

Stjórnarháttayfirlýsing

Yfirlýsing Ölmú íbúðafélags hf., kt. 611013-0350, (hér eftir „Alma“ eða „félagið“) um stjórnarhætti er útbúin með hliðsjón af lögum nr. 2/1995 um hlutafélög, lögum nr. 3/2006 um ársreikninga og 6. útgáfu leiðbeininga Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja, sem nálgast má á vefnum www.leidbeiningar.is. Félagið hefur gefið út skuldabréf sem tekin hafa verið til viðskipta á Aðalmarkaði Kauphallarinnar og fellur því undir upplýsingaskyldu útgefanda skv. lögum nr. 108/2007 um verðbréfavíðskipti.

Ekki hefur verið úrskurðað um nein brot félagsins á lögum og reglum sem viðeigandi eftirlits- og/eða úrskurðaraðili hefur ákvarðað. Stjórnarháttayfirlýsing þessi er útbúin með það að markmiði að auka gagnsæi og traust gagnvart hluthöfum, starfsmönnum og öllum öðrum þeim sem hafa hagsmuni af starfsemi félagsins. Þá er hún til þess fallin að auka upplýsingaflæði, ýta undir aðhald og bæta orðstír og trúverðugleika félagsins.

Allt hlutafé félagsins að undanskildum einum hlut, eru í eigu sama aðila, Langasjavar ehf. Einn hlutur er í eigu Ölmú langtímaleigu ehf. dótturfélags Ölmú. Langisjór ehf. er fjölskyldufyrirtæki í endanlegri eigu systkinanna Guðnýjar Eddu, Eggerts Árna, Halldórs Páls og Gunnars Þórs Gíslabarna og fjölskyldna þeirra. Langisjór ehf. er móðurfélag nokkurra fyrirtækja sem auk útleigustarfsemi í gegnum Ölmú íbúðafélag hf., framleiða og dreifa matvælum og stunda fasteignapróun. Helstu félög samstæðu Langasjavar ehf., auk Ölmú íbúðafélags hf. eru Mata hf., Matfugl ehf., Síld og fiskur ehf., Freyja ehf., Salathúsið ehf., Fjallasól ehf., Hafnarsmiði ehf. og Hófsvað ehf.

Félagið uppfyllir ekki að öllu leyti leiðbeiningar Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka Atvinnulífsins um stjórnarhætti fyrirtækja sem gefnar voru út árið 2021. Í félaginu er ekki starfrækt tilnefningarnefnd, sbr. ákvæði 1.4 og ekki starfskjaranefnd sbr. ákvæði 5.4. Ástæður þess er að hluthafasamsetning í Ölmú er sem stendur með þeim hætti að ekki þykir nauðsynlegt að starfrækja tilnefningar- og starfskjaranefnd. Af sömu ástæðu og ekki sé starfrækt tilnefningarnefnd hefur ekki verið talið tilefni til þess að birta upplýsingar um tímasetningu hluthafafunda á vefsíðu félagsins, sbr. ákvæði 1.1.2.

Ný stjórn Ölmú var skipuð þann 13. apríl 2021 og er skipuð þremur einstaklingum, tveimur karlmönnum og einni konu. Í stjórn sitja Gunnar Þór Gíslason, Eggert Árni Gíslason og Erna Gísladóttir. Stjórnin uppfyllir ekki kröfur um óháði stjórnar sbr. ákvæði 2.3. Félagið hefur ekki dreift eignarhald en allt hlutafé félagsins, fyrir utan einn hlut, er í eigu Langasjavar ehf. Stjórnin telur að vegna hluthafasamsetningu félagsins að tilgangi ákvæði um óháði stjórnarmeðlima, m.a. til að vernda minni hluthafa, ekki eiga við. Gunnar og Eggert eru jafnframt stjórnarmenn í móðurfélagi Ölmú.

Félagið hefur ekki sett sér sérstaka stefnu um fjölbreytileika í tengslum við stjórn, framkvæmdastjórn og æðstu stjórnendur og vikur þannig frá gr. 2.9 í 6. útgáfu leiðbeininga um stjórnarhætti. Stjórn metur það sem svo að starfsmannafjöldi félagsins sé ekki með þeim hætti að þörf sé á sérstakri stefnu til þess að styðja við fjölbreytileika innan félagsins. Stjórnarmenn félagsins búa þó yfir fjölbreyttri menntun og yfirgripsmikilli þekkingu. Þá búa stjórnarmenn yfir viðtækri reynslu á sviði stjórnunar, reksturs, fjárfestinga og fasteigna. Stjórnendastöður innan félagsins eru fjórar sem eru skipaðar af tveimur körlum og tveimur konum, á aldursbilinu 24-45 ára, sem búa jafnframt yfir fjölbreyttri hæfni, reynslu og menntun.

Stjórn

Stjórn Ölmú íbúðafélags er skipuð af þremur einstaklingum, sem kosnir eru á aðalfundi til eins árs í senn. Starfsárið 2023-2024 skipa eftirtaldir stjórn félagsins:

Gunnar Þór Gíslason, stjórnarformaður

Gunnar er fæddur 1965 og lauk cand. oecon. prófi í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands árið 1989 og MBA prófi frá London Business School árið 1994. Gunnar lauk prófi í verðbréfavíðskiptum árið 1999. Gunnar er framkvæmdastjóri Langasjavar ehf. Hann er stjórnarformaður Laxárness ehf., og Sólnýjar ehf. Gunnar er einnig stjórnarmaður í Langasjó ehf., Coldrock Investments Ltd. og HEGG Holdings Ltd. á Möltu. Á starfsferli sínum hefur Gunnar setið í stjórn ymissa skráðra og óskráðra félaga á Íslandi og erlendis, síðast í stjórn Reita fasteignafélags hf. árin 2015-2017. Hagsmunatengsl Gunnars snúa að eignarhlut hans í móðurfélagi Ölmú, Langasjó ehf. en félagið er eigandi að Freyju ehf., Mötu hf., Matfugli ehf., Síld og fiski ehf. og Salathúsínu ehf. sem öll eru leigutakar dótturfélags Ölmú. Gunnar er faðir framkvæmdarstjóra félagsins, Ingólfs Árna Gunnarssonar og telst því ekki óháður skv. ákvæði 2.3. Gunnar á engin önnur sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila félagsins. Gunnar tók fyrst sæti í stjórn Ölmú í apríl 2021.

Eggert Árni Gíslason, stjórnarmaður

Eggert Árni er fæddur 1961 og lauk viðskiptafræði, cand. oecon., frá Háskóla Íslands árið 1989 og prófi í verðbréfamíðun 2001. Hann er stjórnarmaður í Langasjó ehf. sem og nokkrum dótturfélögum Langasjávar. Eggert situr einnig í stjórn Solid Clouds ehf. Hagsmunatengsl Eggerts snúa að eignarhlut hans í móðurfélagi Ölm, Langasjó ehf. en félagið er eigandi að Freyju ehf., Mötu hf., Matfugli ehf., Síld og fiski ehf. og Salathúsinu ehf. sem öll eru leigutakar dótturfélags Ölm. Eggert er bróðir Gunnars Þórs og frændi Ingólfs Árna Gunnarssonar framkvæmdarstjóra og telst því ekki óháður skv. ákvæði 2.3. Eggert á engin önnur hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila félagsins. Eggert tók fyrst sæti í stjórn Ölm í apríl 2021.

Erna Gísladóttir, stjórnarmaður

Erna er fædd 1968 og lauk B.Sc. í hagfræði frá Háskóla Íslands árið 1991 og MBA frá IESE í Barcelona árið 2004. Erna er í stjórn BL ehf. Hún var forstjóri Bifreiða og landbúnaðarvéla hf. árin 2003-2008, var einn af eigendum þess félags og framkvæmdarstjóri frá 1991. Auk framangreinds situr hún í stjórn Egg ehf., Eldhúsvara ehf., Umbreytingar slhf. og Hregg ehf. Erna hefur verið varamaður í stjórn Sjóvar frá 15. mars 2019, en sat í stjórn Sjóvar frá 20. júní 2009 og var formaður stjórnar frá 2011-2019. Hún sat einnig í stjórn Haga frá 2010-2020. Erna á engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila félagsins. Erna tók fyrst sæti í stjórn Ölm í apríl 2021.

Stjórn hefur sett sér skriflegar starfsreglur sem skilgreina hlutverk og ábyrgð stjórnar. Í starfsreglum er meðal annars kveðið á um verkvið stjórnar og stjórnarformanns, boðun og tíðni stjórnarfunda, framkvæmd og fundarsköp, undirnefndir stjórnar, innra eftirlit og árangursmat. Gildandi starfsreglur voru samþykktar þann 14. september 2021 og eru þær aðgengilegar á vef félagsins, www.al.is.

Í samræmi við lög og samþykktir félagsins fer stjórn með æðsta vald í málefnum félagsins á milli hluthafafunda. Stjórn ber að sinna eftirlitshlutverki með starfsemi félagsins og koma á virku kerfi innra eftirlits. Stjórn sér um, í samvinnu við framkvæmdastjóra, að móta stefnu félagsins og skilgreina áhættuviðmið þess. Óvenjuleg eða mikilsháttar mál í rekstri félagsins heyra undir stjórn. Stjórn hefur skilgreint hvað fellur undir óvenjulegar og mikilsháttar ráðstafanir og er það mat uppfært eftir því sem við á.

Endurskoðunarnefnd

Endurskoðunarnefnd Ölm var skipuð á aðalfundi þann 28. apríl 2023. Í lok ágúst 2023 sagði Rannveig Tanya sig úr nefndinni og í staðinn var skipuð Helena Hilmarsdóttir sem formaður nefndarinnar.

Í nefndinni sitja eftirfarandi einstaklingar:

Helena Hilmarsdóttir, löggiltur endurskoðandi, fjármálastjóri Varðar trygginga hf.

Gunnar Þór Gíslason, stjórnarformaður

Erna Gísladóttir, stjórnarmaður

Hlutverk endurskoðunarnefndar nær til Ölm og félaga innan samstæðu Ölm. Endurskoðunarnefnd hefur eftirlit með endurskoðun ársreikninga og samstæðureikninga og fer yfir áætlun ytri endurskoðenda og vinnuferla við reikningsskil. Þá metur nefndin óhæði ytri endurskoðanda og endurskoðunarfyrtækis og hefur eftirlit með því að stjórn félagsins tryggi að innra eftirlit og áhættustýring sé í samræmi við stefnu félagsins. Formaður endurskoðunarnefndar boðar nefndina á fundi og stýrir þeim. Endurskoðunarnefnd ber að starfa samkvæmt starfáætlun sem hún setur sér fyrir hvert starfsár.

Starfsreglur endurskoðunarnefndar voru staðfestar af stjórn 14. september 2021 og má nálgast á vef félagsins, www.al.is.

Stjórnarfundir og fundir undirnefnda

Á árinu 2023 voru haldnir 5 stjórnarfundir, ýmist á skrifstofu félagsins, með aðstoð rafrænna miðla, eða hvort tveggja, sbr. heimild í 3. mgr. 70. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Fundir endurskoðunarnefndar voru 5. Meirihluti stjórnarmanna voru viðstaddir alla fundi tímabilsins, eða tóku eftir atvikum þátt í þeim með aðstoð rafrænna miðla.

Árangursmat stjórnar

Samkvæmt starfsáætlun stjórnar er árangursmat á dagskrá í febrúar 2024, en matið verður unnið í samræmi við starfsreglur stjórnar. Árangursmat stjórnar var síðast framkvæmt í ágúst 2020 enda hefur núverandi stjórn setið skemur en eitt starfsár. Það var mat stjórnar að stærð og samsetning stjórnar hentaði félaginu vel, að undirbúningur og framkvæmd stjórnarfundar væri í góðum farvegi og að stjórn hefði aðgang að fullnægjandi upplýsingum til að geta rækt störf sín af kostgæfni. Þá væri hlutverk stjórnar vel skilgreint og afmörkun á valdsviði og ábyrgðar stjórnar annars vegar og framkvæmdastjóra hins vegar væri skýr. Helstu athugasemdir í árangursmatinu sneru að lengd fundar og taldi hluti stjórnarmanna að hægt væri að auka skilvirkni við fundarstörf.

Framkvæmdastjóri

Ingólfur Árni Gunnarsson sem fæddur var árið 1991 var ráðinn framkvæmdarstjóri félagsins 15. júlí 2021. Ingólfur er hvorki með kaupréttarsamning við félagið né á hann eignarhlut í félaginu. Ingólfur er með B.Sc. í viðskiptafræði frá Háskólanum í Reykjavík frá árinu 2014 og hefur lokið prófi í verðbréfavíðskiptum. Á árunum 2015-2020 starfaði Ingólfur sem framkvæmdarstjóri bílaleigunnar Lagoon Car Rental. Í kjölfarið hóf hann störf hjá Langasjó þar sem hann sinnti fasteignaverkefnum. Ingólfur er stjórnarmaður og á meirihluta í einkahlutafélaginu Vatnaborg ehf. sem á síðustu árum hefur fjárfest í íbúða- og atvinnuhúsnæði auka verðbréfa. Frá árinu 2016 hefur hann einnig setið í stjórn Brimgarða ehf. Ingólfur á jafnframt eignarhlut og er stjórnarmaður í félaginu Hálsar ehf.

Samfélagsleg ábyrgð og siðferðisviðmið

Stjórn félagsins er meðvituð um samfélagslegt og kerfislegt mikilvægi starfsemi félagsins og leggur mikla áherslu á að félagið starfi með hagsmunum samfélagsins að leiðarljósi. Settar hafa verið siðareglur fyrir stjórn og starfsfólk félagsins, og samfélagsstefna félagsins var samþykkt af stjórn þann 14. febrúar 2024 og er markmið hennar að félagið sé virkur þátttakandi í uppbyggingu á faglegum og öruggum leigumarkaði á Íslandi. Meðal þeirra aðgerða sem félagið beitir til þess að ná því markmiði er að stuðla að og kosta fræðslu meðal almennings um réttindi leigutaka og skyldur leigusala. Með því að vinna eftir vel skilgreindum verklagsreglum, sem eru sífellt til endurskoðunar, er tryggt að öll samskipti við leigutaka einkennist af formfestu og fagmennsku. Aðrir þættir sem fjallað er um í samfélagsstefnu félagsins eru meðal annars jafnréttismál, umhverfismál og mannauðsmál. Samfélagsstefnu má nálgast á vef félagsins, www.al.is

Innra eftirlit og áhættustýring

Stjórn og framkvæmdastjóri hafa komið á innra eftirliti og áhættustýringu með starfsemi félagsins. Með innra eftirliti er m.a. leitað við að auka skilvirkni í starfseminni og stuðla að því að árangur náist í samræmi við markmið félagsins. Áhættustýringu er ætlað að auka öryggi í rekstri félagsins. Henni er ætlað að skilgreina áhættu í rekstri félagsins, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni. Endurskoðunarnefnd hefur eftirlit með fyrirkomulagi og virkni innra eftirlits félagsins og áhættustýringu. Í því felst meðal annars að fyrirkomulag innra eftirlits sé formlegt, skjalfest og að virkni þess sé sannreynd reglulega.

Skjalfestir verkferlar hafa verið settir upp innan félagsins og eru þeir yfirfarnir og uppfærðir með reglulegu millibili. Þá eru í gildi reglur um aðgreiningu starfa og verklagsreglur sem eiga að tryggja eftirlit með tekjuskráningu, rekstrarkostnaði auk fleiri liða sem áhrif hafa á rekstri félagsins. Stjórn Ölmur hefur samþykkt áhættustefnu félagsins þar sem áhættuþættir eru skýrðir, áhættuvilji skilgreindur og fjallað um helstu mælikvaða á áhættu og ferli áhættustýringar. Áhættustefnan er endurskoðuð reglulega auk þess sem framkvæmdastjóri skilar stjórn áhættuskýrslu að minnsta kosti árlega. Ekki er starfandi innri endurskoðandi hjá félaginu en ytri endurskoðendur eru kjörnir á aðalfundi félagsins til eins árs í senn. Endurskoðun ársreiknings félagsins er í samræmi við alþjóðlega endurskoðunarstaðla. Endurskoðendur hafa aðgang að öllum þeim upplýsingum um rekstur og bókhald félagsins sem þeir kunna að óska. Árlega er sérstök endurskoðunarskýrsla, unnin af endurskoðendum félagsins, lögð fyrir stjórn í aðdraganda samþykkt ársreiknings. Regluvörður félagsins er Sigurgeir Valsson lögmaður hjá Landslögum slf. Staðgengill regluvarðar er Hildur Ýr Viðarsdóttir lögmaður. Regluvörður hefur umsjón með að reglum um meðferð innherja upplýsinga og viðskipti innherja sé framfylgt.

Samskipti hluthafa og stjórnar

Hluthafi fer með æðsta vald í málefnum Ölmur í samræmi við lög og samþykktir félagsins. Samskipti hluthafa og stjórnar fara fram á hluthafafundum. Það er stjórnarformaður sem ber ábyrgð á samskiptum við hluthafa. Stjórnarmenn eru sjálfstæðir í störfum sínum og taka ekki við fyrirmælum beint frá hluthafa félagsins eða öðrum hagsmunaaðilum.

Stjórn hefur yfirfarið og samþykkt stjórnarháttayfirlýsingu þessa þann 14. febrúar 2024.