

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 samkvæmt lögum nr. 20/2021 um upplýsingaskyldu útgefanda verðbréfa og flöggunarskyldu.

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 fasteigna 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 framleiða og dreifa matvælum, ásamt því að stunda útleigustarfsemi, í gegnum Ölmú íbúðafélag hf., fasteignapróun og fasteignauppbýggingu. Helstu félög í samstæðu Langasjavar ehf., auk Ölmú íbúðafélags hf., eru Mata hf., Matfugl ehf., Síld og Fiskur ehf., Freyja ehf., Salathúsið ehf., Verkgarðar ehf., BF HB10 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 ljósi eignarhalds Ölmú þykir ekki nauðsynlegt að starfrækja tilnefningarnefnd, sbr. ákvæði 1.4, eða starfskjaranefnd, sbr. ákvæði 5.4. Af sömu ástæðu hefur ekki verið talið tilefni til þess að birta upplýsingar um tímasetningu hluthafafunda á vefsíðu félagsins, sbr. ákvæði 1.1.2.

Stjórn Ölmú var skipuð þann 28. febrúar 2025 og samanstendur af þremur einstaklingum, tveimur karlmönnum og einni konu. Í stjórn sitja Gunnar Þór Gíslason, Eggert Árni Gíslason og Erna Gísladóttir. Með hliðsjón af eignarhaldi Ölmú þykja kröfur um óhæði stórnar, sbr. ákvæði 2.3, ekki eiga við um félagið. Stjórn Ölmú hefur ekki sett sér sérstaka stefnu um fjölbreytileika í tengslum við stjórn, framkvæmdastjórn og æðstu stjórnendur, sbr. ákvæði 2.9. 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.

Stjórn

Stjórn Ölmu íbúðafélags er skipuð þremur einstaklingum, sem kosnir eru á aðalfundi til eins árs í senn. Starfsárið 2025-2026 skipa eftirtaldir stjórn félagsins:

Gunnar Þór Gíslason, stjórnarformaður

Gunnar er fæddur 1965 og lauk cand. oecon. prófi í viðskiptafræði frá Háskóla Íslands árið 1989, MBA prófi frá London Business School árið 1994. Hann er framkvæmdastjóri Langasjávar ehf. og jafnframt stjórnarmaður félagsins. Gunnar er stjórnarformaður Laxárness ehf. og Sólnýjar ehf., auk þess sem hann situr í stjórn Eikar fasteignafélags hf. Hann er einnig stjórnarmaður Coldrock Investments Ltd. og HEGG Holdings Ltd. á Möltu. Á starfsferli sínum hefur Gunnar setið í stjórnnum ýmissa skráðra og óskráðra félaga, bæði á Íslandi og erlendis. Hagsmunatengsl hans tengjast eignarhlut hans í móðurfélagi Ölmu, Langasjó ehf., sem á Freyju ehf., Mötu hf., Matfugl ehf., Síld og Fisk ehf. og Salathúsið ehf. sem öll eru leigutakar dótturfélags Ölmu. Gunnar er faðir framkvæmdastjóra félagsins, Ingólfs Árna Gunnarssonar og telst því ekki óháður, sbr. ákvæði 2.3 í 6. útgáfu leiðbeininga um stjórnarhætti fyrirtækja. Að öðru leyti á hann engin sérstök hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila félagsins. Gunnar tók fyrst sæti í stjórn Ölmu 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 verðbréfavíðskiptum árið 2001. Hann er stjórnarmaður í Langasjó ehf. og nokkrum dótturfélögum Langasjávar, auk þess er hann stjórnarformaður Solid Clouds hf. Hagsmunatengsl Eggerts tengjast eignarhlut hans í móðurfélagi Ölmu, Langasjó ehf. sem á Freyju ehf., Mötu hf., Matfugl ehf., Síld og Fisk ehf. og Salathúsið ehf. sem öll eru leigutakar dótturfélags Ölmu. Eggert er bróðir Gunnars Þórs og frændi Ingólfs Árna Gunnarssonar, framkvæmdastjóra félagsins, og telst því ekki óháður, sbr. ákvæði 2.3 í 6. útgáfu leiðbeininga um stjórnarhætti fyrirtækja. Að öðru leyti á hann engin önnur hagsmunatengsl við helstu viðskipta- eða samkeppnisaðila félagsins. Eggert tók fyrst sæti í stjórn Ölmu 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. Hún er forstjóri BL ehf. og starfaði áður sem forstjóri Bifreiða og landbúnaðarvéla hf. árin 2003-2008. Erna var einn af eigendum félagsins og starfaði þar sem framkvæmdastjóri frá árinu 1991. Auk þess situr hún í stjórnnum Egg ehf., Eldhúsvara ehf., Umbreytingar slhf. og Hregg ehf. Erna hefur verið varamaður í stjórn Sjóvár frá 2019 en sat

áður í stjórn félagsins frá 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 Ölmú í apríl 2021.

Stjórn hefur sett sér skriflegar starfsreglur sem skilgreina hlutverk og ábyrgð stjórnar. Í starfsreglum er meðal annars kveðið á um verksvið stjórnar og stjórnarformanns, boðun og tíðni stjórnarfunda, framkvæmd og fundarsköp, undirnefndir stjórnar, innra eftirlit og árangursmat. Gildandi starfsreglur voru samþykktar þann 19. febrúar 2026 og eru þær aðgengilegar á vef félagsins, www.al.is.

Í samræmi við lög og samþykktir Ölmú 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 heyrja undir stjórn. Stjórn hefur skilgreint hvað fellur undir óvenjulegar og mikilsháttar ráðstafanir og er það mat uppfært eftir því sem við á.

Endurskoðunarnefnd

Endurskoðunarnefnd Ölmú var kjörin á stjórnarfundum 25. apríl 2025. Helena Hilmarsdóttir, löggiltur endurskoðandi og fjármálastjóri Varðar trygginga hf., gegnir hlutverki formanns nefndarinnar. Aðrir nefndarmenn eru Gunnar Þór Gíslason, stjórnarformaður, og Erna Gísladóttir, stjórnarmaður.

Eftirlitshlutverk endurskoðunarnefndar nær til Ölmú og félaga innan samstæðu Ölmú. Endurskoðunarnefnd hefur eftirlit með endurskoðun ársreikninga og samstæðureikninga og fer yfir áætlun ytri endurskoðanda og vinnuferla við reikningsskil. Þá metur nefndin óhæði ytri endurskoðanda og endurskoðunarfyriertækis og hefur eftirlit með því að stjórn félagsins tryggji að innra eftirlit og áhættustýring sé í samræmi við stefnu félagsins.

Formaður endurskoðunarnefndar boðar til funda og stýrir þeim. Endurskoðunarnefnd starfar samkvæmt starfáætlun sem hún setur sér fyrir hvert starfsár.

Starfsreglur endurskoðunarnefndar voru staðfestar af stjórn 19. febrúar 2026 og má nálgast á vef félagsins, www.al.is.

Stjórnarfundir og fundir undirnefnda

Á árinu 2025 voru haldnir sjö 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 þrjár á árinu 2025. Meirihluti stjórnarmanna voru viðstaddir alla fundi tímabilsins, eða tóku eftir atvikum þátt í þeim með aðstoð rafrænna miðla.

Árangursmat stjórnar

Stjórn Ölmu leggur áherslu á góða stjórnarhætti og gerir árlega árangursmat á störfum sínum og framkvæmdastjóra. Í árangursmati stjórnar er sérstaklega litið til stjórnarfunda, verkefna stjórnar, upplýsingagjafar, stefnumótunar, áhættustjórnunar, frammistaða stjórnarmanna og framkvæmdastjóra. Það var mat stjórnar að stjórnarsamstarfið hafi gengið vel á árinu 2025. Tilgreind voru ákveðin tækifæri til úrbóta og mun stjórn leita leiða til að bæta úr verklagi í samræmi við niðurstöður matsins.

Framkvæmdastjóri

Ingólfur Árni Gunnarsson, fæddur árið 1991, var ráðinn framkvæmdastjóri félagsins 15. júlí 2021. Hann hefur hvorki kaupréttarsamning við félagið né á hann eignarhlut í því. Ingólfur lauk B.Sc. í viðskiptafræði frá Háskólanum í Reykjavík árið 2014 og hefur jafnframt lokið prófi í verðbréfi viðskiptum. Á árunum 2015-2020 starfaði hann sem framkvæmdastjóri bílaleigunnar Lagoon Car Rental. Í kjölfarið hóf hann störf hjá Langasjó ehf. þar sem hann sinnti fasteignaverkefnum. Ingólfur situr í stjórn ýmissa dótturfélaga Ölmu og er jafnframt stjórnarmaður og hluthafi í einkahlutafélaginu Vatnaborg ehf. sem hefur á síðustu árum fjárfest í íbúða- og atvinnuhúsnæði auka verðbréfa.

Samfélagsleg ábyrgð og siðferðisviðmið

Stjórn Ölmu er meðvituð um samfélagslegt og kerfislægt mikilvægi starfsemi félagsins og leggur ríka áherslu á að félagið starfi með hagsmuni samfélagsins að leiðarljósi. Settar hafa verið siðareglur fyrir stjórn og starfsfólk félagsins, auk þess sem samfélagsstefna var samþykkt af stjórn þann 19. febrúar 2026. Markmið stefnunnar er að félagið sé virkur þátttakandi í uppbyggingu faglegs og öruggs leigumarkaðar á Íslandi. Til að ná því markmiði stuðlar félagið að fræðslu meðal almennings um réttindi leigutaka og skyldur leigusala og kostar hana að hluta. Með því að vinna eftir vel skilgreindum verklagsreglum, sem reglulega eru endurskoðaðar, er tryggt að öll samskipti við leigutaka einkennist af formfestu og fagmennsku. Samfélagsstefnan fjallar einnig um jafnréttismál, umhverfismál og mannauðsmál. Hana 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. leitast 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, setja viðmið um áhættutöku og hafa eftirlit með henni. Endurskoðunarnefnd hefur eftirlit með fyrirkomulagi og virkni innra eftirlits 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 rekstur félagsins. Stjórn Ölmu hefur samþykkt áhættustefnu félagsins þar sem áhættuþættir eru skýrðir, áhættuvilji skilgreindur og fjallað um helstu mælikvarða 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.

Regluvörslu er útvistað til móðurfélagsins Langasjávar ehf. Lögfræðingur Langasjávar er Alexander Örn Júlíusson lögmaður og er hann jafnframt regluvörður Ölmu. Staðgengill regluvarðar er Sigurgeir Valsson lögmaður hjá Landslögum slf.

Regluvörður ber ábyrgð á að tryggja skilvirkt innra eftirlit og fylgni við upplýsingaskyldu félagsins gagnvart fjárfestum, stjórnvöldum og markaðnum, auk þess að hafa eftirlit með framkvæmd reglna um meðferð innherjaupplýsinga og viðskipti innherja. Hlutverk regluvarðar er einnig að veita ráðgjöf um lagareglur og kröfur til félagsins, tryggja að það starfi í samræmi við lög og góða viðskiptahætti, og sinna upplýsingagjöf og fræðslu til starfsfólks.

Samskipti hluthafa og stjórnar

Hluthafafundur fer með æðsta vald í málefnum Ölmu í samræmi við lög og samþykktir félagsins. Samskipti hluthafa og stjórnar fara fram á hluthafafundum. Stjórnarformaður ber ábyrgð á samskiptum við hluthafa. Stjórnarmenn eru sjálfstæðir í störfum sínum og taka ekki við fyrir mælum beint frá hluthafa félagsins eða öðrum hagsmunaaðilum.

Stjórn hefur yfirfarið og samþykkt stjórnarháttayfirlýsingu þessa þann 11. mars 2026.