønnsomheten i enkelte prosjekter på kort sikt. et fremstår likevel som relativt sikkert at høy miljøstandard vil være positivt for bygningenes fremtidige verdi og bidra til å redusere vår risiko på lang sikt. Dette kan sikre gunstig finansiering i årene fremover. Det er forventet at såkalte «brune» lån – det vil si lån til eiendom som ikke oppfyller kravene i taksonomien – vil få økt risikopremie frem mot 2030 og 2050.

For energieffektiviseringstiltak i eksisterende bygningsmasse er situasjonen annerledes og krevende. Det er store investeringer som skal til for å svare ut målene frem mot 2030 og 2050. Noen av tiltakene, spesielt de som går direkte på energiforbruket, vil være lønnsomme og da gi større mulighet til å engasjere leietageren i tiltaket, noe som vil være en forutsetning for gjennomføringen. Men vi tror allikevel at det vil være krevende å finansiere og følge opp alle nødvendige tiltak for å nå våre mål innen 2030.

Det vil selskapet få oversikt over i løpet av 2025 gjennom en energikartlegging av hele porteføljen.

#### Taksonomien

EUs taksonomi for bærekraftig økonomisk aktivitet er en del av EUs Grønne Giv og består av kriterier for å definere bærekraftige økonomiske aktiviteter. Den er implementert i norsk rett gjennom «Lov om offentliggjøring av bærekraftsinformasjon i finanssektoren mv.», som trådte i kraft 1. januar 2023.

Målet er å kanalisere kapital fra finansnæringen til bærekraftige aktiviteter og prosjekter. Dette skal bidra til transparens og motvirker grønnvasking.

Taksonomien adresserer spesifikke økonomiske aktiviteter innenfor eiendomssektoren med tilhørende kriterier for å kunne definere den økonomiske aktiviteten som bærekraftig.

Bertel O. Steen Eiendom har besluttet at alle nye bygg skal være bærekraftige etter taksonomien og vesentlig bidra til begrenning av klimaendringer (miljømål 1). Selskapet har foreløpig ikke satt spesifikke taksonomimål utover dette, men vil vurdere om det skal settes mål om å øke andelen av selskapets omsetning, inntekt og investeringer som er kvalifiserte iht taksonomien.

Rapporteringskravene inkluderer andelen av selskapets omsetning, investeringer og driftskostnader knyttet til bærekraftige aktiviteter. Eiendomsselskaper som oppfyller kriteriene, kan få tilgang til grønne banklån med gunstigere finansieringsbetingelser, eventuelt unngå premie på finansiering av bygg som ikke svarer ut taksonomien.

#### Bertel O. Steen Eiendom sin økonomiske rapportering iht taksonomien:

<b>Andel av inntekter som defineres som bærekraftig under EUs taksonomi</b>	Totalt 288 MNOK Omfattet 288 MNOK Kvalifisert 0 *
<b>Andel av investeringer som defineres som bærekraftig under EUs taksonomi</b>	Totalt 69,3 MNOK Omfattet 69,3 Kvalifisert 0*
<b>Andel av driftskostnader som defineres som bærekraftig under EUs taksonomi</b>	Totalt: 46,5MNOK Omfattet: 46.5 MNOK Kvalifisert: 0*

\*Det kan være inntekter og kostnader som er kvalifisert, vi jobber med å få oversikt.

#### SBM-3 – Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter og deres samspill med strategi og forretningsmodell

Her presenteres vesentlig klimarelatert påvirkning, mulighet og risiko og hvorvidt vi anser at risikoen er en klimarelatert fysisk risiko eller en klimarelatert omstillingsrisiko.

Foretaket har ikke gjennomført en robusthetsanalyse av sin strategi eller forretningsmodell og vil vurdere behovet for en slik analyse til neste rapportering.

Selskapet vurderer allikevel sin forretningsstrategi for robust da vesentlige og fremtidsrettede tiltak har blitt tatt i form av oppdatert bærekraftstrategi med miljøkrav til sin virksomhet.

#### Klimatilpasninger – Nedbygging av skog og myr

##### Påvirkning

Selskapet har funnet høy dobbel vesentlighet i påvirkning, risiko og mulighet i nedbygging av kulturlandskap.

Selskapet har ikke de seneste årene selv anskaffet ubebygd eiendom etablert på kulturlandskap, men har i sitt arbeid vurdert flere eiendommer som ved anskaffelse ville falt under denne kategorien.

Som påvirkning har nedbygging av kulturlandskap og da spesielt skog og myr, en sentral rolle i både binde opp karbondioksid, men også som tiltak til å dempe effektene av klimaendringer. Vern av skog og myr er en naturbasert tilpasning til klimaendringer.

Ifølge miljødirektoratet kan vi redusere utslippene med inntil 1,6 millioner tonn ved å unngå nedbygging av skog og myr. Og iht Byggenæringen skaper norsk byggenæring årlig klimautslipp på 9,1 millioner tonn CO<sub>2e</sub> i Norge.

Å unngå nedbygging av skog og myr er også et tiltak som virker svært raskt. Miljødirektør Ellen Hambro i Miljødirektoratet beskriver det slik:

«Mange tiltak for å redusere utslipp eller øke opptak av klimagasser fra bruk av arealer har full effekt først på lengre sikt. For å redusere utslipp til 2030, må Norge redusere nedbygging av nye arealer, særlig produktiv skog og myr.»

Vi har i vår bærekraftstrategi etablert en målsetning for å håndtere vår påvirkning på nedbygging av skog og myr:

- Selskapet skal ikke utvikle grønne eiendommer uten erstatningsareal jf. Naturavtalen og arealnøytralitet.

##### Overgangsrisiko

Den finansielle vesentligheten er vurdert som en overgangsrisiko knyttet til et strengere vern av kulturlandskap, og anses som høy. Dette er blant annet basert på FNs internasjonale naturavtale (Global Biodiversity Framework, også kalt Kunming-Montreal-rammeverket), som har som mål å stanse menneskeskapt naturødeleggelse og gjenopprette natur som allerede er tapt. Avtalen sidestilles med Parisavtalen, og alle land – med unntak av USA – har forpliktet seg til å arbeide for å nå målene.

Sentrale hovedpunkter i avtalen er:

- 30 prosent av all natur på land skal vernes innen 2030. Naturvernet skal være representativt.
- 30 prosent av all natur som er delvis ødelagt skal være restaurert innen 2030.
- Naturskadelige subsidier skal kartlegges og reduseres betydelig.
- Medlemslandene skal rapportere på prosentandelen av areal som er effektivt bevart.

Målene i naturavtalen er også til dels sammenfallende med EUs taksonomi og målet om beskyttelse og gjenoppretting av biologisk mangfold og økosystemer. Norge har i Handlingsplanen for naturmangfold, Meld. St. 35 (2023-2024), presentert en omfattende strategi for å svare ut Naturavtalen, og det vurderes sannsynlig at myndighetene vil implementere og håndheve strengere lover og reguleringer relatert til nedbygging av kulturlandskap.

I vår bærekraftstrategi er denne risikoen håndtert tilsvarende som vår påvirkning:

- Selskapet skal ikke utvikle grønne eiendommer uten erstatningsareal jf. Naturavtalen.

#### Mulighet

Selskapet har også vurdert vern av kulturlandskap som en mulighet, der brune tomter vil få økt verdi, da spesielt i form av fortetting/økt tillatt utnyttelse.

I vår bærekraftstrategi har vi derfor satt som mål at vi skal bygge kompetanse på regulering, fortetting og gjennomføring av minst ett fortettingsprosjekt før 2030.

#### Klimatilpasninger - Nedbør og flom, ekstremværhendelser

##### Påvirkning

Vi har ikke funnet vesentlig påvirkning på dette emnet.

##### Fysisk risiko

Selskapet har funnet medium vesentlig fysisk risiko fra ekstremværhendelser. Vi opplever ekstremværhendelser som oversvømmelser og slagregn med påfølgende vannskader som gir utfordringer.

I stortingsmelding 26 varsler Klima- og miljødepartementet at den gjennomsnittlige årsnedbøren kan øke med i underkant av 20 prosent over Fastlands-Norge i løpet av det

21. århundret, og at episoder med kraftig nedbør vil skje oftere og bli mer intense. Økte nedbørmengder vil føre til hyppigere flom, skred og fuktskader som kan påføre våre eiendommer skader.

Klimaendringer med tilhørende ekstremvær vil påvirke hvor vi bygger og hvordan vi bygger. Spesielt sterkere flom med tilhørende tvidede flomveier og økende nedbør med økt behov for vurdering av skred, samt utvidelse av overvannshåndteringsanlegg vil påvirke oss. I tillegg vil økt nedbør gi økt fuktproblematikk både i byggeperioden og etter at byggene står ferdig. Spesielt slagregn avslører raskt svakheter rundt detaljer som dører og vinduer.

Disse forholdene kan bety økte drift- og eierkostnader, økte byggekostnader og i ytterste konsekvens reduserte eiendomsverdier.

For å håndtere denne risikoen har selskapet i sin bærekraftstrategi satt som mål at alle eiendommer skal gjennom en klimarisikovurdering i samsvar med EUs taksonomi. Det skal gjøres tiltak som holder porteføljen i minst en gul risikosone. Gul risikosone skal defineres i dette arbeidet.

#### Mulighet

i har ikke identifisert vesentlige muligheter knyttet til ekstremværhendelser, men ved å håndtere tilhørende risiko, kan vi forlenge byggenes levetid og sikre lavere drifts- og eierkostnader.

#### Klimatilpasninger - Redusert arealbehov

##### Påvirkning

Vi har ikke identifisert en vesentlig påvirkning for dette emnet.

##### Overgangsrisiko

Overgangen til lavutslippssamfunn påvirker også våre leietagers behov. Mye tyder på at økt fokus på miljø, sammen med fremveksten av ulike typer

mobilitetstjenester, fører til at folk kjører mindre og at færre velger å eie egen bil. McKinsey anslår at andelen passenger miles (PMT) tilbakelagt i private biler vil reduseres med omlag 15 prosentpoeng på verdensbasis i perioden fra 2022 til 2035 (McKinsey, 2023).

Dette kan bidra til at Bertel O. Steen Detalj AS, vårt søsterselskap, får et redusert arealbehov i fremtiden.

For å håndtere denne risikoen har selskapet i sin bærekraftstrategi satt som mål om å øke andelen eksterne leietagere.

#### Mulighet

Ved å diversifisere kundebasen kan vår eksponering mot bilvirksomheten reduseres, som igjen kan gjøre oss bedre forberedt til hjelpe vår største leietager i en endringsprosess om de skulle ha lavere arealbehov. Dette vil også kunne frigjøre ressurser til å satse på andre virksomheter.

Denne muligheten håndteres av samme strategi som risikoen, det vil si å øke andelen eksterne leietagere.

#### Begrense klimaendringer - Klimagassutslipp fra egen virksomhet og verdikjede

##### Påvirkning

Bygg og anleggsnæringen kalles ofte 40% næringen da den forbruker 40% av alle materialer og all energi. Vi som selskap er ikke i en særstilling og har funnet høy vesentlighet for påvirkningen utslipp fra vår virksomhet og verdikjede.

For å håndtere denne har vi i vår bærekraftstrategi etablert Science Based Targets, ref. kap. Bærekraftstrategi og kap. E1-4 – Mål knyttet til begrensning av og tilpasning til klimaendringer.

Vi har også satt som mål i strategien om anskaffelse av programvare som kan hjelpe

oss med å automatisere etablering av klimagassregnskap.

#### Utslipp fra våre byggeplasser

Av et totalt årlig utslipp på 9,1mtCO<sub>2e</sub> slippes det ifølge Miljødirektoratet årlig ut 340 000 tCO<sub>2e</sub> fra norske byggeplasser. Dette er kun de direkte utslippene fra anleggsmaskinene og byggvarme på byggeplassen og skyldes at det brennes mye drivstoff.

#### Utslipp fra drift av våre bygg

I følge Grønn byggallianse drifter og varmer Norge opp bygg med 90 % fornybar energi. Klimagassutslipp fra energibruk i norsk byggsektor blir dermed nær null (bare 1-2 % av norske utslipp). Men ved å halvere utslippene fra bygg og eiendom, kan vi også frigjøre 20 % av landets fornybare energi til andre sektorer og eksport. Da økt elektrifisering vil gi et økt strømforbruk, vil også redusert energiforbruk av bygninger sterkt begrense behovet for utbygging av strømmettet, noe som vil gi natur og miljø besparelser.

Norge utveksler også elektrisitet med Europa, og legger man til grunn EU mix vil de målte klimagassutslippene fra bygninger øke betydelig.

#### Utslipp fra transport av materialer, masser, maskiner, utstyr og avfall

En fersk rapport at transport av maskiner og materialer til byggeplasser alene (ikke inkludert anleggsplasser) utgjør utslipp på 0,77 millioner tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter. Det betyr 25 prosent av tungtransporten i Norge. Transportutslippene fordeler seg ifølge analysen i rapporten slik:

- 56 prosent transport av masser
- 11 prosent transport av maskiner og utstyr
- 3 prosent transport av avfall
- 30 prosent transport av materialer (5).



**Utslipp fra produksjon av varer og tjenester**

Over 50 % av utslippene i et byggs livsløp skjer ved produksjon og transport av materialer til bygget.

I følge Grønn byggallianse: Av årlige utslipp fra vår sektor kommer 70 % fra nybyggsaktivitet, selv om tilfanget av nybygg kun er 1-2 % i året. Dette er hvis man regner som norske myndigheter, at vår elektrisitet er nesten utslippsfri.

Hvis man regner europeisk miks for elektrisitet, blir forholdet ca. 50/50 fordi elektrisitet til drift av bygg gir høyere utslipp.

**Utslipp fra persontransport, egne ansatte og vår verdikjedes ansatte**

SSB: Nesten en tredel av totale norske klimagassutslipp kommer fra transport, der over halvparten kommer fra veitrafikk. SVV: Endringene har vært mer markante siden 1990. Klimagassutslippene fra veitrafikk gikk opp med nesten 17 prosent i perioden 1990-2022. Utslipp fra personbiler gikk derimot ned med 21 prosent, mens antall personbiler økte med 80 prosent i samme periode.

Vi er et lite selskap, der flere av de ansatte har firmabil, men firmabilparken har blitt 100% elektrifisert det siste året. Som et selskap som driver i eiendomsbransjen er transport av egne ansatte en svært liten del av det totale avtrykket, og vi vil ikke fokusere på disse utslippene før vi begynner å se betydelig nedgang i øvrige utslipp.

**Overgangsrisiko**

Hvordan en virksomhet tilpasser seg klimaendringer og hvilke tiltak de gjør for å redusere sin negative klimapåvirkning, vil ha betydning for virksomhetens omdømme og konkurranseevne og tilgang og pris på kapital.

Det stilles i økende grad forventninger og krav fra kunder, leietakere, leverandører og ansatte om at vi reduserer våre utslipp. Våre leverandører, samarbeidspartnere og banker måles også på

bærekraft, og er avhengige av at hele verdikjeden – inkludert oss – bidrar til å redusere utslippene.

Med taksonomien som stiller strenge krav til hva som kan defineres som bærekraftige investeringer, er det forventet at det vil komme en premie på «brune» lån.

Summen av vår bærekraftstrategi for begrensning av klimaendringer svarer ut disse risikoene.

Overgangsrisiko i form av nye energikrav er omtalt under energieffektivisering.

**Mulighet**

Ved å implementere tiltak for å redusere klimagassutslipp kan vi styrke vårt omdømme og vår konkurranseevne gjennom troverdighet i markedet, og gjennom tilgang på finansiering som speiler en lav risiko i vår virksomhet.

Summen av vår bærekraftstrategi for begrensning av klimaendringer svarer ut disse mulighetene.

**Energieffektivisering - Reduksjon av energiforbruk i nye og gamle bygg****Påvirkning**

Vi har funnet høy vesentlig påvirkning for reduksjon av energiforbruk da vår eiendomsportefølje har et potensial for å energieffektiviseres.

Sintef skriver i sin rapport «Grønt er ikke bare en farge: Bærekraftige bygninger eksisterer allerede» utgitt i 2020: «Rundt 80–90 % av den eksisterende bygningsmassen vil fortsatt stå i 2050». Rapporten viser at for nye bygninger vil det ta tiår før fordelene av lavere årlige utslipp knyttet til energibruk i drift utlikner belastningene av de høye utslippene knyttet til oppføringen av dem.

Bevaring og oppgraderinger av eksisterende bygningsmasse vil derfor være blant de viktigste tiltakene vi kan bidra med for at samfunnet skal nå målet om å kutte klimagassutslippene i tråd med Parisavtalen.

**For å håndtere denne påvirkningen har selskapet i sin bærekraftstrategi satt som mål å**

- Kartlegge nødvendige energieffektiviseringstiltak på alle våre eiendommer og etablere plan for gjennomføring i tråd med øvrig strategi
- Etablere programvare for å etablere overnevnte plan, og for å måle effekten av våre energieffektiviseringstiltak
- Progressivt redusere forbruket av innkjøpt elektrisitet og fjernvarme fra vår portefølje
- Rulle ut nytt SD anlegg og EOS system på alle våre eiendommer
- At alle nye og reforhandlede leiekontrakter skal ha miljøavtale. Dette for å regulere investering vs. fortjeneste mellom oss og våre leietagere.

**Klimarelatert overgangsrisiko**

Som følge av EUs reviderte Energy Performance of Buildings Directive (EPBD) står vi overfor betydelige overgangsrisikoer knyttet til energieffektivisering av våre eiendommer. Direktivet krever at alle nye bygninger skal være nullutslippsbygninger (Zero-Emission Buildings, ZEBs) fra 2030, og nye offentlige bygninger må oppfylle ZEB-standarden fra 2028.

For eksisterende bygninger støtter direktivet økt renoveringsrate, spesielt for bygninger med dårligst energiytelse.

Norge vil ha mulighet til å definere egne terskelverdier når direktivet implementeres i nasjonal lovgivning, og det er derfor foreløpig uklart hvordan dette blir seende ut, men flere av ambisjonene er ikke ulike anbefalinger NVE har beskrevet i rapporten «Mål om 10TWh mindre strømforbruk i bygninger innen 2030» publisert 19 februar 2024. Norge har satt seg som mål å redusere strømforbruket i bygningsmassen med 10 TWh innen 2030 (Meld. St. 25 (2015-2016) Kraft t il endring – Energipolitikken mot 2030).

Overgangsrisikoen ligger i de potensielle kostnadene og investeringene som kreves for å oppfylle nye energikrav, samt risikoen forbundet med å ikke oppfylle dem, som kan resultere i bøter eller redusert markedsverdi.

I ytterste konsekvens kan også «stranded assets», det CRREM (Carbon Risk Real Estate Monitor) definerer som eiendommer som ikke vil oppfylle fremtidige standarder og forventninger knyttet til miljø, bli en realitet. Slike eiendommer har risiko for å bli utsatt for tidlig økonomisk foreldelse.

For å håndtere denne risikoen har selskapet i sin bærekraftstrategi satt som mål å innen 2030 bare eie eiendommer med minst energimerke D for bygg uten vernehensyn.

**Mulighet**

Med et næringsliv som streber med å tilpasse seg nye og høyere energipriser vil energiforbruket i byggene våre ha en økt innvirkning på kostnadene til våre leietagere og vil kunne få betydning for leienivå og da vår og våre leietagers konkurranseevne.

Vår strategi om å redusere andelen innkjøpt elektrisitet og fjernvarme er et svar på denne muligheten.

### IRO-1 – Beskrivelse av prosessene for å identifisere og vurdere vesentlige klimarelaterte påvirkninger, risikoer og muligheter

For å identifisere fysiske risikoer, omstillingsrisikoer og muligheter har selskapet blant annet vurdert klimarelaterte omstillingshendelser, men ikke gjennomført en scenarioanalyse utover at kjente mulige konsekvenser av klimaendringer er vurdert. Planlagte klimarisikovurderinger av egen portefølje vil inkludere scenarioanalyse for ulike temperaturøkninger.

Selskapet vil vurdere en mer analytisk tilnærming til scenarioanalyse ved neste rapportering.

Det vises for øvrig til kap. IRO-1 - Beskrivelse av prosessen for å identifisere og vurdere vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter.

### E1-2 – Retningslinjer knyttet til reduksjon av klimaendringer og tilpasning

Selskapet har vedtatt strategien omtalt i Bærekraftstrategien for å håndtere vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter i forbindelse med begrensning av og tilpasning til klimaendringer. Det vises også til kap. SBM-3 – Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter og deres samspill med strategi og forretningsmodell.

Retningslinjer definert i vårt styringssystem er omtalt i kap. SBM-1 – Strategi, forretningsmodell og verdikjede - Relevante Policyer.

### E1-3 - Tiltak og ressurser i forhold til vesentlige bærekraftsforhold

#### Gjennomførte tiltak

Utover kunnskapen vi har tilegnet oss under arbeidet med denne rapporten og klimagassregnskap etter GHG protokollen, er de viktigste tiltakene selskapet har gjort i 2024 for begrensning av og tilpasning til klimaendringer følgende:

- Bygging av kompetanse i ressursgrupper
- Ferdigstilt rehabilitering av vårt bilanlegg i Vestre Linnes vei
- Ferdigstilt byggingen av en ny miljøstasjon i Maridalsveien med ombrukte materialer
- Inngått rammeavtale for SD og EOS anlegg som skal rulles ut på alle byggene i porteføljen
- Gjennomført energikartlegging og igangsatt energieffektiviseringstiltak på Sogn Arena
- Innhentet tilbud og avsatt midler til gjennomføring av energikartlegging av alle selskapets bygg i 2025

#### Vestre Linnes vei og Miljøstasjonen i Maridalsveien

Vestre Linnes vei er et rehabiliteringsprosjekt av et bilforhandleranlegg som ble ferdigstilt høsten 2024. Store deler av bæresystemet ble ombrukt, og i nytt bæresystem ble det i hovedsak benyttet massivtre. Teknisk anlegg ble oppgradert med blant annet ny varmepumpeteknologi, effektiv belysning og sentralt driftsanlegg.

Energiforbruket i Vestre Linnes vei gikk fra 1155,7MWh (184.8kwh/m2) i 2023 til 1219,0MWh (194,92 kWh/m2) i 2024, dvs. en økning på ca. 5 %. Dette skyldes at effekten av tiltakene ikke vil være synlige før i 2025, samt at økning av bygningsarealet vil påvirke forbruket i negativ retning.

Miljøstasjonen i Maridalsveien er en bygning som består av ett klimatisert rom på 24kvm der det tekniske anlegget begrenser seg til enkel oppvarming og belysning. Prosjektet er nærmere beskrevet i kap. E5 – Ressursbruk og sirkulærøkonomi.

### Korrespondanse mål og resultat Vestre Linnes vei og Miljøstasjonen

Tema	Påvirkning, risiko, mulighet	Mål 2025	Mål 2027	Mål 2030	Vestre Linnes vei	Miljøstasjonen i Maridalsveien
<b>E1 - Klima-tilpasning</b>	<b>Ekstremvær</b>	Fysisk klimarisikovurdering i samsvar med EUs taksonomikrav, og være risikovurdert i gul farge som indikerer en betydelig, men akseptabel risiko.			Klimarisikovurdering gjennomføres sammen med øvrig portefølje.	Klimarisikovurdering gjennomføres sammen med øvrig portefølje.
		Prosjektet skal vurderes opp mot BREEAM-NOR og emnet MAT 05 Robust og klimatilpasset konstruksjon.			Mål om at alle ROT og nye prosjekter skal vurderes opp mot MAT05 var ikke etablert da prosjektet ble påbegynt.	Mål om at alle ROT og nye prosjekter skal vurderes opp mot MAT05 var ikke etablert da prosjektet ble påbegynt.
		Klimarisikovurdering i samsvar med EUs taksonomikrav skal gjennomføres ifm DD prosesser ved anskaffelser.				
<b>Begrense klimaendringer</b>	<b>Utslipp fra ROT og nye prosjekter (Scope 3)</b>	SBTi  17% kutt sammenlignet med Vestre Linnes vei.  Tilsvarende intensitet: 134,22kg-CO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	SBTi:  26% kutt sammenlignet med Vestre Linnes vei.  Tilsvarende intensitet: 121,74kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	SBTi:  39,8% kutt sammenlignet med Vestre Linnes vei.  Tilsvarende intensitet: 96,78kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	Klimagassregnskapet viser at Vestre Linnes vei hadde et totalt avtrykk på 1 029 078 kgCO <sub>2</sub> e, men der A1-A5 (Materialer, transport og byggeplass) utgjorde 39,1% og B4-C4 (utskifting, energiforbruk i drift og slutfase) utgjorde 50.9%. Intensiteten for A1-A5 blir da 150kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>	Klimagassregnskapet viser at Miljøstasjonen hadde et totalt avtrykk på 3227,9 kgCO <sub>2</sub> e, der A1-A5 (Materialer, transport og byggeplass) utgjorde 84,4% og B4-C4 (utskifting, energiforbruk i drift og slutfase) utgjorde 15,6%. Intensiteten for A1-A5 blir da 113kgCO <sub>2</sub> e/m <sup>2</sup>  Vi reduserte CO <sub>2</sub> avtrykket med 62% med ombrukte materialer.
		Nytt SD og EOS system på 50% av våre bygg			Det ble installert SD anlegg, men da rammeavtale for SD anlegg og EOS system ikke var på plass, ble EOS satt foreløpig på vent.	Ikke relevant for ett tilnærmet tomt rom.
			32% lavere forbruk av innkjøpt elektrisitet og fjernvarme	52% lavere forbruk av innkjøpt elektrisitet og fjernvarme	Manglende historikk. Rapporteres neste år.	Ikke relevant for ett tilnærmet tomt rom.
<b>Energieffektivisering</b>	<b>Reduksjon av energiforbruk i nye og gamle bygg</b>	Etablere programvare for å måle effekten av energieffektiviseringstiltak			Bare eie eiendommer med minst energimerke D for bygg uten vernehensyn	Ikke beregnet.

### Energieffektiviseringstiltak Sogn Aren

Selskapet gjorde en energikartlegging av Sogn Arena i 2024 og er i skrivende stund i ferd med å etablere følgende tiltak:

- Automatisere snøsmelteanlegget: 42,7 tCO<sub>2e</sub> reduksjon pr. år.
- Energioppfølging (SD og EOS): 70,0 tCO<sub>2e</sub> reduksjon pr. år.
- Styring av belysning: 6,2 tCO<sub>2e</sub> reduksjon pr. år.

Totalt er disse tiltakene teoretisk beregnet til å kutte 118,9 tCO<sub>2e</sub>. Med Science Based Targets har vi beregnet at det årlige utslippet må reduseres fra 268tCO<sub>2e</sub> til 151tCO<sub>2e</sub> (43,8%), tilsvarende 117tCO<sub>2e</sub>, innen 2030 (det forutsetter at selskapets vokser tilsvarende resten av industrien «fixed market share»). Om beregningene visere seg å stemme vil Sogn Arena ha nådd sine utslippsmål med disse tiltakene. Neste års bærekraftsrapport vil bekrefte hvordan det gikk.

Det er usikkerheter angående sammenligningen da utslippene er hentet fra Varig med de omregningsfaktorene som brukes der, og energikartleggingsrapporten som benytter andre omregningsfaktorer.

Investeringskostnaden er 6,8MNOK har en positiv nåverdi ved 1,5kr/kWh og en tilbakebetalingstid på ca. 4,5 år. Energireduksjonen er 392 000kWh.

Solcelleanlegg på Sogn Arena kan kutte utslippene ytterligere, og vurderes om aktuelt på et senere tidspunkt.

### Planlagte tiltak

Neste års planlagte tiltak for begrensning av- og tilpasning til klimaendringer vil i første omgang være å gjennomføre energikartlegginger av alle eiendommer, for da å sette opp en investeringsplan har som mål om å nå de vitenskapsbaserte klimagasskuttene vi har satt oss (SBTi).

Det skal også gjennomføres et solcelleprosjekt som er beregnet til å kutte utslippene i Solheimveien 15 med i overkant av 20%.

### E1-4 – Mål knyttet til begrensning av og tilpasning til klimaendringer

Det er etablert science based targets iht SBTi som er forenlige med begrensningen av den globale oppvarmingen til 1,5 °C, for følgende aktiviteter:

Scope 3, Post 13 – Nedstrøms leasede driftsmidler. Dvs. driftsutslippene fra eiendommer vi leier ut. Driftsutslippene består av energiforbruk, vannforbruk og avfall og står for ca. 15% av våre utslipp. For å sette disse målene brukte vi SBTi Buildings Target Setting Tool.

Scope 3, Post 2 – Kapital varer. Dvs. utslippskutt for våre ROT- og nye prosjekter. Dette handler om utslipp til produksjon av materialene vi benytter, transport av disse materialene og energiforbruket til å drifte våre byggeplasser, og står for ca. 70% av våre utslipp. For å sette disse målene brukte vi SBTi Buildings Target Setting Tool, men det ble brukt et skjema for In-use targets, og et skjema for embodied targets da det var uoversiktlig å blande disse.

For embodied targets så er målene basert på et enkelt prosjekt. Det er vanskelig å si i hvilken grad dette prosjektet er representativt. Selskapet ferdigstiller normalt 1-3 prosjekter av en viss størrelse i året, og vil oppdatere Embodied targets når nye klimagassberegninger foreligger.

For både post 2 og 13 får vi da et reduksjonsmål for 2030 (Aggregated Near Term Targets) og et reduksjonsmål for 2050 (Aggregated Net-Zero Targets). For å få målsetting for 2027 tok vi utgangspunkt i utslippsbanen til et prosjekt, da akkumulert utslippsbane for hele porteføljen ikke er tilgjengelig. Det er allikevel antatt at dette gir et greit målepunkt.

Vi benyttet Fixed market Share Method og Sectoral Decarbonization Approach.

1% av selskapets totale utslipp. Selskapet vil derfor foreløpig ikke fokusere på disse utslippene.

For selskapet som helhet, dvs. øvrige poster i Scope 3, samt Scope 1 og 2 benyttet vi SBTi target setting tool. Her fikk vi noen utfordringer med Sectoral Decarbonization Approach, og benyttet da heller Absolute Contraction Approach. Det gir en tverrsektoriell reduksjonsbane basert på år 2020 som referanseår og et 42% kutt innen 2030.

For Scope 3, post 1 innkjøpte varer og tjenester så utgjør det ca. 10% av selskapets utslipp og er dermed det tredje største.

Det kan noteres at Scope 1, 2 og de postene av Scope 3 som ikke er nevnt spesifikt, utgjør under

	2023 Basisår utslipp Absolutte tall / Intensitet	2030 target Absolutte tall / Intensitet	2030 kutt Absolutte tall / Intensitet	2030 kutt Absolutt tall/ Intensitet
<b>SBTi target setting tool</b>	879 900 kgCO <sub>2e</sub> /	510 342 kgCO <sub>2e</sub> /	369 558 kgCO <sub>2e</sub> /	42%
<b>Scope 3 Post 1 –</b> Drift og vedlikehold av bygninger	5,18kgCO <sub>2e</sub> /m <sup>2</sup> *	3,0kgCO <sub>2e</sub> /m <sup>2</sup> *	2,2kgCO <sub>2e</sub> /m <sup>2</sup> *	
<b>Embodied Targets</b>	6 067 300 kg-Co <sub>2e</sub> /	4 841 705 kg-Co <sub>2e</sub> /	1 225 505 kgCo <sub>2e</sub> /	23,3% / 39,8%
<b>Scope 3, Post 2 –</b> ROT- og nye prosjekter	161 kgCO <sub>2e</sub> /m <sup>2</sup> **	97 kgCO <sub>2e</sub> /m <sup>2</sup> **	64 kgCO <sub>2e</sub> /m <sup>2</sup> **	
<b>SBTi Buildings Target Setting Tool</b>	1 080 200 kg-CO <sub>2e</sub> /	620 035 kgCO <sub>2e</sub> /	460 165 kgCO <sub>2e</sub> /	42,6% / 52%
<b>Scope 3, Post 13 –</b> Driftutslipp	6,3 kgCo <sub>2e</sub> /m <sup>2</sup>	3,6 kgCo <sub>2e</sub> /m <sup>2</sup>	2,7 kgCo <sub>2e</sub> /m <sup>2</sup>	

\*Med utgangspunkt i at vi drifter og vedlikeholder ~170k m<sup>2</sup>

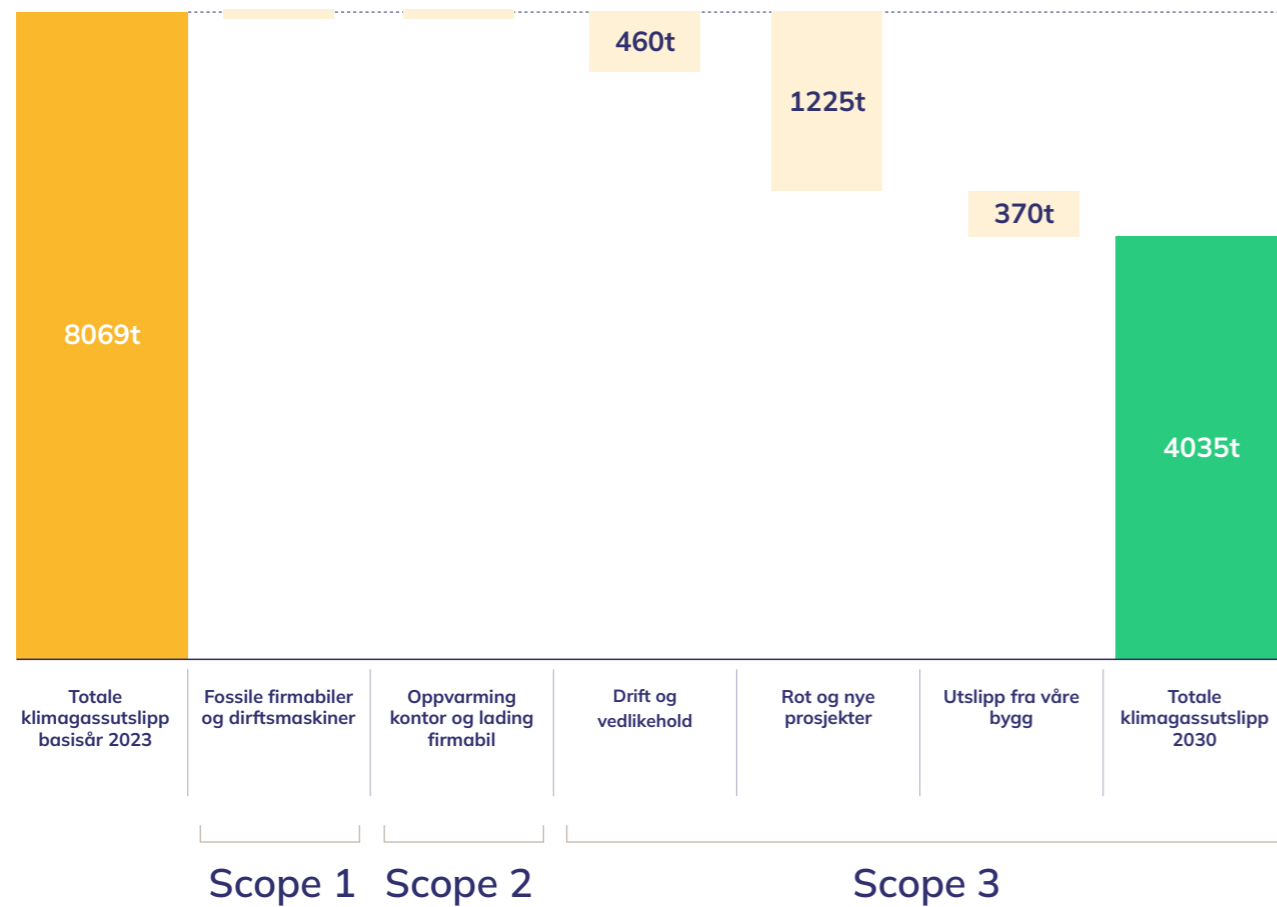
\*\* Intensiteten er beregnet med reduksjonsfaktor fra SBT (39,8%) og basert på klimagassregnskapet til prosjektet Vestre Linnest vei. Det er uklart om prosjektet er et godt utgangspunkt for å beregne SBT.



## Overgangsplan – vår vei til netto null

Selskapet jobber foreløpig med å identifisere tiltak for å redusere utslipp fra vedlikehold. For hhv Rot og nye prosjekter og driftutslipp er det satt følgende plan for å nå målene:

### Planlagt utslippsreduksjon i tCO2 for perioden 2023 til 2030



### E1-5 – Energiforbruk og energimiks

Selskapet oppgir her energiforbruk for sin eiendomsportefølje, dvs. scope 3, og ikke Scope 1 eller 2 som det etterspørres. Det er antatt en god tilnærming da det er dette forbruket som er utslagsgivende i klimagassregnskapet, og som har vesentlig påvirkning på klimaendringer.

Vi benytter her tabellene foreslått i AR 34, og har plassert alt strømforbruket i post 9, dvs. som fornybar og sammen med forbruk av fjernvarme.

### Energiforbruk og energimiks

Energiforbruk og energimiks	Sammenligning	2023	2024
1. Brenselforbruk fra kull og kullprodukter (MWh)		0 MWh	0 MWh
2. Brenselforbruk fra råolje og petroleumsprodukter (MWh)		0 MWh	0 MWh
3. Brenselforbruk fra naturgass (MWh)		0 MWh	0 MWh
4. Brenselforbruk fra andre fossile kilder (MWh)		0 MWh	0 MWh
5. Forbruk av kjøpt eller ervervet elektrisitet, varme, damp og kjøling fra fossile kilder (MWh)		0 MWh	0 MWh
6. Samlet fossilt energiforbruk (MWh) (beregnet som summen av rad 1–5)		0 MWh	0 MWh
Fossile kilders andel av samlet energiforbruk (%)		0 %	0 %
7. Forbruk fra kjernefysiske kilder (MWh)		0 MWh	0 MWh
Andel av forbruk fra kjernefysiske kilder i samlet energiforbruk (%)		0 %	0 %
8. Brenselforbruk for fornybare kilder, herunder biomasse (MWh)		739,8 MWh (Biodrivstoff)	647,9 MWh (Biodrivstoff)
9. Forbruk av kjøpt eller ervervet elektrisitet, varme, damp og kjøling fra fornybare kilder (MWh)		7 464,5 MWh (Fjernvarme) 22 647,1 MWh (Elektrisitet)	6854,4 MWh (Fjernvarme) 21 164,9 MWh (Elektrisitet)
10. Forbruket av egenprodusert fornybar energi som ikke er brensel (MWh)		0MWh	0MWh
11. Samlet forbruk av fornybar energi (MWh) (beregnet som summen av rad 8–10)		30 851,4 MWh	28 667,2 0MWh
Fornybare kilders andel av samlet energiforbruk (%)		100%	100%
Samlet energiforbruk (MWh) (beregnet som summen av rad 6, 7 og 11)	7% reduksjon fra 2023 til 2024	30 851,4 MWh	28 667,2 MWh

## Beregnet energiintensitet

Selskapet har beregnet følgende energiintensitet for henholdsvis 2023 og 2024.

	2023	2024
Energiforbruk	30851 MWh	28667 MWh
Leieinntekter	236 (MNOK)	247,9 (MNOK)
Energiintensitet	130,7 MWh / MNOK	115,6 MWh / MNOK

## E1-6 – Brutto Scope 1, 2, 3 og totale klimagassutslipp

### Klimagassregnskap

Selskapets totale klimagassutslipp er beregnet etter GHG protokollen for Scope 1, 2 og 3. Klimagassavtrykket har blitt vesentlig redusert siden 2023 da selskapet reduserte sine aktiviteter

gjennom 2023 og 2024 grunnet en utfordrende markedssituasjon for eiendomsbransjen og bilbransjen. Ellers ser vi en økning av utslipp knyttet til lading av elektriske firmabiler. Det skyldes at alle selskapets fossile firmabiler ble byttet ut med elektriske biler i 2024.

Utslippskilder	2023	Andel	2024	Andel	Endring
<b>Scope 1</b>					
Stasjonær forbrenning (biofyingsolje, gass)	-		-		
Transport (Fosilt drivstoff)	23,1	0,3 %	11,7	0,1 %	-49 %
<b>Total Scope 1</b>	<b>23,1</b>	<b>0,3 %</b>	<b>11,7</b>	<b>0,1 %</b>	<b>-49 %</b>
<b>Scope 2</b>					
Elektrisitet (Oppvarming av Solheimveien 8)	0,7	0,0 %	0,6	0,0 %	-14 %
Lading av elektriske firmabiler	1,3	0,0 %	2,2	0,0 %	69 %
Fjernvarme	0,3	0,0 %	0,3	0,0 %	0 %
<b>Total Scope 2 (lokasjonsbasert metode)</b>	<b>2,3</b>	<b>0,0 %</b>	<b>3,1</b>	<b>0,0 %</b>	<b>35 %</b>
<b>Total Scope 2 (markedsbasert metode)</b>	<b>23,6</b>	<b>0,3 %</b>	<b>39,0</b>	<b>0,7 %</b>	<b>65 %</b>
<b>Scope 3</b>					
Innkjøpte varer og tjenester (drift og vedlikehold)	879,9	11 %	744,7	13 %	-15 %
Kapitalvarer (rehabilitering og nye prosjekter)	6 067,3	75 %	3 816,3	67 %	-37 %
Produksjon av fosilt drivstoff	10,3	0,1 %	11,2	0,1 %	9 %
Avfall fra driften	0,4	0,0 %	0,4	0,0 %	0 %
Forretningsreiser	5,9	0,1 %	2,0	0,0 %	-66 %
Nedstrøms leasede driftsmidler (drift av byggene vi leier ut)	1 080,2	13 %	1 070,4	19 %	-1 %
<b>Total Scope 3</b>	<b>8 043,9</b>	<b>99,7 %</b>	<b>5 687,1</b>	<b>99,7 %</b>	<b>-29 %</b>
<b>Total Scope 1+2+3 (lokasjonsbasert metode)</b>	<b>8 069,3</b>	<b>100 %</b>	<b>5 701,9</b>	<b>100 %</b>	<b>-29 %</b>
<b>Total Scope 1+2+3 (markedsbasert metode)</b>	<b>8 090,6</b>	<b>100 %</b>	<b>5 737,8</b>	<b>100 %</b>	<b>-29 %</b>

## Klimagassintensitet

Klimagassutslippene i tonn CO<sub>2</sub>-ekvivalenter og nettoinntektene i MNOK gir oss følgende klimagassintensitet for 2023 og 2024:

Lokasjonsbasert metode*	Endring	2023	2024
Samlet klimagassutslipp tCO <sub>2</sub> e		8069	5702
Leieinntekt (MNOK)		236	248
tCO <sub>2</sub> e / MNOK	-33 %	34	23

\*Det er svært liten forskjell mellom lokasjonsbasert metode og markedsbasert metode.

## Datagrunnlag og metode for klima- og energiregnskapet

### Scope 1 direkte utslipp

Scope kategori	Beskrivelse av scope (fra GHG protokollen)	Beskrivelse av våre utslipp	Kilder og fremgangsmåte utslippsberegning
<b>Selskapets fasiliteter</b>	Utslipp fra fossilt brensel brukt til produksjon eller drift av bygningene det rapporterende selskap eier eller kontrollerer.	Ikke relevant. Kontoret BOSE disponerer er oppvarmet av fjernvarme. Utslipp fra egne bygg er inkludert. I Scope 3 post 13	
<b>Selskapets kjøretøy og maskiner</b>	Utslipp fra fossilt drivstoff brukt i forbindelse med transport av f.eks. ansatte, avfall eller produkter og tjenester, i kjøretøy som det rapporterende selskap eier eller har operasjonell kontroll over (egeneide, leide eller leasede kjøretøy).	Utslipp fra bruk av drivstoff til fossile firmabiler og div. maskiner inkl. lastebil og traktor.	<p>Vi kommer frem til utslippstallene ved å multiplisere antall biler med estimert drivstoffforbruk per år, og igjen multiplisere dette med utslippsfaktor fra Cemasys. Det er egne faktorer for de ulike drivlinjene.</p> <p>Vi kommer frem til estimert drivstoffforbruk per år ved å multiplisere estimert kjørelengde (km) per bil med estimert drivstoffforbruk (liter) per km. En firmabil går i snitt 20 000 km i året.</p> <p>Antall firmabiler er hentet fra biladministrasjon, som er ansvarlig for forvaltning av firmabilparken.</p> <p>For maskiner, traktor og lastebil er drivstoffforbruket hentet fra regnskapssystemet. All diesel til driftsmidler er fylt på ett betalingskort.</p>

## Scope 2 – Indirekte utslipp

Scope kategori	Beskrivelse av scope (fra GHG protokollen)	Beskrivelse av våre utslipp	Kilder og fremgangsmåte utslippsberegning
Elektrisitet	Utslipp fra produksjon av elektrisitet en det rapporterende selskapet kjøper. For eksempel brukt til produksjon eller oppvarming og drift av bygningene det rapporterende selskap eier eller kontrollerer, elektrisitet brukt til lading av kjøretøy virksomheten eier eller har operasjonell kontroll over (egeneide, leide eller leasede kjøretøy).	Utslipp fra produksjon av innkjøpt elektrisitet brukt til produksjon og oppvarming av bygget vi disponerer.	Tall på forbruk av elektrisitet (kWh) er innhentet fra gårdeier. Forbruket var oppgitt for hele bygget, og vi tok da en forholdsmessig andel basert på arealet vi leier.  Vi kommer frem til utslippstallene ved å multiplisere forbruket av med utslippsfaktor fra Cemasy's.
	Utslipp fra innkjøpt elektrisitet brukt til lading av kjøretøy virksomheten eier eller har operasjonell kontroll over (egeneide, leide eller leasede kjøretøy).	Utslipp fra produksjon av innkjøpt elektrisitet brukt til lading av elektriske firmabiler	Firmabiler lades hjemme. Vi kommer frem til utslippstallene knyttet til lading av firmabilene ved å multiplisere antall firmabiler med estimert strømforbruk per år (kWh), og igjen multiplisere dette med utslippsfaktor fra Cemasy's. Firmabil er estimert til å gå 20 000 km i snitt i året og bruke 0,25 kw/km. Antall firmabiler er hentet fra biladministrasjon, som er ansvarlig for forvaltning av firmabilparken.
Fjernvarme	Utslipp fra fjernvarme brukt til produksjon og drift av bygningene det rapporterende selskap eier eller kontrollerer.	Utslipp fra fjernvarme brukt til drift av bygget vi disponerer.	Tall på forbruk av fjernvarme (kWh) er innhentet fra gårdeier. Forbruket var oppgitt for hele bygget, og vi tok da en forholdsmessig andel basert på arealet vi leier.  Vi kommer frem til utslippstallene ved å multiplisere forbruket av med utslippsfaktor fra Cemasy's.
Fjernkjøling	Utslipp fra fjernkjøling brukt til å kjøle ned bygningene det rapporterende selskap eier eller kontrollerer.	Ikke relevant: Vi benytter ikke fjernkjøling.	

## Scope 3: Andre indirekte utslipp

Scope kategori	Beskrivelse av scope (fra GHG protokollen)	Beskrivelse av våre utslipp	Kilder og fremgangsmåte utslippsberegning
1. Innkjøpte varer og tjenester	Alle (vugge-til-port) utslipp fra produksjon av innkjøpte varer og tjenester, kjøpt eller ervervet av det rapporterende selskap i løpet av rapporteringsåret, som ikke er inkludert i kategori 2-8. Det vil si utslipp knyttet til materialer og prosessering.	Alle tjenester og varer benyttet til å drifte og vedlikeholde våre bygninger, samt løpende utgifter til kontorrekvisita, PCer, verktøy og maskiner.  Dvs. alle utgifter som kostnadsføres.	Metoden benyttet er "spend-based method", som beskrevet i GHG Protocol veileder for Scope 3  Verdi i hver konto er summert (hentet fra årsregnskapet)  Utslippsfaktor er hentet fra DFØ, og er basert på Environmentally-extended input output (EIO) modell. Utslippene baserer seg på gjennomsnittlige innkjøp i Norge  Verdi per konto er multiplisert med utslippsfaktor per enhet økonomisk verdi (kg CO2e/MNOK)
2. Kapitalvarer	Alle (vugge-til-port) utslipp fra produksjon av kapitalvarer kjøpt eller ervervet av det rapporterende selskap i løpet av rapporteringsåret, som ikke er inkludert i kategori 2-8. Det vil si utslipp knyttet til materialer og prosessering. Kapitalvarer er fysiske eiendeler som et selskap bruker i produksjonsprosessen for å produsere produkter og tjenester for kunden. Kapitalvarer inkluderer bygninger, maskiner, utstyr, kjøretøy og verktøy. Utslipp fra rapporterende selskaps bruk av kapitalvarer regnskapsføres enten i Scope 1 for eksempel drivstoffbruk, eller Scope 2 for eksempel elektrisitet.	Alle tjenester og varer benyttet til å bygge og rehabilitere våre bygninger som skaper tilleggsverdi.  Dvs. alle utgifter som aktiviseres.  Utgifter til kontorrekvisita, PCer, verktøy og maskiner har vi for enkelthetsskyld inkludert i post 1.	Se beskrivelse post 1. innkjøpte varer og tjenester
3. Drivstoff- og energirelaterte aktiviteter	Utslipp fra utvinning, produksjon og transport av innkjøpt drivstoff og energi anskaffet av det rapporterende selskap i løpet av rapporteringsåret, som ikke allerede er regnskapsført i scope 1 eller scope 2.	Utslipp knyttet til utvinning og transport av fossilt brensel benyttet til stasjonær forbrenning og drivstoff til firmabiler og div. maskiner inkl. lastebil og traktor.	Vi kommer frem til utslippstallene ved å multiplisere forbruk av energi til stasjonær forbrenning, fossile og elektriske firmabiler med utslippsfaktor fra Cemasy's.
4. Oppstrøms transport- og distribusjon	Scope 1 og 2-utslipp fra transport og distribusjon av varer og tjenester kjøpt av det rapporterende selskapet i rapporteringsåret fra en Tier 1-leverandør til det rapporterende selskapet, samt transport og distribusjon internt og mellom selskapets egne anlegg (i kjøretøy som ikke er eid eller kontrollert av rapporteringsselskapet).	Oppstrøms transport og distribusjon er inkludert i post 1 og 2, varer, tjenester og kapitalvarer.	



Scope kategori	Beskrivelse av scope (fra GHG protokollen)	Beskrivelse av våre utslipp	Kilder og fremgangsmåte utslippsberegning
5. Avfall	Scope 1 og 2-utslipp fra tredjeparts behandling og deponering av avfall (fast avfall og avfallsvann) som er generert fra den rapporterende virksomhet i løpet av rapporteringsåret.	Utslipp fra avfall generert i vår virksomhet.	Avfallsmengder er innhentet fra gårdeier. Mengdene var for hele gården og vi tok får forholdsmessige andel.  Norsk standard for klassifisering av avfall (NS 9431) er benyttet som grunnlag for å kategorisere avfallet etter avfallstyper.
6. Forretningsreiser	Scope 1 og 2-utslipp fra forretningsreiser generert av det rapporterende selskap i løpet av rapporteringsåret med fremkomstmidler som eies av tredjepart, som for eksempel bil, tog, fly, samt utslipp fra hotellovernattinger. Det vil si utslipp fra bruk av fossilt drivstoff (scope 1) eller elektrisitet (scope 2) i forbindelse med forretningsreiser.	Utslipp knyttet til flyreiser, hotellovernatting og bruk av privat bil (kilometergodtgjørelse) i forbindelse med tjenestereiser.	Utslippstall for fly og hotell er innhentet fra Berg Hansen, som er konsernets leverandør av reisetjenester.  Det er ikke brukt privat bil ifb med tjenestereiser inneværende år.
7. Ansattes pendling	Scope 1 og 2-utslipp fra transport av ansatte mellom hjem og arbeidssted i løpet av rapporteringsåret, i biler som ikke er eid eller leaset av den rapporterende virksomheten. Det vil si utslipp fra bruk av drivstoff (scope 1) eller bruk av strøm (scope 2) i forbindelse med transport av ansatte mellom hjem og arbeidssted.	Ikke vesentlig.	
8. Oppstrøms leasede driftsmidler	Scope 1 og 2-utslipp fra driften av eiendeler som er leid av det rapporterende selskapet i rapporteringsåret, som ikke allerede er inkludert i det rapporterende selskapets scope 1 eller 2.		
9. Transport og distribusjon av solgte produkter	Scope 1 og 2-utslipp fra transport og distribusjon av produkter fra utsalgssted til sluttkunde. Kategorien omfatter bare transport til kunder som ikke betales av rapporteringsselskapene.	Ikke relevant for eiendom.	
10. Prosessering av solgte produkter		Ikke relevant: Bertel O. Steen Eiendom produserer og selger ikke deler eller andre produkter som skal brukes til videre produksjon.	

Scope kategori	Beskrivelse av scope (fra GHG protokollen)	Beskrivelse av våre utslipp	Kilder og fremgangsmåte utslippsberegning
11. Bruk av solgte produkter	Scope 1 og 2-utslipp fra bruk av solgte produkter over produktets forventede levetid.	Ikke tatt med i klimaregnskapet i år, men vil i 2025 undersøke hvordan f.eks. salg av leiligheter eller annen eiendom skal håndteres.	
12. Resirkulering og avhending av solgte produkter	Scope 1 og 2-utslipp knyttet til resirkulering og avhending av produkter solgt av det rapporterende selskap i rapporteringsåret.	Ikke tatt med i klimaregnskapet i år, men vil i 2025 undersøke hvordan f.eks. salg av leiligheter eller annen eiendom skal håndteres.	
13. Nedstrøms leasede driftsmidler	Scope 1 og 2-utslipp fra driften av eiendeler som eies av det rapporterende selskapet og leies ut til andre i rapporteringsåret, som ikke allerede er inkludert i det rapporterende selskapets scope 1 eller 2.	Driftsutslipp fra våre eiendommer.	Tall på forbruk av elektrisitet er innhentet fra Elhub, via tredjepartselskapet Varig. Elhub er et heleid datterselskap av Statnett som samler strømforbruk fra alle strømmålere i landet. Vi kommer frem til utslippstallene ved å multiplisere forbruket av elektrisitet (kwh) med utslippsfaktor fra Cemasy.  Vi har ikke inkludert utslipp fra vann og avfall. Det tilsvarer i størrelsesorden 7% av utslipp tilknyttet forbruk av energi.
14. Franchiser	Scope 1 og 2-utslipp fra drift av franchisevirksomhet i rapporteringsåret, som ikke er inkludert i det rapporterende selskaps scope 1 og 2-utslipp. Utslippene omfatter franchisevirksomhetens scope 1 og 2-utslipp.	Ikke relevant: Franchiser er ikke en del av vår verdikjede.	
15. Investeringer	Scope 1 og 2-utslipp fra drift av investeringer i rapporteringsåret, som ikke er inkludert i det rapporterende selskaps scope 1 og 2-utslipp. Inkluderer utslipp fra drift av selskaper hvor det rapporterende selskap har eierandeler, men ikke operasjonell kontroll.	Ikke vesentlig.	

### E1-7 – Fjerning og reduksjon av klimagasser finansiert gjennom karbonkreditter

Selskapet har ingen tiltak eller planlagte tiltak for opptak og lagring av klimagasser

### E1-8 – Intern karbonprising

Selskapet anvender ikke interne ordninger for karbonprissetting.

### E1-9 – Forventede økonomiske effekter fra vesentlige fysiske og overgangsrisikoer og potensielle klimarelaterte muligheter

Opplysningen er foreløpig utelatt i tråd med ESRS 1 tillegg C «Liste over innfasing av opplysningskrav».

# ESRS E4

## Biologisk mangfold og økosystemer

---

- Direkte påvirkningsfaktorer
- Artenes tilstand
- Omfang og tilstand til økosystemer



## Innhold

---

### E4 Biologisk mangfold og økosystemer

E4-1	92	IRO-1	95
Håndtering av påvirkningsfaktorer for biologisk mangfold og økosystemer	92	E4-2	95
Viktige avhengighetsforhold	92	E4-3	96
Robusthetsanalyse	93	E4-4	96
SBM-3	93	E4-5	97
Vesentlige produksjonssteder (Eiendommer)	93	E4-6	97
Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter	93		
Direkte påvirkningsfaktorer – Arealbruksendringer og fremmede arter	93		
Artenes tilstand - Jordforseiling	94		
Omfanget og tilstanden til økosystemer – Pollinering	94		



## E4 - Biologisk mangfold og økosystemer

### E4-1 – Omstillingsplan og ivaretagelse av biologisk mangfold og økosystemer i strategi og forretningsmodell

Selskapet har startet arbeidet med å justere sin virksomhet for å bidra til å beskytte biologisk mangfold og økosystemer i samsvar med Kunming-Montreal-rammeverket (Naturavtalen) og Norges handlingsplan for implementering av Naturavtalen, dette nærmere omtalt i kap. Klimatilpasninger.

Vår omstilling går hovedsakelig ut på å redusere vår bruk av nye materialer, og spesielt ikke fornybare råmaterialer som sand, stein, grus, sement, stål og oljeprodukter. Dette gjør vi ved å gradvis øke vår bruk av ombrukte og resirkulerte materialer og generelt bidra til den sirkulære økonomien.

Videre vil vi kartlegge våre eiendommer for å identifisere tiltak vi kan iverksette for å beskytte rødlista arter, og bekjempe fremmedarter.

Men det viktigste tiltaket vi har iverksatt har umiddelbar virkning og er beskyttelse av kulturlandskap i form av arealnøytralitet.

For nye prosjekter vil vi håndtere påvirkningsfaktorer for biologisk mangfold og økosystemer i tråd med Naturavtalen.

### Håndtering av påvirkningsfaktorer for biologisk mangfold og økosystemer

#### Kartlegging og vurdering

Kartlegging: Før utvikling av eiendommer, utfører vi en grundig kartlegging av eksisterende biologisk mangfold og økosystemer på tomten. Dette inkluderer identifisering av truede arter, viktige habitater og økosystemtjenester som området leverer.

Vurdering: Vi vurderer potensielle påvirkninger av våre utbyggingsprosjekter på det lokale biologiske mangfoldet og økosystemene. Dette innebærer å analysere både direkte og indirekte

effekter, som for eksempel habitatødeleggelse, forurensning og endringer i vannstrømmer.

#### Begrensningshierarkiet (Arealnøytralitet)

- Unngå: Vi prioriterer å unngå områder med høy biologisk verdi ved å velge alternative tomter eller justere prosjektplaner for å minimere inngrep i sårbare områder.
- Minimere: Vi implementerer tiltak for å minimere påvirkningen, som å bevare eksisterende trær og grønne områder, bruke permeable materialer for å redusere avrenning, og anvende miljøvennlige byggemetoder.
- Restaurere: Etter utbygging gjenoppretter vi skadede habitater ved å plante innfødte arter, forbedre jordkvaliteten og etablere grønne tak og vegger for å fremme biologisk mangfold i urbane områder.
- Kompensere: Hvis påvirkning er uunngåelig, kompenserer vi ved å beskytte eller restaurere tilsvarende natur andre steder. Dette kan inkludere å etablere verneområder eller støtte lokale bevaringsprosjekter.

#### Investeringer og finansiering av omstillingsplanen

Vi har foreløpig ikke gjennomført en vurdering av nødvendig finansiering til omstillingsplanen.

#### Viktige avhengighetsforhold

Som samfunnet for øvrig er Bertel O. Steen Eiendom avhengig av biologisk mangfold og økosystemer for ren luft, rent vann og tilgang på mat. Biologisk mangfold gir også genetiske ressurser som kan være viktige for utvikling av nye medisiner, avlinger og teknologier.

Mer spesifikt for vår virksomhet er tilgangen på råmaterialer. Byggematerialer som tre er direkte avhengige av skogøkosystemer og bærekraftig skogbruk er viktig for å sikre at vi skal kunne fortsette å ta ut trevirke fra skogene. Trevirke er

også ett fornybart materiale som binder CO<sub>2</sub>, og har de siste årene fått en viktigere rolle i våre prosjekter.

Utvinning av mineraler og metaller kan påvirke økosystemer negativt gjennom habitatødeleggelse og forurensning. Bærekraftig utvinning og rehabilitering av gruveområder er nødvendig for å sikre at vi fortsatt kan ta ut de materialene vi trenger.

Vi er også avhengig av biologisk mangfold og økosystemer for å opprettholde attraktive og funksjonelle eiendommer. Naturen gir estetiske og rekreasjonsmessige verdier som kan øke eiendommers verdi og attraktivitet.

Naturen er også den faktoren som regulerer klimaet og både motvirker og reduserer effekten av ekstremvær. Dette forholdet representerer også en systematisk risiko der klimaendringer og naturtap gir en selvforsterkende utvikling, hvor tap av naturmangfold og dårligere økologisk tilstand gir økte utslipp som igjen forsterker klimaendringene.

#### Robusthetsanalyse

Det vises til kap. Robustheten i foretakets strategi og forretningsmodell, samt hvordan beskrivelsen av hvordan vår bærekraftstrategi svarer ut vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter.

### SBM-3 Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter og deres samspill med strategi og forretningsmodell

#### Vesentlige produksjonssteder (Eiendommer)

Selskapet har satt som mål å systematisk kartlegge alle eiendommene innen 2027 for å verifisere at selskapet ikke bidrar negativt til biologisk mangfold og økosystemer, og for å identifisere eventuelle tiltak vi kan gjøre for å styrke biologisk mangfold og økologi ved våre eiendommer. En liste over vesentlige produksjonssteder vil derfor først bli aktuelt å inkludere i rapporten for neste år.

Bertel O. Steen Eiendom er ikke kjent med at de har eiendommer som ligger i eller nær biologisk mangfold-sensitive områder. Det er derfor heller ikke konkludert om det er nødvendig å implementere tiltak for å redusere påvirkningen selskapet har.

#### Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter

Dette kapitlet presenterer vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter knyttet til biologisk mangfold og økosystemer.

Bertel O. Steen Eiendom har ikke eksplisitt erfaring med hendelser som har satt biologisk mangfold eller økosystemer under press, men vi anerkjenner at vår virksomhet som potensielt bygger ned habitater, stykker opp økosystemer og forseglor jorden kan ha en negativ påvirkning på økosystemer.

For aktivitetene utvikling og drift av eiendommer har selskapet da også funnet høy vesentlighet på følgende temaer og undertemaer.

### Direkte påvirkningsfaktorer – Nedbygging av skog og myr

#### Påvirkning

Bertel O. Steen Eiendom har funnet vesentlig påvirkning på biologisk mangfold og økosystemer gjennom endringer i arealbruk, som er den største negative påvirkningsfaktoren på norsk natur. Dette innebærer nedbygging av naturområder for eiendomsutvikling, noe som kan resultere i tap av habitat for arter og fragmentering av økosystemer.

Ifølge Miljødirektoratets rapport om Naturmangfold og klima er 90 % av truede arter i Norge påvirket av arealbruksendringer, som fordeles omtrent likt mellom landbruk (jord- og skogbruk) og andre arealbruksendringer (boligbygging, veibygging, energianlegg, fjerning av gamle og hule trær osv.). Også fremmede arter påvirker truede arter og nøkkelarter i økosystemet negativt, og disse sprer seg raskere enn noen gang ifølge Miljødirektoratet.



Selskapet har ikke de seneste årene selv anskaffet ubebygde eiendommer etablert på kulturlandskap, men har i sitt arbeid vurdert flere eiendommer som ved anskaffelse ville falt under denne kategorien.

Vi har i vår bærekraftstrategi etablert flere målsetninger for å håndtere vår påvirkning på arealbruksendringer og spredning av fremmede arter, punktene overlapper delvis med strategien for E1 Klimatilpasning.

- Selskapet skal ikke utvikle grønne eiendommer uten erstatningsareal jf. Naturavtalen og arealnøytralitet.
- Gjennomføre miljøkonsekvensanalyse av alle våre eiendommer og implementere tiltak for å øke den økologiske verdien, det inkluderer også bekjempelse av fremmede arter.
- Alle selskapets hovedombygginger og nye bygg skal gjennomføres iht Taksonomiens krav i Vedlegg d: Generelle kriterier for DNSH til beskyttelse og restaurering av biomangfold og økosystemer

#### Overgangsrisiko

Strengere krav til beskyttelse av truede arter, bekjempelse av fremmede arter og restaurering av økologi kan gi økte drifts kostnader i form av høyere drift av utomhusområdene våre.

Nye krav til beskyttelse av økosystemer er på trappene i form av EU sin Naturrestaureringsforordningen og FNs naturavtale. Formålet er å redde og bevare natur- og biomangfoldet i verden.

Det vises til kap. Utvidet vern av kulturlandskap.

#### Omdømmerisiko

Arealbruksendringer i form av nedbygging av kulturlandskap medfører en betydelig omdømmerisiko. Dette er godt illustrert av NRK serien med Bård Tufte Johansen, Ombudsmannen, og oppmerksomheten den fikk.

Vi har i vår bærekraftstrategi håndtert denne risikoen med å etablere målsetning om å ikke bygge ned kulturlandskap uten erstatningsareal.

#### Mulighet

Det vises til kap. Klimatilpasninger – Nedbygging av skog og myr, Mulighet.

### Artenes tilstand - Jordforseiling

#### Påvirkning

Jordforseiling gjennom asfaltering fører til ødeleggelse eller fragmentering av naturlige habitater. Dette kan redusere tilgjengelige leveområder for mange arter og gjøre det utfordrende for dem å finne mat, ly og hekkeplasser. Store asfalterte områder kan også isolere arter i små, adskilte habitater, noe som kan redusere genetisk mangfold og øke risikoen for utryddelse.

Vi har i vår bærekraftstrategi håndtert denne risikoen med å etablere målsetning om å kartlegge og øke den økologiske verdien på våre eiendommer. Det inkluderer tiltak som etablering av oppholdssteder for insekter, plantekasser med pollinatorvennlige planter og bekjempelse av fremmede arter.

#### Mulighet

Vi har ikke funnet vesentlige muligheter under dette emnet.

#### Risiko

Vi har ikke funnet vesentlige risikoer under dette emnet som ikke også er beskrevet under øvrige emner.

### Omfanget og tilstanden til økosystemer – Pollinering

#### Påvirkning

Mangfoldet av pollinerende insekter er i nedgang. Klimaendringer, sprøytemidler og invaderende fremmedarter truer pollinerende insekter. Den største trusselen er at kulturlandskap forsvinner.

Vi har i vår bærekraftstrategi håndtert er denne påvirkningen med målsetning om å øke naturverdien på våre eiendommer, inkl. bekjempelse og hindre spredning av fremmede arter og beskyttelse av rødlista arter. Vi har også satt målsetning om å se på muligheten til å etablere permeable overflater heller enn å reparere gammel asfalt, samt etablering av grønne tak, vegger og installasjon av insektskasser.

#### Mulighet

Vi har ikke funnet vesentlige muligheter under dette emnet som ikke også er beskrevet under øvrige emner.

#### Risiko

Vi har ikke funnet vesentlige risikoer under dette emnet som ikke også er beskrevet under øvrige emner.

### IRO-1 Påvirkninger, risikoer, avhengigheter og muligheter

Det vises til kap. IRO-1 - Beskrivelse av prosessen for å identifisere og vurdere vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter.

Vi har ikke brukt scenarioanalyser for biologisk mangfold og økosystemer som grunn-lag for å identifisere og vurdere vesentlig påvirkning, risiko og muligheter.

Selskapet har ikke konsultert lokalsamfunn om bærekraftsvurderinger av delte biologiske ressurser.

Selskapet har i begrenset grad gjennomført sin vesentlighetsvurdering i tråd med de tre første fasene av LEAP-strategien: Lokalisering, evaluering og vurdering.

Det er hovedsakelig interne ressurser som har gjort egne studier for å vurdere våre aktiviteter og hvordan næringskjeden vi er en del av påvirker biologisk mangfold og økosystemer. Selskapet vil i 2025 fortsette arbeidet med å heve kvaliteten på sin vesentlighetsvurdering.

### E4-2 Strategier for biologisk mangfold og økosystemer

Selskapet viser til Tabell 1 - Bærekraftstrategien, samt til kap. SBM-3 Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter og deres samspill med strategi og forretningsmodell.

Strategien svarer ut de vesentligste påvirkningene, mulighetene og risikoene selskapet har identifisert. Men selskapet jobber videre med å øke egen kompetanse på temaet, og med kartlegging av både egen virksomhet og næringskjeden for å bedre kunne vurdere nye mål og strategier. For eksempel vurderes det hvordan vi bedre kan sette krav til anskaffelsesprosessen slik at vi utelukker leverandører av materialer og råmaterialer som ikke kan påvise at de ikke bidrar til betydelig skade på biologisk mangfold og økosystemer, eller negativt påvirker sosiale forhold i lokalsamfunn tilknyttet deres virksomhet.

Bertel O. Steen Eiendom er ikke kjent med spesifikke produksjonssteder der råvarer selskapet benytter påvirker biologisk mangfold og økosystemer med negativ eller potensiell negativ påvirkning på berørte lokalsamfunn.

Det skal noteres at selskapets undersøkelser foreløpig er begrenset til generelle undersøkelser hvorvidt bransjen har kjente lokasjoner med denne typen utfordringer. Det eneste tilfellet som komme opp er tropisk tømmer og nedbygging av tropisk regnskog. Ifølge Regnskogfondet er den største trusselen mot regnskogen jakten på tropisk tømmer, og merkeordningene er dårlige, samt opprinnelsen trenger heller ikke være noen god pekepinn på hvorvidt materialene er bærekraftige. I Norge har de store byggevarekjedene nulltoleranse for bruk av tømmer fra regnskogene, og det ble i mai 2015 innført samme regler som EU når det gjelder handel med tømmer og tømmerprodukter. EUs tømmerforordning gjør det straffbart å importere tre og treprodukter uten å kunne bevise at det er lovlig hogget. Bertel O. Steen Eiendom bruker ikke tropisk tømmer og har da heller ikke satt spesifikke mål for dette.

Selskapet har heller ikke egne lokasjoner, eiendommer, som berører økosystemer i en slik grad at lokalsamfunnet blir direkte lidende. Selskapet har derfor ikke vært i kontakt med noen lokalsamfunn i dette perspektivet.

#### E4-3 – Tiltak og ressurser knyttet til biologisk mangfold og økosystemer.

Bertel O. Steen Eiendom har foreløpig ikke gjennomført tiltak for å restaurere habitater eller bevare truede arter.

For eksisterende eiendommer er det satt i gang kartlegging av påvirkninger og nødvendige tiltak, mens for nye prosjekter gjøres det fortløpende miljøkratlegginger iht. bærekraftstrategien.

Unngåelse er etablert i form av at vi ikke skal utvikle grønne eiendommer uten erstatningsareal (arealnøytralitet).

Vi har foreløpig ikke sett på investeringene eller driftsmidlene som kreves for å gjennomføre kartleggingene.

#### E4-4 – Mål knyttet til biologisk mangfold og økosystemer

Selskapets målsetninger for økologisk mangfold og økosystemer handler foreløpig i stor grad om kartlegging av situasjonen på selskapets ulike eiendommer. Når dette arbeidet er gjort innen 2027 vil målsetningene spisses til med terskelverdier for å måle graden selskapet skal påvirke biologisk mangfold og økosystemer.

For hovedombygginger og nye prosjekter forholder selskapet seg til EU taksonomien og miljømål 1, dvs. at våre prosjekter ikke skal vesentlig skade taksonomiens bærekraftsmål biologisk mangfold.

Det vises til Tabell 1 - Bærekraftstrategien, oppsummert har selskapet satt seg følgende mål:

- Selskapet skal ikke utvikle grønne eiendommer uten erstatningsareal jf. Naturavtalen.
- Øke kompetanse på eiendomsutvikling innen fortetting, rehabilitering og omregulering og gjennomføre minst ett fortettingsprosjekt.
- Takflater skal utnyttes (grønne eller solceller).
- Miljøkonsekvensanalyse for alle bygg.
- Gjennomføre tiltak for å øke den økologiske verdien på eiendommer. F.eks. Oppholdssteder for insekter, plantekasser med pollinatorvennlige planter og bekjempelse av fremmede arter.
- Kartlegge fremmedarter og totalt antall arter på IUCN-rødliste eller Norges rødliste for arter som er berørt av virksomhetens aktiviteter. Etablere skjøtselsplan.
- Kartlegge bygg i sårbart naturområde. Et sårbart naturområde (biodiversity-sensitive area) er definert som enten verneområde (Protected Area) eller «Key Biodiversity Areas, KBA».

Ang. arealnøytralitet så hersker det noe usikkerhet på hvordan det skal måles, og Bertel O. Steen Eiendom har sammen med 40 andre aktører signert et naturopprop til stortinget utarbeidet av Sabima, Zero og NHO Byggenæringen. Der kreves det fortgang i arbeidet med blant annet definere begrepet arealnøytralitet.

For at vi skal kunne etterleve egne ambisjoner på en god måte trenger vi at myndighetene avklarer:

1. Kompensasjonens omfang: Det kan være uklart hvor mye natur som må restaureres for å kompensere for tapt natur. Skal det være en-til-en kompensasjon, eller er det behov for å restaurere mer enn det som bygges ned for å ta høyde for kvaliteten på naturen som går tapt
2. Kvalitet på restaurering: Det kan være usikkerhet om hvilke standarder som skal gjelde for restaurering av natur. Skal restaureringen oppnå samme økologiske funksjon som den tapte naturen, eller er det tilstrekkelig med en generell forbedring av naturkvaliteten
3. Geografisk plassering: Det kan være uklart hvor kompensasjonen skal finne sted. Skal restaureringen skje i nærheten av det nedbygde området, eller kan det skje et annet sted i landet eller til og med i utlandet

#### E4-5 – Påvirkningsindikatorer knyttet til endringer i biologisk mangfold og økosystemer.

Vi har ikke begynt å måle våre påvirkningsindikatorer enda, men som det fremkommer av Tabell 1 - Bærekraftstrategien har vi følgende indikatorer vi skal rapportere på:

- Utvikling av grønne arealer og tilhørende erstatningsarealer
- Antall gjennomførte miljøkartleggingsanalyser
- Antall gjennomførte tiltak for å heve naturverdi
- Kartlegge rødlista arter
- Kartlagte fremmedarter
- Kartlegge bygg i sårbart naturområde
- % Arealdekke vi beslaglegger

#### E4-6 – Forventede økonomiske effekter fra vesentlige risikoer og muligheter knyttet til biologisk mangfold og økosystemer.

Opplysningen er utelatt i tråd med ESRS 1 tillegg C «Liste over innfasing av opplysningskrav».



# ESRS E5

## Sirkulærøkonomi

---

- Ressursinngang og ressursbruk
- Ressursutgang produkter og tjenester
- Avfall

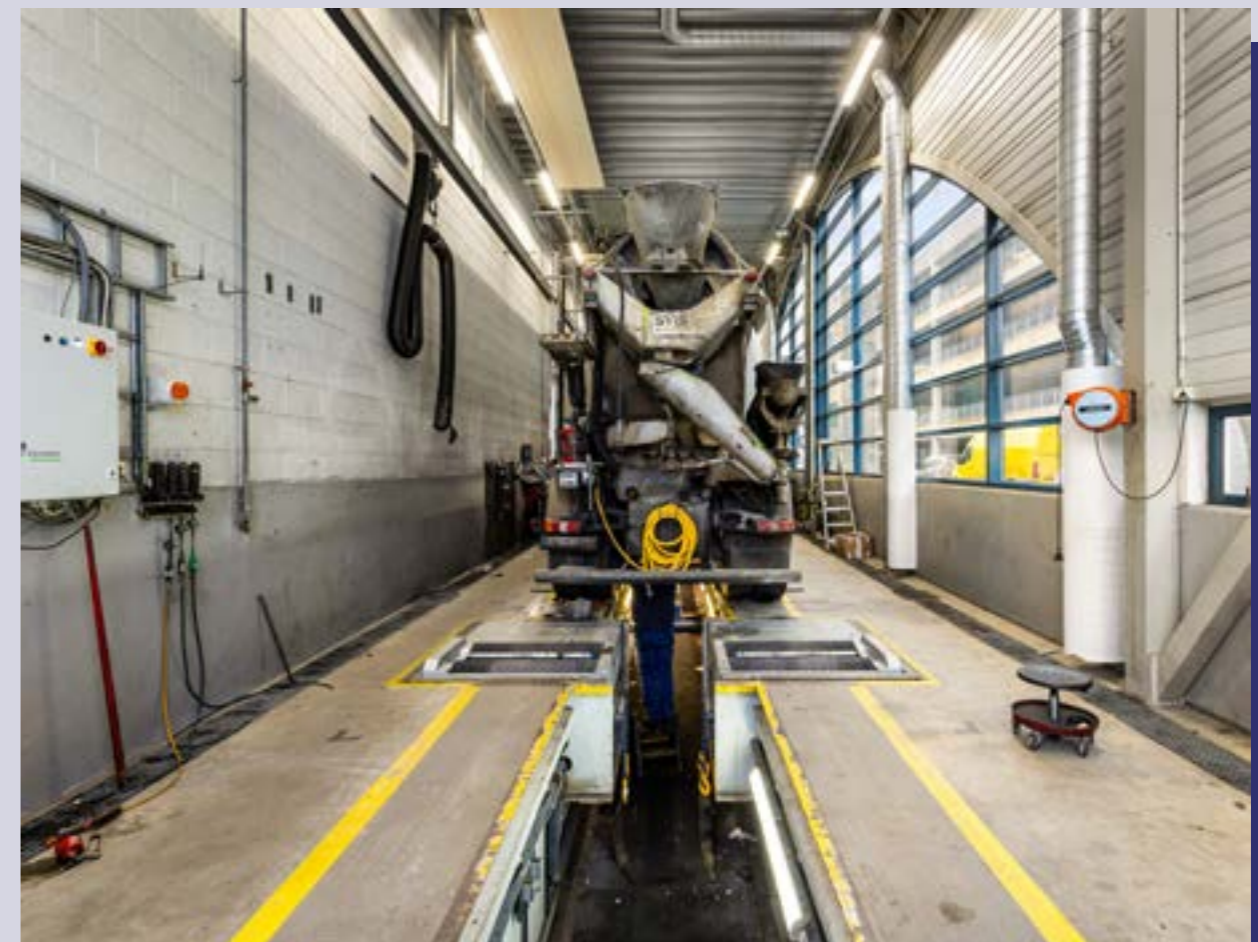


## Innhold

---

### E5 Ressursbruk og sirkulærøkonomi

<u>IRO-1</u>	100
<u>Ressursinngang</u>	100
<u>Ressursutgang</u>	101
<u>Avfall</u>	102
<u>E5-1</u>	103
<u>Avfallshierarkiet</u>	104
<u>E5-2</u>	104
<u>E5-3</u>	105
<u>E5-4</u>	105
<u>E5-5</u>	106
<u>Levetid og våre bygninger</u>	107
<u>E5-6</u>	107





## E5 – Ressursbruk og sirkulærøkonomi

### IRO-1 Påvirkninger, risikoer og muligheter knyttet til ressursbruk og sirkulær økonomi

Dette kapitlet gir en kort beskrivelse av prosessene for å identifisere og vurderer vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter knyttet til ressursbruk og sirkulær økonomi. Her presenterer også våre funn. Det vises for øvrig til innledende kap. IRO-1 - Beskrivelse av prosessen for å identifisere og vurdere vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter.

Bertel O. Steen Eiendom har funnet vesentlighet for alle undertemaene beskrevet for ressursbruk og sirkulærøkonomi, dvs. inngående ressurser, utgående ressurser og avfall.

Selskapet har gjennomgått sitt forbruk av materialer og sett på bransjen, og næringskjeden den er en del av, for å vurdere vesentlighet innenfor emnet E5.

Ingen spesielle metoder eller verktøy er benyttet i arbeidet.

Selskapet har ikke rådført seg med berørte lokalsamfunn.

Selskapet har i begrenset grad gjennomført sin vesentlighetsvurdering i tråd med de tre første fasene av LEAP-strategien: Lokalisering, evaluering og vurdering.

Det er hovedsakelig interne ressurser som har gjort egne studier for å vurdere våre aktiviteter og hvordan næringskjeden vi er en del av berøres av ressursbruk.

Selskapet vil i 2025 fortsette arbeidet med å heve kvaliteten på sin vesentlighetsvurdering.

### Ressursinngang

#### Påvirkning – Materialene vi benytter

Vår påvirkning på ressursinngang handler om bygningsmaterialene vi benytter, og spesielt da jomfruelige råmaterialer. Utvinning av

disse materialene har store negative natur og miljø påvirkninger, og en reduksjon av denne utvinningen er kritisk for et fremtidig bærekraftig samfunn.

For vår verdikjede summeres påvirkning godt opp av Sintef i rapporten Framsikt 2050,

Årlig utvinnes omtrent 60 milliarder tonn av jordas ressurser. Det er nesten dobbelt så mye som i 1980. Ressursknappheten er allerede merkbar, og overforbruket av ressurser vil tvinge fram utvikling av nye materialer og nye løsninger for å møte behovene på en bærekraftig måte. Det vil påvirke BAE-næringen, som forbruker 40% av jordas materialressurser, sterkt i alle ledd i verdikjeden. I dagens lineære økonomiske modell, som baserer seg på å utvinne, produsere, bruke og kaste, blir under 9% av ressursene resirkulert.

Vi har i vår bærekraftstrategi etablert to målsetninger for å håndtere vår påvirkning,

- Nybygg og ROT prosjekter skal ha sirkularitetsindeks iht FutureBuilt Sirkulær sine kriterier for sirkulære bygg datert 20.04.2023.
- Selskapet skal gjennomføre minst ett pilotprosjekt med ambisjon om å vesentlig bidra til taksonomiens kriterier for miljømål 4 Sirkulær økonomi.

#### Fysisk Risiko - Ressursknapphet

Selskapet har ikke identifisert materialer vi benytter der det er risiko for akutt ressursknapphet, men flere materialer knyttes til negative natur og miljøpåvirkninger, og forstyrrelser i forsyningslinjer grunnet geopolitikk og konflikter, som kan medføre til knapphet. Byggebransjen opplever også konkurranse om flere materialer fra nye næringer innenfor for eksempel elektrifisering, der kobber er et godt eksempel.

Våre øvrige strategier adresseres denne risikoen.

### Mulighet

Mulighetene vi har funnet her sammenfaller med mulighetene funnet under Ressursutgang, Mulighet – Konkurransefortrinn.

### Ressursutgang

#### Påvirkning - kvaliteten på våre bygg og hvordan vi forvalter dem

Hvordan vi planlegger og forvalter våre bygg vil være avgjørende for vårt behov for råmaterialer nå og i fremtiden, og i hvilken grad vi kan unngå at materialer ender opp de lavere trinnene i avfallshierarkiet, dvs. energiutnyttelse eller deponi.

Vi har i vår bærekraftstrategi etablert flere målsetninger for å håndtere denne påvirkningen,

- Det skal gjennomføres endringsdyktighetsvurdering for ROT og nye prosjekter, og vi skal bli progressivt bedre til å implementere tiltak for å sikre økt levetid
- Etablere mål og metode for å prosjektere bygg med utvidet levetid.
- Minst 50% av utleid areal skal gjøres uten vesentlige tilpasninger. Dette målet skal progressivt bli bedre

#### Omstillingsrisiko - Regulatoriske endringer

Nye og strengere krav til materialgjenvinning og ombruk kan påføre oss og vår verdikjede betydelige kostnader og omstillingsutfordringer.

#### Rehabilitering fremfor rivning

Stortinget har bedt regjeringen om å innføre en hovedregel for kommuner om å prioritere rehabilitering og gjenbruk av bygninger fremfor rivning. Dette innebærer at kommuner i sine reguleringsplaner og områdereguleringer skal legge til rette for at eksisterende bygninger rehabiliteres og gjenbrukes i stedet for å rives. Målet er å redusere avfall og klimagassutslipp, samt bevare kulturhistoriske verdier.

Denne hovedregelen ble vedtatt som en del av Stortingets behandling av statsbudsjettet for 2024-2025, og trådte i kraft fra 1. januar 2025. Den er også langt på vei i tråd med hva arealdelen av Oslo kommunens nye kommuneplan vil legge opp til.

Med fokus på å begrense rivning, kan det også ventes strengere krav til bygningers levetid basert på standarder som ISO15686 Bygninger og konstruksjoner - Levetidsplanlegging.

Med potensielt enda strengere reguleringer i fremtiden vil fleksible og holdbare bygg være et konkurransefortrinn, og det motsatte vil kunne være en risiko.

Vi har i vår bærekraftstrategi etablert flere målsetninger for å håndtere denne risikoen som går på planlegging for ombruk, økt kvalitet og fleksibilitet. Dette skal sikre at i de tilfellene vi må rive i fremtiden, så kan materialene demonteres og ombrukes.

#### Byggevarerforordningen

EU har foreslått endringer i byggevarerforordningen for å fremme bruk av resirkulerte materialer og øke graden av materialgjenvinning. Dette vil introdusere strengere krav til sirkulære byggemetoder, og innebære strengere krav til dokumentasjon og sporbarhet av byggevarer, noe som vil kreve betydelige tilpasninger i våre FDV systemer.

Vi har i vår bærekraftstrategi etablert målsetninger for å håndtere denne risikoen, der det skal jobbes for å ta i bruk programvare for å beskrive byggets egenskaper, inkludert materialer og løsninger som er brukt, for å understøtte fremtidig vedlikehold, materialgjenvinning og ombruk.

#### Mulighet – Konkurransefortrinn

Byggekostnader - Ombruk og planlegging for ombruk



Der et ønske om bygg med utvidet levetid vil kunne gi økte byggekostnader vil ombrukte materialer kunne gi lavere byggekostnader.

Opprettelse av ressursentraler hvor overskuddsmaterialer fra byggeprosjekter kan lagres for senere ombruk vil kunne realisere verdier som ligger latent i eksisterende bygningsmasse og redusere behovet for nye materialer.

Bygg som er designet for enkel demontering kan lettere tilpasses nye behov eller demonteres for gjenbruk av materialer. Dette kan inkludere bruk av pre-fabrikkerte modulære byggesystemer som kan settes sammen og tas fra hverandre uten å skade materialene. En slik løsning kan også bidra til å redusere avfall.

Ombruk forutsetter at byggematerialet egner seg til ombruk, det vil si at de ikke forringer kvaliteten på den ferdige bygningen sammenliknet med bruk av nye materialer.

Vi har i vår bærekraftstrategi etablert flere målsetninger for våre påvirkninger «forbruk av materialer» og «kvalitet på våre bygg» som også svarer ut muligheten beskrevet her.

#### Driftskostnader og rehabilitering

Holdbare bygg i form av økt kvalitet kan redusere kostnader til vedlikehold og gi økt levetid. Implementering av forebyggende vedlikeholdsprogrammer kan redusere kostnadene ytterligere.

Fleksible og holdbare bygg kan redusere behovet for ombygginger ved inntreden av nye leietagere, en betydelig kilde til ressursbruk, og en av årsakene til at bygningers funksjonelle levetid er lavere enn den tekniske levetiden.

Vi har i vår bærekraftstrategi etablert to målsetninger for å håndtere denne muligheten, når vi leier ut skal minst 50% av arealene leies ut uten at det gjøres vesentlige tilpasninger i arealene. Dette vil kreve at vi setter strengere

krav til potensielle leietagere. Vi skal også jobbe for implementering av forebyggende vedlikeholdsprogrammer, en målsetning som skal spisses over tid.

## Avfall

### Påvirkning – Reduksjon og sortering av bygningsavfall

Bygge- og anleggsnæringen er den næringen som produserer mest avfall i Norge. Ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB) har bygge- og anleggsnæringen vært den største bidragsyteren til avfallsmengdene siden 2014. I 2022 var denne næringen fortsatt den største produsenten av avfall, med en betydelig økning i avfallsmengdene sammenliknet med tidligere år. I 2023 var det en nedgang på 15% i avfallsmengdene fra bygge- og anleggsnæringen. Det tilsvarer oppgangen fra 2021 til 2022. Tall for 2024 er ikke klare i skrivende stund.

Dette avfallet inkluderer materialer som betong, murstein, tre, metall og plast fra både nybygging, rehabilitering og rivingsprosjekter. Bygge- og anleggsnæringen genererer også betydelige mengder farlig avfall, som krever spesiell håndtering og behandling.

Ved å redusere avfallet fra vår byggevirksomhet reduserer vi også vårt forbruk av materialer.

Vi har i vår bærekraftstrategi etablert flere målsetninger for våre påvirkninger «forbruk av materialer» og «kvalitet på våre bygg» som også vil redusere vår produksjon av avfall.

Vi har ikke funnet avfall som produseres hos våre leietagere som en vesentlig påvirkning.

Vi har heller ikke funnet farlig avfall vesentlig da vi allerede forholder oss til strenge myndighetskrav/lover over hvordan dette skal håndteres.

## Omstillingsrisiko

### Avfallsforskriften

Nye regler i avfallsforskriften krever bedre sortering og gjenvinning av bygge- og riveavfall. Dette betyr at vi må implementere mer effektive systemer for avfallshåndtering og sikre at materialer blir ombrukt eller resirkulert i stedet for å ende opp på deponi.

Vi har i vår bærekraftstrategi etablert målsetningen om at alt bygg- og riveavfall skal behandles i samsvar med EUS Construction and Demolition Waste Management protocol, i tillegg skal 70% av ikke-farlig bygge- og riveavfall fra byggeplassen/generert på byggeplassen, ekskludert gjenfylling, forberedes for ombruk eller resirkulering.

### Mulighet - Konkurransetrinn

#### Byggekostnader – Reduksjon av bygningsavfall

Bedre planlegging og koordinering i byggeprosjekter kan redusere mengden avfall som genereres. Dette kan inkludere bruk av prefabrikkerte komponenter som produseres nøyaktig etter mål, noe som minimerer avkapp og avfall, og som potensielt kan øke produktiviteten på byggeplassene. Pre-fabrikkerte elementer kan også utformes slik at de muliggjør enklere demontering for fremtidig ombruk.

Vi har i vår bærekraftstrategi etablert målsetningen om at vi skal jobbe med å etablere mål og metode for å øke vår forbruk av pre-fabrikkerte bygningsmaterialer.

#### Effektivisering og teknologi

Ved bruk av digitale systemer for sporing og dokumentasjon av materialer kan både vi og bransjen øke vår evne til å effektivt benytte ombrukte materialer. Med FDV systemer som sporer både materialene og designvalg tatt i prosjekter for å fremme sirkularitet, vil vi kunne synliggjøre residualverdien av våre bygg.

Vi har i vår bærekraftstrategi etablert en felles målsetning om at vi skal utvikle vårt FDV system til å håndtere materialoversikt.

### E5-1 - Strategier for ressursbruk og sirkulær økonomi

Vi har vedtatt strategien Tabell 1 - Bærekraftstrategien, som svarer ut selskapets påvirkninger, risikoer og muligheter, og som er nærmere beskrevet i kap.IRO-1 Påvirkninger, risikoer og muligheter knyttet til ressursbruk og sirkulær økonomi.

Det inkluderer også policy for overgang fra bruk av jomfruelige ressurser, inkludert relative økninger i bruk av sekundære ressurser og bærekraftig innkjøp og bruk av fornybare ressurser. Dette er regulert med mål om sirkularitetsindeks iht Futurebuilt.

Selskapets drift av egen administrasjon forholder seg til avfallsforskriften.

Strategien forholder seg til avfallsforskriften.



### Avfallshierarkiet

Avfallshierarkiet, også kjent som avfallspyramiden, er en struktur som illustrerer prioriteringene i avfallshåndtering. Dette hierarkiet er utviklet av EU og er en del av EUs rammedirektiv for avfall.

I Norge er avfallshåndtering og implementeringen av avfallshierarkiet regulert av flere lover og forskrifter, og er også benyttet i utarbeidelse av vår strategi.

Avfallshierarkiet består av fem nivåer:

4. Forebygging: Redusere mengden avfall som genereres.
5. Gjenbruk: Bruke produkter og materialer på nytt uten omfattende behandling.
6. Materialgjenvinning: Resirkulere materialer til nye produkter.
7. Energiutnyttelse: Bruke avfall til energiproduksjon.
8. Deponering: Deponere avfall som siste utvei.

### E5-2 - Tiltak og ressurser i forbindelse med ressursbruk og sirkulær økonomi

#### Ressursgruppe og nasjonal Kunnskapsarena for ombruk i byggebransjen

I 2024 har selskapet arbeidet målrettet på flere områder for å bygge opp kompetanse og realisere sine ambisjoner om å bidra til den sirkulære økonomien. Ressursgrupper ble etablert for å arbeide med ulike bærekraftsmål, deriblant sirkulærøkonomi. Selskapet meldte seg også inn i Nasjonal Kunnskapsarena for ombruk i byggebransjen, hvor de ble en del av styret.

#### Miljøstasjon i Maridalsveien

Ressursgruppen identifiserte miljøstasjonen i Maridalsveien som et potensielt pilotprosjekt, og etter at Enova godkjente støtte, ble det satt et mål om å bygge stasjonen utelukkende

med ombrukte materialer. Miljøstasjonen er et klimatisert bygg på 24 kvm med et åpent rom der det tekniske anlegget er begrenset til belysning, avtrekksvifte og strøm til komprimatorer.

Prosjektet ønsket også å sikre forutsigbarhet både økonomisk og fremdriftsmessig, slik at lærdommene kunne være relevante for fremtidige prosjekter. Prosjektet ble en suksess og ga blant annet følgende læringspunkter:

- Bygging med ombrukte materialer krever nøye planlegging og samarbeid mellom alle involverte parter.
- Tilgangen på materialer var en betydelig utfordring som påvirket både fleksibilitet og fremdrift.
- Det er essensielt å avsette tilstrekkelig tid til prosjektering og ha klare ansvarsforhold for materialene i den type prosjekter.

#### Vestre Linnnes vei

Selskapet gjennomførte også en hovedombygging av et bilanlegg i Vestre Linnnes vei. Prosjektet inkluderte rivning av en eldre salgshall, hvor bæresystemet ble bevart og integrert i den nye strukturen. Det ble også benyttet omfattende bruk av prefabrikkerte massivtre-elementer, som genererer mindre avfall og reduserer behovet for materialer som stål og plast.

#### Hvamveien 2

Selskapet fikk en ny leietager i 2024 der Hvamveien 2 ble utleid uten at det ble gjort vesentlige tilpasninger. Det er i tråd med bærekraftsmålet "Minst 50% av utleid kvadratmeter skal gjøres uten vesentlige tilpasninger".

#### Ambisjoner for 2025

For neste år er ambisjonen å gjennomføre selskapets bærekraftsmål i eventuelle nye prosjekter som startes opp.

### Konsekvenser byggekostnad

Selskapets arbeid med sirkulær økonomi er ikke forventet å kreve økte driftsutgifter (Opex), men i det korte bildet er det forventet at byggekostnadene (Capex) vil kunne gå opp med et økt omfang av ombrukte materialer. Det skyldes at markedet for ombrukte materialer er mangelfullt, og at kompetansen i næringskjeden foreløpig er begrenset. I det lange løp er det forventet at byggekostnadene vil kunne falle når disse forholdene endrer seg.

Selskapets bærekraftsmål innen sirkulærøkonomi svarer ut taksonomien, og sammen med øvrige bærekraftsmål vil nye prosjektene være berettiget til grønne lån.

### E5-3 – Mål

Alle mål er underlagt Prosjektdirektørens ansvar, med unntak av målet om utleie uten tilpasninger, som er Markedsdirektørens ansvar.

Alle målene er frivillige i den forstand at selskapet ikke har inkludert bærekraftsmål som er lovpålagte. Det vises til Tabell 1 - Bærekraftstrategien

### E5-4 – Inngående ressurser

Selskapet har satt i gang ett prosjekt for å starte måling og dermed rapportering av sin ressursbruk under dette kapittelet. For lesere som er ukjent med hva det skal rapporteres på her så kan det oppsummeres slik:

- (a) Den totale vekten av produkter og tekniske og biologiske materialer som ble brukt i løpet av rapporteringsperioden;
- (b) Prosentandelen av biologiske materialer (og biodrivstoff brukt til ikke-energiformål) som brukes til å produsere virksomhetens produkter og tjenester (inkludert emballasje) som er bærekraftig anskaffet, med informasjon om sertifiseringsordningen som ble brukt og anvendelsen av kaskadepriippet; og
- (c) Vekten, både i absolutte verdier og prosent, av sekundære gjenbrukte eller resirkulerte komponenter, sekundære mellomprodukter og sekundære materialer som brukes til å produsere virksomhetens produkter og tjenester (inkludert emballasje).



## E5-5 - Utgående ressurser og avfall

Det vises til prosjektbeskrivelsene i kap. E5-2.

Bærekraftsmål	Vestre linnes vei*	Miljøstasjon i Maridalsveien
70% av ikke-farlig bygg- og riveavfall skal forberedes for ombruk eller resirkulering.	Sorteringsgrad 90% (rivning) Sorteringsgrad 87% (bygging)**	Sorteringsgrad 81%
Ikke produsere mer enn 40kg avfall pr. m2 BRA.	155Te / 60kg/m2 (rivning)*** 71Te / 28Kg/m (bygging)	1070kg / 45kg/m2****
Sirkularitetsindeks iht FutureBuilt.	Ikke beregnet.	53% Dvs. tilsvarende hva Futurebuilt mener bransjestandarden skal være i 2032.
Endringsdyktighetsvurderinger iht BREEAM-NOR emne MAT07.	Ikke gjennomført. Prosjektet ble iverksatt før strategien var på plass.	NA
Minst 50% av utleid kvadratmeter skal gjøres uten vesentlige tilpasninger.	NA	NA

\* Inkluderer ikke verkstedet som ble rehabilitert i 2022. Størrelsen på kontor og salgsarealene er 2572m2.

\*\* Sorteringsgrad er ikke beregnet etter taksonomiens regler, dvs. ikke sammenlignbart med målet.

\*\*\* Vi må jobbe mer med å ombruke materialer fra rivning.

\*\*\*\* Et svært lite bygg der avfall pr. meter blir høyt. Bygget er også bygd i tegl.

## Levetid og våre bygninger

Levetid er et utfordrende tema innen byggsektoren. Levetiden til et bygg påvirkes av en rekke faktorer, inkludert materialkvalitet, design, utførelse/montering, eksponeringsmiljø, bruksbelastning og vedlikehold. Disse faktorene varierer betydelig fra ett bygg til et annet, noe som gjør det vanskelig å sammenligne levetiden til bygg.

Levetidstabeller er etablert for å gi en indikasjon på forventet teknisk levetid for ulike bygningsdeler og materialer. Disse tabellene er basert på erfaringer og data samlet inn over tid. En av de mest brukte kildene til levetidsdata i Norge er SINTEF Byggforsk sine bygningsforvaltningsblad, som angir teknisk levetid for mange vanlige bygningsmaterialer og komponenter. Levetidstabellene ble opprinnelig laget for å muliggjøre beregning av livssyklus-kostnader (LCC) og livsløpsanalyser (LCA).

Erfaring viser at teknisk levetid kun er grunnen til utskiftning i 17 % av tilfellene, ref. «Levetid i praksis» Multiconsult 2009. Dette betyr at funksjonell levetid ofte er den begrensende faktoren for bygg, og det er viktig å fokusere på denne når man planlegger bygg. Funksjonell levetid er tiden en bygningsdel ikke lenger tilfredsstillende opprinnelig krav/funksjon, eller som følge av endrede brukerkrav, til tross for at den fungerer rent teknisk.

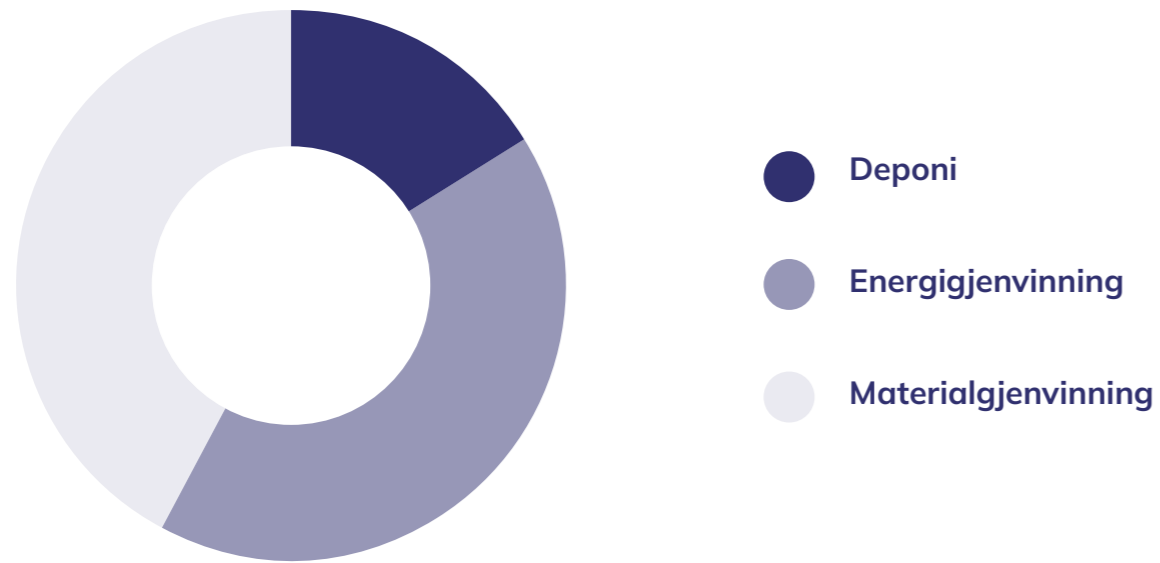
Byggteknisk forskrift (TEK17) har begrenset seg til å kreve at byggverk sikres en forsvarlig og tilsiktet levetid slik at avfallsmengden over byggverkets livsløp begrenses til et minimum. Dette innebærer at det skal velges produkter som er egnet for ombruk og materialgjenvinning.

Levetiden på våre nybygg eller hovedombygginger er av disse årsakene ikke sammenlignet med en form for «bransjenorm», men det kan merkes at selskapet fokuserer sine mål på levetid, og da spesielt kvalitet, fleksibilitet og ombruk.

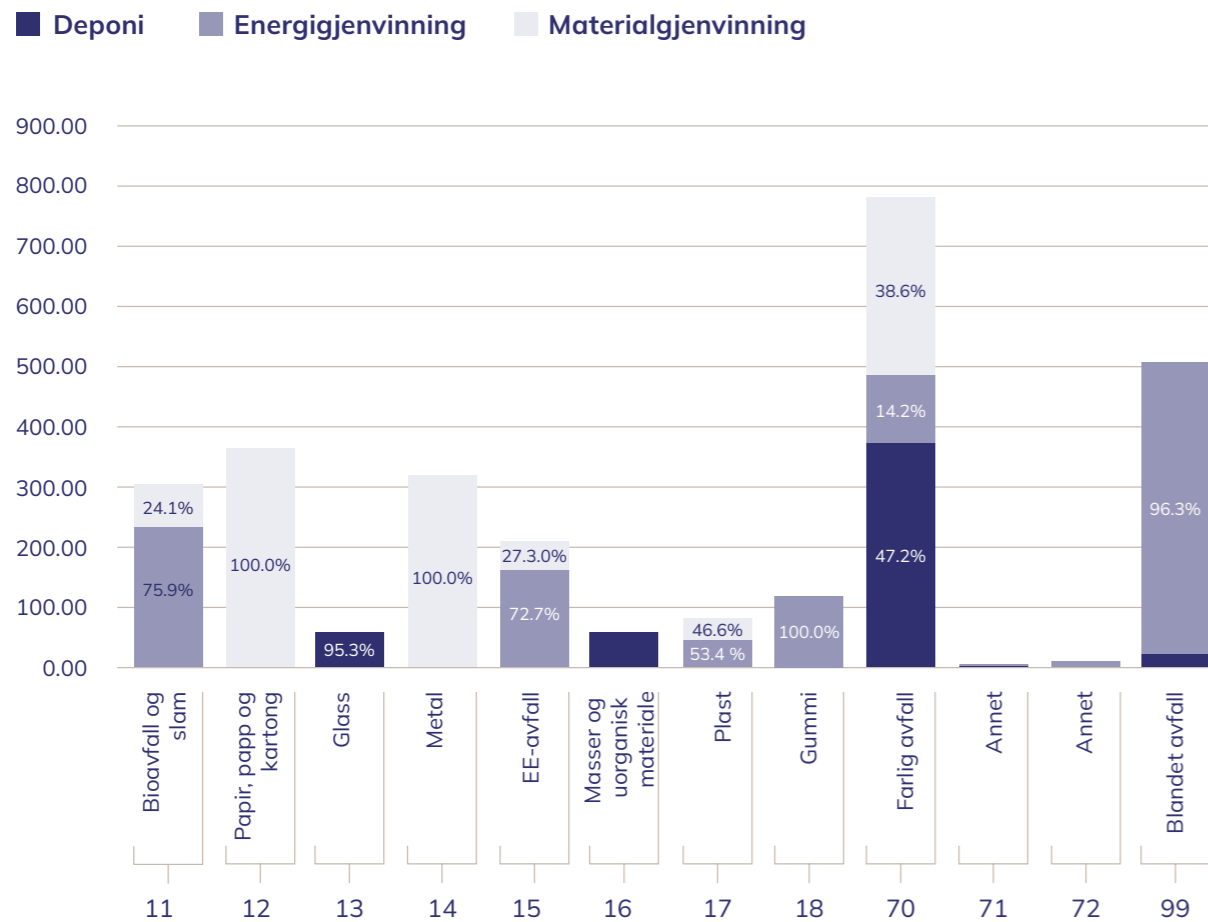
## E5-6 – Forventede økonomiske effekter fra vesentlig ressursbruk og sirkulærøkonomi-relaterte risikoer og muligheter.

Opplysningen er utelatt i tråd med ESRS 1 tillegg C «Liste over innfasing av opplysningskrav».

### Tonnasjefordeling per handlingsmåte



### Tonnasjefordeling per fraksjonsgruppe og behandlingsmåte





**Bertel  Steen**  
Eiendom