




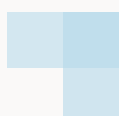

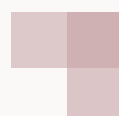


Sjálfbærnisráðgjafi

2025

ALMA 

Efnisyfirlit

- 1  Inngangur
- 2  Sjálfbærni
- 3  Umhverfisþættir
- 4  Félagslegir þættir
- 5  Stjórnarhættir
- 6  Viðaukar

Inngangur



Ávarp framkvæmdastjóra

Starfsumhverfi félagsins hefur verið krefjandi á undanförunum árum, einkum vegna hárra vaxta, verðbólgu og aukinnar óvissu á leigumarkaði. Þrátt fyrir þessar aðstæður hefur eftirspurn eftir þjónustu félagsins verið góð og rekstur stöðugur. Félagið býr yfir sterkri lausafjárstöðu, traustum hópi viðskiptavina og hefur byggt upp þekkt vörumerki á íslenskum íbúðamarkaði.

Á árinu 2025 tókum við stór skref í átt að ábyrgari rekstri þar sem sjálfbærni er orðin mikilvægur hluti af stefnu, ákvarðanatöku og framtíðarsýn félagsins. Tilgangur félagsins er að skila jákvæðri afkomu til hluthafa en á sama tíma viljum við láta gott af okkur leiða og skapa jákvætt umhverfi fyrir leigjendur, samfélagið og framtíðina.

Við framkvæmdum tvöfalda mikilvægisgreiningu sem lagði grunn að nýrri sjálfbærnistefnu sem samþykkt var af stjórn haustið 2025. Í stefnunni kristallast þær megináherslur sem munu leiða okkur áfram í umhverfis-, félags- og stjórnarháttum og styðja við Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna nr. 5, 7, 8 og 11. Á sama tíma vinnum við að því að draga úr umhverfisáhrifum, fjölga samfélagsverkefnum og styrkja góða stjórnarhætti. Við höfum einnig unnið að því að einfalda rekstur samstæðunnar með samruna og sölu óvirkra félaga. Gert er ráð fyrir að þessu ferli ljúki á árinu 2026 en eftir það mun dótturfélögum í samstæðunni fækka úr tólf í sex.

Við höfum jafnframt lagt áherslu á fjárfestingar sem falla vel að stefnu félagsins og munum á næstu mánuðum fá afhentar nýjar íbúðir á Hekllureitnum. Eignirnar eru í samræmi við stefnu félagsins um vandaðar og vel staðsettar íbúðir sem eru nálægt almenningssamgöngum og helstu þjónustu í nærumhverfinu.

Í okkar starfi er mannauðurinn ein dýrmætasta auðlindin og á árinu 2025 lögðum við sérstaka áherslu á heilsu, öryggi og jákvæða fyrirtækjamenningu. Markmið okkar er að skapa vinnuumhverfi þar sem starfsfólk fær að vaxa í starfi og er stolt af því að starfa hjá Ölmú.

Undanfarna mánuði höfum við einfaldað reksturinn, aukið hagkvæmni og styrkt grunn félagsins til framtíðar. Á sama tíma höfum við sett sjálfbærni í forgang – til að mæta væntingum leigjenda og fjárfesta og til að byggja upp sterkara félag til lengri tíma. Við ætlum að halda áfram að láta verkin tala, leiða með góðu fordæmi og leggja okkar af mörkum til að byggja upp faglegan og heilbrigðan leigumarkað á Íslandi.



INGÓLFUR ÁRNI GUNNARSSON
FRAMKVÆMDASTJÓRI

Um skýrsluna

Í samræmi við 66. gr. d. laga nr. 3/2006 um ársreikninga birtir félagið ófjárhagslegar upplýsingar sem nauðsynlegar eru til að leggja mat á þróun, umfang, stöðu og áhrif starfsemi félagsins. Í ófjárhagslegri upplýsingagjöf samkvæmt 66. gr. d. er fjallað um umhverfis-, félags- og starfsmannamál, mannréttindi og stjórnarhætti, þar á meðal aðgerðir gegn spillingu og mútum.

Upplýsingagjöfin tekur jafnframt til hnitmiðaðrar lýsingar á viðskiptalíkani félagsins, stefnum og markmiðum á framangreindum sviðum, helstu áhættum sem tengjast þessum þáttum í rekstri félagsins, sem og viðeigandi ófjárhagslegra lykilmælikvarða, í samræmi við a–e liði 1. mgr. 66. gr. d. laganna. Félagið gaf í nóvember 2025 út sína fyrstu sjálfbærnisráðgjöf. Uppfærð sjálfbærnisráðgjöf fylgir ársreikningi 2025 sem fylgir og er þetta því önnur sjálfbærnisráðgjöf félagsins.

Skýrslan er unnin með hliðsjón af valkvæðum sjálfbærnisráðgjöf fyrir minni fyrirtæki (VSME) og byggir á niðurstöðum tvöfaldrar mikilvægisgreiningar sem framkvæmd var á árinu 2025. Í sjálfbærnisráðgjöfslunni er að finna ófjárhagslega lykilmælikvarða, yfirlit yfir árangur og ítarlegri umfjöllun um umhverfis-, félags- og stjórnarhætti Ölm, sem fjallað er um í ársreikningi félagsins með tilvísun í skýrsluna.

Sjálfbærnisráðgjöfslan er unnin samkvæmt grunnsniðmáti VSME-staðalsins (e. Basic Module). Þar sem við á eru tilgreindar tilvísanir í kröfur staðalsins í viðeigandi köflum skýrslunnar. Skýrslan tekur til starfsemi Ölm íbúðafélags hf. og dótturfélaga samstæðunnar, nema annað sé sérstaklega tekið fram.

Hér til hliðar má sjá sjálfbærniupplýsingar félagsins. Losun ársins 2025 var 19,1 tCO₂í og lækkaði á milli ára. Losun var jöfnuð með kaupum á vottuðum kolefniseiningum hjá Súrefni. Samdráttarverkefnið sem var valið endurspeglar þau heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna sem Alma leggur áherslu á.



5.977 m.kr.
Rekstrartekjur



119.166 m.kr.
Eignir



12
Meðalfjöldi ársverka (FTE)



0,4%
Launabil kynja



1
Tímabundin stöðugildi



12
Fastráðin stöðugildi



19,1 tCO₂í
Heildarlosun*



0,0032 tCO₂e/m. kr.
Losunarkræfni

*Heildarlosun og losunarkræfni miðast við losun fyrir umfang 1 og 2 fyrir árið 2025

B1 – Basis for preparation

B3 – Energy and greenhouse gas emissions

B8 – Workforce – General

B10 – Workforce – Remuneration, collective bargaining and training

ALMA

Um Ölmu

Alma íbúðafélag hf. (hér eftir „Alma“ eða „félagið“) er sjálfstætt starfandi fasteignafélag í eigu Langasjávar ehf. (hér eftir „Langisjór“ eða „móðurfélagið“). Langisjór er fjölskyldufyrirtæki í endanlegri eigu systkinanna Guðnýjar Eddu, Eggerts Árna, Halldórs Páls og Gunnars Þórs Gíslabarna og fjölskyldna þeirra. Alma er því í grunninn fjölskyldufyrirtæki sem einkennir mjög fyrirtækjamenningu félagsins.

Aðalstarfsemi Ölmu felst í útleigu og rekstri á íbúðar- og atvinnuhúsnæði, ásamt því að bjóða stærri fjárfestum á íbúðamarkaði alhliða þjónustu við umsjón leiguíbúða. Félagið vinnur markvisst að því að skapa traust og öruggt umhverfi fyrir leigjendur og stuðla að stöðugleika á íbúðamarkaði.

Samtæða Ölmu er einnig umsvifamikill þáttakandi á íslenskum hlutabréfamarkaði og er stærstur hluti hlutabréfaeignar samtæðunnar í Eik fasteignafélagi hf., Reitum fasteignafélagi hf., og Heimum fasteignafélagi hf.



Framúrskarandi
fyrirtæki 2025



stoltur aðili
Festu



JAFNLAUNAVOTTUN
2024 - 2027



VOITTAÐAR EINIÐGAR



ALMA

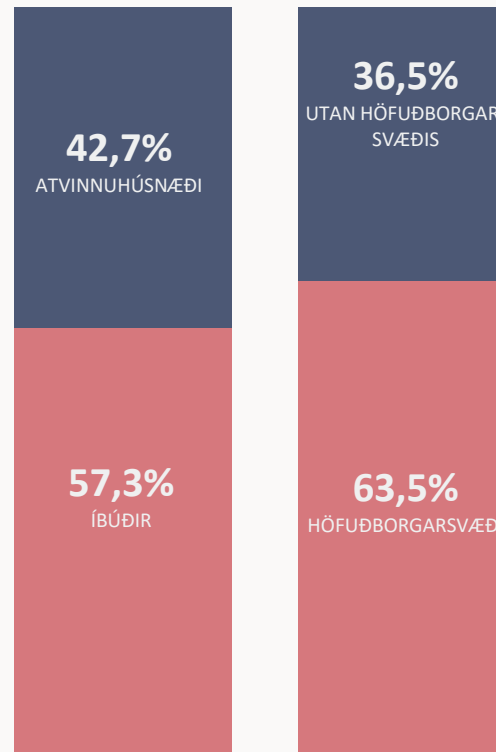
Eignasafn

Þann 31. desember 2025 taldi eignasafn samstæðunnar samtals 1.040 fasteignir, þar af voru 1.004 íbúðir og 36 atvinnueignir. Heildarfermetrafjöldi fasteignasafnsins var 150 þúsund fermetrar, þar af var íbúðarhúsnæði 86 þúsund fermetrar og atvinnuhúsnæði 64 þúsund fermetrar. Í fermetrum talið voru um 63,5% tekjuberandi eigna félagsins á höfuðborgarsvæðinu (Reykjavík, Seltjarnarnes, Kópavogur, Garðabær, Mosfellsbær og Hafnarfjörður), 10,7% voru á Suðurnesjum og 25,8% annars staðar. Fjöldi langtímaleigusamninga íbúðarhúsnæðis í lok árs voru 981 og um 92,0% leiguhæfra íbúða í útleigu.

Félagið rak í loks árs samtals 102 leigueiningar í skammtímaleigu í gegnum dótturfélagið Ylmu ehf. Starfsemin fer fram í miðbæ Reykjavíkur, í póstnúmerum 101 og 105. Þá leigir félagið atvinnuhúsnæði til tengdra aðila sem starfa einkum við framleiðslu og dreifingu matvæla.

Hluti af vegferð Ölmú í sjálfbærnimálum fólst í greiningu á eignasafni félagsins og nálægð þess við friðlýst svæði á landinu. Niðurstaða greiningar er sú að atvinnuhúsnæði félagsins er mest allt í töluverði fjarlægð frá slíkum svæðum. Að mati félagsins eru því takmarkaðar líkur á því að starfsemi þess valdi umhverfisspjöllum á friðlýstum svæðum.

Alma á íbúðarhúsnæði víðsvegar á höfuðborgarsvæðinu, s.s. í Urriðaholti sem er nálægt Vífilstaðahrauni, Maríuhellum og Urriðakotshrauni. Um er að ræða hefðbundnar íbúðir sem eru undir aðal- og deiliskipulagi sveitarfélaga og bendir ekkert til þess að þær hafi neikvæð áhrif á nærliggjandi svæði.



Nýjar íbúðir á Heklureitnum

Alma fékk fyrstu 19 íbúðirnar á Heklureitnum afhentar á síðari hluta árs 2025 og er gert ráð fyrir að 44 íbúðir verði afhentar á seinni hluta árs 2026. Íbúðirnar hafa margvíslega vistvæna kosti.

Íbúðirnar á Heklureitnum

- Byggingin er á þéttingarreit þar sem innviðir sem nú þegar til staðar eru nýttir
- Íbúðirnar eru miðsvæðis, nálægt almenningssamgöngum og í göngufæri við helstu þjónustu og afþreyingu sem gefur möguleika á bíllausum lífstíl
- Margar íbúðir á sama stað einfalda viðhald og rekstur og dregur úr kolefnisspori
- Um er að ræða nýbyggingu þar sem gefast meiri tækifæri á orkusparandi lausnum
- Hönnun hússins miðar að því að hámarka birtuskilyrði ásamt því að húsið myndar skjól fyrir inngarðinn



Sjálfbærni



Sjálfbærni & Rekstur

Alma telur mikilvægt fyrir félagið að vinna út frá settum stefnum og áherslum í UFS-málefnum. Mikilvægt er að sinna þessum málum af kostgæfni og setja fram mælikvarða til að mæla og meta árangur. Að öðrum kosti gæti félagið orðið fyrir orðsporshnekki, sem gæti leitt til tapaðra viðskiptasambanda, minni samkeppnishæfni og fjárhaglegar áhættu þar sem fjárfestar og fjármögnunaraðilar eru farnir að líta til þess í auknum mæli hvernig félög sinna sínum sjálfbærnimálum.

Félagið telur jafnframt að sjálfbærni og góður rekstur geti farið vel saman. Tilgangur Ölmú er að skila jákvæðri afkomu til hluthafa en á sama tíma leggja áherslu á öruggt og vandað leiguhúsnæði, góða þjónustu og ábyrga starfshætti. Með þessari nálgun vill félagið skapa verðmæti fyrir hluthafa og stuðla að uppbyggingu faglegs leigumarkaðar.

**Félagið hefur ekki látið framkvæma úttektir á þeim þáttum sem snúa að UFS-málefnum til að staðfesta áreiðanleika þeirra upplýsinga sem þar koma fram að því undanskildu að félagið hefur hlotið jafnlaunavottun samkvæmt staðli IST 85:2012.*

B2 – Practices, policies and future initiatives



ALMA

Sjálfbærnistefna

Stjórn Ölmú samþykkti í október 2025 nýja sjálfbærnistefnu sem skilgreinir megináherslur félagsins í umhverfis-, félags- og stjórnarháttum (UFS). Markmið stefnunnar er að samþætta sjálfbærni í daglegan rekstur og ákvarðanatöku.

Lýkiláherslur stefnunnar eru að draga úr losun gróðurhúsalofttegunda, auka endurvinnslu, tryggja jafnrétti, heilbriggt starfsumhverfi og viðhalda gagnsæi og ábyrgum stjórnarháttum. Stefnunni er ekki ætlað að vera tæmandi, öllu heldur að styðja við aðrar stefnur og verklagsreglur sem varða sjálfbærniþætti sem félagið hefur sett sér eða hafa verið samþykktar á vettvangi móðurfélagsins. Gildandi stefnur og reglur má finna í viðauka við skýrslu þessa. Stjórnendur félagsins bera ábyrgð á gildandi stefnum og eru þær yfirfarnar reglulega og uppfærðar eftir því sem tilefni er til.

Stefnan styður við Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna nr. 5 (jafnrétti kynjanna), nr. 7 (sjálfbær orka), nr. 8 (góð atvinna og hagvöxtur) og nr. 11 (sjálfbær borgarsamfélög).

Framkvæmdastjóri ber ábyrgð á innleiðingu stefnunnar og árlegri endurskoðun hennar. Sjálfbærnistefnan er lifandi skjal sem endurspeglar skuldbindingar Ölmú til stöðugra umbóta og ábyrgra vinnubragða í allri starfsemi félagsins.

Heimsmarkmið Sameinuðu þjóðanna eru sameiginleg framtíðarsýn að sjálfbærum, sanngjörnum og öruggum heimi fyrir alla. Alma styður við öll markmiðin, en í kjölfar vinnu starfsmanna og stjórnar hefur félagið valið fjögur markmið sem tengjast beint kjarnastarfsemi þess og helstu áhrifasviðum. Þessi markmið endurspeglar samfélagslega ábyrgð félagsins sem leigufélags og markmið um að stuðla að faglegum og sjálfbærum leigumarkaði á Íslandi.



Jafnrétti kynjanna

Félagið leggur áherslu á jafnrétti, fjölbreytileika og jafnvægi milli vinnu og einkalífs. Alma hefur hlotið jafnlaunavottun og vinnur markvisst að því að efla starfsánægju og jafna tækifæri óháð kyni eða bakgrunni.



Sjálfbær orka

Félagið stefnir að því að draga úr orkunotkun og losun gróðurhúsalofttegunda. Stefnt er að aukinni orkunýtni og fjölgun hleðslustöðva við eignir félagsins til að styðja við orkuskipti í samfélaginu.



Góð atvinna og hagvöxtur

Alma stuðlar að ábyrgum rekstri, grænni fjármögnun og sjálfbærum hagvexti. Lögð er áhersla á heilbriggt starfsumhverfi, góða stjórnarhætti og að tryggja traust og stöðugleika í starfsemi félagsins.



Sjálfbærar borgir og samfélög

Markmið félagsins er að stuðla að öruggum, heilnæmum og aðgengilegum leigumarkaði. Alma leggur áherslu á faglega þjónustu, góðan aðbúnað og að skapa samfélag þar sem íbúar geta notið öruggs heimilis.

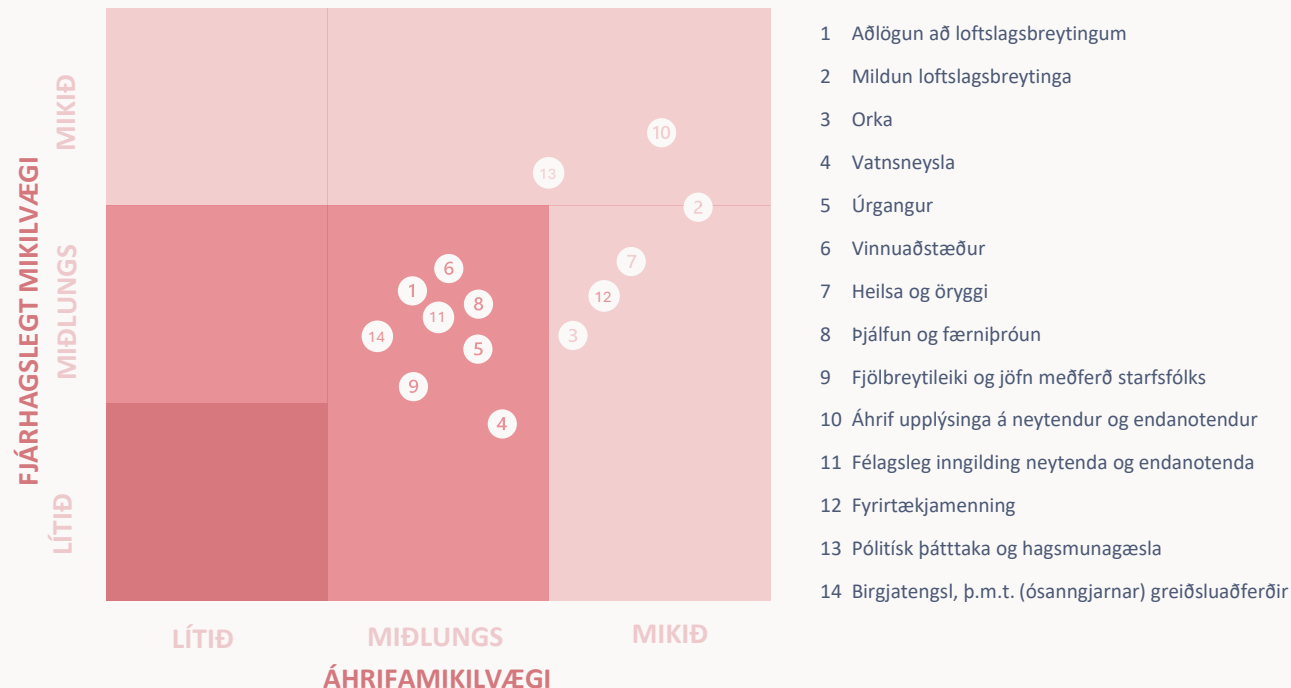
Tvöföld mikilvægisgreining

Á árinu 2025 framkvæmdi Alma tvöfalda mikilvægisgreiningu með samvinnu lykilstjórnenda og kjarnahóps félagsins. Markmiðið var að greina hvaða sjálfbærniþættir skipta mestu máli fyrir starfsemi félagsins og hvernig hún hefur áhrif á umhverfið, samfélagið og hagsmunaaðila.

Greiningin byggði á aðferðarfræði sjálfbærniupplýsingastaðals Evrópusambandsins (European Sustainability Reporting Standards, ESRS) og tók til þriggja meginsviða sjálfbærni: umhverfislegra, félagslegra og stjórnarháttá (UFS). Fyrir hvern þátt var metin áhætta, áhrif og tækifæri, bæði út frá sjónarhorni félagsins sjálfs og hagsmunaaðila þess. Niðurstöðurnar endurspeglu þannig sameiginlega sýn stjórnenda á þá þætti sem hafa mest áhrif á langtíma virði, rekstrarhæfni og samfélagslegt hlutverk Ölmú.

Niðurstöður tvöföldu mikilvægisgreiningarinnar leggur grunn að markvissari stefnumótun og markmiðasetningu í sjálfbærnimálum, styður við áframhaldandi innleiðingu sjálfbærnistefnu félagsins og tryggir að áherslur séu í takt við raunveruleg áhrif og væntingar hagsmunaaðila.

Niðurstöðurnar eru að 14 undirviðfangsefni ESRS staðalsins hafi mikilvægi fyrir félagið og eru sex viðfangsefni metin mikilvægust.



2 Mildun loftslagsbreytinga

7 Heilsa og öryggi

12 Fyrirtækjamenning

3 Orka






10 Áhrif upplýsinga á neytendur og endanotendur

13 Pólitísk þátttaka og hagsmunagæsla

Megináhættur

| Nr. | UFS | Viðfangsefni | Áhrif | Áhætta | Tækifæri |
|-----|-----|--|--|---|---|
| 2 | U | Mildun loftlagsbreytinga | Starfsemi Ölmu felst í rekstri og viðhaldi fasteigna sem hefur áhrif á losun gróðurhúsalofttegunda, m.a. vegna orkunotkunar og viðhaldsframkvæmda. | Ef félagið leggur ekki sitt að mörkum í að draga úr losun gæti það haft neikvæð áhrif á orðspor, aðgengi að fjármagni og samkeppnisstöðu. | Með markvissum aðgerðum í rekstri getur Alma dregið úr losun og þannig haft jákvæð áhrif á umhverfið, dregið úr rekstrarkostnaði og aukið áhuga fjárfesta. |
| 3 | U | Orka | Orkunotkun er einn stærsti umhverfisþáttur í starfsemi Ölmu, einkum vegna húshitunar og rafmagnsnotkunar í eignum félagsins. | Óhófleg orkunotkun getur aukið rekstrarkostnað og dregið úr samkeppnishæfni. | Betri orkunýting, rafvæðing bílaflota og hleðslulausnir geta dregið úr kostnaði og minnkað kolefnisspor. |
| 7 | F | Heilsa og öryggi | Heilsa og öryggi starfsfólks skiptir lykilmáli þegar kemur að vellíðan á vinnustaðnum, hvort sem er á skrifstofu eða við viðhaldsvinnu. | Ófullnægjandi öryggi eða vinnuvernd getur leitt til slysa, óánægju og orðsporsáhættu. | Með skýrum verkferlum og fræðslu getur Alma stuðlað að vinnuvernd og aukið starfsánægju. |
| 10 | F | Áhrif upplýsinga á neytendur og endanotendur | Þjónusta og upplýsingagjöf til viðskiptavina hefur bein áhrif á upplifun þeirra. | Ófullnægjandi upplýsingagjöf og léleg þjónusta getur aukið ágreining, kvartanir og orðsporsáhættu. | Með einfaldari verkferlum, bættri upplýsingagjöf og reglulegum þjónustukönnunum getur Alma aukið ánægju viðskiptavina og dregið úr rekstraráhættu. |
| 12 | S | Fyrirtækjamenning | Jákvæð fyrirtækjamenning styður við árangur og stöðugleika í rekstri. | Neikvæð fyrirtækjamenning eða óskýrir stjórnarhættir geta dregið úr starfsánægju og aukið starfsmannaveltu. | Með áherslu á vellíðan, tækifæri og sveigjanleika getur Alma stuðlað að starfsánægju og dregið úr starfsmannaveltu. |
| 13 | S | Pólítísk þátttaka og hagsmunagæsla | Alma gegnir mikilvægu hlutverki á leigumarkaðnum og getur haft áhrif á opinbera umræðu um húsnæðismál og fasteignamarkaðinn. | Ef Alma sinnir ekki hagsmunagæslu getur rekstrarumhverfi félagsins breyst án þess að sérfræðipækking og reynsla þess komis að og líkurnar á þyngjandi lagasetningu aukist. Slíkt hefði neikvæð áhrif á leigjendur og framboð leiguhúsnæðis. | Með samtali við stjórnvöld og hagsmunaaðila getur Alma stutt við stefnu sína um að efla fagmennsku og traust á íslenskum leigumarkaði til hagsbóta fyrir viðskiptavinum, fjárfesta og hluthafa félagsins. |

Verkefni og markmið 2025 - 2026

| UFS | Markmið 2025 | Árangur |
|-----|---|--|
| U | Framkvæma tvöfalda mikilvægisgreiningu |  Tvöföld mikilvægisgreining framkvæmd |
| U | Uppsetning á mælum á skrifstofu |  Verkefni frestað |
| U | Stöðlun gagna vegna umhverfisbókhalds |  Lokið |
| U | 75% flokkunarhlutfall á skrifstofu |  Hefur ekki tekist |
| U | Uppsetning á umhverfismælaborði |  Mælaborð er enn í vinnslu |
| U | Hleðslustöðvar verði í 45% kjarnaegna |  Samningar um að ljúka uppsetningu í 40% eigna 2025 |
| F | Núll slys |  Engin slys skráð |
| F | Innleiða fræðslustefnu |  Lokið |
| F | Ný heimasíða Ölmú |  Í vinnslu |
| F | Nýtt starfsmanna app |  Starfsmannaapp var tekið í notkun á árinu |
| F | Vettvangur fyrir söfnun úrbótaverkefna frá starfsmönnum |  Lokið |
| F | Bætt ferli í kringum tilkynningar uppljóstrara |  Lokið |
| F | Markvissari söfnun ábendinga frá leigjendum |  Nýtt form á heimsíðu tekið upp |
| S | Vera fyrirmyndar fyrirtæki CreditInfo 2024 |  Alma var fyrirmyndarfyrirtæki 2024 |
| S | Innleiða stefnu um upplýsingaöryggi |  Lokið |
| S | Helstu birgjar samþykki siðareglur |  Lokið |

| UFS | Markmið 2026 |
|-----|--|
| U | Hleðslustöðvar verði í 45% kjarnaegna |
| U | Klára uppsetningu á umhverfismælaborði |
| U | 75% flokkunarhlutfall á skrifstofu |
| F | Núll slystefna |
| F | Þrjú fræðsluerindi sem tengjast UFS málefnum |
| F | Viðskiptaánægja yfir 70% |
| F | Fjölga samfélagsverkefnum |
| F | Halda starfsánægju á grænu |
| S | Klára birgjamat á stærstu birgjum félagsins |
| S | Vera fyrirmyndar fyrirtæki CreditInfo 2025 |
| S | Ná 85% Secure Score og 95% Entra compliance |
| S | Setja stefnu um hagsmunagæslu |
| S | Hækka um flokk hjá Reitun |

Umhverfispættir



Loftslagsaðgerðir

Alma hefur sett sér markmið um að draga úr neikvæðum áhrifum starfseminnar. Lágmarkun neikvæðra umhverfisáhrifa er leiðandi þáttur við ákvarðanatöku stjórnenda, bæði þegar kemur að fjárfestingum, viðhaldi og skipulagi þjónustu. Loftslagstengd áhrif, áhættur og tækifæri voru metin af stjórnendateymi sem hluti af tvöfaldri mikilvægisgreiningu.

Íbúðarhúsnæði

Við rekstur og þróun eignasafnsins er lögð áhersla á hagkvæmni, vistvænar lausnir og að draga úr kolefnisspori starfseminnar. Eitt af megináhersluatriðum félagsins er að eiga margar íbúðaeiningar innan sama íbúðarhúsnæðis. Með því gefast aukin tækifæri á að hafa yfirsýn yfir losun ásamt því að hægt er að gera þjónustu við íbúðakjarna skilvirkari. Með áherslu á rekstur eigna innan kjarna fækkar ferðum viðhaldsþjónustu sem skilar sér í lægra kolefnisspori.

Alma leggur einnig áherslu á orkusparandi lausnir, svo sem LED lýsingu og orkusparandi raftæki. Alma hefur fjárfest í rafbílum og uppsetningu hleðslustöðva. Alma deilir jafnframt ráðum með leigjendum sínum er varða umhverfið. Leigjendur eru hvattir til orkusparnaðar, huga að heilnæmu innilofti og að flokka úrgang.

Alma leitast jafnframt við að skapa íbúum aðstæður til að lifa umhverfisvænum lífsstíl, meðal annars með því að leggja áherslu á nálægð við almenningsamgöngur og aðstöðu til hjólreiða og endurvinnslu. Við mat á fjárfestingarkostum og skipulagi nýrra verkefna vega þessi atriði þungt.

Skrifstofan

Rekstur skrifstofu Ölmur hefur óveruleg umhverfisáhrif en Alma leggur áherslu á að stuðla að umhverfisvitund starfsfólks með það að markmiði að minnka kolefnisspor félagsins. Alma styður við vistvænan ferðamáta starfsfólks með því að bjóða upp á hjólageymslur og sturtuáðstöðu, ásamt því að hleðslustöðvar fyrir rafbíla eru við skrifstofuhúsnæðið.

Með markvissum aðgerðum í eignastýringu, rekstri og þjónustu vinnur Alma að því að draga úr umhverfisáhrifum og stuðla að sjálfbærri þróun til lengri tíma. Félagið stefnir að því að móta mælikvarða og markmið sem gera félaginu kleift að fylgjast reglulega með árangri í losun, orkunotkun og úrgangsstjórnun.

Losun gróðurhúsalofttegunda

| Heildarlosun (tCO2i) | 2023 | 2024 | 2025 |
|---|-------------|-------------|-------------|
| Umfang 1 | 15,9 | 10,5 | 7,6 |
| Eldsneyti | 15,9 | 10,5 | 7,6 |
| Umfang 2 | 8,0 | 11,9 | 11,4 |
| Raforka (staðbundin losun) | 2,7 | 2,8 | 2,7 |
| Heitt vatn | 5,3 | 9,1 | 8,7 |
| Umfang 3 | 40,9 | 62,7 | 43,0 |
| Flokkur 5 - Úrgangur úr rekstri | 23,1 | 38,3 | 16,1 |
| Flokkur 6 - Viðskiptaferðalög starfsfólks | 0 | 3,8 | 0 |
| Flokkur 7 - Ferðalög starfsfólks til og frá vinnu | 5,6 | 2 | 8,58 |
| Flokkur 13 - Leigufjármunir í niðurstreymi | 12,3 | 18,6 | 18,4 |
| Heildarlosun samtals | 64,9 | 85,1 | 62,1 |

Kolefnisspor

Alma hefur unnið hörðum höndum að því að ná utan um losun sína á gróðurhúsalofttegundum síðan fyrstu skref í grænu bókhaldi voru tekin árið 2024. Stöðlun gagna spilar þar lykilhlutverk í áreiðanleika og gagnsæi útreikninga, en með því að nýta sterkt fjárhagskerfi var hægt að reikna losun aftur til ársins 2023.

Vegna eðli starfsemi Ölmur og breytingum á eignasafni, geta notkunartölur sveiflast mikið milli ára. Notast var við stuðla frá Umhverfisstofnun, DEFRA, Orkuveitunni og ICAO við útreikninga.

Í viðauka má finna nánari útskýringu á hverju umfangi fyrir sig.

Orkunotkun

Orkunotkun Ölmu er mest vegna húshitunar og rafmagnsnotkunar í fasteignum ásamt eldsneytisnotkun farartækja.

Notkunartölur eru fyrir íbúðir í langtímaleigu, skammtímaleigu og millibilsástandi, skrifstofu og atvinnuhúsnæði. Eins og áður hefur komið fram er enn ekki hægt að birta heildarnotkun úr íbúðum í langtímaleigu. Miklar sveiflur geta orðið í orkunotkun þegar eignasafnið tekur breytingum. Sem dæmi jókst rafhitun töluvert árið 2024 og 2025 vegna breytinga á leiguhlutfalli í atvinnuhúsnæði á lágheitsvæði.

Orkunotkun vegna eldsneytisnotkunar farartækja má rekja til þess að félagið sinnir viðhaldi á eignum og notast þar við sendiferðabíla sem ganga fyrir jarðefnaeldsneyti. Félagið hefur rafvætt bílaflota sinn eins og það telur mögulegt að svo stöddu en þeir bílar sem ganga fyrir jarðefnaeldsneyti eru notaðir til lengri ferða.

Haldið er utan um vatnsnotkun, bæði heitt og kalt, og stefnt er að því að draga úr vatnsnotkun eins og mögulegt er. Sem liður í því er einungis fjárfest í vatnssparandi blöndunartækjum við endurnýjun eldri tækja.

| Orkunotkun (kWst) | 2023 | 2024 | 2025 |
|-------------------|----------------|----------------|----------------|
| Raforka | 317.246 | 300.942 | 486.918 |
| Eldsneyti | 54.125 | 41.319 | 30.160 |
| Rafhitun | 2.166 | 179.473 | 375.217 |
| Samtals | 373.537 | 521.735 | 892.295 |

| Vatnsnotkun (m3) | 2023 | 2024 | 2025 |
|------------------|----------------|----------------|----------------|
| Heitt vatn | 58.345 | 94.338 | 93.264 |
| Kalt vatn | 42.073 | 48.942 | 59.158 |
| Samtals | 100.418 | 143.280 | 152.422 |

| Samsetning orku (kWst) | 2023 | 2024 | 2025 |
|-----------------------------|------|------|------|
| Endurnýjanlegir orkugjafar | 86% | 92% | 97% |
| Óendurnýjanlegir orkugjafar | 14% | 8% | 3% |

Úrgangur frá starfsemi

Allur úrgangur á skrifstofu er flokkaður og er starfsfólk hvatt til þess að huga að orkusparnaði. Úrgangsmælingar eru framkvæmdar árlega og fær starfsfólk samtímis fræðslu um mikilvægi endurvinnslu ásamt niðurstöðum úr mælingum.

Þegar kemur að viðhaldsframkvæmdum hefur Alma þá stefnu að nýta efni eins vel og hægt er og er almennt ekki farið í endurnýjun á innréttingum, gólfefnum eða öðrum húsbúnaði nema nauðsyn þyki. Val á efni við endurbætur er vandað, ekki einungis m.t.t. endingar heldur einnig til umhverfisþátta. Leitast er við að fjárfesta í lausnum sem leyfilegar eru í umhverfissvottuðum byggingum, t.a.m. notar félagið parket sem Umhverfisstofnun hefur samþykkt til notkunar í Svansvottuðum byggingum og velur orkusparandi lausnir.

Flokkunarhlutfall fyrir árið 2025 má sjá í töflunni hér að neðan. Á árinu skipti félagið um endurvinnsluaðila. Alma telur að flokkunarhlutfallið gefi ekki rétta mynd af sorpflokkun félagsins og skoðar nú hvernig bæta megi yfirsýn yfir sorpflokkun í starfsemi.

Til þess að stuðla að bættri úrgangsflokkun á eignum í langtímaleigu fá leigjendur flokkunarleiðbeiningar frá Ölmum og þeir hvattir til að flokka heimilissorp á réttan hátt. Markmiðið er að auka endurvinnslu og draga úr magni óflokkaðs úrgangs. Félagið hugar vel að merkingum sorpílata og ekki er notast við einnota umbúðir í rekstrinum.

| Flokkunarhlutfall | Skrifstofa | Leigugeignir |
|-------------------|------------|--------------|
| Flokkað | 70% | 3% |
| Óflokkað | 30% | 97% |



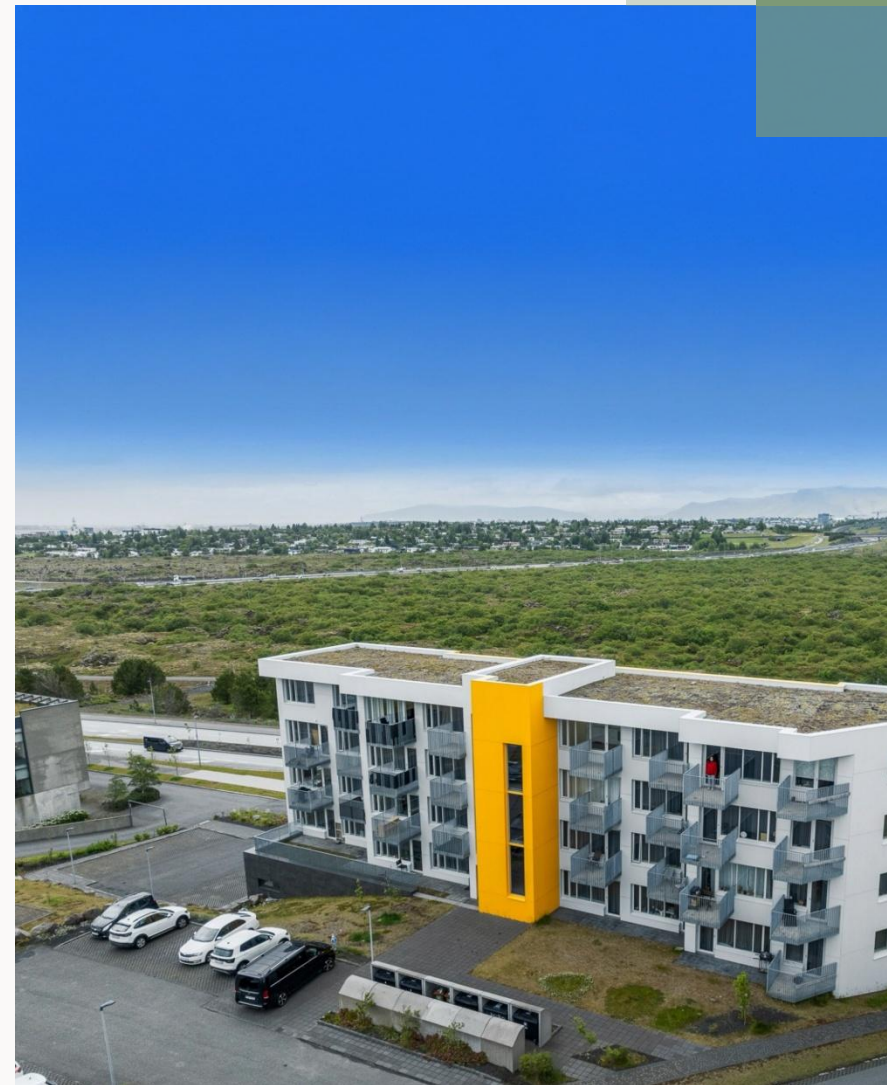
Svansvottun

Svanurinn er opinbert umhverfismerki Norðurlandanna. Tilgangur Svansvottunar er að draga úr umhverfisáhrifum bygginga, sporna við hnattrænni hlýnun og vernda heilsu þeirra sem koma að framkvæmd byggingarinnar sem og þeirra sem að lokum dvelja í húsnæðinu.

Svansvottaðar byggingar fela í sér ýmsa kosti s.s.:

- 20% betri orkunýting en almennt í íslensku húsnæði
- Loftræstikerfi endurnýtir 70-80% af hitanum sem kemur inn í húsið
- Heimilistæki í eldhúsi og þvottahúsi eru í besta eða næstbesta orkusparandi flokki.
- Staðsetning hússins er þannig að dagsljós nýtist sem best
- Torfa á þakinu skapar betri skilyrði fyrir dýralíf og er hluti af sjálfbærum ofanvatnslausnum hverfisins
- Kolefnisspor steypunnar er 10% minna en almennt þekkt

Fjölbýlishúsið, Urriðaholt 10-12, sem er í eigu Ölmu fasteigna ehf. er Svansvottað. Byggingarefni innihalda ekki skaðleg efni, orkunýtni er með besta móti og fellur byggingin vel að vistvænu skipulagi Urriðaholts.



Félagslegir þættir



Starfsmannamál

Það er mikilvægt fyrir þjónustufyrirtæki á borð við Ölmú að búa yfir öflugum mannauði. Félagið leitast við að ráða vel menntað starfsfólk með fjölbreytta reynslu og leggur áherslu á að skapa jákvætt starfsumhverfi þar sem starfsfólki líður vel og fær tækifæri til að vaxa og dafna í starfi. Með hvatningu, sveigjanleika og tækifærum til faglegrar þróunar eykur félagið starfsánægju, dregur úr starfsmannaveltu og stuðlar að betri árangri í rekstri.

Mannauðssvið Langasjávar fer fyrir mannauðsmálum Ölmú og er vel haldið utan um málaflokkinn. Alma fylgir eftirfarandi stefnum móðurfélagsins:

Mannauðsstefna

Markmið Langasjávar er að laða að, þróa og halda í hæfileikaríkt starfsfólk. Það er stefna félagsins að bjóða upp á jákvætt starfsumhverfi, efla þá fjölmenningu sem ríkir hjá dótturfélögum og skapa starfsmönnum jöfn tækifæri. Í því skyni hefur félagið sett sér mannauðsstefnu þar sem m.a. er fjallað um jafnréttismál, ráðningar, starfsþróun, fræðslu, menningu o.fl.

Jafnréttisstefna

Langisjór hefur jafnframt sett sér sérstaka jafnréttisstefnu í þeim tilgangi að byggja upp vinnustaðamenningu þar sem margbreytileiki, nýting á færni starfsmanna og aukin starfsánægja er höfð að leiðarljósi. Stefna Langasjávar miðar m.a. að því að tryggja jafnrétti milli kynjanna þar sem konur, karlar og kynsegin hafi jafna stöðu innan samstæðunnar. Auk þess mælir stefnan fyrir um tiltekna aðgerðir í EKKÓ-málefnum enda hvers konar ofbeldi ekki liðið undir neinum kringumstæðum.

Öryggis, heilsu- og vinnuverndarstefna

Markmið stefnunnar er að Langisjór verði slysalaus vinnustaður og stuðla að heilsu og vellíðan starfsfólks, m.a. með því að tryggja að aðbúnaður og hollustuhættir á starfsstöðvum séu til fyrirmyndar, efla þekkingu starfsmanna á öryggismálum og vinnuvernd og hvetja starfsfólk til að tileinka sér heilbrigðan lífsstíl.

MoodUp

Alma leggur ríka áherslu á vellíðan og starfsánægju starfsmanna og framkvæmdir starfsánægjukannanir annan hvern mánuð til að fylgjast með þróuninni. Árið 2025 mældist starfsánægja að meðaltali 7,6 og er á gulum skala. Markmið félagsins er að starfsánægja sé alltaf á grænum skala.



Kynjaskipting starfsfólks



Heilsueflandi vinnustaður

Alma hefur sett sér það markmið að vera heilsueflandi vinnustaður og hlúa að andlegri og líkamlegri heilsu starfsfólks. Í því felst m.a. að starfsumhverfið sé laust við einelti, kynferðislega og/eða kynbundna áreitni og ofbeldi, og hefur félagið innleitt skýra verkferla til að taka á slíkum málum. Í því skyni hefur félagið innleitt starfsmannaapp sem nýtist sem vettvangur fyrir fræðslu og forvarnir tengdar velferð og heilbrigði. Alma nýtir leikjavæðingu (e. gamification) í starfsmannappinu til að hvetja til þátttöku í fræðslu og heilsueflandi verkefnum. Í appinu fær starfsfólk aðgang að margskonar efni sem styður við heilbrigðan lífsstíl, jafnvægi milli vinnu og einkalífs og stuðlar að aukinni starfsánægju.

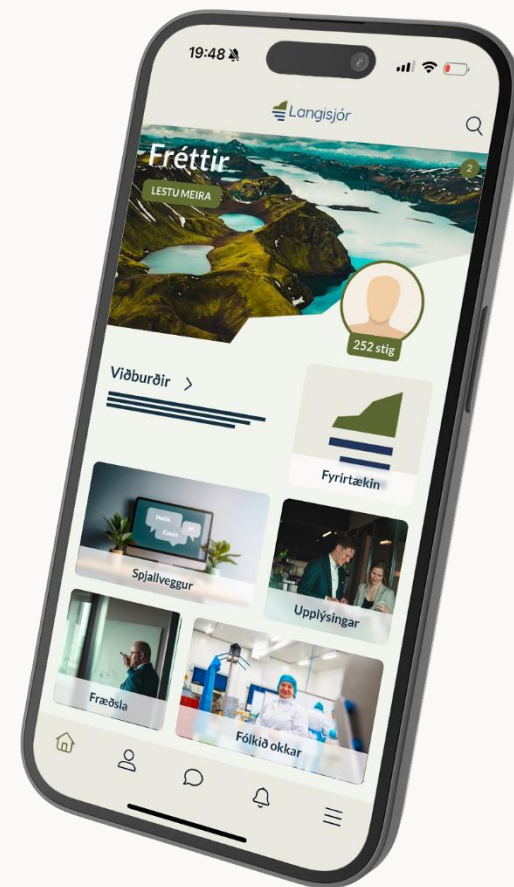
Veikindahlutfall innan félagsins er reglulega mælt og nýtt til að greina tækifæri til úrbóta. Markmið Ölmu er að draga úr veikindum með áherslu á fræðslu, forvarnir og aðgengilegar upplýsingar í gegnum starfsmannaappið, sem gegnir lykilhlutverki í heilsueflandi vinnustaðamenningu félagsins.

Langasjávar appið

Langasjávar appið er nýtt starfsmannasmáforrit hannað fyrir samstæðu Langasjávar. Með einföldu og notendavænu viðmóti veitir smáforritið aðgang að mikilvægum upplýsingum, verkfærum, tilkynningum og fræðslu á einum stað.

Markmið Langasjávar appsins er að efla upplýsingaflæði, samvinnu og tengsl innan samstæðunnar ásamt því að auka aðgang að þjálfun og fræðslu, viðburðum og tilkynningum milli fyrirtækja.

Með Langasjávar appinu vonum við að hægt sé að auka starfsánægju þar sem starfsmenn eru upplýstari og finna fyrir aukinni tengingu við fyrirtækið sitt og samstæðuna í heild.



Öryggi og vinnuvernd

Alma vinnur eftir öryggis, heilsu- og vinnuverndarstefnu Langasjávar og leggur því einnig áherslu á öruggt og heilsusamlegt starfsumhverfi. Félagið tryggir góða vinnuaðstöðu og heilnæmt vinnuumhverfi fyrir starfsfólk.

Árið 2024 var framkvæmt áhættumat á starfsemi Ölmu, annars vegar vegna vinnu á skrifstofu og hins vegar vegna vinnu starfsmanna í viðhaldsverkefnum. Í kjölfarið var öryggishandbók gefin út ásamt því að allur öryggisbúnaður var yfirfarinn. Helsta áhætta snýr að starfsfólki sem starfar við viðhald og endurbætur.

Til að styrkja öryggismenningu félagsins enn frekar er hægt að tilkynna öryggisatvik, senda inn ábendingar og fylgjast með framvindu úrbóta í rauntíma í nýju starfsmannaappi. Með þessu eykst gagnsæi, ábyrgð og samstarf um öryggismál.

Alma leggur jafnframt áherslu á reglubundna fræðslu, öryggisúttektir og markvissar aðgerðir til að draga úr slyshættu.

Vinnuslysatiðni hjá föstum starfsmönnum er verulega lág, sem endurspeglar árangursríkar öryggis-aðgerðir og nýtingu tæknilausna til að bæta vinnuvernd.



Tilkynnt slys

0



Tilkynningar til Vinnueftirlitsins

0



Eigið starfsfólk: Heilsa og öryggi

Fræðslustefna

Starfsfólk Ölmu er hvatt og stutt til að efla þekkingu sína og hæfni með markvissri fræðslu, námskeiðum og endurmenntun þegar við á. Með fræðslustefnu félagsins er lögð áhersla á að auka faglega þekkingu og styrkja starfsfólk í starfi með fjölbreyttum tækifærum til náms og þjálfunar.

Á árinu 2025 var lögð áhersla á stjórnendaþjálfun. Auk þess var haldið fræðsluerindi á vegum Bentt um ábyrga notkun gervigreindar og vinnustofa á vegum Dale Carnegie um breytingarstjórnun og viðhorf til breytinga.

Þá voru haldnir stuttir hádegisfyrirlestrar tengdir heilsu og vellíðan í tengslum við árlegt hvatningarverkefni, Lífshlaupið.

Lífshlaupið

Langisjór og dótturfélög taka þátt í Lífshlaupinu á hverju ári. Lífshlaupið er árlegt hvatningarverkefni á vegum Íþróttá- og Ólympíusambands Íslands sem hvetur fólk á öllum aldri til að hreyfa sig a.m.k. 30 mín á dag og efla heilsu sína fyrir bæði líkamlega og andlega vellíðan.

Verkefnið byggir á samveru, gleði og jákvæðri hvatningu – þar sem þátttakendur skrá sína hreyfingu og fylgjast með framvindu hópsins. Lífshlaupið styrkir samstöðu og hvetur til heilbrigðari lífsstíls á skemmtilegan og aðgengilegan hátt.



Þjónusta við leigjendur

Stefna Ölmur er að bjóða viðskiptavinum sínum upp á öruggt og vandað leiguhúsnaði, hátt þjónustustig og sveigjanleika. Félagið vill vera leiðandi í því að gera leigumarkaðinn á Íslandi faglegri og leggur ríka áherslu á þjónustu við leigjendur. Undanfarin misseri hefur markvisst verið unnið að því að bæta samskipti og upplýsingagjöf til leigjenda og nýlega voru verkferlar einfaldaðir með það að markmiði að leysa mál hratt, örugglega og í sátt við leigjendur.

Alma safnar ábendingum og beiðnum frá leigjendum í gegnum heimasíðu sína. Þar hafa verið gerðar úrbætur til að stytta viðbragðstíma, auka yfirsýn og tryggja skýrara utanumhald. Í byrjun árs 2026 mun ný heimasíða félagsins fara í loftið þar sem upplýsingar hafa verið settar fram með einfaldari og aðgengilegri hætti.

Árlega sendir Alma út þjónustukönnun á leigjendur þar sem leitast er eftir afstöðu leigjenda gagnvart þjónustu félagsins. Þetta er mikilvægur líður í því að bæta þjónustu og upplifun leigjenda. Árið 2025 voru 70% leigjenda nokkuð ánægðir, ánægðir eða mjög ánægðir með starfsemi Ölmur.

Ölmur er annt um að viðskiptavinum líði vel í íbúðum félagsins. Þegar nýjum viðskiptavinum eru afhentar íbúðir fá þeir leiðbeiningar um loftun íbúða til að stuðla að heilnæmu innilofti og koma í veg fyrir óþarfa rakamyndum í íbúðum félagsins. Einnig fá þeir leiðbeiningar um aðferðir til að draga úr umhverfisáhrifum, t.d. með flokkun úrgangs og tillögur til að draga úr vatns- og orkunotkun.



Samfélag

Á Íslandi hefur leigumarkaðurinn lengi einkennst af einstaklingum sem leigja út eina eða fáar íbúðir og sértækum úrræðum opinberra aðila sem ætlað er að mæta þörfum afmarkaðra hópa. Með tilkomu stærri leigufélaga hefur hins vegar skapast öruggur og áreiðanlegur valkostur fyrir þann stóra hóp sem kys sveigjanleikann sem því fylgir að leigja fremur en að eiga eigið húsnæði.

Í ljósi þess mikilvæga hlutverks sem Alma gegnir á þessum markaði eru stjórn og stjórnendur meðvituð um samfélagslegt og kerfislegt mikilvægi starfseminnar, og tekur samfélagsstefna félagsins mið af því. Meginmarkmið hennar er að stuðla að faglegum og traustum leigumarkaði á Íslandi.

Samfélagsstefnan var mótuð af stjórn í samráði við framkvæmdastjóra og hefur það að leiðarljósi að skapa sem mestan ávinning fyrir samfélagið, leigjendur og hluthafa félagsins. Hún fjallar um samfélagsverkefni félagsins, réttindi viðskiptavina, jafnréttismál, mannauðsmál og umhverfismál og styður þannig við ábyrga og sjálfbæra starfsemi Ölmú.

Alma hefur verið stoltur aðili að Festu – miðstöðvar um samfélagsábyrgð og sjálfbærni síðan 2017. Samtökin eru frjáls félagasamtök sem hafa þann tilgang að auka þekkingu á samfélagsábyrgð og sjálfbærni fyrirtækja, stofnana og hvers kyns skipulagsdeilda. Alma hefur auk þess lagt kapp á að styrkja tilfallandi samfélagsverkefni og hefur t.a.m. reglulega styrkt fjáraflanir Krabbameinsfélagsins.

Alma fær á hverju ári fjöldann allan af styrktarbeiðnum. Félagið hefur sett sér styrktarstefnu og leggur áherslu á að styrkja málefni sem tengjast réttindum leigutaka auk þess að styðja við geðheilbrigðismál og málefni tengd forvörnum og heilsu. Alma hefur sett sér markmið um að fjölga samfélagsverkefnum á árinu 2026 og hyggst leggja áherslu á málefni er tengjast fasteignum.



Orðspor og ímynd

Sveiflur á fasteignamarkaði, fjármagnsmörkuðum og í framboði og eftirspurn eftir leiguhúsnæði geta leitt til sveiflna á leiguverði, sérstaklega þegar til lengri tíma er litið. Það er því eðlilegt og stundum óhjákvæmilegt að breyta leiguverðum til markaðsverðs við endurnýjun leigusamninga.

Aðstæður á leigumarkaði hafa verið krefjandi undanfarin misseri og hefur félagið neyðst til að hækka leiguverð í takt við hækkandi fjármagnskostnað og spennu á leigumarkaði. Það hefur reynst áskorun við þessar aðstæður að standa vörð um orðspor og ímynd félagsins en að mati stjórnenda hefur félaginu tekist ágætlega að snúa við neikvæðri umfjöllun og byggja upp jákvæða ímynd sem endurspeglar raunverulega starfsemi þess.

Stundum reynist mikill munur á leiguverðum eldri samninga sem koma til endurnýjunar og markaðsverðs, sérstaklega á þeim samningum sem upphaflega voru gerðir við aðrar markaðsaðstæður en þegar til endurnýjunar kemur. Til að koma til móts við þá leigjendur sem að öðrum kosti þyrftu að þola mikla hækkun á leigusamningum sínum við endurnýjun hefur félagið sett sér vinnureglur sem milda hækkun leiguverðs með því að hafa hámark á hækkun leiguverðs, bæði hlutfallslega og í krónutölu. Enn fremur gefst þeim leigutökum sem hafa þurft að þola mikla hækkun leiguverðs við endurnýjun rýmri umbóttunartími til að leita að nýju leiguhúsnæði kjósi þeir það.



Neytendur og endanotendur: Áhrif upplýsinga á neytendur og endanotendur

Lögfræðiaðstoð Orator

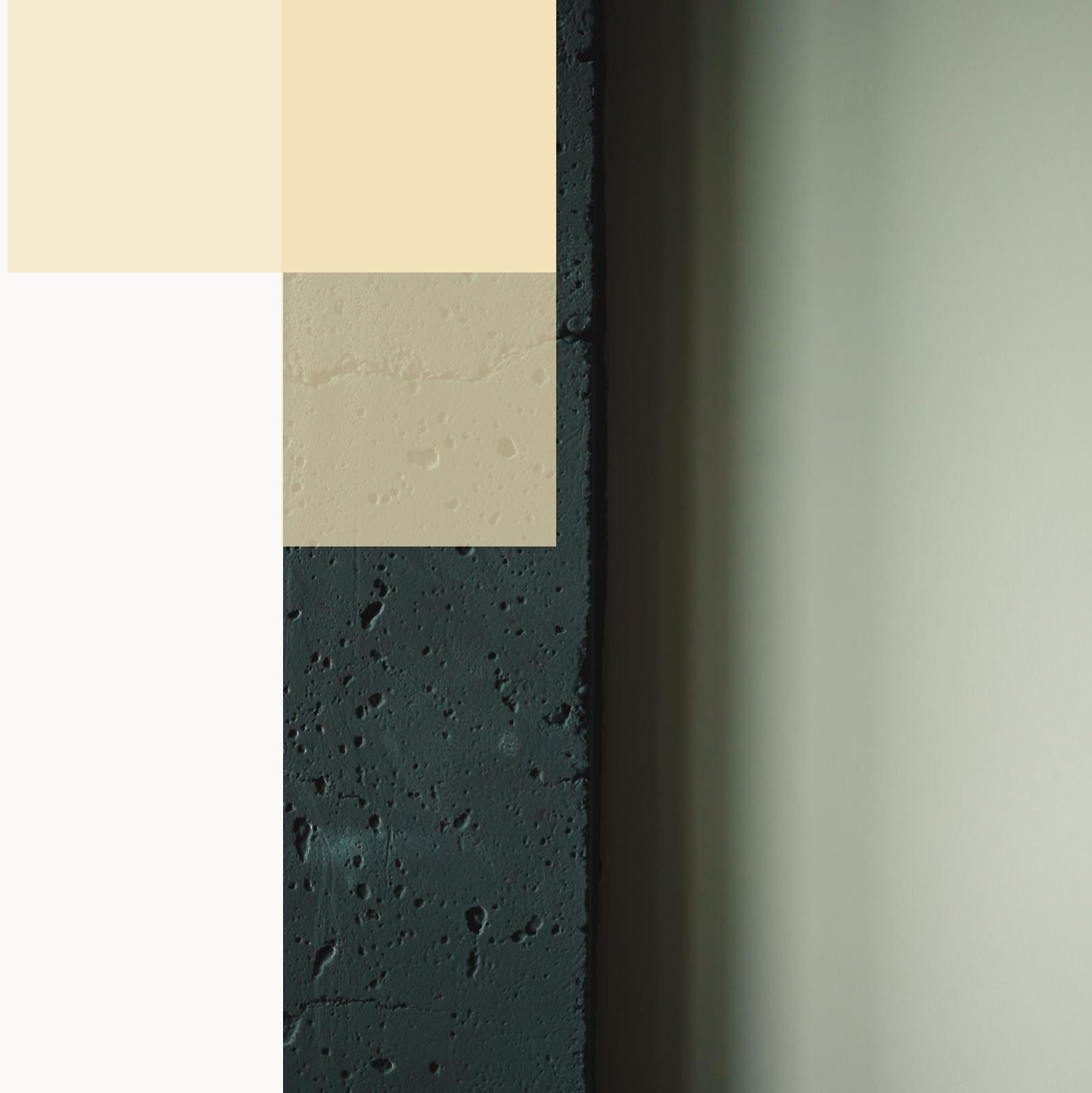
Alma vill stuðla að betri vitund meðal almennings um réttindi leigjenda og inntak laga og reglna sem gilda um leigu íbúðarhúsnæðis. Félagið vinnur að þessu markmiði með því að kosta og stuðla að fræðslu um leigumarkaðinn.

Haustið 2017 gerði Alma samstarfssamning við Orator, félag laganema við Háskóla Íslands, um rekstur endurgjaldslausrar lögfræðiráðgjafar í gegnum síma fyrir alla leigjendur á markaði. Alma hefur verið bakhjarl verkefnisins frá upphafi en hluti þess styrks felst í greiðslu launa lögfræðings sem sinnir ráðgjöfinni ásamt laganemum. Lögfræðingurinn er óháður Ölmu og aðkoma félagsins að ráðgjöfinni er engin. Samstarfið hefur síðan verið endurnýjað árlega og verður þjónustan starfrækt fram á vor 2026 á grundvelli gildandi samnings.

Þá hefur Alma opnað undirvef á heimasíðu sinni þar sem hægt er að leita svara við helstu spurningum sem vaknað geta hjá leigjendum og leigusölum við gerð leigusamnings, meðan á leigutíma stendur og við lok leigusamnings. Verkefnið er hluti af viðleitni Ölmu að stuðla að traustum og öruggum leigumarkaði, þar sem leigjendur eru almennt upplýstir um réttindi sín og skyldur.



Stjórnarhættir



Stjórnarhættir

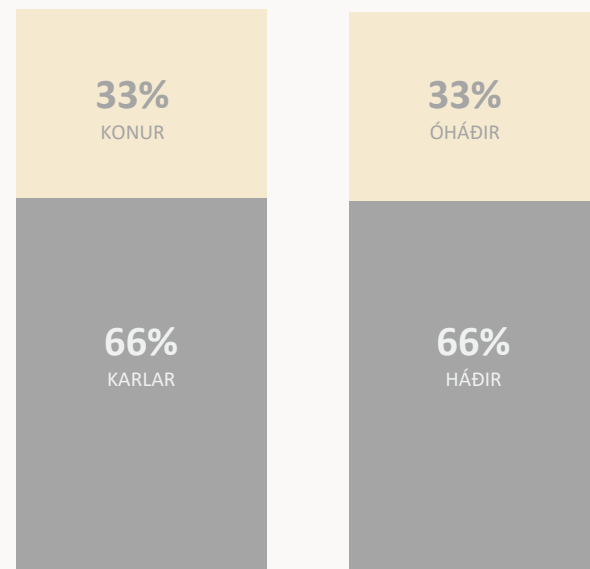
Stjórnarhættir Ölmu byggja á lögum um hlutafélög, samþykktum félagsins og starfs- og siðareglum stjórnar. Félagið fylgir í megindráttum leiðbeiningum Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka atvinnulífsins um góða stjórnarhætti, en vikor frá tilteknum ákvæðum í ljósi eignarhalds félagsins.

Stjórn félagsins samanstendur af einstaklingum með fjölbreytta menntun, þekkingu og reynslu á sviði fjármála, rekstrar og fasteignafjárfestinga. Hún er meðvituð um samfélagslegt og kerfislægt mikilvægi félagsins og leggur ríka áherslu á að Alma starfi á ábyrgan, gagnsæjan og faglegan hátt.

Stjórn Ölmu hefur góða stjórnarhætti að leiðarljósi og framkvæmir árlega árangursmat á störfum sínum og framkvæmdastjóra. Í mati þessu er sérstaklega litið til starfshátta stjórnar, stefnumótunar, áhættustýringar, upplýsingagjafar og frammistöðu stjórnarmanna og framkvæmdastjóra.

Starfsreglur stjórnar Ölmú íbúðafélags hf. skilgreina hlutverk, ábyrgð og starfshætti stjórnar og framkvæmdastjóra. Þær tryggja skýra verkaskiptingu, gagnsæi og fagleg vinnubrögð í ákvarðanatöku og eftirliti með starfsemi félagsins. Reglurnar byggja á lögum um hlutafélög og leiðbeiningum Viðskiptaráðs Íslands, Nasdaq Iceland og Samtaka atvinnulífsins um góða stjórnarhætti. Með þeim er stuðlað að ábyrgri stjórn, markvissri áhættustýringu og traustu innra eftirliti innan samstæðunnar.

Siðareglur stjórnar setja siðferðileg viðmið fyrir störf stjórnar og stjórnarmanna. Þær leggja áherslu á heiðarleika, trúnað, fagmennsku og að ákvarðanir séu teknar með hagsmuni félagsins og hagsmunaaðila að leiðarljósi. Reglurnar styðja við góða viðskiptahætti, samfélagslega ábyrgð og vandaða ákvörðunartöku.



Mannréttindi og stefna gegn mútum og spillingu

Stefna gegn mútum og spillingu

Alma fylgir gildandi lögum og reglum og leggur áherslu á að sporna gegn hvers kyns spillingu, mútum eða ólögum starfsemi. Félagið starfar samkvæmt stefnu gegn mútum og spillingu sem samþykkt var á vettvangi móðurfélagsins og verður slík háttsemi ekki liðin undir neinum kringumstæðum. Með gagnsæjum og ábyrgum viðskiptaháttum er dregið úr áhættu og tryggt að starfsemi félagsins sé í samræmi við góða siði og venjur í viðskiptum.

Starfs- og siðareglur félagsins kveða jafnframt á um að stjórnarmenn og starfsmenn skuli forðast hagsmunaaðreiktra og tilkynna slíkt ef upp kemur. Þeim er óheimilt að þiggja gjafir, fríðindi eða önnur verðmæti frá viðskiptavinum eða öðrum hagsmunaaðilum. Allir starfsmenn og stjórnarmenn eru bundnir trúnaðar- og þagnarskyldu og mega ekki nýta trúnaðarupplýsingar í eigin þágu eða annarra.

Varnir gegn peningabætti

Alma hefur sett sér stefnu og innleitt verkferla til að fyrirbyggja peningabætti og fjármögnun hryðjuverka í samræmi við lög nr. 140/2018. Markmið félagsins er að tryggja áreiðanleika viðskiptamanna, greina áhættu og viðhafa stranga innri ferla og fræðslu til að koma í veg fyrir ólögum starfsemi og styrkja traust og heilbrigði á leigumarkaði.

Siðareglur starfsfólks

Á vettvangi móðurfélagsins Langasjávar hafa verið samþykktar siðareglur starfsfólks sem byggja á jafnréttisstefnu og sjálfbærnistefnu félagsins. Tilgangur stefnunnar er m.a. að stuðla að því að starfsfólk sýni viðskiptavinum og starfsfólki virðingu og kurteisi ásamt því að stuðla að góðum starfsanda og jákvæðri fyrirtækjamenningu. Í siðareglunum er m.a. fjallað um viðskiptahætti, mannauð, persónuvernd, upplýsingagjöf og þjónustu. Siðareglurnar voru innleiddar í núverandi mynd árið 2024 og hafa verið kynntar og staðfestar af starfsfólki félagsins. Þegar nýtt starfsfólk tekur til starfa er það beðið um að skrifa undir fylgni við reglurnar.

Stefna gegn barna- og nauðungarvinnu

Langisjór og dótturfélög hafa einnig sett sér stefnu gegn barna- og nauðungarvinnu. Félög í samstæðu Langasjávar hafa einsett sér að starfa í samræmi við íslenska vinnulöggjöf og að standa vörð um mannréttindi í allri sinni starfsemi. Samstæða Langasjávar starfar ekki með fyrirtækjum eða einstaklingum sem verða uppvís að mannréttindabrotum, brotum á vinnulöggjöf, skattalöggjöf eða öðru sem viðkemur lögum, mútum og spillingu.

Fyrirtækjamenning

Hjá Ölmur ríkir sterk og jákvæð fyrirtækjamenning sem byggir á trausti, virðingu og samvinnu. Alma er í grunninn fjölskyldufyrirtæki sem litar mjög fyrirtækjamenningu félagsins; boðleiðir eru stuttar, starfsfólk nýtur trausts og sveigjanleika og fær tækifæri til að vaxa og dafna í starfi. Það er markmið stjórnenda að starfsfólk upplifi að framlag þeirra skipti máli og að þau séu hluti af liðsheild.

Stjórnendur leggja áherslu á að starfsfólk njóti jafnvægis milli vinnu og einkalífs. Að mati stjórnenda er þetta jafnvægi mikilvæg forsenda fyrir því að starfsfólk geti blómstrað bæði í starfi og utan þess. Þá líta stjórnendur svo á að sveigjanleiki og skilningur á fjölbreyttum aðstæðum starfsfólks séu mikilvæg til að stuðla að vellíðan í starfi.

Góð móttaka nýliða er mikilvægur þáttur í að byggja upp jákvæða fyrirtækjamenningu félagsins. Nýjum starfsmönnum stendur til boða rafræn nýliðafræðsla sem veitir innsýn í starfsemi, menningu og daglegt starf áður en störf hefjast. Að auki er nýliðum boðið í kaffi og köku á fyrsta vinnudegi, þar sem þeir fá tækifæri til að kynna samstarfsfólki í afslöppuðu og hlýlegu umhverfi.

Alma leggur áherslu á fagleg vinnubrögð þar sem öryggi og þjónusta er í fyrirrúmi. Á sama tíma er mikilvægt að starfsfólk njóti sín í starfi og hafi gaman í vinnunni. Starfsmannafélagið, Alsjór, skipuleggur fjölbreytta viðburði á borð við jólahlaðborð, árshátíð, pub-quiz og sumargrill. Slíkir viðburðir styrkja samvinnu, efla liðsheild og skapa jákvæðan starfsanda.

Til að stuðla að öryggi og trausti á vinnustaðnum hefur Alma innleitt reglur um vernd uppljóstrara. Reglurnar eru aðgengilegar í starfsmanna appi móðurfélagsins og á starfsmannavef mannauðskerfis. Reglurnar voru síðast endurskoðaðar og staðfestar á árinu. Markmið þeirra er að stuðla að því að tilkynnt sé um lögbrot eða aðra ámælisverða háttsemi og þar með draga úr slíkri hegðun innan starfseminnar. Hægt er að senda inn tilkynningar um ámælisverða háttsemi nafnlaust eða með nafni, annaðhvort í gegnum starfsmannaappið eða starfsmannavefinn. Tilkynningar berast beint til mannauðsdeildar og eru meðhöndlaðar með fyllsta trúnaði.

Reglubundnar mælingar á starfsánægju sýna að starfsfólk er stolt af vinnustaðnum og mælir með honum við aðra. Slíkt traust og ánægja eru lykilvísar um heilbrigða fyrirtækjamenningu og sterka innri ímynd.

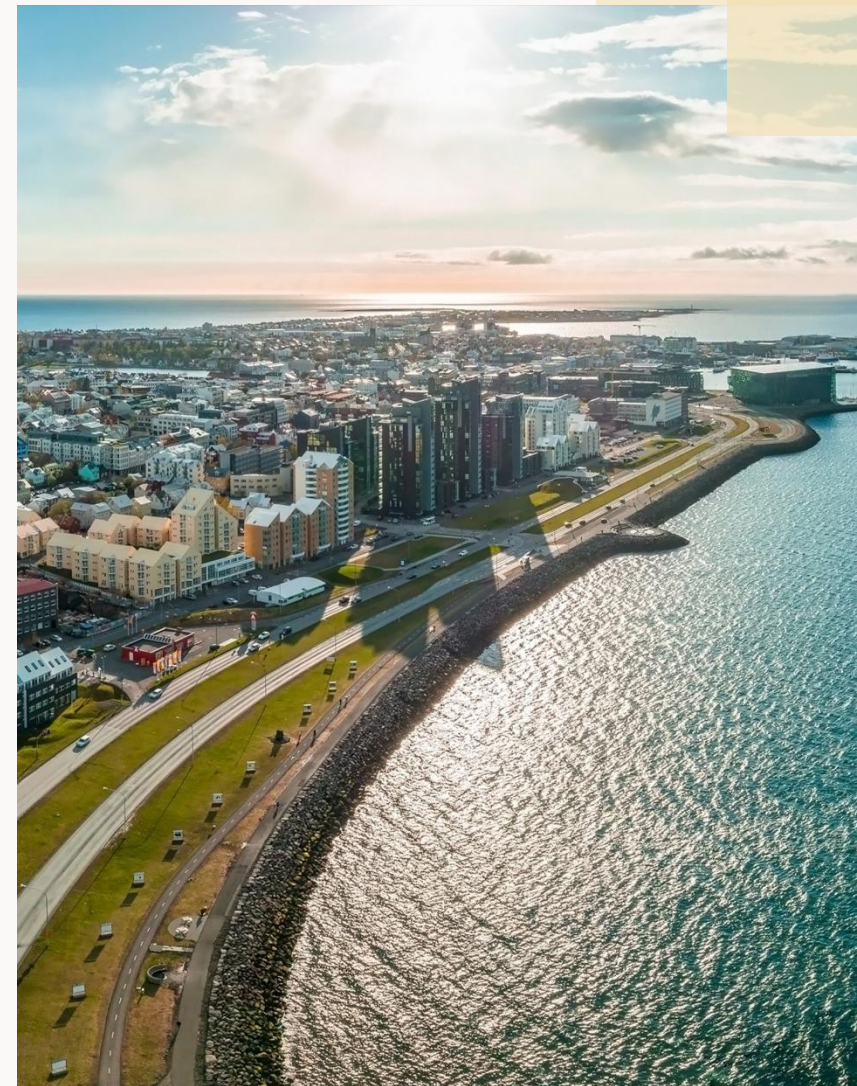
Fyrirtækjamenningin er því ekki aðeins grunnur að góðum starfsanda heldur lykilþáttur í langtímaárangri félagsins.

Pólítísk þátttaka og hagsmunagæsla

Alma hefur mikilvægu hlutverki að gegna í mótun faglegs leigumarkaðar á Íslandi. Félagið leggur áherslu á þátttöku í opinberri umræðu sem snýr að húsnæðis- og leigumarkaðnum, með það að markmiði að tryggja jafnvægi milli hagsmuna leigjenda, leigusala og samfélagsins í heild.

Án virkrar hagsmunagæslu getur rekstrarumhverfi Ölmur þróast án þess að sérfræðipækning og reynsla félagsins komi fram. Áhætta getur aukist á íþyngjandi lagasetningum sem getur t.a.m. bitnað á leigjendum og framboði á leiguhúsnæði.

Framvegis mun Alma leggja aukna áherslu á virka hagsmunagæslu, byggða á faglegum grunni og traustu samstarfi við stjórnvöld, sveitarfélög og aðra hagsmunaaðila. Með því styður félagið við stefnu sína um að efla fagmennsku og traust á íslenskum leigumarkaði.



Birgjar og þjónustuaðilar

Á vettvangi Langasjávar hafa verið settar sameiginlegar siðareglur birgja og þjónustuaðila sem byggja á sjálfbærnistefnu móðurfélagsins og UFS-viðmiðum Nasdaq. Tilgangur reglnanna er að tryggja ábyrga og gagnsæja aðfangakeðju þar sem lögum, reglum og siðferðilegum viðmiðum er fylgt í hvívetna. Reglurnar ná til umhverfispáttu, félagslegra þátta og stjórnarháttu og miða að því að stuðla að sjálfbærum viðskiptaháttum og jákvæðum áhrifum á virðis_keðju samstæðu Langasjávar.

Birgjamat

Á árinu 2025 framkvæmdi Alma í fyrsta sinn markvisst birgjamat á stærstu birgjum sínum. Matinu er ætlað að tryggja að samstarfsaðilar félagsins starfi í samræmi við sömu gildi og áherslur og Alma leggur til grundvallar í allri sinni starfsemi. Ásamt því að staðfesta siðareglur birgja og þjónustuaðila voru lagðar fyrir spurningar sem tengjast UFS þáttum, s.s. varðandi losun gróðurhúsalofttegunda, orkunotkun, stefnu í starfsmannamálum, mannréttindi, stefnu gegn mútum og spillingu, siðareglur og aðra ferla. Að auki hvetur félagið birgja til keðjuábyrgðar í eigin aðfangakeðju.

Í þessu fyrsta birgjamati var lögð áhersla á birgja sem eru í reglulegum viðskiptum við félagið og sem nema meira en 5 m.kr. í veltu á árinu. Þessir birgjar mynda u.þ.b. 70% af heildarbirgjum Ölm. Þá hefur Alma einnig komið upp verkferlum til að vinna úr svörum birgja og framkvæma reglulegt endurmat.

Á árinu 2025 lauk Alma birgjamati á 68% stærstu birgja sinna. Félagið hefur sett sér markmið um að ljúka birgjamati á stærstu birgjum félagsins fyrir árslok 2026.



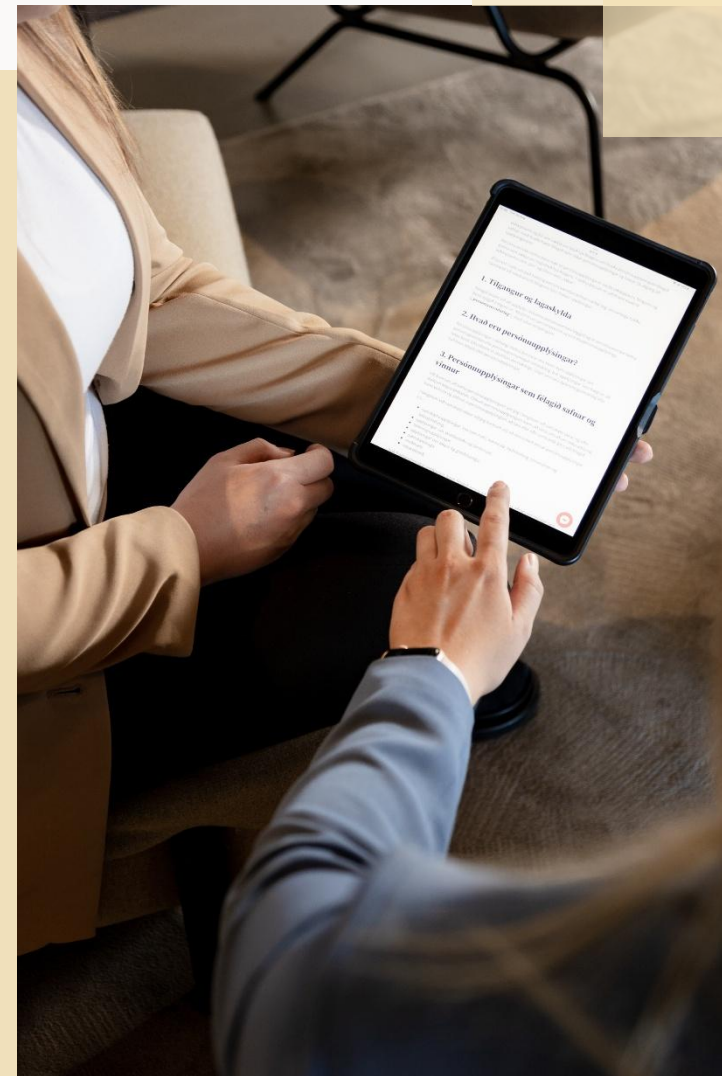
Stefna um upplýsingaöryggi

Á árinu 2025 samþykkti stjórn Langasjávar nýja stefnu um upplýsingaöryggi. Markmið stefnunnar er að tryggja öryggi upplýsinga, kerfa og notenda með því að viðhalda háu öryggisstigi, lágmarka áhættu og tryggja samræmi við lög og reglur á sviði upplýsingaöryggis.

Alma leggur áherslu á reglulega fræðslu til starfsmanna um netöryggi, netglæpi og örugga meðferð gagna. Nýir starfsmenn fá sérstaka fræðslu við ráðningu til að tryggja sameiginlegan skilning á mikilvægi öryggis í daglegu starfi.

Félagið hefur jafnframt mótað viðbragðsáætlun vegna upplýsingaöryggisatvika sem felur í sér skráningu, greiningu og reglulegar æfingar til að tryggja skjót og fagleg viðbrögð ef atvik koma upp. Með þessu er tryggt að upplýsingaöryggi sé stöðugt viðhaldið og styrkt í starfsemi félagsins, og að traust og öryggi upplýsinga sé í fyrirrúmi í öllum samskiptum við viðskiptavinum, birgja og samstarfsaðila.

Haustið 2025 fór fram fræðsla um netveiðar (phising) og aðferðir til að greina svikapósta frá öruggum tölvupóstum. Á árinu 2026 er stefnt að því að auka fræðslu á sviði upplýsingaöryggis enn frekar með áherslu á netveiðar, meðhöndlun viðkvæmra upplýsinga og örugga notkun upplýsingakerfa.



Viðauki A

Flokkunarreglugerð ESB (e. EU Taxonomy)



Flokkunarreglugerð ESB

Árið 2023 tóku gildi lög nr. 25/2023 um upplýsingagjöf um sjálfbærni á sviði fjármálaþjónustu og flokkunarkerfi fyrir sjálfbærar fjárfestingar. Með gildistöku laganna voru m.a. innleidd í íslenskan rétt ákvæði hinnar svokölluðu flokkunarreglugerðar ESB (e. EU Taxonomy). Flokkunarkerfið miðar að því að skilgreina hvaða atvinnustarfsemi teljist umhverfislega sjálfbær, auka gagnsæi og samræmi í upplýsingagjöf fyrirtækja og styðja við markmið um sjálfbærari ráðstöfun fjármagns.

Á árinu 2025 vann félagið áfram að greiningu á því hvaða áhrif kjarnastarfsemi þess kann að hafa á loftslagsbreytingar og hvernig starfsemin fellur að skilgreiningum flokkunarkerfisins, meðal annars með mati á gjaldgengri starfsemi og tengdum tekjum og kostnaði.

Á árinu 2025 urðu hins vegar verulegar breytingar á regluverkinu með svonefndum OMNIBUS-pakka, sem felur m.a. í sér breytingu á gildissviði og beitingu flokkunarreglugerðarinnar. Í ljósi þeirrar óvissu sem ríkir um innleiðingu og áhrif OMNIBUS-breytinganna hér á landi, sem og þess að samkvæmt fyrirbyggjandi upplýsingum kann kjarnastarfsemi félagsins að falla utan gildissviðs flokkunarkerfisins, hefur félagið kosið að halda að sér höndum í frekari innleiðingu á kröfum flokkunarreglugerðarinnar að svo stöddu. Félagið mun áfram fylgjast náið með þróun regluverksins og meta áhrif þess á starfsemi sína eftir því sem skýrari mynd fæst af endanlegu gildissviði á Íslandi.



Gjaldgeng starfsemi

Atvinnustarfsemi er sögð vera gjaldgeng (e. eligible) ef hún er skilgreind í framseldum reglugerðum ESB, settum á grundvelli flokkunarreglugerðarinnar, um þau tæknilegu matsviðmið sem atvinnustarfsemi þarf að uppfylla til að teljast umhverfislega sjálfbær samkvæmt flokkunarkerfinu. Ef flokkunarkerfið nær yfir atvinnustarfsemi telst hún vera gjaldgeng. Gjaldgengni gefur þó ekki til kynna hvort tiltekin starfsemi sé sjálfbær heldur einungis að til séu tæknileg matsviðmið fyrir starfsemina til að hægt sé að greina hana í samræmi við flokkunarkerfið.

Flokkunarreglugerðin setur fram sex umhverfismarkmið:

- Mildun loftslagsbreytinga
- Aðlögun að loftslagsbreytingum
- Sjálfbær notkun og verndun vatns og auðlinda sjávar
- Umskipti yfir í hringrásarhagkerfi
- Mengunarvarnir- og eftirlit
- Vernd og endurheimt líffræðilegrar fjölbreytni og vistkerfa



Gjaldgeng starfsemi (frh.)

Alma hefur tekið reglugerð ESB um flokkunarkerfi fyrir sjálfbæra atvinnustarfsemi til ítarlegrar skoðunar með það að markmiði að meta umfang hennar og áhrif á starfsemi félagsins. Reglugerðin hefur verið túlkuð með hliðsjón af atvinnugeira félagsins til að greina hvaða þættir starfseminnar teljist gjaldgengir samkvæmt flokkunarkerfinu. Við greiningu á tekjum og kostnaði kom í ljós að tekjur félagsins af byggingum, þar á meðal leigutekjur, teljast gjaldgengar rekstrartekjur samkvæmt flokkunarkerfinu. Alma er jafnframt með rekstrarkostnað sem uppfyllir skilgreiningar flokkunarkerfisins og er sá kostnaður flokkaður í viðeigandi flokka samkvæmt flokkunarkerfi ESB, nánar tiltekið í töflu hér að neðan.

| Atvinnugeiri | Númer | Starfsemi |
|---|-------|---|
| Byggingastarfsemi og mannvirkjagerð og fasteignaviðskipta | 7.1 | Smíði nýrra bygginga |
| Byggingastarfsemi og mannvirkjagerð og fasteignaviðskipta | 7.2 | Endurnýjun bygginga sem fyrir er |
| Byggingastarfsemi og mannvirkjagerð og fasteignaviðskipta | 7.4 | Uppsetning, viðhald og viðgerðir á hleðslustöðvum fyrir rafknúin ökutæki í byggingum (og bílastæðum sem eru tengd byggingu) |
| Byggingastarfsemi og mannvirkjagerð og fasteignaviðskipta | 7.7 | Kaup og eignarhald á byggingum |



Samræmi við flokkunarkerfið (e. taxonomy alignment)

Til þess að atvinnustarfsemi geti talist vera umhverfislega sjálfbær (e. aligned) verður hún að falla undir eitt af sex umhverfismarkmiðum reglugerðarinnar, en má á sama tíma ekki skaða önnur markmið hennar. Þetta er til þess að komast hjá því að atvinnustarfsemi geti talist umhverfislega sjálfbær ef hún veldur síðan umhverfinu svo miklum skaða að það vegur þyngra en framlag starfseminnar til umhverfismarkmiðs. Að auki þarf starfsemin að vera stunduð í samræmi við lágmarksverndarráðstafanir (e. minimum safeguards) sem snúa m.a. að mannréttindum og uppfylla tæknilegu matsviðmiðin (e. technical screening criteria).

Félagið hefur metið gjaldgenga starfsemi sína með hliðsjón af framangreindum skilyrðum og mögulegum umhverfisáhrifum kjarnastarfseminnar. Í ljósi þeirrar óvissu sem skapast hefur um gildissvið og beitingu flokkunarreglugerðarinnar í kjölfar OMNIBUS-breytinga á vettvangi Evrópusambandsins, og með hliðsjón af fyrirliggjandi upplýsingum um að starfsemi félagsins kunni að falla utan gildissviðs regluverksins, hefur félagið valið varfærna og íhaldssama nálgun. Að svo stöddu hefur félagið því ekki flokkað neina starfsemi sína sem umhverfislega sjálfbæra samkvæmt flokkunarkerfinu.

Félagið mun endurmeta þessa afstöðu ef og þegar skýrari mynd liggur fyrir um endanlegt gildissvið og innleiðingu regluverksins hér á landi.



Lágmarksverndarráðstafanir (e. Minimum safeguards)

Eitt af grunnskilyrðum þess að starfsemi Ölmú íbúðafélags geti talist sjálfbær er að félagið geri fullnægjandi lágmarksverndarráðstafanir í samræmi við 18. gr. flokkunarreglugerðarinnar (8. gr. reglugerðar Evrópusambandsins (ESB) 2020/852).

Á árinu 2026 mun félagið vinna áfram að greiningu á gjaldgengri starfsemi, lágmarksverndarráðstöfunum og öðrum atriðum sem tengjast flokkunarreglugerðinni, meðal annars með mati á forsendum fyrir umhverfislegri sjálfbærni kjarnastarfseminnar.

Samhliða þessari vinnu mun félagið fylgjast náið með þróun regluverksins og endurmeta næstu skref eftir því sem skýrari mynd fæst af gildissviði reglugerðarinnar á Íslandi.



EU Taxonomy

Rekstrartekjur

| Atvinnustarfsemi (1) | Númer (2) | Heildarvelta (3) | Hlutfall veltu (4) |
|---|-----------|------------------|--------------------|
| | | Gjaldmiðill | % |
| A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR | | | |
| A.1. Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu) | | | |
| Velta frá umhverfissjálfbærri starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu) (A.1) | | - | 0% |
| A.2 Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) | | | |
| Kaup og eignarhald á byggingum | 7,7 | 5.341.051 | 89% |
| Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) (A.2) | | 5.341.051 | 89% |
| Alls (A.1 + A.2) | | 5.341.051 | 89% |
| B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR | | | |
| Velta frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B) | | 635.992 | 11% |
| Alls (A +B) | | 5.977.043 | 100% |

EU Taxonomy

Fjárfestingar

| Atvinnustarfsemi (1) | Númer (2) | Fjárfestingargjöld alls (3) | Hlutfall fjárfestingargjalda (4) |
|--|-----------|--------------------------------|--|
| | | Gjaldmiðill | % |
| A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR | | | |
| A.1. Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu) | | | |
| Fjárfestingargjöld starfsssemi sem er umhverfissjálfbær (sem fellur að flokkunarkerfinu) (A.1) | | - | 0% |
| A.2 Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) | | | |
| Smíði nýrra bygginga | 7.1 | 1.902.068 | 77% |
| Endurnýjun bygginga sem fyrir eru | 7.2 | 571.745 | 23% |
| Uppsetning, viðhald og viðgerðir á hleðslustöðvum fyrir rafknúin ökutæki í byggingum (og bílastæðum sem eru tengd byggingum) | 7.4 | - | 0% |
| Fjárfestingargjöld starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) (A.2) | | 2.473.813 | 100% |
| Alls (A.1 + A.2) | | 2.473.813 | 100% |
| B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR | | | |
| Fjárfestingargjöld frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B) | | 822 | 0% |
| Alls (A +B) | | 2.474.635 | 100% |

EU Taxonomy

Rekstrargjöld

| Atvinnustarfsemi (1) | Númer (2) | Rekstrargjöld alls (3) | Hlutfall rekstrargjalda (4) |
|---|-----------|------------------------|-----------------------------|
| | | Gjaldmiðill | % |
| A. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR YFIR | | | |
| A.1. Umhverfissjálfbær starfsemi (sem fellur að flokkunarkerfinu) | | | |
| Rekstrargjöld starfsemi sem er umhverfissjálfbær (sem fellur að flokkunarkerfinu) (A.1) | | - | 0% |
| A.2 Starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) | | | |
| Endurnýjun bygginga sem fyrir eru | | 487.936 | 29% |
| Rekstrargjöld starfsemi sem flokkunarkerfið nær yfir en er ekki umhverfissjálfbær (starfsemi sem fellur ekki að flokkunarkerfinu) (A.2) | | 487.936 | 29% |
| Alls (A.1 + A.2) | | 487.936 | 29% |
| B. STARFSEMI SEM FLOKKUNARKERFIÐ NÆR EKKI YFIR | | | |
| Rekstrargjöld frá starfsemi sem flokkunarkerfið nær ekki yfir (B) | | 1.182.778 | 71% |
| Alls (A +B) | | 1.670.714 | 100% |

Viðauki B

Stefnur og reglur

Stefnur og reglur

ALMA

- Sjálfbærnistefna
- Persónuverndarstefna
- Öryggishandbók
- Stefna um fjárfestingar
- Upplýsingastefna
- Reglur endurskoðunarnefndar
- Siðareglur starfsfólks
- Siðareglur stjórnar
- Starfskjarastefna
- Starfsreglur stjórnar
- Verklagsreglur um framkvæmd áreiðanleikakannana
- Stefna um aðgerðir gegn peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka
- Áhættustefna
- Fjárfestingastefna

Langisjór

- Jafnréttisstefna
- Mannauðsstefna
- Stefna gegn barna- og nauðungarvinnu
- Stefna gegn mútum og spillingu
- Öryggis-, heilsu- og vinnuverndarstefna
- Persónuverndarstefna starfsmanna
- Persónuverndarstefna starfsumsækjenda
- Reglur um rafræna vöktun
- Stefna um upplýsingaöryggi
- Siðareglur birgja og þjónustuaðila
- Skattastefna
- Verklagsreglur um vernd uppljóstrara

Viðauki C

Kolefnisspor og úrgangur



Kolefnisspor

Umfang 1

Undir umfang 1 fellur öll bein losun sem kemur til vegna eldsneytis sem keypt hefur verið fyrir bíla hjá Ölm.ú.

Umfang 2

Undir umfang 2 fellur óbein losun vegna keypts rafmagns og hita. Fyrir Ölm.ú er hér um að ræða rafmagn og hita fyrir íbúðir í millibilsástandi, íbúðir í skammtímaleigu og skrifstofu. Hitavatnsnotkun íbúða í millibilsástandi er nálg.ú með því að nota nýtingarhlutfall yfir árið sem hlutfall af mældri heildarnotkun íbúða í langtímaleigu. Erfitt er að telja fram alla rafmagnsnotkun íbúða í langtímaleigu þar sem hún er greidd í gegnum húsfélög og enn sem komið er ekki gagnaflæði til staðar. Fyrir skrifstofu er notkun nálg.ú með stærðarhlutfalli af heildarnotkun húsnæðis.

Umfang 3

Undir umfangi 3 hefur Alma reiknað óbeina losun sína fyrir fjóra flokka. Enn er unnið að því að ná utan um heildarlosun í umfangi 3 og mun sú vinna halda áfram.

Flokkur 5 - Úrgangur



Notast var við úrgangstölur frá þjónustuaðila fyrir íbúðir í skammtímaleigu. Úrgangur vegna langtímaleigu tengist endurbótum og getur því verið misjafn milli ára. Úrgangstölur fyrir skrifstofu voru áætlaðar út frá meðalmagni úrgangs sem myndast vegna einstaklinga sem starfa á skrifstofunni.



Flokkur 6 – Viðskiptaferðalög

Engin viðskiptaferðalög voru árið 2025



Flokkur 7 - Ferðalög starfsfólks til og frá vinnu

Ferðavenjukönnun var framkvæmd árið 2025 og eru eknir kílómetrar áætlaðir út frá þeim.



Flokkur 13 - Leigufjármunir í niðurstreymi

Óbein losun vegna keypts hita fyrir íbúðir í langtímaleigu og hluta rafmagns og hita í atvinnuhúsnæði sem Alma hefur yfirsýn yfir. Hitavatnsnotkun íbúða í langtímaleigu var nálg.ú með því að nota nýtingarhlutfall yfir árið sem hlutfall af mældri heildarnotkun.

Úrgangur úr framkvæmdum

| Úrgangsflokkur (kg) | 2025 |
|---|--------------|
| Blandaður byggingar- og niðurrifsúrgangur | 3.450 |
| Blandaður, óskilgreindur úrgangur | 5.160 |
| Samtals | 8.610 |

Viðauki D

VSME tilvísunartafla



VSME tilvísunartafla 2025

| Tilvísun | Lýsing | Uppfyllt | Tilvísun/athugasemd |
|-----------|--|------------|---|
| B1 | Basis for preparation | | |
| 24a | Selected reporting option | Að fullu | Um skýrsluna |
| 24b | Disclosures omitted due to classified or sensitive information | Á ekki við | Félagið býr ekki yfir viðkvæmum eða leynilegum upplýsingum sem hafa áhrif á upplýsingagjöf skv. VSME staðlinum. |
| 24c | Reporting on an individual or consolidated basis | Að fullu | Um skýrsluna |
| 24d | Subsidiaries covered in the report | Að fullu | Alma íbúðafélag hf., Sundagörðum 8, 104 Reykjavík Alma fasteignir ehf., Sundagörðum 8, 104 Reykjavík Brimgarðar ehf. Sundagörðum 8, 104 Reykjavík Ylma ehf. Sundagörðum 8, 104 Reykjavík |
| 24e | General information about the undertaking | Að fullu | Um skýrsluna, Um Ölmú Eignasafn Rekstrartölur eru birtar í íslenskum krónum en ekki Evrum líkt og staðallinn kveður á um. Alma íbúðafélag hf. er íslenskt hlutafélag í samstæðu Langasjávar ehf. og starfar á grundvelli laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Meginstarfsemi Ölmú íbúðafélags hf. fellur undir kóða M68.20 atvinnugreinaflokkunar Evrópusambandsins (NACE). Starfsmannafjöldi er birtur sem meðalfjöldi ársverka (FTE). Félagið er með heimilisfesti á Íslandi og er lögheimili félagsins að Sundagörðum 8, 104 Reykjavík. |
| 25 | Sustainability-related certifications or labels | Að fullu | Um skýrsluna, Um Ölmú Umhverfisþættir: Svansvottun |
| B2 | Practices policies and future initiatives for transition towards a more sustainable economy | | |
| 26a | Practices | Að fullu | Sjálfbærni: Sjálfbærnistefna Félagslegir þættir: Starfsmannamál |
| 26b | Policies | Að fullu | Stjórnarhættir: Stjórnarhættir Viðauki: Stefnur og reglur |
| 26c | Future initiatives | Að fullu | Sjálfbærni: Tvöföld mikilvægisgreining Sjálfbærni: Markmið og verkefni 2025 - 2026 |
| 26d | Targets | Að fullu | Sjálfbærni: Verkefni og markmið 2025 - 2026 |
| 27 | Reducing negative impacts and enhancing positive impacts | Að fullu | Sjálfbærni: Tvöföld mikilvægisgreining Umhverfisþættir: Loftslagsaðgerðir |

VSME tilvísunartafli 2025

| B3 Energy and greenhouse gas emissions | | | |
|--|---|--------------|--|
| 29 | Total energy breakdown in MWh | Að hluta til | Umhverfispættir: Losun gróðurhúsalofttegunda Orkunotkun er birt í kWst. |
| 30a | Scope 1 GHG emissions in tCO2eq | Að fullu | Umhverfispættir: Losun gróðurhúsalofttegunda |
| 30b | Location-based Scope 2 emissions in tCO2eq | Að hluta til | Umhverfispættir: Losun gróðurhúsalofttegunda |
| 31 | GHG intensity | Að fullu | Um skýrsluna |
| B4 Pollution of air, water and soil | | | |
| 32 | Mandatory and voluntary pollutant emissions disclosure | Á ekki við | |
| B5 Biodiversity | | | |
| 33 | Sites near biodiversity-sensitive areas | Að hluta til | Eignasafn Samkvæmt mikilvægisgreiningu var líffræðileg fjölbreytni ekki metinn mikilvægur þáttur. Kortlagt var hversu langt atvinnuhúsnæði eru frá vernduðum svæðum, að mati félagsins eru takmarkaðar líkur á því að starfsemi þess valdi umhverfisspjöllum á friðlýstum svæðum. |
| 34a | Total use of land | Á ekki við | |
| 34b | Total sealed area | Á ekki við | |
| 34c | Total nature-oriented area on-site | Á ekki við | |
| 34d | Total nature-oriented area off-site | Á ekki við | |
| B6 Water | | | |
| 35 | Total water withdrawal | Að fullu | Umhverfispættir: Orka |
| 36 | Water consumption for high-usage production processes | Á ekki við | |
| B7 Resource use, circular economy and waste management | | | |
| 37 | Application of circular economy principles | Að hluta til | Umhverfispættir: Úrgangur frá starfsemi |
| 38a | Total annual generation of waste broken down by non-hazardous and hazardous | Á ekki við | Enginn hættulegur úrgangur féll til í starfsemi árið 2025. |
| 38b | Total annual waste diverted into recycling or reuse | Að fullu | Umhverfispættir: Úrgangur frá starfsemi |
| 38c | Annual mass-flow of relevant materials used (in high-usage sectors) | Að fullu | Viðauki: Úrgangur úr framkvæmdum |

VSME tilvísunartafla 2025

| | | | |
|------------|---|--------------|---|
| B8 | Workforce - General characteristics | | |
| 39 | Number of employees in headcount or FTE for the following metrics: | | |
| 39a | Type of employment contract (temporary or permanent) | Að fullu | Um skýrsluna |
| 39b | Gender | Að fullu | Félagstegir þættir: Starfsmannamál |
| 39c | Country of employment contract | Á ekki við | Starfsemi félagsins fer að öllu leyti fram á Íslandi. |
| 40 | Employee turnover | Á ekki við | Á ekki við samkvæmt Basic-module. Félagið heldur ekki utan um starfsmannaveltu. |
| B9 | Workforce - Health and Safety | | |
| 41a | Number and rate of recordable work-related accidents | Að fullu | Félagstegir þættir: Öryggi og vinnuvernd |
| 41b | Number of fatalities as a result of work-related injuries and work-related health | Að fullu | Engin dauðsföll má rekja til vinnuslysa eða óheilnæms vinnuumhverfis. |
| B10 | Workforce - Remuneration, collective bargaining and training | | |
| 42a | Compliance with minimum wage standards for employees | Að fullu | Laun eru greidd samkvæmt gildandi kjarasamningum. |
| 42b | The percentage gap in pay between its female and male employees | Að fullu | Um skýrsluna Launagreining er gerð á samstæðugrundvelli: 0,4% körlum í hag en 8,7% körlum í hag án skýribreyta |
| 42c | The percentage of employees covered by collective bargaining agreements | Að fullu | 100% starfsfólks er í stéttarfélagi og fellur undir kjarasamninga. |
| 42d | The average number of annual trainings hours per employee, broken down by gender | Að hluta til | Félagið heldur ekki utan um þessar upplýsingar en árlega eru starfsmannasamtöl haldin til að greina ásókn til endurmenntunar og möguleika á starfsþróun. Nýtt starfsmanna app sem nýlega var tekið í notkun gerir Ölmum kleift að halda utanum þessar upplýsingar |
| B11 | Convictions and fines for corruption and bribery | | |
| 43 | Convictions and fines related to anti-corruption and anti-bribery laws | Að fullu | Alma hefur ekki hlotið sektir vegna brots á lögum um samkeppnishæfni, spillingu og mútur, eða öðru sambærilegu. |

ALMA

The word "ALMA" is written in a bold, dark blue, sans-serif font. The final letter 'A' is partially obscured by three overlapping squares: a yellow square on top, a light blue square on the right, and a red square on the bottom right.