

Redegjørelse etter Åpenhetsloven 2025

1. Innledning

Lov om virksomheters åpenhet og arbeid med grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold («Åpenhetsloven») trådte i kraft 1. juli 2022.

Denne redegjørelsen er utarbeidet av:

- Bjarøy Gruppen AS
- Bjarøy Eiendom AS
- Bjarøy Handel AS
- Bjarøy Kapital AS
- Bodhotell.no AS

Selskapene omtales samlet som «Bjarøy-konsernet» eller «konsernet».

Redegjørelsen beskriver konsernets arbeid med aktsomhetsvurderinger i perioden 1. januar til 31. desember 2025, jf. Åpenhetsloven § 4 og OECDs retningslinjer for ansvarlig næringsliv. Redegjørelsen publiseres i samsvar med Åpenhetsloven § 5.

Aktsomhetsvurderingene er gjennomført våren 2026 og oppdateres årlig, samt ved vesentlige endringer i konsernets virksomhet eller risikobilde.

2. Organisering og virksomhet

Bjarøy Gruppen AS er morselskap i konsernet og har hovedkontor i Tønsberg.

Konsernet investerer i og eier virksomheter innen eiendom, handel, kapitalforvaltning, konsulentvirksomhet, lagerutleie og helikoptervirksomhet.

Følgende selskaper omfattes av redegjørelsen:

- Bjarøy Gruppen AS
- Bjarøy Eiendom AS
- Bjarøy Handel AS
- Bjarøy Kapital AS
- Bodhotell.no AS

Konsernet hadde i 2025 ansatte innen eiendom, handel, kapitalforvaltning, lagerutleie og helikoptervirksomhet. Flere ansatte arbeider på tvers av konsernets selskaper.

Virksomheten er i hovedsak basert i Norge og benytter i stor grad norske og lokalt forankrede leverandører og samarbeidspartnere.

Helitrans Norge AS ble en del av konsernet i mars 2025. Selskapet driver helikoptervirksomhet og tilhørende tjenester, og har et mer komplekst operasjonelt risikobilde enn øvrige selskaper i konsernet, blant annet knyttet til teknisk vedlikehold, luftfartsrelaterte tjenester og internasjonale leverandørkjeder.

Helitrans Norge AS gjennomfører egne aktsomhetsvurderinger og publiserer separat redegjørelse tilpasset virksomhetens art, leverandørkjeder og operasjonelle risikoforhold.

Denne redegjørelsen omfatter derfor ikke de detaljerte virksomhetsspesifikke vurderingene som gjennomføres i Helitrans Norge AS.

Konsernet følger samtidig opp selskapet gjennom konsernrutiner, eierstyring og løpende dialog om arbeidet med menneskerettigheter og arbeidsforhold.

Oppkjøpet av Helitrans Norge AS har samlet sett bidratt til et utvidet risikobilde for konsernet.

3. Virksomhetsspesifikke risikoforhold

3.1 Bjarøy Eiendom AS

Bjarøy Eiendom AS eier og forvalter konsernets eiendomsportefølje, bestående av næringslokaler, lagerbygg, butikk- og handelsarealer, parkeringsanlegg og øvrige utleieeiendommer.

Eiendomsporteføljen omfatter blant annet:

- kontoreiendommer
- lager- og næringseiendommer
- kjøpesenteret Semsbyen
- parkeringsanlegg
- handels- og butikklokaler

Virksomheten medfører løpende behov for vedlikehold, rehabilitering, teknisk drift og oppfølging av eiendomsmassen.

Arbeidet utføres i hovedsak av faste samarbeidspartnere og leverandører med lokal tilknytning til Tønsberg-området og øvrige lokasjoner hvor konsernet har virksomhet. Konsernet har gjennom etablerte leverandørforhold og løpende samarbeid god kjennskap til leverandørene og deres virksomhet.

Risikoen er hovedsakelig knyttet til:

- HMS og arbeidsforhold hos enkelte underleverandører
- bruk av innleid arbeidskraft ved større vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider
- innkjøp av enkelte varer og tekniske komponenter fra internasjonale leverandørkjeder

I 2025 ble det gjennomført vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeider ved flere av konsernets eiendommer.

Tiltak gjennomført i 2025:

- oppfølging av faste leverandører og samarbeidspartnere
- bruk av lokale leverandører der dette har vært praktisk og kommersielt hensiktsmessig
- vurdering av HMS og sikkerhetsforhold ved større arbeider
- oppfølging av leverandørforhold ved vedlikeholds- og rehabiliteringsprosjekter

3.2 Bjarøy Handel AS

Bjarøy Handel AS driver handel, investeringer og kjøp av konkursbo.

I 2025 gjennomførte selskapet overtakelse av deler av konkursboet etter Home & Cottage, herunder enkelte lokasjoner og ansatte i perioden konkursbehandlingen pågikk.

Slike transaksjoner kan innebære begrenset dokumentasjon knyttet til tidligere leverandørkjeder, vareflyt og opprinnelse på enkelte varer og eiendeler. Dette kan redusere sporbarheten i deler av verdikjeden og medføre behov for særskilt oppfølging.

Risikoen er særlig knyttet til kjøp av varer med ukjent produksjonsbakgrunn eller opprinnelse fra høyrisikoland. Det foreligger også risiko knyttet til transport og logistikk.

I forbindelse med overtakelsen ble det gjennomført vurderinger knyttet til dokumentasjon, drift, ansatte og videre leverandøroppfølging.

Tiltak gjennomført i 2025:

- økt fokus på tilgjengelig dokumentasjon
- samarbeid med profesjonelle advokater og bostyrere
- vurdering av sporbarhet og dokumentasjon ved større kjøp
- kommunikasjon av konsernets krav og forventninger til samarbeidspartnere
- vurdering av videre samarbeid ved mangelfull dokumentasjon eller begrenset sporbarhet

3.3 Bjarøy Kapital AS

Bjarøy Kapital AS driver med finansielle investeringer og kapitalforvaltning.

Selskapet har begrenset operasjonell aktivitet og få direkte leverandørforhold. Risikoen i egen virksomhet vurderes derfor som lav.

Det kan samtidig foreligge indirekte risiko gjennom investeringer og samarbeidspartnere.

Tiltak gjennomført i 2025:

- vurdering av investeringer og motparter
- oppfølging gjennom konsernets overordnede rutiner
- vurdering av motparters regulatoriske status, omdømme og virksomhetsområde

3.4 Bodhotell.no AS

Bodhotell.no AS driver utleie av lagerboder og containere til privat- og bedriftsmarkedet.

Virksomheten omfatter flere lagerlokasjoner i Vestfold og øvrige deler av Sør-Norge, herunder Tønsberg, Sem, Nøtterøy, Holmestrand, Larvik, Skien, Kongsberg, Geilo, Rjukan og Rygge.

Selskapet har i 2025 videreutviklet kapasiteten ved flere lokasjoner gjennom:

- etablering av nye containere for utleie
- utvidelse av lagerseksjoner
- oppgradering av porter, adgangssystemer og videoovervåkning
- vedlikehold og tekniske oppgraderinger ved eksisterende anlegg

Selskapet benytter leverandører innen bygg, teknisk drift, elektro, sikkerhet og vedlikehold.

Risikoen vurderes som lav til moderat, men er blant annet knyttet til:

- bruk av underleverandører ved utbygging og vedlikehold
- HMS og arbeidsforhold ved tekniske og byggrelaterte arbeider
- innkjøp av enkelte tekniske komponenter og containerløsninger fra internasjonale leverandørkjeder

Tiltak gjennomført i 2025:

- bruk av etablerte norske leverandører og samarbeidspartnere
- oppfølging av HMS og sikkerhetsforhold ved større arbeider
- løpende oppfølging av tekniske installasjoner og sikkerhetsløsninger
- vurdering av leverandører og samarbeidspartnere ved større investeringer og utvidelser

4. Forankring og retningslinjer

Arbeidet med Åpenhetsloven er forankret i styrene i konsernets selskaper.

Styrene har i løpet av 2025 behandlet konsernets arbeid med aktsomhetsvurderinger og fått rapportering om identifiserte risikoområder og oppfølgingstiltak.

Det er utpekt ansvarlige personer med operativt ansvar for gjennomføring og oppfølging av aktsomhetsvurderingene. Arbeidet følges opp gjennom året og rapporteres til daglig ledelse og styrene.

Aktsomhetsvurderingene inngår som en del av konsernets interne kontroll- og compliancearbeid.

Konsernet har etablert retningslinjer og varslingsrutiner for håndtering av faktiske og potensielle brudd. Retningslinjene er gjort tilgjengelige for ansatte og relevante samarbeidspartnere.

5. Aktsomhetsvurderinger

Aktsomhetsvurderingene er gjennomført i samsvar med Åpenhetsloven § 4 og OECDs retningslinjer for ansvarlig næringsliv.

Kartlegging og prioritering

Det er innhentet oversikt over leverandører og samarbeidspartnere med økonomiske transaksjoner i 2025.

Leverandørene er vurdert og prioritert basert på:

- type leveranse
- økonomisk omfang
- varighet på leverandørforholdet
- geografisk tilknytning
- risiko knyttet til bransje og arbeidsforhold

Leverandører innen bygg, teknisk drift, renhold, transport og varehandel ble vurdert særskilt for nærmere oppfølging.

Leverandøroppfølging

Det ble gjennomført oppfølging av prioriterte leverandører innen bygg, teknisk drift og varehandel.

Enkelte leverandører ga mangelfull dokumentasjon eller besvarte ikke henvendelser innen frist. Disse forholdene ble fulgt opp som en del av konsernets videre risikovurderinger og leverandøroppfølging.

Egen virksomhet

Konsernet hadde i 2025 ansatte med arbeidssted i Norge og regulerte arbeidsforhold.

Det er etablert rutiner for HMS, varsling og oppfølging av arbeidsmiljørelaterte forhold.

I løpet av året ble det gjennomført intern oppfølging av arbeidsmiljø og sikkerhet, herunder førstehjelpskurs for ansatte med fokus på bruk av hjertestarter.

Det er ikke avdekket brudd på menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold i konsernets egen virksomhet i perioden.

Styret vurderer at konsernet i 2025 har hatt tilfredsstillende oppfølging av identifiserte risikoområder, men erkjenner samtidig at deler av leverandørkjeden fortsatt innebærer begrenset transparens og sporbarhet.

6. Funn og tiltak

De identifiserte forholdene er i hovedsak knyttet til begrenset dokumentasjon, manglende transparens og utfordringer knyttet til sporbarhet i deler av leverandørkjeden.

Det er ikke avdekket faktiske brudd i konsernets egen virksomhet i perioden. Enkelte leverandørforhold vurderes likevel fortsatt å kreve videre oppfølging.

Identifiserte forhold:

- leverandører innen drift og vedlikehold som ikke besvarte henvendelser innen frist
- mangelfulle svar fra enkelte leverandører
- begrenset dokumentasjon ved enkelte kjøp av konkursbo
- begrenset transparens i deler av leverandørkjeden

Bjarøy Kapital AS vurderes å ha lav operasjonell risiko.

Bodhotell.no AS vurderes å ha lav til moderat risiko.

Helitrans Norge AS følges opp gjennom egne aktsomhetsvurderinger og separat redegjørelse.

Tiltak gjennomført i 2025:

- særskilt oppfølging av leverandører uten respons
- vurdering av videre samarbeid ved manglende dokumentasjon eller etterlevelse
- skjerpede krav til dokumentasjon og sporbarhet
- vurdering ved manglende sporbarhet ved kjøp av konkursbo

- prioritering av leverandører med bedre transparens og dokumentasjonsgrunnlag

7. Videre arbeid

Konsernet vil videreføre arbeidet med løpende aktsomhetsvurderinger og videreutvikle kontrollrutiner og leverandøroppfølging.

I 2026 vil konsernet blant annet prioritere:

- videre oppfølging av leverandører innen bygg, teknisk drift, vedlikehold og varehandel
- styrket dokumentasjon og sporbarhet ved større innkjøp og prosjekter
- videreutvikling av interne rutiner for leverandørvurderinger
- økt oppfølging av leverandører innen identifiserte risikoområder
- fortsatt fokus på HMS og arbeidsforhold ved vedlikeholds- og utbyggingsarbeider

Konsernet vil også videreføre arbeidet med å styrke dokumentasjonsgrunnlaget og risikovurderingene i takt med utviklingen av virksomheten og konsernets leverandørkjeder.

Arbeidet i 2025 har bidratt til mer systematisk leverandørkartlegging, tydeligere prioritering av leverandører med forhøyet risiko og økt bevissthet rundt dokumentasjon og sporbarhet.

8. Varslingsordning

Konsernet har etablerte varslingsrutiner som legger til rette for konfidensiell rapportering av kritikkverdige forhold.

Varsler behandles i tråd med interne retningslinjer og gjeldende regelverk.

Spørsmål om konsernets arbeid med Åpenhetsloven kan rettes til kontaktpunkt angitt på selskapenes nettsider.

9. Godkjenning

Denne redegjørelsen er godkjent av styrene i de respektive selskapene våren 2026 og publiseres i samsvar med Åpenhetsloven § 5.

Redegjørelsen er signert elektronisk av styret og daglig ledelse i:

- Bjarøy Gruppen AS
- Bjarøy Eiendom AS
- Bjarøy Handel AS
- Bjarøy Kapital AS
- Bodhotell.no AS

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Hilde Holm-Olsen

Styremedlem

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1095835

IP: 194.19.xxx.xxx

2026-05-18 12:58:44 UTC



QES



Hans Petter Bjarøy

Nestleder

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-3801454

IP: 77.18.xxx.xxx

2026-05-18 13:37:57 UTC



QES



Petter Tenden

Styrets leder

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-2488234

IP: 109.247.xxx.xxx

2026-05-22 10:39:02 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: USL10-SX16B-VN3B5-3Q9FG-VLGH1-58W23

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.