



HOSPITALITY
INVEST

Åpenhetsloven Driftsåret 2025

Innledning og organisering

Hospitality Invest AS ("**Hospitality Invest**", eller "**Selskapet**") er et privat investeringsselskap kontrollert av Roger Adolfsen og Kristian A. Adolfsen. Selskapet forvalter investeringer innen ulike sektorer og geografier, hovedsakelig i Norden, som er kategorisert i tre hovedsegmenter: (1) helse- og omsorgstjenester, (2) hotelldrift og (3) andre strategiske aktive og passive investeringer i diverse bransjer i og utenfor Norden.

Som et familieeid investeringsselskap retter Hospitality Invest seg mot selskaper som samsvarer med selskapets visjon om å fremme bærekraftige og varige verdier. Hospitality Invest hadde konsoliderte inntekter på ca. NOK 16,4 milliarder i 2025 og ~22 000 ansatte ved utgangen av 2025 i Gruppen, tilsvarende cirka 15 618 årsverk. Primære datterselskaper i konsernet inkluderer Norlandia Health & Care Group ("**NHC**"), Norlandia Hotel Group ("**NHG**"), Haneseth Gruppen ("**Haneseth**") og Ifront Kompetanse ("**Ifront**").

Denne redegjørelsen omhandler driftsåret 2025 og dekker perioden 1.1.2025 til 31.12.2025. Redegjørelsen dekker Hospitality Invest AS og konsernselskapene som til enhver tid definert i regnskapsloven § 1-3 ("**Gruppen**").

For de selskapene vi har investert i som er underlagt Åpenhetsloven, er det de enkelte selskapenes ansvar å gjennomføre sine aktsomhetsvurderinger og offentliggjøre redegjørelser i henhold til loven. Hospitality Invest gjør sine egne uavhengige vurderinger sett fra et eierperspektiv i forhold til risiko for brudd på menneskerettigheter og anstendig arbeid i egen drift. For mer detaljert informasjon om hvert porteføljeselskaps retningslinjer og praksis, kan dette finnes på deres hjemmesider og i deres respektive redegjørelser om Åpenhetsloven.

I tillegg til selskapene som inngår i konsolideringen, har Hospitality Invest investeringer i selskaper hvor vi har styreplass eller annen innflytelse, men som ikke konsolideres regnskapsmessig. I slike tilfeller følger vi opp menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold gjennom styrearbeid og forventningsavklaringer, i tråd med vår investeringspolicy.

Forankring, retningslinjer og styring

Hospitality Invest har forankret arbeidet med ansvarlighet i egne verdier og styringsdokumenter, herunder en konsernfelles policy for menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, vedtatt av styret. Det er også etablert etiske retningslinjer (Code of Conduct), varslingsrutiner og retningslinjer for gjennomføring av aktsomhetsvurderinger i tråd med åpenhetsloven og OECDs prinsipper.

Som aktiv eier stiller vi tydelige krav til ansvarlig virksomhetsstyring og forventer at porteføljeselskaper ivaretar grunnleggende menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i egen drift og leverandørkjede. Felles retningslinjer og maler for risikovurderinger og tiltak er gjort tilgjengelig på konsernnivå.

Hospitality Invest har tidligere benyttet analyseverktøyet CEMAsys for å kartlegge leverandører, men erfarte lav svarprosent. Datterselskapene benytter nå egne verktøy, blant annet leverandørsystem i NHC og kjedetilknytning i NHG, samt oppdaterte risikovurderinger. Dette gir bedre innsikt i konsernets samlede risikobilde og tydeligere forventninger til forretningspartnere.

Hospitality Invest har en risikobasert tilnærming til egen leverandørkjede. Selskapets viktigste leverandører er tjenesteytere som tradisjonelle banker, investeringsbanker, advokater, regnskaps- og revisjonsselskaper samt leverandører knyttet til kontordrift, og alle disse vurderes samlet som lav risiko.

Aktsomhetsvurdering (metode og prosess)

Hospitality Invest gjennomfører aktsomhetsvurderinger i tråd med åpenhetsloven og OECDs retningslinjer for ansvarlig næringsliv. Vurderingene bygger på prinsippene om risikobasert tilnærming, forebygging og kontinuerlig forbedring. Aktsomhetsarbeidet er forankret i styret, og er understøttet av felles konsernpolicyer og metodeverk.

Selskapets aktsomhetsvurderinger er forankret i selskapets verdier og basert på følgende prinsipper:

- Forebyggende
- Risikobasert
- Prioritering
- Dynamisk
- Kontinuerlig kommunikasjon og åpenhet

I 2025 videreførte vi kartleggingen av risiko knyttet til menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold, både i egen virksomhet og blant våre porteføljeselskaper og leverandører. Det ble ikke avdekket faktiske brudd.

Hospitality Invest benytter et standardisert rammeverk for aktsomhetsvurderinger, med sjekkliste, styringsdokumenter og prosessbeskrivelser distribuert til relevante enheter. Kartlegging og tiltak oppdateres årlig eller ved vesentlige endringer. Resultater samles og følges opp sentralt av ESG-ansvarlig og konsernledelse.

For selskaper som er underlagt åpenhetsloven på selvstendig grunnlag, er det disse selskapene som er ansvarlige for egne vurderinger og redegjørelser. Hospitality Invest følger opp dette som aktiv eier.

Vesentlige risikoområder

Hospitality Invest AS (morselskapet) er en liten organisasjon med et begrenset antall ansatte. Risikoen for negative konsekvenser i morselskapets egen drift vurderes derfor som lav. De vesentlige risikoene er hovedsakelig knyttet til porteføljeselskapenes virksomhet og leverandørkjeder, som følges opp gjennom aktivt eierskap.

Hospitality Invest har gjennomført en årlig risikokartlegging basert på datterselskapenes risikovurderinger, intern metodikk, OECDs retningslinjer og anerkjente risikokilder som ITUC-indeksen, DFØs høyrisikoliste og World Justice Project. Kartleggingen har identifisert følgende prioriterte risikoområder for konsernet samlet:

- Retten til beskyttelse av persondata (personvern/GDPR)
- Retten til beskyttelse mot diskriminering og trakassering av sårbare grupper
- Retten til anstendige arbeidsforhold og et trygt arbeidsmiljø i egen virksomhet, inkl. HMS
- Fare for brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold i leverandørkjeden
- Individens rettigheter – sluttbrukere i tjenester som barnehage, helse, integrasjon og reiseliv

Eksempler på felles risikoområder som går på tvers av konsernet inkluderer risiko knyttet til byggematerialer i eiendomsprosjekter, samt tjenester for sårbare grupper innen helse, omsorg og reiseliv. Slike risikoområder håndteres gjennom felles konsernpolicyer, standardiserte krav i kontrakter og aktiv eierskapsoppfølging i det enkelte styret.

Det er ikke identifisert faktiske brudd i 2025, men enkelte områder er vurdert som særlig eksponert for potensiell negativ påvirkning og følges derfor opp med målrettede tiltak.

Funn, iverksatte tiltak og planlagte tiltak

Basert på identifiserte risikoområder har Hospitality Invest iverksatt flere tiltak for å forebygge og redusere risiko for brudd på menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. Tiltakene er rettet både mot egen virksomhet og mot porteføljeselskaper gjennom eierskapsoppfølging.

I 2024 ble det laget en felles oversikt over konsernets policyer for å sikre at alle selskaper har oppdaterte rutiner og dokumenter der det trengs.

Generelle tiltak i 2025 har inkludert:

- Vedtak og oppfølging av konsernfelles etiske retningslinjer (Code of Conduct) og policy for anstendige arbeidsforhold
- Etablering av konsernfelles varslingsrutiner og maler
- Økt kompetanse og bevissthet om ansvarlighet i styrer og ledelse

Tiltakene som er gjennomført vurderes samlet som hensiktsmessige og forholdsmessige sett opp mot konsernets risikobilde. Dette omfatter blant annet tydeliggjort ansvar for leverandøroppfølging, bruk av leverandørreklæringer ved avtaleinngåelse, og opplæring innen arbeidsmiljø, etikk, diskriminering og personvern. Flere av tiltakene er av kontinuerlig karakter og videreføres i kommende periode. Det er ikke avdekket faktiske brudd på menneskerettigheter eller anstendige arbeidsforhold.

Videre har porteføljeselskaper iverksatt tiltak innenfor sine prioriterte risikoområder, særlig knyttet til HMS, diskriminering, og kontraktskrav til leverandører. For eksempel er det innført skjerpede krav til bruk av byggematerialer i eiendomsselskaper, og målrettede tiltak for å styrke rettighetene til sårbare grupper i helse- og omsorgssegmentet. Hospitality Invest følger opp dette gjennom styrerepresentasjon og konsernpolicyer.

Arbeidet i 2026 er i hovedsak en videreføring og styrking av eksisterende oppfølging gjennom konsernets etablerte styrings- og eierstrukturer, slik at de prioriterte risikoområdene fortsatt ivaretas. Oppmerksomheten vil særlig være rettet mot:

- Fortsatt arbeid med kompetanse og bevissthet om ansvarlighet i styrer og ledelse
- Fortsatt oppfølging av varslingsaker og risikorapportering fra datterselskaper
- Videreføring av tydeligere krav til leverandører i kontrakter og anbudprosesser
- Forankring av overordnet konsernpolicy for personvern (GDPR) for selskaper som ennå ikke har dette på plass

Veien videre

Hospitality Invest vil fortsette å gjennomføre årlige aktsomhetsvurderinger og følge opp risikoområder og tiltak som beskrevet i denne redegjørelsen. Vi arbeider kontinuerlig med å forbedre metodikk, ansvarlig leverandøroppfølging og styring i konsernet, og stiller krav til at porteføljeselskaper etterlever konsernpolicyer og rapporteringskrav.

Hospitality Invest vil følge opp gjennomføring av tiltak gjennom styrerepresentasjon, risikorapportering fra datterselskaper og årlig evaluering av risikobildet. Oppfølgingen skjer gjennom et felles risikoregister som gjennomgås årlig, og omfatter kommunikasjon med berørte interessenter samt gjenoppretting der dette er påkrevd.

Denne redegjørelsen er utarbeidet i henhold til Åpenhetsloven § 5.

Enhver som henvender seg til Hospitality Invest vil også kunne få redegjørelsen på forespørsel ved henvendelse til hilde.hammervold@norlandia.no eller ved henvendelse til Hospitality Invest sine kontorer i Rådhusgata 23, Oslo.

Redegjørelsen er signert av styrets medlemmer og daglig leder i Hospitality Invest AS.

Oslo, 29. juni 2026

Roger Adolfsen
Daglig leder og styremedlem

Kristian A. Adolfsen
Styrets leder

Johnny Richard Sundal
Styremedlem

SIGNATURES

ALLEKIRJOITUKSET

UNDERSKRIFTER

SIGNATURER

UNDERSKRIFTER

This document contains 5 pages before this page
Dokumentet inneholder 5 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 5 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 5 sider før denne side

Detta dokument innehåller 5 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende