

Bærekraftsrapport 2025

Coop Norge Eiendom AS



Innhold

Brev fra administrerende direktør	3
Generelle opplysninger (ESRS 2)	4
Miljøinformasjon	10
Klimaendring (ESRS E1)	10
Biologisk mangfold og økosystemer (ESRS E4)	17
Sirkulær økonomi og ressursbruk (ESRS E5)	19
Sosiale forhold	21
Egen arbeidsstyrke (ESRS S1)	21
Arbeidere i verdikjeden (ESRS S2)	24
Styringsmessige forhold	26
Forretningsskikk og etikk (ESRS G1)	26
Appendiks	29

BREV FRA ADMINISTRERENDE DIREKTØR

2025 har vært et år preget av betydelig utvikling for Coop Norge Eiendom AS. Vi har videreført arbeidet med å styrke bærekraft som en integrert del av vår virksomhet, og har gjennom året hatt et særlig fokus på å inkludere bærekraftselementer i vår utvikling av nye eiendommer.

Arbeidet er avgjørende for at vi skal fortsette å tilby samvirkelagene og våre samarbeidspartnere moderne, energieffektive og fremtidsrettede handelseiendommer.



Et viktig steg i 2025 har vært at Coop Norge Eiendom har etablert rutiner og strukturer for måling av vårt fotavtrykk, og innført BREEAM-sertifisering i deler av porteføljen. Tiltakene er sentrale grep for å sikre at våre bygg og prosjekter sikter mot å møte miljøkrav, og bidrar til grønn omstilling i eiendomsbransjen. Måling av vårt fotavtrykk og BREEAM gir oss konkrete verktøy for å dokumentere og forbedre miljøprestasjonen i våre prosjekter og forvaltning, og styrker vår evne til å levere på både interne og eksterne forventninger til bærekraft.

På konsernnivå har vi i 2025 gjennomført vår første doble vesentlighetsanalyse. Analysen har gitt oss et solid grunnlag for å identifisere og prioritere de strategiske fokusområdene som er viktigst for både Coop Norge Eiendom og våre interessenter. Analysen har vært en sentral del av arbeidet med å forankre bærekraft i hele selskapet, og har bidratt til å tydeliggjøre hvor vi kan gjøre størst forskjell.

Videre har vi gjennomført en klimarisikoanalyse av hele eiendomsporteføljen for å kartlegge hvilke klimarelaterte risikoer og muligheter som er mest relevante for vår virksomhet. Dette gir oss bedre forutsetninger for å håndtere fremtidige utfordringer og tilpasse oss et landskap for eiendomsbransjen i rask endring.

Et annet viktig steg i 2025 har vært arbeidet med å forbedre klimagassregnskapet vårt. Vi har styrket datagrunnlaget og etablert en robust baseline for våre utslipp. Arbeidet ønsker vi å videreføre for å øke omfanget og forbedre datakvaliteten, slik at det blir mulig å sette mål, følge opp tiltak og rapportere på fremdrift i årene som kommer. Vi er inspirert av samvirkelagenes gode og grundige arbeid innenfor måling og effektivisering av energiforbruket.

Vi er stolte av de fremskrittene vi har gjort, men er samtidig bevisste på at dette kun er et steg på reisen. Vi har fortsatt et betydelig arbeid foran oss for å møte økte forventninger fra myndigheter, eiere og samfunnet for øvrig. Vår ambisjon er å videreutvikle bærekraftsarbeidet i årene som kommer, og vi vil fortløpende vurdere nye tiltak for å sikre åpenhet, kvalitet og etterprøvbarehet i alt vi gjør.

Takk til alle ansatte, samvirkelag, samarbeidspartnere og eiere for deres innsats og engasjement for å gjøre Coop Norge Eiendom til en mer bærekraftig virksomhet.

Helge Christian Haugen
Administrerende direktør

Generelle

opplysninger

ESRS 2

Bærekraft er essensielt for Coop Norge Eiendoms drift og videre vekst. Denne rapporten markerer et nytt steg på selskapets reise innen bærekraft gjennom et tydelig kompetanseløft og økt innsats på dette området det siste året.

Grunnlag for utarbeidningen

Rapporteringsomfang – BP-1

Denne rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) og European Sustainability Reporting Standards (ESRS). Rapporten har enkelte utelatelser og forenklinger sammenlignet med kravene i CSRD og ESRS som tar hensyn til selskapets størrelse og modenhet.

Det er benyttet forenklinger og utelatelser i tråd med EUs «Quick Fix» for selskaper med færre enn 750 ansatte. Forenklingene åpner for utsatt og begrenset rapportering av enkelte datakrav for regnskapsårene 2025 og 2026. Videre er det gjort forenklinger i enkelte kvantitative finansielle opplysninger knyttet til klimarisiko, i tråd med selskapets datamodenhet og gjeldende overgangsbestemmelser. Taksonomirapportering er utelatt fra 2025-rapporten som følge av endringer i regelverket, og vil vurderes rapportert for 2026.

Coop Norge Eiendom er (gjennom Coop Norge Eiendom Holding) heleid av Coop Norge SA, som rapporterer i henhold til ESRS der rapporten blir attestert av revisor. Coop Norge SA vil være i fullt samsvar med CSRD når de har EU-taksonomirapporteringen på plass.

Informasjonen i denne rapporten er lik som det finansielle regnskapet, med noen mindre justeringer i klimagassregnskapet. Videre er oppstrøms og nedstrøms verdikjede hensyntatt i den doble vesentlighetsanalysen.

Særlig omstendigheter – BP-2

Nytt av året er at Coop Norge Eiendom rapporterer etter ESRS og ikke GRI som tidligere. Klimagassregnskapet er primært basert på finansiell kontroll (eierskap). For enkelte eiendeler og enheter der selskapet har ansvar for den løpende driften uten majoritetseierskap, er utslipp inkludert basert på operasjonell kontroll. Videre er det gjort estimeringer og forenklinger i klimagassregnskapet relatert til utslipp i verdikjeden. For mer informasjon se kapittel E1 (Klimaendringer).

Virksomhetsstyring

Roller og ansvar – GOV-1, GOV-2, GOV-3, GOV-5

Styret i Coop Norge Eiendom AS er selskapets øverste styringsorgan og har ansvaret for strategi, virksomhetsstyring og oppfølging av drifts- og bærekraftsarbeid. Styret består av syv medlemmer, tre kvinner og fire menn. Én av medlemmene er ansattrepresentant, valgt av og blant de ansatte. I tillegg har styret ett mannlig varamedlem. Medlemmene velges av generalforsamlingen for perioder på to år. Selskapet eies fullt ut av Coop Norge SA gjennom Coop Norge Eiendom Holding AS. Det er ingen styrekomiteer, og det foreligger

ingen kjente interessekonflikter. Ved eventuelle konflikter håndteres det i tråd med konsernets retningslinjer. Administrerende direktør i Coop Norge SA, Philipp Lasse Hartlieb Engedal, er styreleder.

Selskapet har en egen ledergruppe som fatter beslutninger i henhold til fullmaktsmatrisen og følger opp den daglige driften.

Styret og ledergruppen i Coop Norge Eiendom har det overordnede ansvaret for bærekraftsarbeidet. Ansvaret for bærekraft er formelt plassert hos CFO, som har ansvar for styring, rapportering og kvalitetssikring av data. Coop Norge Eiendom driver aktivt med kompetanseheving gjennom å drive arbeidet videre og trekke på ekstern kompetanse etter behov.

I tillegg har hele ledergruppen vært aktivt involvert i bærekraftsarbeidet gjennom 2025, blant annet gjennom:

- Strategiske beslutninger knyttet til bærekraft og forretningsutvikling
- Gjennomføring og oppfølging av dobbel vesentlighetsanalyse (DVA)
- Vurdering av klimarisiko
- Forbedringer av klimagassregnskapet og datakvalitet

Bærekraftsarbeidet i Coop Norge Eiendom er under utvikling. Arbeidet omfatter også internkontrollsystem knyttet til datainnsamling og rapportering. Fire øyne-prinsippet blir fulgt for alle rapporterte datapunkter. Styret og ledelsen blir regelmessig informert om arbeidet og beslutningspunkter løftes etter behov.

Totalt sett sikrer styringsstrukturen at bærekraft er integrert i selskapets styringssystemer og beslutningsprosesser, og at arbeidet har forankring på høyeste nivå. Coop Norge Eiendom har ingen incentivordninger knyttet til bærekraft i bonus- eller lønnsordninger for ansatte og styret.

Erklæringer om aktsomhetsvurderinger – GOV-4

Coop Norge Eiendoms arbeid med aktsomhetsvurderinger baserer seg på FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter samt OECDs retningslinjer for flernasjonale selskaper. I 2022 ble den første redegjørelse for aktsomhetsvurderinger gjennomført, og dette arbeidet oppdateres årlig med publisering på selskapets nettsider i juni.

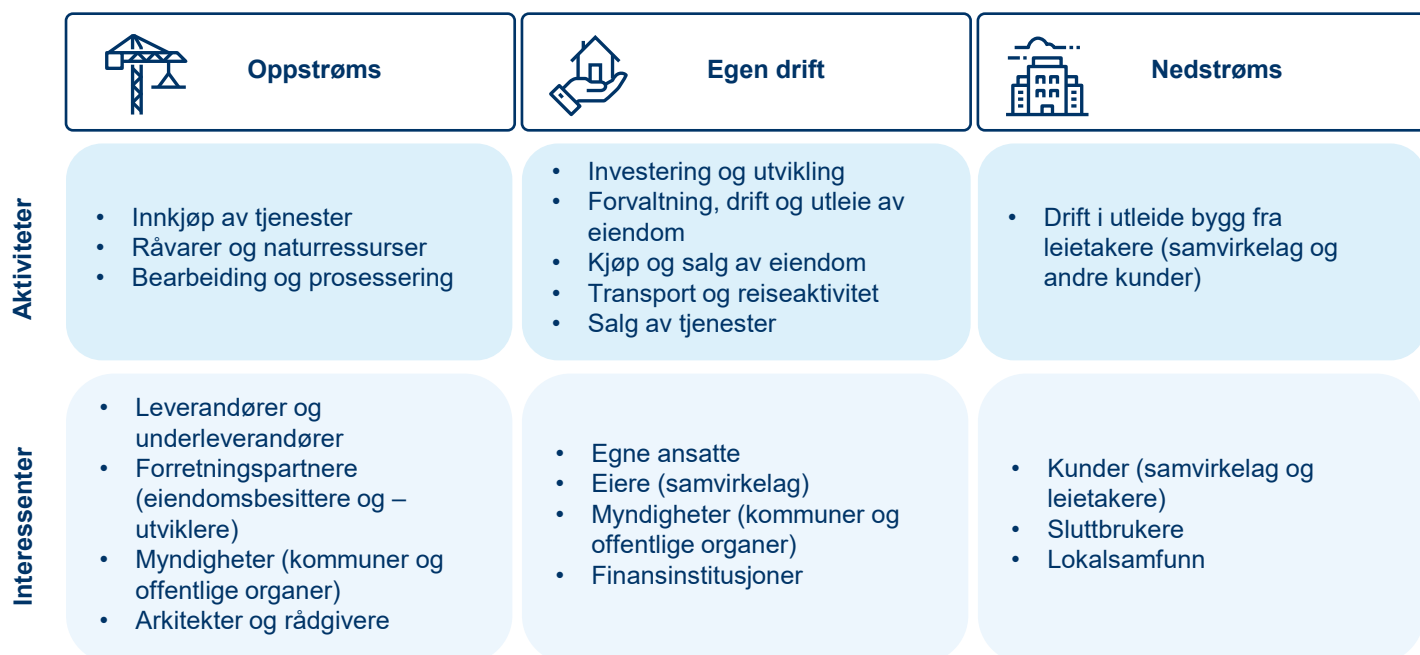
Aktsomhetsvurderingene gjennomføres integrert med selskapets ordinære risikovurderinger, og begge prosessene tar utgangspunkt i operative arbeidsprosesser. Denne tilnærmingen sikrer at lov- og forskriftskrav etterleves, at områder med høy risiko for negativ påvirkning avdekkes, og at kontinuerlig forbedring inngår som en del av styringsmodellen. Innsikt fra aktsomhetsvurderingene brukes også aktivt i Coop Norge Eiendoms drift, der funn knyttet til risiko for skade eller påvirkning vurderes opp mot finansielle konsekvenser og betydning for interessenter.

Strategi

Strategi – SBM-1

I 2025 løftet Coop Norge Eiendom bærekraftsarbeidet ytterligere ved å bygge videre på bærekraftstrategien etablert i 2022. Strategien ble utarbeidet i tråd med konsernets hovedstrategi, eksisterende arbeid, satsinger i samvirkelagene og Coop Norge SA. Strategien identifiserer fire satsingsområder som sentrale for Coop Norge Eiendoms bidrag til en bærekraftig utvikling i samfunnet og i samvirkelagene:

- Bærekraftig investering
- Samarbeid om bærekraft med samvirkelagene og andre aktører
- Grønne bygg
- En ansvarlig leverandørkjede



Figur 1: Forretningsmodellen til Coop Norge Eiendom

Arbeidet i 2025 har basert seg på å styrke intern kompetanse ved å gjennomføre en dobbel vesentlighetsanalyse og styrke arbeidet knyttet til klimaendringer. Mer informasjon om dette arbeidet kan sees i kapittel E1 (Klimaendring).

Forretningsmodell og verdikjede

Coop Norge Eiendom er et eiendomsselskap som skal sikre nye etableringer for Coops konsepter gjennom å finne, utvikle, bygge og tilby samvirkelagene ferdig, optimalisert handelseiendom. Selskapet skal i utgangspunktet være selvfinansierende gjennom rulling av eiendomsporteføljen for å finansiere ny utvikling. Coop Norge Eiendom forvalter, utvikler og drifter et bredt spekter av eiendommer på vegne av Coop Norge SA og tilknyttede samvirkelag. I 2025 har selskapet 45 heleide og 110 deleide selskaper, der både egne eiendommer og samarbeid med eksterne partnere er omfattet. Forretningsmodellen utgjør en bred verdikjede som er visualisert i Figur 1.

Interessenters interesser og synspunkter – SBM-2

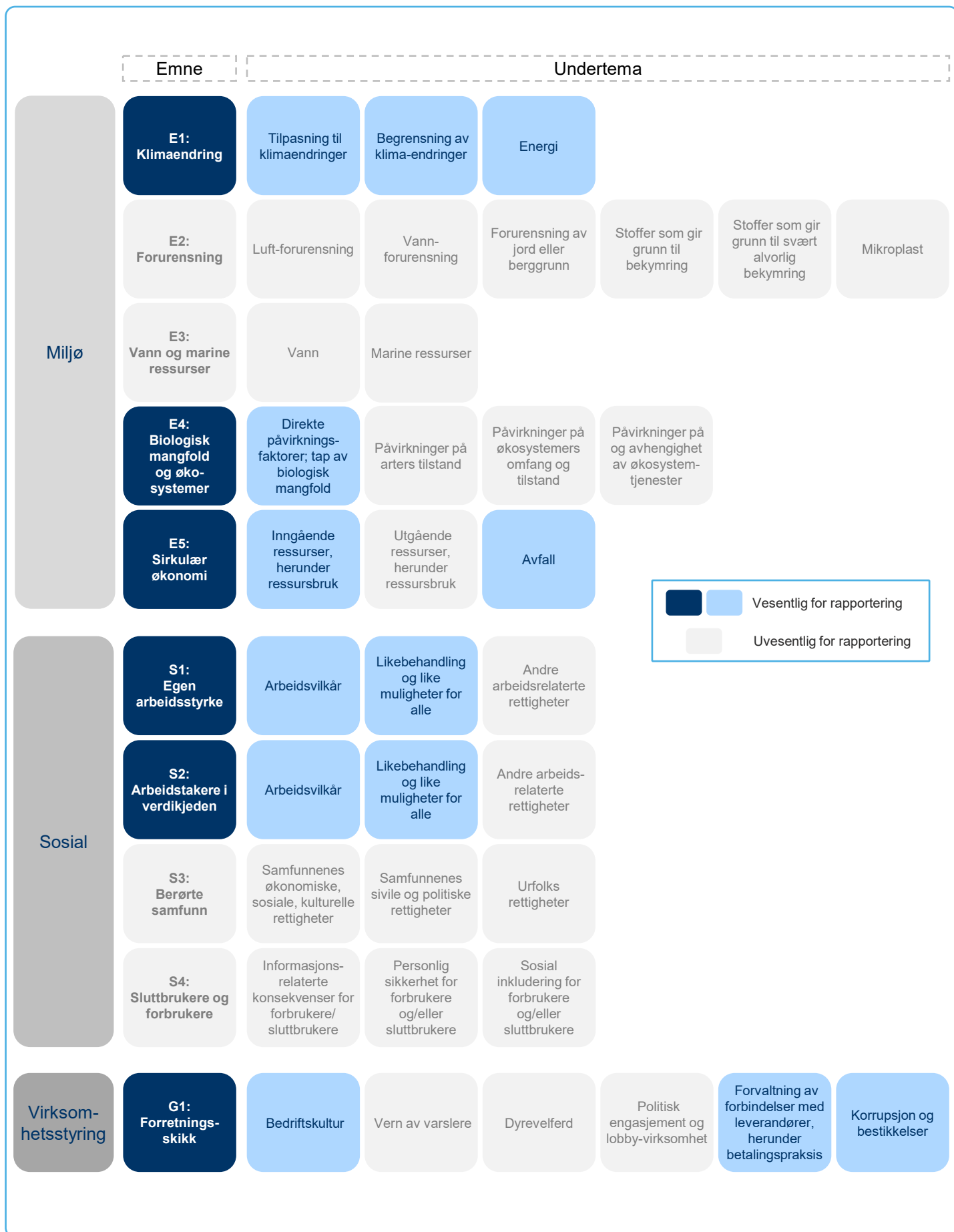
Coop Norge Eiendoms interessenter er sentrale både i daglig drift og for å oppnå selskapets målsetninger. I Tabell 1 presenteres en oversikt over hvordan Coop Norge Eiendom samhandler med de ulike interessentgruppene.

Interessentgruppe	Eksempler	Interessentsynspunkt	Interessentdialog
Finansinstitusjoner 	Finansinstitusjoner, långivere	Bærekraftiglån og dataflyt	Krav til bærekraftlån
Eier 	Samvirkelag, Coop Norge SA	Gode lokasjoner og profilering i tråd med Coops merkevare	CNSA DVA
Leverandører 	Entreprenører, rådgivere, advokater, driftsselskaper og tekniske leverandører	God leverandørhåndtering	Kontrakter og avtaler
Forretningspartnere 	Eiendomsbesittere, eiendomsutviklere	Være en ettertraktet samarbeidspartner i form av bærekraft	Dialog gjennom forvaltning og utviklingsprosjekter
Interesseorganisasjoner 	Grønn Byggallianse, Norsk Eiendom	10 strakstiltak fra «Eiendomssektorens veikart mot 2050»	Medlemskapsavtale
Lokalsamfunn 	Både regionalt og byer	Støtte opp under sterk nærmiljø i form av å tilrettelegge for mobilitet, næringsliv, møteplasser og bygg sin påvirkning på naboer i form av lyd, lys og utforming.	Dialog gjennom utvikling av prosjekt(er)
Kunder/leietakere 	Coop Norge SA, samvirkelag, dagligvare, osv.	Energieffektive og moderne bygg til en rimelig pris	Kontrakter og avtaler
Myndigheter 	Regulatorisk (kommuner og offentlige organer)	Overholdelse av lovverk og støtte opp under lokalt næringsliv	Dialog gjennom utvikling av prosjekt(er)
Egne ansatte 	Egne ansatte	Trygg arbeidsplass med gode rammebetingelser og muligheter for utvikling	Medarbeider undersøkelse

Tabell 1: Coop Norge Eiendoms interessentgrupper



Figur 2: Vesentlighetsmatrise av ESRS-temaene for Coop Norge Eiendom. De vesentlige temaene er plassert etter score for finansiell vesentlighet på den vertikale aksene og påvirkningsvesentlighet på den horisontale aksene.



Figur 3: Vesentlige emner og undertemaer for Coop Norge Eiendom. Mer informasjon om de spesifikke påvirkningene, risikoene og mulighetene er presentert i de temaspesifikke kapitlene.

Håndtering av påvirkninger, risikoer og muligheter

Vesentlighetsmetodikk – IRO-1

Våren 2025 gjennomførte Coop Norge Eiendom en dobbel vesentlighetsanalyse. Prosessen for gjennomføring baserer seg på metodikken i ESRS samt implementeringsveiledningene fra EFRAG. Den doble vesentlighetsanalysen dannet et fundament for å drive bærekraftsarbeidet videre for Coop Norge Eiendom.

Prosessen for den doble vesentlighetsanalysen omfattet to hovedvurderinger. Den første er vesentlig påvirkning, som vurderer hvordan Coop Norge Eiendom påvirker eller kan påvirke mennesker og miljø. Den andre er finansiell vesentlighet, som vurderer hvordan bærekrafttemaer kan påvirke selskapets kontantstrømmer, kostnader, inntekter, eiendeler eller tilgang til kapital.

For å best mulig fange disse vurderingene er prosessen delt opp i tre steg:

1) Forstå kontekst

Samle informasjon ved å kartlegge forretningsaktiviteter, regulatoriske forventninger, bransjepraksis og snakke med interessenter.

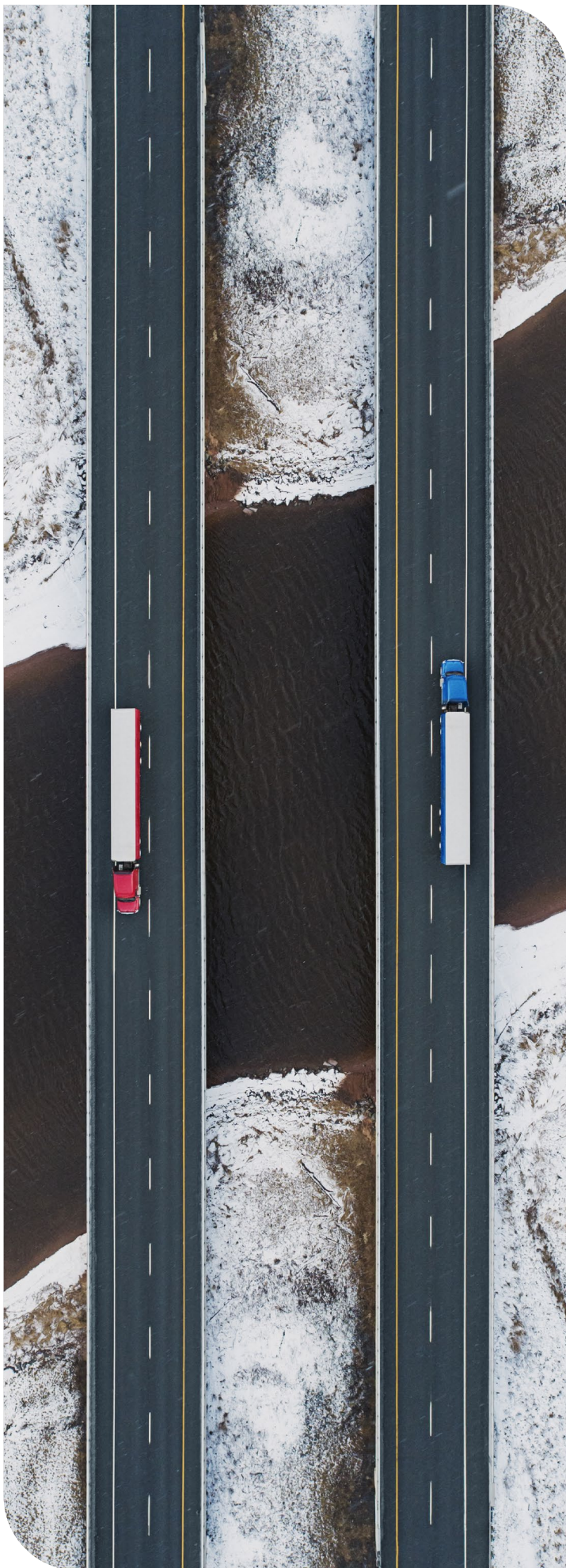
2) Identifisere

Basert på steg en ble faktiske og potensielle påvirkninger, risikoer og muligheter identifisert og samlet i en bruttoliste. De ulike påvirkningene, risikoene og mulighetene ble tilordnet plassering i verdikjeden, ESRS undertema, og tidshorisont.

3) Vurdere

Vurdere bruttolisten fra steg to og vurdere de i forhold til størrelsesorden og sannsynlighet. Vesentlige temaer ble basert på påvirkninger, risikoer og muligheter som når over Coop Norge Eiendoms vedtatte terskelverdi. Det ble også gjort en kvalitativ vurdering på tvers av avdelinger i Coop Norge Eiendom for å validere funnene.

Prosessen ovenfor resulterte i de vesentlige temaene som kommer frem i Figur 3.





Klimaendringer

ESRS E1

Klimaendringer

Vesentlig undertema: Klimatilpasning, klimaendring, energi

Beskrivelse: Klimaendring som vesentligtema omfatter klimagassutslipp knyttet til selskapets aktivitet, klimatilpasning knyttet til håndtering av konsekvenser av klimaendring og energi i selskapets verdikjede.

Vesentlig påvirkning

Coop Norge Eiendom har påvirkning på klimaendringer basert på klimagassutslipp gjennom sin verdikjede. Selskapets klimagassutslipp er mest signifikante gjennom utslipp i verdikjeden, der leietakernes energiforbruk utgjør en vesentlig del av vesentlig verdi. Aktivitet innen eiendomsutvikling i form av bygg av nybygg, rehabilitering av bygg og leietakertilpasninger har betydelig relaterte utslipp.

Finansiell vesentlighet

Klimatilpasning er et finansielt vesentlig tema for Coop Norge Eiendom gjennom sin eksponering for klimarisiko i sin eiendomsportefølje, både gjennom akutt og kronisk risiko. Selskapet er også eksponert mot overgangsrisiko der økt reguleringer knyttet til energieffektivisering.



Undertema	Vesentlig påvirkning, risiko og mulighet (IRO)	Kategori	Tidshorisont			Verdikjede		
			Kort	Medium	Lang	Opp-strøm	Egen drift	Ned-strøm
Klimaendring	Klimagassutslipp – aktivitet knyttet til bygg av nybygg, rehabilitering, innkjøp av materialer og tjenester, samt energiforbruk bidrar til større klimagassutslipp	Faktisk negativ påvirkning	●	●	●			
Klimatilpasning	Klimarisiko (akutt og kronisk) – ca. 10 % nedjustering i eiendomsverdi grunnet eksponering mot klimaendringer som økt nedbør, ekstremvær og storm	Risiko		●	●			
	Økte kostnader for karbonintensive byggematerialer – ca. 5 % økning i materialkostnader grunnet økte karbonskatter og avgifter	Risiko			●			
Energi	Energiforbruk i eiendomsportefølje – næringsseiendom har en større andel av Norges energiforbruk og for Coop Norge Eiendom er energiforbruk av betydelig størrelse fra leietakere	Faktisk negativ påvirkning	●	●	●			
	Økt kostnad ved energieffektivisering – utgifter knyttet til fremtidige regulatoriske krav knyttet til energieffektivisering av bygg	Risiko	●	●	●			

Figur 4: Funn fra dobbel vesentlighetsanalyse - ESRS E1 - Klimaendringer

Innledning

Klimaendringer, drevet av klimagassutslipp, akselererer global oppvarming og medfører alvorlige konsekvenser som ekstremvær og stigende havnivå. Bygg- og anleggssektoren er en betydelig bidragsyter til klimagassutslipp. I Norge står sektoren for om lag 16 prosent av de samlede utslippene¹. Globalt står sektoren for rundt 34 prosent av CO₂-utslippene². Sektoren er derfor en nøkkelaktør i overgangen til en lavutslippsøkonomi. For Coop Norge Eiendom innebærer klimaendringer både fysiske og finansielle risikoer, fra skader på eiendeler til økte kostnader for tilpasning og robusthet. Å håndtere disse utfordringene er avgjørende for å sikre drift og skape langsiktig verdi.

Strategi

Omstillingsplan for begrensning av klimaendringer – E1-1

Coop Norge Eiendom har per i dag ikke utarbeidet en egen omstillingsplan for begrensning av klimaendringer, da datagrunnlaget for klimagassregnskapet vurderes for svakt for å etablere langsiktige målsetninger. Basert på forbedringene gjennomført for klimagassregnskapet for 2025 og fremtidige planer vurderes utarbeidelse av omstillingsplan som et fremtidig steg i bærekraftsarbeidet.

Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter – SBM-3

Coop Norge Eiendom har gjennom klimarisikoanalysen og den doble vesentlighetsanalysen identifisert vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter knyttet til klima. I tråd med ESRS er funnene gruppert i tre undertema: tilpasning til klimaendringer, begrensning av klimaendringer og energi.

Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter er innlemmet i strategi og forretningsmodell med en ambisjon om å prioritere tiltak som gir størst effekt på utslippsreduksjon, energieffektivisering og robusthet.

Tilpasning til klimaendringer

Klimaendringer kan påvirke selskapets eiendomsportefølje både direkte og indirekte, og tilpasning inngår derfor som en del av vurderingene i den doble vesentlighetsanalysen. Her er tilpasning til klimaendringer vurdert som et tema uten vesentlige påvirkninger fra selskapets aktiviteter, samtidig som det er identifisert vesentlige risikoer og muligheter knyttet til eksponering mot fysisk klimarisiko.

Akutte klimahendelser, som ekstremnedbør, overvann og storm, kan medføre skade på bygg og infrastruktur, mens kroniske klimaendringer som havnivåstigning og gradvis temperaturøkning kan påvirke eiendomsverdier over tid. I tillegg forventes økte kostnader for karbonintensive byggematerialer som følge av regulatoriske endringer og markedsutvikling. For selskapet representerer dette finansielt vesentlige risikoer.

Begrensning av klimaendringer

Klimarisikoanalysen viser at Coop Norge Eiendom har vesentlige påvirkninger knyttet til klimagassutslipp fra energiforbruk, eiendomsutvikling og transport. Aktivitetene utgjør betydelige utslippskilder i både drifts- og byggefasen og klassifiseres derfor som et vesentlig påvirkningstema for selskapet. Det er imidlertid ikke identifisert vesentlige risikoer eller muligheter innen dette undertemaet.

Begrensning av klimaendringer handler dermed primært om å redusere selskapets påvirkning gjennom energieffektivisering, materialvalg, utslippsreducerende tiltak i prosjekter og forbedrede rutiner, og i mindre grad håndtering av overgangsrisikoer som påvirker direkte finansiell vesentlighet.

Energi

Energiforbruket i eiendomsporteføljen er en vesentlig påvirkning og utgjør en betydelig kilde til klimagassutslipp. Valg av energikilder og grad av energieffektivitet har stor betydning for selskapets samlede utslipp, driftskostnader og eiendommenes attraktivitet over tid.

På energiområdet er det identifisert risiko knyttet til økte kostnader som følge av strengere krav til energieffektivitet i driftsfasen, samt behov for oppgraderinger av eksisterende eiendommer. Energistandard og energimerke vurderes også som stadig viktigere faktorer for tilgang på finansiering og forsikring.

Samtidig gir energiområdet flere muligheter, blant annet gjennom energieffektivisering, utnyttelse av overskuddsvarme og lokal produksjon av fornybar energi. Slike tiltak kan redusere både utslipp og kostnader over tid, forbedre energimerke i tillegg til å bidra til bedre finansieringsvilkår gjennom en høyere andel av grønne lån. Selskapet har derfor økt fokus på å integrere energieffektivisering i både drift og utvikling av nye eiendommer.

Resultater av klimarisikoanalysen

Klimarisikoanalysen viser at Coop Norge Eiendom er særlig eksponert for overgangsrisiko knyttet til økte kostnader på råvarer og byggematerialer som følge av karbonprising og regulatoriske endringer. Videre er det identifisert risiko knyttet til kostnader for energieffektivisering og tekniske oppgraderinger av eksisterende eiendommer. Begge forholdene kan gi betydelige utslag på prosjektøkonomi, driftskostnader og fremtidige investeringsbeslutninger, særlig i et langsiktig perspektiv mot 2030–2050.

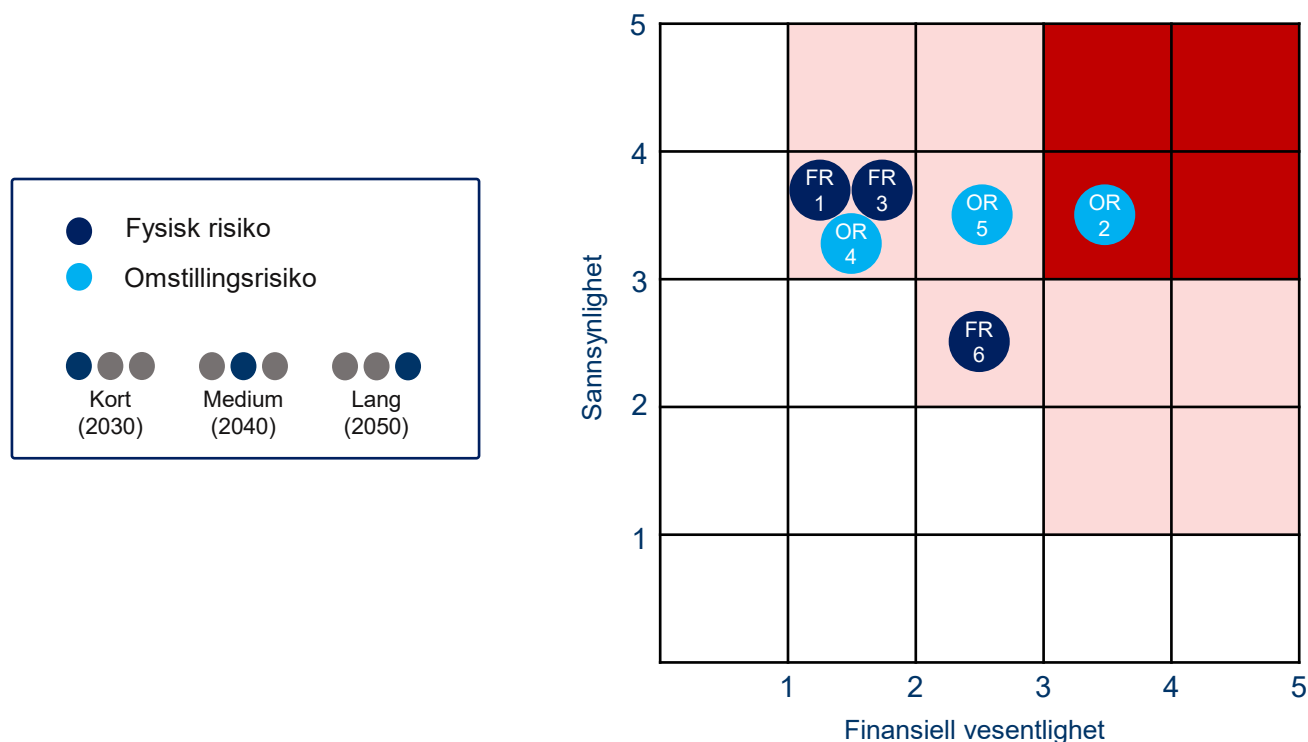
Videre er det identifisert økende finansiell risiko knyttet til finansiering og forsikring. Banker og finansinstitusjoner stiller i økende grad krav til energieffektivitet og klimaytelse. Eiendommer med lav energistandard kan få dårligere lånebetingelser eller i ytterste konsekvens redusert tilgang på finansiering. Tilsvarende kan klimarisiko og energiytelse påvirke forsikringsvilkår og kostnader. Eiendommer med høy klimarisiko eller lav energistandard kan få økte forsikringspremier, strengere vilkår eller redusert dekning. Dette vurderes som en sentral overgangsrisiko for selskapet.

1. Enova, (2023). Bygg og anlegg i et klimaperspektiv. <https://2023.enova.no/markedsutvikling-med-enova/bygg-og-anlegg/bygg-og-anlegg-status>

2. UN, (2025). Global Status Report for Buildings and Construction 2024/2025. <https://www.unep.org/resources/report/global-status-report-buildings-and-construction-20242025>

Score Risiko	Tittel	Beskrivelse
16	 Økte kostnader på råvarer og byggematerialer knyttet til karbonprising*	Økende karbonpriser og avgifter på utslippsintensive materialer driver opp kostnadene i bygge- og rehabiliteringsprosjekter. Dette gir dyrere råvarer og reduserer prosjektmarginer, noe som påvirker lønnsomheten i fremtidige investeringer.
12	 Kostnader grunnet krav om energieffektivisering og tilpasning av eksisterende eiendommer	Regelverk, EU-krav og kunder forventer at eksisterende bygg har høy energieffektivitet og lavere utslipp. Dette kan kreve betydelige investeringer i oppgraderinger av eldre bygningsmasse, med økte driftskostnader og risiko for redusert etterspørsel dersom tiltak uteblir.
9	 Økt behov for kjøling	Høyere sommertemperaturer og hyppigere hetebølger øker energibehovet til kjøling i bygg. Dette gir høyere driftskostnader, større belastning på tekniske anlegg og behov for investeringskrevende oppgraderinger.
8	 Ekstremvær og naturhendelser	Hyppigere og mer intense hendelser som flom, stormer og kraftig vind øker risikoen for akutte skader på bygg og uteområder. Dette kan føre til driftsstans, høyere forsikringspremier og betydelige kostnader til reparasjon og sikring.
8	 Langsiktige klimaendringer (nedbør og temperatur)	Gradvis økning i nedbør og temperatur øker risikoen for fuktskader, mugg, materialslitasje og korrosjon i bygg. Dette medfører økte driftskostnader og behov for mer omfattende vedlikeholds- og oppgraderingsarbeid over tid.
8	 Økte finansieringskostnader og forsikringsrisiko grunnet strengere ESG-krav	Strengere ESG-krav i finans- og forsikringsmarkedet kan øke Coop Norge Eiendoms finansieringskostnader og utløse behov for oppgraderinger. I enkelte tilfeller kan bygg også få redusert eller avvist forsikringsdekning dersom risikoen vurderes som for høy.

*Klimarisikoen korrelerer med fremtidig strategi for nybygg og renovasjon av eksisterende eiendommer. Ved lav grad av nye investeringer i fremtiden vil risikoen være vesentlig lavere (eksempelvis var variasjonen mellom 2024 og 2025 stor).



Figur 5: ESRS E1 risikomatrix for Coop Norge Eiendom

På den fysiske siden er porteføljen mest påvirket av ekstremvær og naturhendelser, langsiktige klimaendringer (nedbør og temperatur) og et økende behov for kjøling. De fysiske påvirkningene kan medføre driftsforstyrrelser, høyere energibruk og økte kostnader til vedlikehold, reparasjoner og tekniske oppgraderinger. Selv om enkelte eiendommer ligger i områder med flom- eller kvikkleirefare, vurderes den samlede fysiske risikoen som håndterbar gjennom eksisterende rutiner, tekniske løsninger og løpende oppfølging.

Håndtering av påvirkninger, risikoer og muligheter

Prosess for identifisering og vurdering – IRO-1

I starten av 2025 gjennomførte Coop Norge Eiendom en dobbel vesentlighetsanalyse for å få et helhetlig overblikk over klimarelaterte påvirkninger, risikoer og muligheter. Analysen dannet grunnlaget for en påfølgende klimarisikovurdering som gikk dypere i tematikken og vurderte eksponeringer og prioriteringer i porteføljen.

Klimarisikovurderingen kan dermed sees på som en detaljering av resultatene fra den doble vesentlighetsanalysen.

Metodikk for klimarisiko

Klimarisikovurderingen er gjennomført med utgangspunkt i Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD)-rammeverket, og omfatter scenarioanalyser basert på FNs klimapanel (IPCC) standardiserte scenarier:

- **SSP5 8.5 (høyutslipp):** brukt for å vurdere fysiske klimarisikoer, med særlig fokus på både akutte (ekstremvær, overvann/flom, kraftig nedbør, vind) og kroniske effekter (gradvis temperaturøkning, endret nedbørsmønster, havnivåstigning).
- **SSP1-1.9 (lavutslipp):** brukt for å vurdere overgangsrisikoer, inkludert regulatoriske endringer (energikrav, byggeforskrifter), markedsskifter, teknologi/energiomlegging og kostnader knyttet til materialer og drift.

Scenarioanalysen resulterte i en omfattende liste over risikoer og muligheter vurdert over kort, mellomlang og lang sikt. For fysiske klimarisikoer gjennomførte Coop Norge Eiendom en dybdeanalyse av alle eiendommer i porteføljen. Et klimaanalyseverktøy ble brukt til å vurdere sårbarhet basert på lokasjonsdata. Overgangsrisikoer og -muligheter ble vurdert med utgangspunkt i bransjeanalyser og sammenligning med relevante aktører.

Proessen besto av strukturert kildeinnsamling og dokumentgjennomgang, etterfulgt av intervjuer og arbeidsmøter med interne interessenter (prosjekt, drift, innkjøp og økonomi) for å validere den omfattende listen over risikoer og muligheter. Funnene ble vurdert i Coop Norge Eiendoms eksisterende risikorammeverk, der sannsynlighet og konsekvens ble kombinert til en samlet score fra «svært lav» til «svært høy».

Den lokasjonsbaserte vurderingen gir et robust bilde av geografisk eksponering, men fanger ikke fullt ut bygningstekniske særtrekk (for eksempel materialvalg eller lokale tiltak).

Strategier for begrensning av og tilpasning til klimaendringer – E1-2

Strategiene for begrensning av og tilpasning til klimaendringer er integrert i Coop Norge Eiendoms overordnede styring og forretningsmodell. Selskapet har prioritert tiltak som gir størst effekt på utslippsreduksjon, energieffektivisering og robusthet mot klimarisiko. Coop Norge Eiendom vurderer fortløpende nye løsninger og strategier for å møte regulatoriske krav og forventninger fra eiere, myndigheter og samfunnet. Arbeidet inkluderer både tilpasning av eksisterende eiendommer til et endret klima og omstilling mot lavutslippsløsninger i nye prosjekter.

Tiltak og ressurser knyttet til klimaendringer – E1-3

Coop Norge Eiendom arbeider kontinuerlig med å vurdere og videreutvikle tiltak for å redusere klimarisiko, begrense utslipp og styrke robustheten i eiendomsporteføljen.

Arbeidet er forankret i selskapets bærekraftstrategi og gjennomføres trinnvis, med prioritering av tiltak som har størst betydning for reduksjon av klimarisiko og utslipp over tid. I tillegg hensyntas fysisk klimarisiko som en del av beslutningsgrunnlaget ved eiendomskjøp og større investeringer.

Coop Norge Eiendom bygger videre på allerede etablert samarbeid og praksis innen bærekraft i byggenæringen. Med utgangspunkt i anerkjente strakstiltak fra Grønn Byggallianse, rettes arbeidet mot konkrete forbedringer innen energi, materialbruk og avfallshåndtering. Tiltakene vil vurderes og videreutvikles som del av selskapets strategiprosesser:

- Tilrettelegging for BREEAM-sertifisering av nybygg og deler av porteføljen, med mål om høy energimerking og miljøprestasjon.
- Vurdering av energieffektiviserende og fornybare energiløsninger på utvalgte eiendommer, blant annet utbygging av solcelleanlegg og optimalisering av tekniske systemer.
- Økt bruk av lavkarbonmaterialer og etablering av rutiner for gjenbruk og resirkulering i byggeprosjekter.
- Forsterkning av bygningskonstruksjoner og dreneringssystemer for å redusere sårbarhet mot ekstremvær og overvann.
- Aktiv overvåkning av endringer i byggeforskrifter og tilhørende regelverk, samt tilpasning av prosjekter for å møte nye standarder.

Oppfølging av eksisterende tiltak skjer gjennom styrings- og rapporteringsrutiner, herunder bruk av relevante indikatorer knyttet til energibruk, utslipp og klimatilpasning. Coop Norge Eiendom arbeider med å videreutvikle datagrunnlaget over tid for å styrke beslutningsstøtte og prioriteringer.

Parametere og mål

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

Coop Norge Eiendom har tidligere satt klimamål i tråd med konsernets strategi og regulatoriske forventninger. Selskapet har forpliktet seg til å redusere klimagassutslipp fra egne og forvaltede eiendommer, øke andelen energieffektive og lavutslippsbygg i porteføljen, samt øke bruk av fornybare energikilder. Klimamålsetningene vil bli justert i fremtiden for å hensynta arbeidet med å forbedre kvaliteten av klimagassregnskapet, og det tilhørende basisåret.

Fremdrift følges opp gjennom årlig rapportering og benchmarking mot bransjestandarder. Der kvantitative data ikke er tilgjengelige for alle lokasjoner, benyttes konservative estimater, og eventuelle datagap synliggjøres i rapporteringen. Selskapet vil fortløpende forbedre mål, oppfølging og datainnsamling etter hvert som systemene modnes og nye muligheter identifiseres.

Gjennom tydelige klimamål og systematisk oppfølging legger Coop Norge Eiendom til rette for bærekraftig verdiskaping og økt motstandskraft mot fremtidige klimaendringer.



Energiforbruk og energimiks – E1-5

Energiforbruk og miks	2024	2025
(1) Drivstofforbruk fra kull og kullprodukter (MWh)	0	0
(2) Drivstofforbruk fra råolje og petroleumsprodukter (MWh)	0	0
(3) Drivstofforbruk fra naturgass (MWh)	0	0
(4) Drivstofforbruk fra andre fossile kilder (MWh)	0	0
(5) Forbruk av kjøpt eller anskaffet elektrisitet, varme, damp og kjøling fra fossile kilder (MWh)	18 750	10 155
(6) Totalt fossilt energiforbruk (MWh)	18 750	10 155
Andel av fossile kilder i totalt energiforbruk (%)	83 %	73 %
(7) Forbruk fra kjernekraft (MWh)	2 259	2 504
Andel av kjernekraft i totalt energiforbruk (%)	10 %	18 %
(8) Drivstofforbruk fra fornybare kilder, inkludert biomasse (også omfattende industri- og kommunalt avfall av biologisk opprinnelse, biogass, fornybar hydrogen osv.) (MWh)	0	0
(9) Forbruk av kjøpt eller anskaffet elektrisitet, varme, damp og kjøling fra fornybare kilder (MWh)	1 355	1 252
(10) Forbruk av egenprodusert ikke-drivstoffbasert fornybar energi (MWh)	0	0
(11) Totalt fornybart energiforbruk (MWh)	1 355	1 252
Andel av fornybare kilder i totalt energiforbruk (%)	6 %	9 %
Totalt energiforbruk (MWh)	22 591	13 911

Tabell 2: Coop Norge Eiendoms energiregnskap

Coop Norge Eiendoms energiregnskap, se Tabell 2, viser en større reduksjon i energiforbruk i 2025 sammenlignet med 2024. Reduksjonen i energiforbruk skyldes endringer i datagrunnlaget samt salg eller overført driftsansvar av eiendommer med betydelig energiforbruk. Et mer kvalitetssikret datagrunnlag fremover, vil gi grunnlag for å utvikle en nærmere spesifisering av slike porteføljeendringer for å synliggjøre forbedringer.

Brutto klimagassutslipp innenfor virkeområde 1, 2, 3 og samlede klimagassutslipp – E1-6

Basisår	2024*	2025
Klimagassutslipp innenfor Scope 1		
Brutto klimagassutslipp innenfor Scope 1 (tonn CO2-ekv.)	0	0
Prosentdel av klimagassutslipp innenfor Scope 1 fra regulerte ordninger for handel med utslippskvoter (%)	0	0
Klimagassutslipp innenfor Scope 2		
Brutto lokasjonsbaserte klimagassutslipp innenfor Scope 2 (tonn CO2-ekv.)	348	175
Brutto markedsbaserte klimagassutslipp innenfor Scope 2 (tonn CO2-ekv.)	9 191	4 223
Vesentlige klimagassutslipp innenfor Scope 3		
Samlede indirekte brutto klimagassutslipp innenfor Scope 3 (tonn CO2-ekv.)	28 700	7 851
1. Innkjøpte varer og tjenester	9 482	4 770
2. Kapitalvarer	13 945	1 173
3. Utslipp relatert til energiproduksjon	4,7	2,8
4. Oppstrøms transport og distribusjon**	-	-
5. Avfall i egen virksomhet	2	3
6. Forretningsreiser	22	28
7. Ansattes pendling	16	18
8. Leide lokaler/utstyr	4	3
9. Nedstrøms transport og distribusjon**	-	-
10. Prosessering av solgte produkter**	-	-
11. Bruk av solgte produkter**	-	-
12. Avfallshåndtering av solgte produkter**	-	-
13. Utleide lokaler/utstyr**	-	-
14. Franchiser**	-	-
15. Investeringer	5 223	7 851
Samlede klimagassutslipp		
Samlede klimagassutslipp (lokasjonsbaserte) (tonn CO2-ekv.)	29 047	8 026
Samlede klimagassutslipp (markedsbaserte) (tonn CO2-ekv.)	37 891	12 074

Tabell 3: Coop Norge Eiendoms klimagassregnskap

* Tall for 2024 er ikke tidligere rapportert separat for Coop Norge Eiendom (kun gjennom Coop Norge SA) og er inkludert av hensyn til transparens, men er ikke direkte sammenlignbare grunnet ulike systemavgrensninger

** Kategorien er ikke relevant for virksomheten

Coop Norge Eiendoms klimagassregnskap, se Tabell 3, viser en større reduksjon i klimagassutslipp i 2025 sammenlignet med 2024. Reduksjonen i klimagassutslipp i Scope 2 og Scope 3 kategori 15 (investeringer) er knyttet til endringer i datagrunnlaget samt salg eller overført driftsansvar av eiendommer med betydelig energiforbruk. Selskapet hadde også redusert byggeaktivitet i 2025, og enkelte prosjektaktiveringer ble utsatt, noe som bidrar til å forklare reduksjonen i utslipp i Scope 3 kategori 1 og 2. Omfang av prosjekt-/byggeaktivitet i selskapet vil svinge fra år til år, og nøkkeltall knyttet til denne aktiviteten vil kunne bidra til å synliggjøre forbedringer over tid.

Metodebeskrivelse for klimagassutslippene til Coop Norge Eiendom er dokumentert i appendiksen.

Prosjekter med hensyn til opptak av klimagasser og begrensning av klimagassutslipp finansiert ved hjelp av karbonkreditter – E1-7

Coop Norge Eiendom benytter ikke karbonkreditter i 2025 og har ingen prosjekter for GHG opptak eller utslippsreduksjon som er finansiert ved karbonkreditter. Eventuelle utslippsreduksjoner kommer fra drift og prosjekttiltak (energieffektivisering, materialvalg, BREEAM krav) og rapporteres under E1-4/5/6.

Intern karbonprissetting – E1-8

Coop Norge Eiendom har ikke etablert intern karbonpris i 2025.

Forventede finansielle virkninger av vesentlige fysiske risikoer og omstillingsrisikoer samt potensielle klimarelaterte muligheter – E1-9

Coop Norge Eiendom rapporterer ikke en fullstendig kvantifisering av forventede finansielle effekter av klimarisiko og muligheter, men gjennom klimarisikoarbeidet er risikoene prioritert og vektet mot hverandre. Arbeidet med å øke kvaliteten og detaljgraden av vurderingene vil fortsette i 2026.





Biologisk mangfold

og økosystemer

ESRS E4

Biologisk mangfold og økosystemer

Vesentlig undertema: Direkte påvirkningsfaktorer for tap av biologisk mangfold

Beskrivelse: Biologisk mangfold og økosystemer har en kritisk samfunnsfunksjon i form av tilgang på ressurser og tjenester, som råmaterialer, pollinering, og regulering av klima, som er avgjørende for bærekraftig drift og langsiktig økonomisk suksess.

Vesentlig påvirkning

Coop Norge Eiendom har påvirkning på biologisk mangfold og økosystemer gjennom prosjekter som innebærer arealbruksendringer, blant annet når nybygg oppføres på tomter med status som LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsområde). Slike inngrep kan redusere robustheten i lokalt biologisk mangfold og lokale økosystemer.

Finansiell vesentlighet

Ikke vurdert til å være finansielt vesentlig for Coop Norge Eiendom.



Undertema	Vesentlig påvirkning, risiko og mulighet (IRO)	Kategori	Tidshorisont			Verdikjede		
			Kort	Medium	Lang	Opp-strøm	Egen drift	Ned-strøm
Direkte påvirkningsfaktorer for tap av biologisk mangfold	Tap av matjord og biologisk mangfold - Nedbygging av arealer (arealbruks endring) som enten kan gå til matproduksjon eller som reduserer robustheten til lokalt biologisk mangfold og økosystemer	Faktisk negativ påvirkning	●	●				

Figur 6: Funn fra dobbel vesentlighetsanalyse - ESRS E4 – Biologisk mangfold og økosystemer

Innledning

Biologisk mangfold og økosystemer har en kritisk samfunnsfunksjon i form av tilgang på ressurser og tjenester, som råmaterialer, pollinering, og regulering av klima. Disse er avgjørende for bærekraftig drift og langsiktig økonomisk suksess. Gjennom arealbruk, utbygging og forvaltning av eiendomsporteføljen påvirker Coop Norge Eiendom biologisk mangfold og økosystemer. Som et ledd i matvarekjeden og en del av en større merkevare er bevissthet og prioritering av emnet i utvikling av eiendom vesentlig for Coop Norge Eiendom.

Strategi

Omstillingsplan og ivaretagelse av biologisk mangfold og økosystemer – E4-1

Coop Norge Eiendom har per i dag ikke utarbeidet en egen omstillingsplan for ivaretagelse av biologisk mangfold og økosystemer, men vil vurdere dette som et fremtidig steg i bærekraftsarbeidet.

Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter –SBM-3

Den doble vesentlighetsanalysen identifiserte ESRS-underemnet «direkte påvirkningsfaktorer for tap av biologisk mangfold» som vesentlig for Coop Norge Eiendom. Tap av matjord og reduksjon i biologisk mangfold ble vurdert som særlig vesentlig på grunn av påvirkning knyttet til arealbruksendringer. Nedbygging av ubebygde områder kan redusere tilgjengelige arealer for matproduksjon og svekke robustheten i lokale økosystemer. Påvirkningen oppstår hovedsakelig i utviklingsfasen av prosjekter, der etablering av bygg på tidligere ubebygde tomter kan medføre tap av naturmangfold.

Arbeidet er nå under utvikling, og selskapet har tilknyttet seg til Grønn Byggallianses KPI-er, som blant annet inkluderer krav om kartlegging av biologisk mangfold ved oppstart av nye tiltak.

Håndtering av påvirkninger, risikoer og muligheter

Prosess for identifisering og vurdering – IRO-1

Biologisk mangfold og økosystemer er løftet fram som et vesentlig bærekraftstema i den doble vesentlighetsanalysen. Prosessen for identifikasjon er beskrevet under ESRS 2 kapittelet.

Policyer for biologisk mangfold og økosystemer – E4-2

Coop Norge Eiendom følger konsernets retningslinjer for bærekraft og miljø. Policyen krever at det skal drives en ansvarlig forretningspraksis der aktsomhetsvurderinger innen miljø er en del av driften til Coop Norge SA. I praksis blir aktsomhetsvurderinger knyttet til biologisk mangfold og økosystemer besluttet i investeringsfasen og ved prosjekteringsfasen, se kapittel E4-3 for ytterligere forklaring. Det stilles videre krav til leverandører og samarbeidspartnere om å følge samme praksis.

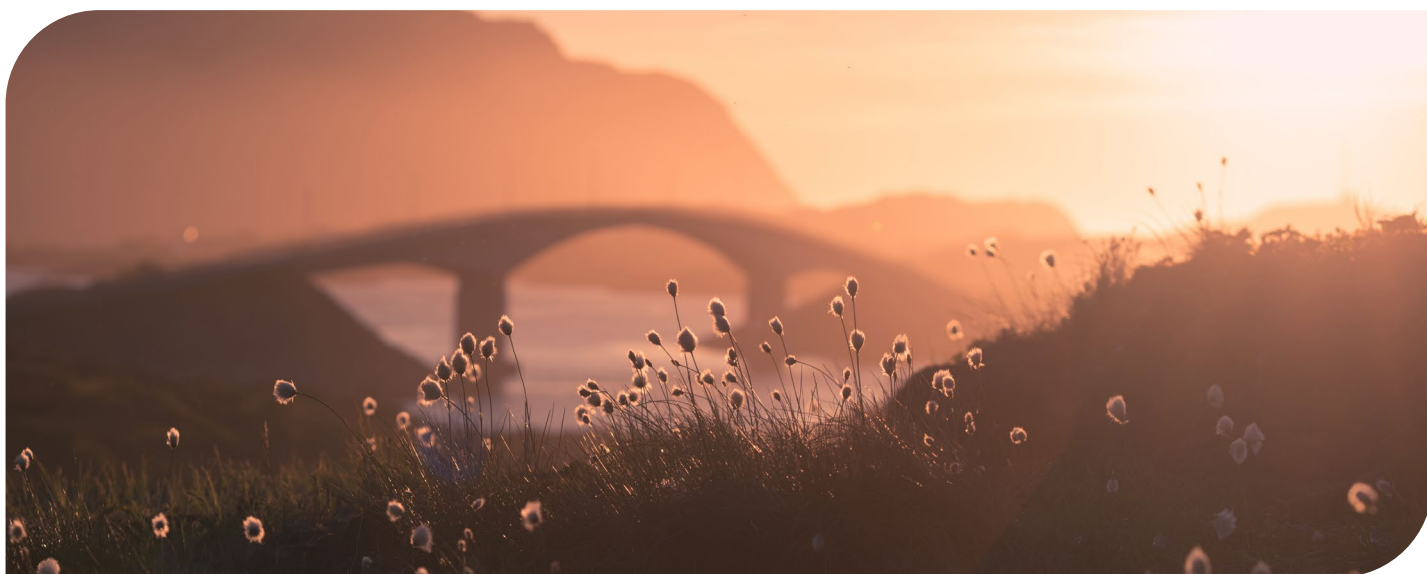
Tiltak og ressurser i forbindelse med biologisk mangfold og økosystemer – E4-3

Coop Norge Eiendom foretar aktsomhetsvurderinger som ivaretar biologisk mangfold og økosystemer i investerings- og prosjektfasen. I investeringsfasen av et prosjekt blir naturrisikoer knyttet til eiendommen kartlagt. Risikoene kan være forhold som rødlistede arter i området, eller om tomten ligger på matjord. Ytterligere tiltak vurderes basert på det som avdekkes i de tidlige fasene. I noen prosjekter kan dette i ytterste konsekvens medføre at man ikke investerer i tomten, eller at planene tilpasses for bedre å ta hensyn til lokale forhold.

Parametere og mål

Mål knyttet til begrensning av og tilpasning til biologisk mangfold og økosystemer – E4-4, E4-5

Biologisk mangfold og økosystemer dekkes foreløpig kvalitativt, i tråd med EU kommisjonens «Quick fix», uten tallfestede indikatorer på nåværende tidspunkt.





Sirkulær

økonomi

ESRS E5

Sirkulær økonomi

Vesentlig undertema: Inngående ressurser (herunder ressursbruk), avfall

Beskrivelse: Ressursbruk har en assosiert kostnad for samfunnet gjennom inngrep i naturen, forurensning av miljøet og utslipp av klimagasser. Derfor er effektiv utnyttelse av ressurser kritisk for å sikre bærekraftig samfunnsøkonomisk vekst.

Vesentlig påvirkning

Coop Norge Eiendom har påvirkning på ressursbruk og avfall gjennom bygg av nybygg, rehabilitering og leietakertilpasninger. Disse aktivitetene krever materialer som har påvirkning på miljøet grunnet benyttelse av jomfruelige materialer og lav grad av gjenbruk.

Finansiell vesentlighet

Ikke vurdert som vesentlig per i dag. Samtidig kan gjenbruk være avgjørende for markedstilgang ved fremtidig strategirealisering, og finansiell vesentlighet kan endres over tid.



Undertema	Vesentlig påvirkning, risiko og mulighet (IRO)	Kategori	Tidshorisont			Verdikjede		
			Kort	Medium	Lang	Oppstrøm	Egen drift	Nedstrøm
Inngående ressurser, herunder ressursbruk	Materialbruk og ressursbruk - ved utbygging, rehabilitering, og leietakertilpasninger - Entreprenører benytter store mengder materialer ved bygg av nybygg og rehabilitering. Videre krever leietakertilpasninger materialer og har lav grad av gjenbruk per i dag.	Faktisk negativ påvirkning	●	●				
Avfall	Avfall i byggefase - Eiendomsutvikling i form av bygging, rehabilitering og leietakertilpasninger akkumulerer større avfallsmengder. 25% av avfall i Norge kommer fra bygge- og anleggsvirksomhet ³	Faktisk negativ påvirkning	●	●	●			

Figur 7: Funn fra dobbel vesentlighetsanalyse - ESRS E5 – sirkulær økonomi

3. Statistisk sentralbyrå, (2026). Statistikk om Avfallsregnskapet. <https://www.ssb.no/natur-og-miljo/avfall/statistikk/avfallsregnskapet>

Innledning

Ressursbruk medfører betydelige kostnader for samfunnet gjennom naturinngrep, forurensning og utslipp av klimagasser. En effektiv og ansvarlig utnyttelse av ressurser er derfor avgjørende for å sikre bærekraftig samfunnsøkonomisk utvikling. Eiendomsutvikling og byggeprosjekter er material- og avfallsintensive aktiviteter, og bygg- og anleggsbransjen står for om lag 26 prosent av Norges totale avfallsmengde⁴. Forholdene gjør ressursbruk, avfallshåndtering og sirkulær økonomi til sentrale temaer for Coop Norge Eiendom.

Strategi

Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter

Coop Norge Eiendom driver med utvikling og drift av eiendom, som innebærer å bygge, rehabilitere og utvikle eiendom etter behov. For å ha energieffektive bygg og levere på kundenes forventninger kreves en rekke materialer og ressurser, som genererer større mengder avfall.

Selskapet har derfor identifisert inngående ressurser, herunder ressursbruk i eiendomsutvikling og avfall som vesentlige temaer. Dette betyr at de største delene av materialbruk og avfall oppstår i oppstrøms verdikjede.

Per i dag er ressursbruk og avfall alene en vesentlig påvirkning. Samtidig vurderes temaet fortsatt som under utvikling, noe som innebærer at fremtidige risikoer knyttet til reguleringer og økt kostnadstrykk også kan bli identifisert.

Håndtering av påvirkninger, risikoer og muligheter

Policyer for ressursbruk og sirkulær økonomi – E5-1

Coop Norge Eiendom følger konsernets retningslinjer for bærekraft og miljø. Policyen krever at det skal drives en ansvarlig forretningspraksis der aktsomhetsvurderinger i forhold til miljø er en del av driften til Coop Norge SA. Det stilles videre krav til at leverandører og samarbeidspartnere følger samme praksis. Hovedfokus for Coop Norge Eiendoms arbeid med sirkulær økonomi har historisk vært tilknyttet avfall, og sirkulære løsninger i nye prosjekter.

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

Coop Norge Eiendom vurderer alltid å rehabilitere bygg hvis det er mulig. Det er stort fokus på bærende systemer i vurdering knyttet til rehabilitering og det er her de største materialbesparelsene kan være.

Som en del av arbeidet med å øke gjenbruksgraden gjennomførte selskapet en sirkulærøkonomivurdering i en prosjekteringsfase i 2024. Prosjektet vurderte muligheten for å øke andelen av et bygg som kan gjenbrukes. Resultatet illustrerte både kompleksiteten i slike prosesser og behovet for tett samarbeid mellom ulike aktører i bransjen.

Modenheten til samarbeidspartnere på området er fortsatt lav, så prosjektet er foreløpig under utvikling.

Avfall i byggeprosjekter er et område med økende bransjefokus, og Coop Norge Eiendom arbeider systematisk for å styrke både datagrunnlag og rapportering. Selskapets standard kontraktsmaler stiller krav om minimum 90 prosent kildesortering av avfall generert i entreprisen, inkludert avfall fra rivearbeider, samt at avfallsmengdene skal reduseres så langt som mulig.

I tillegg kreves det et årlig avfallsregnskap som dokumenterer måloppnåelse. Ambisjonen fremover er å videreutvikle dette arbeidet for å drive kontinuerlig forbedring i prosjektene.

Parametere og mål

Mål knyttet til ressursbruk og sirkulær økonomi – E5-3

Datagrunnlaget for sirkulær økonomi og ressursbruk er per i dag begrenset til kvalitative vurderinger og erfaringer fra utvalgte prosjekter. Det er identifisert behov for bedre kartlegging av materialstrømmer for ressursutnyttelse og avfall. Det er derfor ikke vedtatt noen mål per i dag.

Inngående ressurser – E5-4

Kartlegging av materialbruk er i dag delvis basert på prosjektspesifikke, entreprenørrapporterte data, med varierende detaljeringsnivå og omfang. Coop Norge Eiendom vil over tid forbedre datakvaliteten gjennom tydeligere krav til format, omfang og konsistens i rapportering av materialforbruk i nye prosjekter.

Utgående ressurser – E5-5

Avfall er vurdert som vesentlig for Coop Norge Eiendom. Per i dag fanges deler av avfallsdata, og en kartleggingsprosess er under utvikling for å gi bedre oversikt over samlet avfallsmengde.

4. Statistisk sentralbyrå, (2026). *Statistikk om Avfallsregnskapet*. <https://www.ssb.no/natur-og-miljo/avfall/statistikk/avfallsregnskapet>



Egen

arbeidsstyrke

ESRS S1

Egen arbeidsstyrke

Vesentlig undertema: Arbeidsvilkår, likebehandling og like muligheter for alle

Beskrivelse: Egen arbeidsstyrke blir direkte påvirket av et selskap gjennom arbeidsvilkår, likebehandling og/eller andre arbeidsrelaterte rettigheter.



Vesentlig påvirkning

Coop Norge Eiendom som arbeidsgiver har innflytelse på sin arbeidsstyrke gjennom arbeidsforhold som trygg ansettelse, arbeidstid, lønnsforhandlinger, balanse mellom arbeid og fritid og arbeidsmiljø. Likestilling og like muligheter i form av mangfold og muligheten for ansatte til å utvikle seg.

Finansiell vesentlighet

Ikke vurdert til å være finansielt vesentlig for Coop Norge Eiendom.

Undertema	Vesentlig påvirkning, risiko og mulighet (IRO)	Kategori	Tidshorisont			Verdikjede		
			Kort	Medium	Lang	Oppstrøm	Egen drift	Nedstrøm
Arbeidsvilkår	Arbeidsforhold for egne ansatte – trygge arbeidsforhold med balanse mellom arbeid og fritid er med på å skape et godt arbeidsmiljø og bidrar til en langsiktig arbeidsstyrke.	Faktisk negativ påvirkning	●	●				
Likebehandling og like muligheter for alle	Mangfold og inkludering blant egne ansatte – byggenæringen er en mannsdominert bransje, noe som kan gjøre det utfordrende for kvinner å bli hørt og inkludert. Dette kan ha negativ påvirkning for Coop Norge Eiendom og selskapets tilgang til riktig kompetanse.	Faktisk negativ påvirkning	●	●	●			

Figur 8: Funn fra dobbel vesentlighetsanalyse - ESRS S1 – Egen arbeidsstyrke

Innledning

Egen arbeidsstyrke er sentral for å sikre stabil drift, kvalitet i leveranser og selskapets langsiktige utvikling. Trivsel og utvikling blant ansatte er derfor vurdert som et vesentlig tema og omfatter ansettelsesforhold, helse, miljø og sikkerhet (HMS), mangfold og inkludering, kompetanseutvikling samt dialog og medvirkning. Ambisjonene er forankret i konsernets føringer og Coop Norge Eiendoms bærekraftstrategi, med vekt på trygge arbeidsforhold, rettferdig behandling og en inkluderende kultur.

Strategi

Interessenter – SBM-2

Interessentanalyse og dialog er ytterligere beskrevet i ESRs 2.

Interessentene knyttet til egen arbeidsstyrke er ansatte, ledergruppen, tillitsvalgte, HR-funksjonen i Coop Norge SA og styret. Det er jevnlig dialog med de ulike interessentgruppene, og dialogen beskrives videre i kapittel - *Rutiner for kontakt med egen arbeidsstyrke og arbeidstakerrepresentanter om påvirkninger* (S1-2).

Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter – SBM-3

Ansatte utgjør en nøkkelressurs, og den doble vesentlighetsanalysen identifiserte arbeidsforhold og HMS som et sentralt tema. Selskapet er avhengig av stabile og kompetente medarbeidere, og kvaliteten på arbeidsforholdene påvirker både trivsel, ytelse og evnen til å tiltrekke talenter.

Mangfold og likestilling ble vurdert som vesentlig, blant annet på grunn av en lav kvinneandel i eiendomsbransjen. For å redusere risiko for urettferdig behandling og sikre kvalitet i personalforvaltningen er det etablert strukturer for rekruttering, oppfølging, lønnsfastsettelse og håndtering av avvik.

Håndtering av påvirkninger, risikoer og muligheter

Policyer i forbindelse med egen arbeidsstyrke – S1-1

Coop Norge Eiendom følger konsernets retningslinjer for bærekraft og miljø, som legger føringer for ansvarlig forretningspraksis overfor egne ansatte. Retningslinjene omfatter krav som ivaretar arbeidstakerrettigheter, HMS og et inkluderende arbeidsmiljø.

Retningslinjene trekker også opp rammer for varsling, arbeidskontrakter, opplæring og håndtering av kritikkverdige forhold.

Rutiner for kontakt med egen arbeidsstyrke og arbeidstakerrepresentanter om påvirkninger – S1-2

Coop Norge Eiendom har korte kommunikasjonslinjer og hyppig dialog mellom ansatte og ledelse.

Medarbeidersamtaler og løpende oppfølgingsmøter brukes aktivt for å drøfte arbeidsmiljø, utviklingsbehov og eventuelle utfordringer.

Informasjon om bærekraftsarbeidet, inkludert funn fra den doble vesentlighetsanalysen, formidles gjennom fagmøter og interne arenaer. I tillegg benyttes HR-funksjonen i Coop Norge SA som støtte i alle arbeidstakerrelaterte prosesser.

Rutiner for å redusere negative påvirkninger – S1-3

Coop Norge Eiendom ivaretar varslingsmekanismer i henhold til Coop Norge SAs retningslinjer. Varslingsrutinene gir ansatte og innleide ressurser mulighet til å varsle om diskriminering og andre kritikkverdige forhold knyttet til selskapet.

Ansatte oppfordres til å ta opp slike forhold enten i linjeorganisasjonen eller via den eksternt leverte varslingskanalen (Whistle B). Varsler som meldes gjennom kanalen behandles på en sikker måte i tråd med gjeldende lovkrav.

Rutinebeskrivelse for ansatte er tilgjengelig på intranettets HMS-sider. I tillegg kan ansatte gi tilbakemelding eller varsle gjennom medarbeidersamtaler.

Tiltak knyttet til vesentlige påvirkninger på egen arbeidsstyrke – S1-4

Coop Norge Eiendom legger vekt på et trygt og inkluderende arbeidsmiljø. Arbeidet innebærer tilrettelegging for kompetanseutvikling, tett oppfølging av medarbeidere, og tydelige rutiner for HMS. Selskapet prioriterer også arbeid med mangfold og likestilling, blant annet gjennom bevissthet i rekruttering og arbeidet med å sikre objektive og rettferdige HR-prosesser. Arbeidet støttes av konsernets HR-systemer og av ledernes løpende oppfølging av ansatte.

Parametere og mål

Mål for hvordan vesentlige negative påvirkninger skal håndteres, positive påvirkninger styrkes og vesentlige risikoer og muligheter håndteres – S1-5

Coop Norge Eiendom har hittil ikke etablert egne kvantitative mål knyttet til medarbeidere, men følger nøye opp trivsel, arbeidsmiljø og medarbeidertilfredshet gjennom medarbeidersamtaler og relevante undersøkelser.

Det gjennomføres tre pulsundersøkelser årlig i tillegg til en mer omfattende medarbeiderundersøkelse. Pulsundersøkelsene måler eNPS⁵ og omfatter indikatorene entusiasme, tydelighet, inkludering, anerkjennelse og utvikling. Resultatene brukes til å følge utviklingen over tid og identifisere områder for videre oppfølging, og man har gjennom 2025 registrert en positiv utvikling i særlig eNPS score.

Selskapet anerkjenner at medarbeidernes trivsel og utvikling er en forutsetning for god virksomhetsstyring og vil derfor kontinuerlig vurdere tiltak som styrker arbeidsmiljø og organisasjonskultur.

5. eNPS (Employee Net Promoter Score) er en rask og enkel målemetode for ansattes engasjement og lojalitet, basert på hvor sannsynlig det er at de anbefaler arbeidsplassen til andre.

Ansatte – S1-6

Kategori	Antall	Andel
Alle ansatte		
Kvinner	7	18 %
Menn	32	82 %
Ikke rapportert	0	0 %
Faste ansatte		
Kvinner	7	18 %
Menn	32	82 %
Ikke rapportert	0	0 %
Midlertidig ansatte		
Kvinner	0	0 %
Menn	0	0 %
Ikke rapportert	0	0 %
Ansatte uten garantert arbeidstid		
Kvinner	0	0 %
Menn	0	0 %
Ikke rapportert	0	0 %
Personalgjennomtrekk		
Antall ansatte som har sluttet	5	13 %
Samlet antall ansatte	39	100 %

Tabell 4: Oversikt over arbeidsstyrkens sammensetning og nøkkeltall – Kjønn, ansettelsesforhold og gjennomtrekk

Tallene for antall ansatte er per 31.12.25. Coop Norge Eiendoms ansatte er alle fast ansatte, og hovedparten heltidsansatt. I 2025 arbeidet hoveddelen ved (det daværende) hovedkontoret på Langhus, mens øvrige arbeidet fra hjemmekontor eller andre lokasjoner i Norge. Selskapet har også noen medarbeidere som ikke er direkte ansatt. Flesteparten av disse er del av fellestjenester i Coop-konsernet, og resten er typisk innleide konsulenter som fungerer som ledere for eiendomsprosjekter. Data er samlet inn og visualisert i et organisasjonskart som oppdateres ved endringer. Det har ikke vært vesentlige endringer i antall medarbeidere som ikke er ansatt de siste årene.

Mangfoldsparametere – S1-9

Coop Norge Eiendom har en snittalder på 46,5 år og fordeling per aldersgruppe kan ses i Tabell 5.

I 2025 var 20 % av alle ledere i Coop Norge Eiendom kvinner, mens 80 % var menn.

Kategori	Antall	Andel
Alle ansatte under 30 år		
Kvinner	0	0 %
Menn	5	13 %
Ikke rapportert	0	0 %
Alle ansatte mellom 30-50 år		
Kvinner	1	3 %
Menn	17	44 %
Ikke rapportert	0	0 %
Antall faste ansatte over 50 år		
Kvinner	6	15 %
Menn	10	26 %
Ikke rapportert	0	0 %
Samlet antall ansatte		
Samlet antall ansatte	39	100 %

Tabell 5: Oversikt over arbeidsstyrkens sammensetning og nøkkeltall – Kjønn og alder

Tilstrekkelig lønn – S1-10

Coop Norge Eiendom arbeider for å fremme likelønn og en helhetlig lønnspolitikk som omfatter alle medarbeidere. Fastsettelse av lønn og lønnsutvikling følger av gjeldende tariffavtaler og settes på individuell basis på grunnlag av stillingens arbeids- og ansvarsområde. Selskapet og de tillitsvalgte drøfter retningslinjer og vurderingskriterier for årlig lønnsregulering.





Arbeidere

i verdikjeden

ESRS S2

Arbeidere i verdikjeden

Vesentlig undertema: Arbeidsvilkår

Beskrivelse: Arbeidere i verdikjeden blir indirekte påvirket av et selskap gjennom arbeidsvilkår, likebehandling og/eller andre arbeidsrelaterte rettigheter.



Vesentlig påvirkning

Coop Norge Eiendom sysselsetter mange arbeidere gjennom sin verdikjede. En gruppe arbeidere som er spesielt utsatt er arbeidere på byggeplass basert på arbeidet deres er eksponert for risiko for skade. Samme gruppe ansatte er også eksponert for mangel på gode og åpne lønnsforhandlinger.

Finansiell vesentlighet

Ikke vurdert til å være finansielt vesentlig for Coop Norge Eiendom.

Undertema	Vesentlig påvirkning, risiko og mulighet (IRO)	Kategori	Tidshorisont			Verdikjede		
			Kort	Medium	Lang	Oppstrøm	Egen drift	Nedstrøm
Arbeidsvilkår	Sosial dumping – Coop Norge Eiendom sysselsetter arbeidstakere indirekte gjennom sin verdikjede, og har dermed innflytelse på arbeidsforholdene. Selskapet kan stille krav til lønns- og arbeidsvilkår hos leverandører og andre samarbeidspartnere.	Faktisk negativ påvirkning	●	●				
	HMS på byggeplass - Coop Norge Eiendom sysselsetter arbeidere indirekte gjennom sin verdikjede, og har derfor innflytelse på arbeidsforholdene på byggeplass. I disse stillingene er helse, miljø og sikkerhet (HMS) spesielt sentralt for å forhindre skader.	Faktisk negativ påvirkning	●	●				
Likebehandling og like muligheter for alle	Mangfold og inkludering på byggeplass – byggenæringen er en mannsdominert bransje, noe som kan gjøre det utfordrende for kvinner å bli hørt og inkludert. Langsiktig kan dette ha negativ påvirkning på innovasjon og kreativitet.	Faktisk negativ påvirkning	●	●	●			

Figur 9: Funn fra dobbel vesentlighetsanalysen - ESRS S2 - Arbeidere i verdikjeden

Innledning

Coop Norge Eiendom er i stor grad avhengig av arbeidere i verdikjeden, særlig gjennom entreprenører, underleverandører og konsulenter som deltar i bygge- og utviklingsprosjekter. Virksomheten har relativt få egne ansatte, mens en betydelig del av arbeidsutførelsen skjer hos eksterne aktører, noe som øker betydningen av dette temaet.

Avhengigheten av eksterne arbeidere gjør det avgjørende at Coop Norge Eiendom stiller tydelige krav til sikkerhet, arbeidsvilkår og etisk forretningspraksis i hele verdikjeden og følger kravene opp.

Strategi

Interessenter – SBM-2

Interessentanalyse og interessentdialog er overordnet beskrevet i ESRS 2.

For arbeidere i verdikjeden er de viktigste interessentene entreprenører, fagarbeidere, underentreprenører, tillitsvalgte og verneombud på byggeplass. Dialog med interessentene skjer gjennom faste kontraktsmøter, SHA-prosesser, vernerunder og løpende oppfølging i prosjektgjennomføringene.

Varslingskanaler og innsynsmekanismer gjør det mulig for arbeidere eller deres representanter å melde fra om kritikkverdige forhold.

Vesentlige påvirkninger, risikoer og muligheter – SBM-3

Coop Norge Eiendom opererer i en bransje som tradisjonelt har kjente utfordringer knyttet til arbeidsvilkår, HMS-risiko og menneskerettigheter. Det foreligger risiko for brudd på sikkerhetsrutiner, manglende etterlevelse av lønns- og arbeidsvilkår samt begrenset sporbarhet i enkelte ledd av underleverandørkjeden.

Samtidig gir disse forholdene selskapet mulighet til å påvirke bransjen i positiv retning gjennom tydelige kontraktskrav, aktsomhetsvurderinger, systematiske tilsyn og samarbeid med seriøse og ansvarlige leverandører.

Håndtering av påvirkninger, risikoer og muligheter

Policyer i forbindelse med arbeidere i verdikjeden – S2-1

Coop Norge Eiendom baserer arbeidet på Coop Norge SAs prinsipper for bærekraftig forretningspraksis og de etiske retningslinjene for leverandører. Retningslinjene stiller krav til anstendige arbeidsvilkår, HMS, ikke-diskriminering, lønnspraksis i tråd med gjeldende lovverk, samt nulltoleranse for tvangsarbeid, barnarbeid og korrupsjon.

Videre stilles det krav om at leverandører gjennomfører aktsomhetsvurderinger og dokumenterer disse ved behov. Leverandører er kontraktsmessig forpliktet til å sikre at kravene også etterleveres av egne underleverandører.

Rutiner for kontakt med arbeidere i verdikjeden om påvirkninger – S2-2

Kontakt med arbeidere i verdikjeden skjer primært gjennom entreprenørenes interne strukturer, inkludert verneombud, tillitsvalgte og prosjektledere. På byggeplass håndteres dialog i byggherremøter, SHA-møter, vernerunder, oppstartsmøter og risikovurderinger.

I tillegg kan bekymringer meldes via konsernets varslingskanal Whistle B, som muliggjør trygg og anonym varslingsfor både ansatte og innleide arbeidere. Coop Norge Eiendom har også innsynsrett i relevant dokumentasjon, herunder arbeidsavtaler, timelister og HMS-rutiner.

Rutiner for å avhjelpe negative påvirkninger – S2-3

Ved avdekking av brudd eller risiko for brudd på arbeidsvilkår stiller Coop Norge Eiendom krav om at leverandøren utarbeider en konkret handlings- og forbedringsplan med tydelige tidsfrister.

Dersom planen ikke følges opp, kan tiltak som midlertidig stans i arbeid, forsterket tilsyn eller bruk av tredjepartsrevisjon vurderes. Gjentatte eller alvorlige brudd kan føre til heving av kontrakt. Der leverandøren er ansvarlig for negativ påvirkning, forventes det også at leverandøren sørger for gjenoppretting av skade.

Tiltak knyttet til vesentlige påvirkninger på arbeidere i verdikjeden – S2-4

Coop Norge Eiendom har etablert klare kontraktskrav og styringsmekanismer for ansvarlige arbeidsforhold. Kravene inkluderer krav om HMS-opplæring før oppstart, bruk av sikker jobb-analyse i risikoarbeid, riktig bruk av verneutstyr og dokumentasjon av lønns- og arbeidsvilkår.

Tilsyn kan gjennomføres både av selskapet og av tredjepart, og leverandører må gi full innsikt i forhold av betydning for arbeidsmiljø og etisk drift. Kontraktene fastsetter i tillegg nulltoleranse for bruk av ulovlige materialer eller arbeid i strid med miljø- og arbeidslivsreguleringer.

Parametere og mål

Mål for hvordan vesentlige negative påvirkninger skal håndteres, positive påvirkninger styrkes og vesentlige risikoer og muligheter håndteres – S2-5

Coop Norge Eiendom har som mål at det ikke skal forekomme alvorlige hendelser knyttet til personskade på byggeplass. Målet omfatter i hovedsak arbeidere i verdikjeden, ettersom majoriteten av personene på byggeplass er ansatt gjennom entreprenører.

Indikatoren selskapet benytter i dag for å måle måloppnåelse er F-verdi, som var null i 2025.



Forretningsskikk

ESRS G1

G1 – Forretningsskikk

Vesentlig undertema: Bedriftskultur, korrupsjon og bestikkelser, håndtering av leverandører

Beskrivelse: Overholdelse av normer og regler er avgjørende for at et selskap skal kunne etablere gode forretningsforhold og styrke sitt renommé blant kundene. Retningslinjer og styringssystemer er viktige verktøy for å sikre at dette etterleves.

Vesentlig påvirkning

Forretningsskikk i Coop Norge Eiendom er definert ut fra retningslinjene til morselskapet Coop Norge SA, som bidrar til å fastsette intern praksis for håndtering av daglig drift og uforutsette hendelser.

Finansiell vesentlighet

Ikke vurdert til å være finansielt vesentlig for Coop Norge Eiendom.



Undertema	Vesentlig påvirkning, risiko og mulighet (IRO)	Kategori	Tidshorisont			Verdikjede		
			Kort	Medium	Lang	Oppstrøm	Egen drift	Nedstrøm
Bedriftskultur	God bedriftskultur, i form av rapporteringsrutiner, eierstyring, medarbeidertilfredshet og/eller tillit fra interessenter, og overholdelse av etiske standarder	Faktisk negativ påvirkning	●					
Forvaltning av forbindelser med leverandører, herunder betalingspraksis	Leverandørhåndtering, inkludert betalingspraksis – Coop Norge Eiendom har mange leverandører i sin verdikjede, der særlig mindre leverandører kan være sårbare for manglende tidsriktig, åpen og etisk betalingspraksis.	Faktisk negativ påvirkning	●					
Korrupsjon og bestikkelser	Korrupsjon og bestikkelser – kan forekomme gjennom hele verdikjeden og kan ha påvirkning på ansatte og forretningsforholdene til Coop Norge Eiendom	Faktisk negativ påvirkning	●					

Figur 10: Funn fra dobbel vesentlighetsanalysen - G1 - Forretningsskikk

Innledning

Coop Norge Eiendom vurderer forretningsskikk og etikk som et vesentlig tema for å sikre tillit, ansvarlighet og langsiktig verdiskaping. Selskapet har nulltoleranse for korrupsjon, økonomisk kriminalitet og brudd på etiske retningslinjer. Coop Norge Eiendom arbeider systematisk for å fremme åpenhet, integritet og ansvarlighet i alle deler av selskapet.

Arbeidet er forankret i konsernets retningslinjer, kravene i åpenhetsloven samt interne styrende dokumenter og kontrakter.

Strategi

Rollen til administrasjons-, ledelses- og kontrollorganene – GOV-1

Styret i Coop Norge Eiendom har det øverste ansvaret for strategi, virksomhetsstyring og tilsyn med håndtering av påvirkninger på økonomi, miljø og mennesker. Styret møtes jevnlig og holdes orientert om bærekraftsarbeidet, og skal varsles ved alvorlige avvik.

Selskapet har ingen styrekomiteer, og ved eventuelle interessekonflikter trer det aktuelle styremedlemmet ut av behandlingen av saken. Styreleder er administrerende direktør i Coop Norge SA, noe som bidrar til god konsernforankring.

Det operative ansvaret for bærekraftsarbeidet er, avhengig av tematikk, delegert til de ulike forretningsområdene. Styret har overordnet tilsyn med aktsomhets- og risikoprosesser, herunder arbeidet etter åpenhetsloven, og mottar jevnlig oppdateringer om status og hendelser.

Håndtering av påvirkninger, risikoer og muligheter

Policyer for god forretningsskikk og bedriftskultur – IRO-1, G1-1

Coop Norge Eiendom følger retningslinjene til Coop Norge SA som kan finnes offentlig på deres nettsider. To retningslinjer er tilgjengelig; Coops prinsipper for bærekraftig forretningspraksis og Coops etiske retningslinjer for leverandører.

Retningslinjene bygger på FNs veiledende prinsipper for næringsliv og menneskerettigheter, OECDs modell for aktsomhetsvurderinger og Etisk Handel Norges prinsipper, og dekker menneskerettigheter, arbeidsforhold, miljø og antikorrupsjon.

I tillegg har Coop Norge Eiendom en egen bærekraftstrategi. Gjennom dette arbeidet identifiseres også spesifikke påvirkninger, risikoer og muligheter som følges opp gjennom året.

Retningslinjene og strategien kommuniseres til ansatte via intranett og kurs, og formidles til leverandører og samarbeidspartnere ved kontraktinngåelse med forventning om etterlevelse.

Håndtering av forbindelser med leverandører – G1-2

Som en betydelig innkjøpsaktør i Norge har Coop Norge Eiendom et ansvar for og mulighet til å påvirke ansvarlig produksjon i leverandørkjeden. Det er en forventning om ansvarlighet og etisk forretningsdrift hos leverandører og samarbeidspartnere, og gjeldende lovkrav om åpenhet, innsikt og oppfølging skal etterleves både i egen virksomhet og i leverandørkjedene.

Forventninger til leverandørene er kontraktsfestet der de plikter seg til Coop Norge Eiendoms administrative bestemmelser. Bestemmelsene omfatter blant annet krav knyttet til økonomisk kriminalitet, lønns- og arbeidsvilkår, miljø, sikkerhet og fullstendig innsyn.

Selskapet gjennomfører aktsomhetsvurderinger i tråd med Åpenhetsloven og er en del av leverandøroppfølgingen. Redegjørelse for 2024 er tilgjengelig på Coops nettsider, og redegjørelsen for 2025 publiseres i juni 2026 etter styregodkjenning.

Selskapet inkluderer i tillegg entrepriser der mulige negative konsekvenser for menneskerettigheter vurderes. SHA-situasjonen følges opp månedlig med et mål om F-verdi lik null. Det er etablert prosesser for leverandørtilsyn, og kontraktene legger til rette for revisjoner utført av tredjepart.

For mer informasjon om arbeid med leverandørkjeden og aktsomhetsvurderinger vises det til ESRS S2 (Arbeidere i verdikjeden).

Forebygging og avdekking av korrupsjon og bestikkelser – G1-3

Coop Norge konsern har nulltoleranse for korrupsjon. Etiske retningslinjer forbyr alle former for korrupsjon og bestikkelser, og det foreligger en egen gavepolicy som presiserer at gaver prinsipielt ikke skal mottas fra leverandører og samarbeidspartnere. Ansatte som deltar med faglige bidrag på arrangementer i regi av eksterne samarbeidspartnere kan motta gaver med verdi inntil 500 kroner dersom dette vurderes som relevant fra et bransjeperspektiv.

Antikorrupsjon implementeres gjennom finansielle internkontrollrutiner, hvor ledere og ansatte har ansvar for å forebygge økonomiske uregelmessigheter. Forventninger til antikorrupsjon er integrert i Supplier Code of Conduct, som inngår i avtaleverk med leverandører og er tilgjengelig på coop.no.

Risikovurderinger og oppfølging relatert til korrupsjon gjennomføres som del av aktsomhetsarbeidet innen menneskerettigheter og anstendige arbeidsforhold. I 2025 ble antikorrupsjon vektlagt i leverandørvalg og prosjektkontrakter, og det ble ikke avdekket bekreftede tilfeller av korrupsjon. Videre arbeid inkluderer økt opplæring, faste risikovurderinger og systematikk for rapportering og oppfølging av varslingssaker.

Parametere og mål

Tilfeller av korrupsjon eller bestikkelser – G1-4

Opplysningskrav	Antall
Antall bekreftede hendelser	0
Ansatte oppsagt eller disiplinert pga. korrupsjon	0
Kontrakter avsluttet eller ikke fornyet pga. korrupsjonsbrudd	0
Offentlige rettssaker om korrupsjon	0

Tabell 6: Korrupsjon og bestikkelser

Politisk innflytelse og lobbyvirksomhet – G1-5

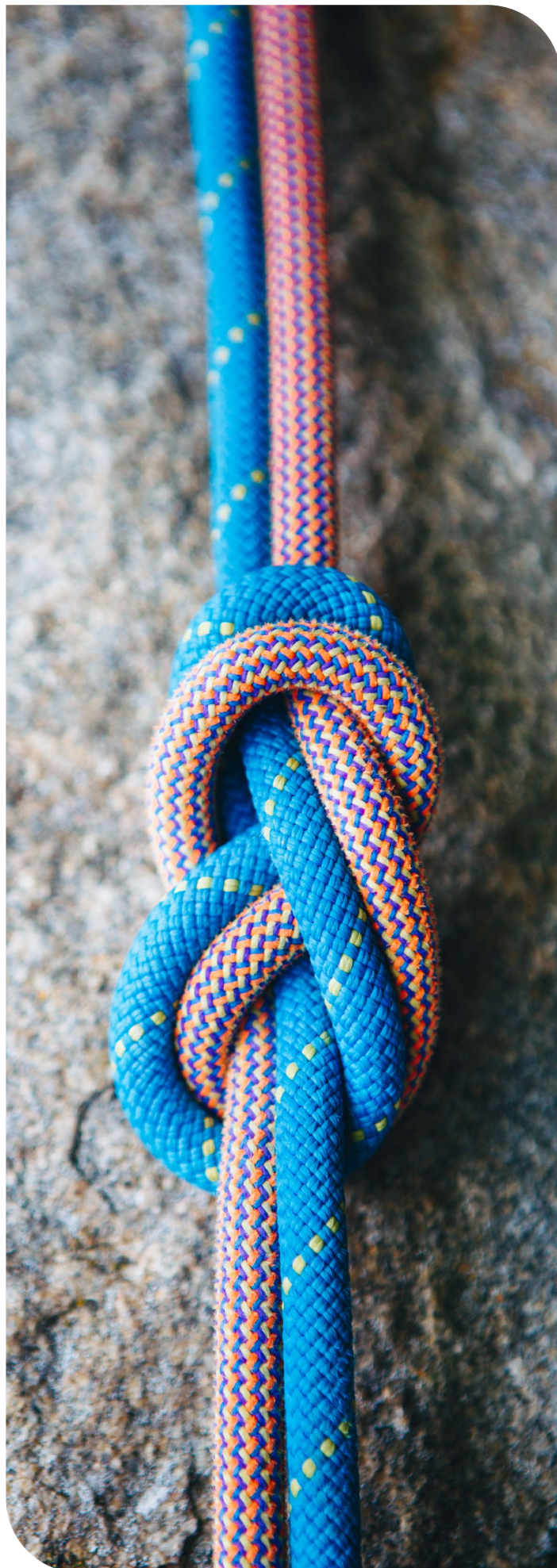
Coop Norge Eiendom er medlem av Norsk Eiendom og Grønn Byggallianse for å styrke bransjearbeid og bærekraft, i tillegg til å være Programpartner i Senter for Eiendomsfag, hvor administrerende direktør er medlem av fagråd som kvalitetssikrer det faglige innholdet i all utdanning i senteret.

Selskapet har ikke betydelige roller i andre foreninger eller organisasjoner per desember 2025. All påvirkning skjer innenfor rammene av konsernpolicyer og relevant lovverk, og selskapet etterstreber åpenhet og korrekt kommunikasjon av bærekraft.

Betalingspraksis – G1-6

Coop Norge Eiendom følger konsernpraksis og gjeldende lover og forskrifter for rettidig betaling og redelig handelspraksis, som del av arbeidet med ansvarlig forretningsførsel og økonomisk integritet.

Data om betalingspraksis er under utvikling og derfor ikke mulig å rapportere i tråd med opplysningskravet for årets rapport.



Appendiks

Metodebeskrivelse for klimagassutslipp:

Scope 1 – Direkte utslipp

Coop Norge Eiendom har ingen vesentlige direkte utslipp. Utslipp fra kjølemedier (F-gasser) er ikke med i klimagassregnskapet til Coop Norge Eiendom ettersom kjøleanlegg eies og driftes av kunden. Biogene utslipp fra to biokjeler anses som minimale og beregnes ikke.

Scope 2 – Indirekte utslipp fra innkjøpt energi

Scope 2 omfatter innkjøpt elektrisitet og fjernvarme for bygg der Coop Norge Eiendom har operasjonell kontroll. Aktivitetsdata for elektrisitet hentes primært fra Elhub⁶, den nasjonale datahuben for måleverdier i kraftmarkedet. Der direkte måledata mangler, estimeres energibruk basert på areal, bygningskategori og energimerking, ved bruk av Enova-baserte spesifikke energibrukstall⁷.

Klimagassutslipp beregnes ved å multiplisere faktisk eller estimert energibruk med relevante utslippsfaktorer for elektrisitet, både lokasjonsbasert og markedsbasert, publisert av Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)⁸. Utslipp fra fjernvarme beregnes basert på utslippsfaktorer publisert av Norsk Fjernvarme⁹, som reflekterer energimiksen i den norske fjernvarmeproduksjonen.

Der direkte fjernvarmedata mangler, estimeres fjernvarmeforbruk ved å benytte observert andel fjernvarme i ett bygg som fordelingsnøkkel for øvrige, sammenlignbare bygg. Databegrensninger gjelder særlig manglende fjernvarme- og kjølingsdata samt behovet for estimater i deler av eiendomsporteføljen.

Scope 3 – Andre indirekte utslipp

Kategori 1 – Innkjøp av varer og tjenester

Utslipp fra kjøpte varer og tjenester (primært vedlikehold og reparasjon) beregnes med en spend-basert metode. Grunnlaget er SAP-data på datterselskapsnivå for kontogrupper 6000/7000, mens øvrige poster (bl.a. forsikring, avskrivninger, lønn) og mindre poster under 100 000 kroner er ekskludert som ikke-vesentlige. Utslippsfaktorer hentes fra Direktoratet for forvaltning og økonomistyring (DFØ)¹⁰.

Kategori 2 – Kapitalvarer

Utslipp fra kapitalvarer (aktiveringer i rapporteringsåret) beregnes spend-basert ved å multiplisere prosjektkostnader fra SAP med DFØ-faktorer. Der prosjekt-spesifikke klimagassregnskap foreligger, inkluderes disse direkte i totalregnskapet.

Kategori 3 – Utslipp relatert til energiproduksjon (oppstrøms energi)

Denne kategorien omfatter oppstrøms klimagassutslipp knyttet til energien som forbrukes i Scope 2. Utslippene beregnes ved bruk av en aktivitetsbasert metode, der elektrisitetsforbruk målt i kilowattimer (kWh) rapportert i Scope 2 multipliseres med utslippsfaktorer for overførings- og distribusjonstap i strømmettet (transmission and distribution losses, T&D-tap). Utslippsfaktorene er hentet fra Climatiq-databasen¹¹.

Kategori 5 – Avfallshåndtering

Utslipp fra avfall generert i Coop Norge Eiendoms virksomhet beregnes aktivitetsbasert med utgangspunkt i prosjektvis avfallsrapporter, ved å multiplisere rapporterte avfallsmengder med utslippsfaktorer. Utslippsfaktorene er hentet fra Department for Environment, Food & Rural Affairs (DEFRA)¹². Datagrunnlaget er ikke fullstendig for mindre prosjekter, noe som medfører usikkerhet i beregningene for denne kategorien.

Kategori 6 – Forretningsreiser

Forretningsreiser beregnes i hovedsak kostnadsbasert med data fra SAP. Flyreiser rapporteres som antall innenlands- og utenlandsturer, med antakelser om typiske ruter, tur-retur-reiser og relative avstander, ettersom detaljerte aktivitetsdata ikke er tilgjengelige. Bilkilometer avledes fra utbetalt kjøregodtgjørelse.

Utslippsfaktorer er hentet fra DEFRA. Fravær av aktivitetsdata i form av passasjerkilometer (pkm) medfører økt usikkerhet i beregningene.

Kategori 7 – Ansattes reiser til og fra jobb

Pendling beregnes aktivitetsbasert fra ansattundersøkelse om transportmiddel og reiseavstand. Årlig reiselengde estimeres fra tur/retur-distanse, antall kontordager og multipliseres med DEFRA-faktorer. Selvrapportering kan gi avvik.

Kategori 8 – Leide lokaler og utstyr

Strømforbruk knyttet til Coop Norge Eiendoms kontor på Langhus beregnes aktivitetsbasert, der Coop Norge Eiendoms andel av totalforbruket estimeres etter andel ansatte, og utslipp beregnes med NVE-faktor (lokasjonsbasert). Blandet lager/kontor-funksjon gir noe usikkerhet.

Kategori 13 – Utleide lokaler og utstyr

For utleide eiendommer beregnes utslipp aktivitetsbasert fra strømforbruk (Elhub/Varig eller estimater), med NVE-/Norsk Fjernvarme-faktorer. Utslipp fordeles mellom Scope 2 og kategori 13 etter andel utleid areal og eierandel. Eiendommer under 50 % eierandel behandles som investeringer og rapporteres i kategori 15.

6. Elhub, *Strømforbruk*. <https://elhub.no/data-og-innsikt/stromforbruk>

7. Enova, (2026). *Energimerking*. <https://enova.no/energimerking>

8. NVE, (2026). *Strømdeklarasjoner*. <https://www.nve.no/energi/energisystem/energibruk/stroemdeklarasjoner/>

9. Norsk Fjernvarme og overskuddsenergi, (2025). *Nasjonale tall*. <https://www.fjernkontrollen.no/>

10. DFØ, (2026). *Utslippsfaktorer for statlige innkjøp*. <https://www.anskaffelser.no/data-statistikk-og-analyse/utslippsfaktorer-statlige-innkjop#section-last-ned-utslippsfaktorer-2>

11. Climatiq, (2026). *Electricity supplied from grid: T&D losses*. <https://www.climatiq.io/data/emission-factor/374abbc5-f7ec-4547-9b9f-b47f6f3f89e4>

12. UK Government, *Government conversion factors for company reporting of greenhouse gas emissions*. <https://www.gov.uk/government/collections/government-conversion-factors-for-company-reporting>

Kategori 15 – Investeringer

For investeringer uten operasjonell kontroll estimeres energibruk fra areal og energimerking, og utslipp beregnes som i Scope 2 med NVE-/Norsk Fjernvarme-faktorer. Der spend-basert tilnærming er relevant, anvendes den. Tilgjengelig prosjektdata er per i dag begrenset for enkelte investeringer.

Kategorier ekskludert fra rapportering og begrunnelse

Kategori 4 – Oppstrøms transport og distribusjon rapporteres ikke separat fordi utslippene anses fanget opp i utslippsfaktorene som allerede benyttes i kategori 1 og 2.

Kategori 9 – Nedstrøms transport og distribusjon er ikke relevant for et eiendomsselskap som ikke leverer fysiske produkter til kunder.

Kategori 10, 11 og 12 – Er ikke relevante fordi Coop Norge Eiendom ikke produserer eller selger produkter. Utslipp fra bygg fanges i andre kategorier.

Kategori 14 – Franchiser er ikke relevant siden Coop Norge Eiendom ikke har franchisevirksomhet.

