

S A M Þ Y K K T I R
fyrir
FOSS FASTEIGNAFÉLAG SLHF.

1. **Nafn félagsins, heimili, varnarþing og tilgangur**
 - 1.1 Félagið er samlagshlutafélag og er nafn þess Foss Fasteignafélag slhf.
 - 1.2 Heimilisfang félagsins er að Borgartúni 25, 105 Reykjavík.
 - 1.3 Tilgangur félagsins er fjárfestingastarfsemi, þ. á m. kaup og sala fasteigna, rekstur fasteigna og annar skyldur rekstur.
 - 1.4 Ábyrgðaraðili félagsins er Foss GP ehf. sem skal vera í beint eða óbeint í eigu rekstraraðila félagsins á hverjum tíma.
 - 1.5 Félagið er ekki sjálfstæður skattaðili.

2. **Hlutafé félagsins o.fl.**

Hlutafé – hlutir

- 2.1 Hlutafé félagsins er kr. 14.910.000 -krónur fjórtán milljónir níu hundruð og tíu þúsund að nafnverði. Hlutaféð skiptist í einnar krónu hluti eða margfeldi þeirrar fjárhæðar, sem hluthafar eiga í félaginu á hverjum tíma.
- 2.2 Hluthöfum í félaginu er skipt í ábyrgðaraðila og samlagsaðila. Ábyrgðaraðili ber beina og ótakmarkaða ábyrgð á öllum skuldbindingum félagsins. Ábyrgð samlagsaðila takmarkast við innborgað hlutafé.
- 2.3 Ábyrgðaraðila er ekki skylt að leggja fram hlutafé. Sé ábyrgðaraðili jafnframt eigandi hlutafjár, gilda um það sömu reglur og um annað hlutafé, og nýtur ábyrgðaraðili hvorki aukinna réttinda, né hvíla á honum auknar skyldur. Ábyrgðaraðili hefur ekki rétt til arðsúthlutunar umfram hlutafjáreign sína.
- 2.4 Engar hömlur eru á meðferð hlutafjár í félaginu.
- 2.5 Engin sérréttindi fylgja hlutum í félaginu og hluthafar þurfa ekki að sæta innlausn hluta sinna nema landslög standi til annars.

Hækkun / lækkun hlutafjár

- 2.6 Heimilt er að hækka hlutafé félagsins með ályktun hluthafafundar og þarf til hækkunarinnar sama magn atkvæða og til breytinga á samþykktum þessum. Hluthafar skulu hafa forgangsrétt að öllum nýjum hlutum í hlutfalli við skráða hlutafjáreign sína.
- 2.7 Um hina nýju hluti gilda sömu ákvæði og kveðið er á um í samþykktum þessum að öðru leyti.

- 2.8 Hluthafafundur einn getur ákveðið lækkun hlutafjár og þarf til þess sama atkvæðamagn til breytinga á samþykktum þessum.

Hlutaskrá, Eigendaskipti o.fl.

- 2.9 Stjórn félagsins skal halda hlutaskrá í samræmi við lög og skrá í hana nafn eiganda hvers hlutar í félaginu ásamt dagsetningu eigendaskipta og skráningardag hverju sinni.
- 2.10 Hlutaskráin skal vera geymd á skrifstofu félagsins og eiga allir hluthafar aðgang að henni og mega kynna sér efni hennar.
- 2.11 Hlutir félagsins eru skráðir rafrænt í verðbréfamiðstöð sem starfar samkvæmt lögum nr. 131/1997, með síðari breytingum. Yfirlit verðbréfamiðstöðvar um eigendur hluta í félaginu er fullgild hlutaskrá þess.
- 2.12 Þegar hluthafi hefur greitt hlut sinn að fullu, skal hann skráður sem eigandi í verðbréfamiðstöð, sem starfar samkvæmt lögum nr. 131/1997 um rafræna eignaskráningu verðbréfa, með síðari breytingum og veitir honum réttindi í félaginu svo sem lög og samþykktir þessar mæla fyrir um.
- 2.13 Gagnvart félaginu skal rafræna hlutaskráin skoðast sem fullgild sönnun fyrir eignarétti að hlutum í félaginu. Arðgreiðslur og hvers konar tilkynningar til hluthafa skal senda til þess aðila, sem á hverjum tíma er skráður eigandi viðkomandi hluta í hlutaskrá félagsins. Hluthafi skal tilkynna félaginu heimilisfang sitt, en sé slíkt ekki gert telst skráð lögheimili hluthafa vera heimilisfang hans.

Bann við veðsetningu

- 2.14 Óheimilt er að veðsetja eignir félagsins eða leigutekjur.

3. Hluthafafundur

- 3.1 Hluthafafundur fer með æðsta vald í málefnum félagsins samkvæmt því sem lög og samþykktir þess ákveða.
- 3.2 Fundargerðabók skal haldin og í hana skráð það sem gerist á hluthafafundum.

Boðun hluthafafundar

- 3.3 Félagsstjórn skal boða til hluthafafundar með sannanlegum hætti, með tilkynningu til hvers hluthafa bréflega, eða með tölvupósti.
- 3.4 Boða skal til hluthafafundar lengst fjórum vikum fyrir fund en skemmst sjö dögum fyrir fund. Aðalfund skal þó boða með að minnsta kosti 14 daga fyrirvara.
- 3.5 Hluthafafundi skal halda eftir ákvörðun stjórnar eða að kröfu kjörinna endurskoðenda eða hluthafa sem ráða að minnsta kosti einum tuttugasta hlut hlutafjár í félaginu. Kröfu um að boðað verði til fundar skal gera skriflega og greina fundarefni. Ber stjórninni þá að boða til fundar innan fjórtán daga frá því að krafa um fund berst.
- 3.6 Hluthafafundur er lögmætur ef hann er löglega boðaður.

- 3.7 Hluthafafundum stjórnar fundarstjóri sem fundurinn kýs og tilnefni hann fundarritara með samþykki fundarins. Fundarstjóri skal leysa úr öllum atriðum sem snerta lögmæti fundarins og framkvæmd hans samkvæmt samþykktum þessum og lögum.
- 3.8 Félagsstjórn er heimilt að ákveða notkun rafrænna miðla í tengslum við þátttöku hluthafa í hluthafafundum og atkvæðagreiðslu samkvæmt 80. gr. a laga um hlutfélög nr. 2/1995.
- 3.9 Eitt atkvæði fylgir hverjum hlut í félaginu.
- 3.10 Á hluthafafundi ræður afl atkvæða nema öðruvísi sé fyrirmælt í landslögum eða samþykktum þessum.
- 3.11 Samþykki 90% hluthafa, að undanskildum rekstraraðila félagsins á hverjum tíma, þarf til þess að breyta tilgangi félagsins og til breytinga á samþykktum félagsins.
- 3.12 Tillögur um breytingar á samþykktum félagsins eða sameiningu þess við önnur félög má ekki taka til meðferðar á fundum þess nema þess hafi verið getið í fundarboði.

Aðalfundur

- 3.13 Aðalfundur skal haldinn innan sex mánaða frá lokum reikningsárs.
- 3.14 Á aðalfundum skulu tekin fyrir eftirfarandi mál:
 - a) Stjórn félagsins skal skýra frá hag félagsins og rekstri þess á liðnu starfsári.
 - b) Ársreikningur félagsins fyrir liðið starfsár skulu lagðir fram ásamt athugasemdum endurskoðenda eða skoðunarmanna félagsins til samþykktar.
 - c) Ákvörðun um arðgreiðslur.
 - d) Ákvörðun um greiðslu stjórnarlauna.
 - e) Stjórn félagsins skal kjörin og endurskoðendur eða skoðunarmenn.
 - f) Tekin skal ákvörðun um hvernig fara skal með hagnað eða tap og um arð og framlög í varasjóð.
 - g) Ákvörðun skal tekin um greiðslur til stjórnarmanna og skoðunarmanna fyrir störf þeirra á starfsárinu.
 - h) Tillaga stjórnar um starfskjarastefnu, ef við á, sbr. 79. gr. a laga um hlutfélög.
 - i) Umræður og atkvæðagreiðslur um önnur málefni sem löglega eru upp borin.

4. Félagsstjórn og framkvæmdastjórn

- 4.1 Stjórn félagsins skal skipuð þremur mönnum og einum varamanni hið minnsta, kjörnum á aðalfundi til eins árs í senn. Ábyrgðaraðili félagsins skal þó skipa einn stjórnarmann, sem

jafnframt skal vera stjórnarformaður, en aðrir stjórnarmenn og varamenn skulu kjörnir hlutfallskosningu.

- 4.2 Undirskrift meirihluta stjórnarmanna þarf til að skuldbinda félagið.
- 4.3 Stjórn félagsins skal teljast ályktunarbær þegar meirihluti stjórnarmanna sækir fund. Einfaldur meirihluti atkvæða ræður úrslitum á stjórnarfundum.
- 4.4 Þrátt fyrir ákvæði gr. 4.2 og 4.3 krefst ákvörðun um að segja upp samningi um rekstur og umsýslu félagsins, milli félagsins og viðkomandi rekstrar- og/eða umsýsluaðila, samþykki 2 stjórnarmanna, og má hvorugur þeirra vera tilnefndur af ábyrgðaraðila félagsins.
- 4.5 Þrátt fyrir ákvæði 4.2 og 4.3 þurfa eftirfarandi atriði samþykki allra stjórnarmanna félagsins:
 - 4.1.1 Ákvörðun um gerð tilboða í eignir með fyrirvara um áreiðanleikakannanir;
 - 4.1.2 Ákvörðun um kaup eigna að undangenginni áreiðanleikakönnun;
 - 4.1.3 Skilmálar skuldabréfaútgáfu félagsins;
 - 4.1.4 Slit eða samruni félagsins við annað félag.

Framkvæmdastjórn

- 4.6 Stjórn félagsins getur ráðið framkvæmdastjóra til félagsins og ákveður þá starfskjör hans. Framkvæmdastjóri skal hafa með höndum stjórn á daglegum rekstri félagsins og koma fram fyrir þess hönd í öllum málum sem varða venjulegan rekstur. Framkvæmdastjóra ber að veita stjórnarmönnum og endurskoðanda allar upplýsingar um rekstur félagsins sem þeir kunna að óska eftir og heimilt er að veita, eða veita ber lögum samkvæmt.
- 4.7 Stjórn félagsins er einnig heimilt að gera samning við rekstraraðila til að sjá um daglegan rekstur félagsins og önnur nánar tilgreind verkefni. Gera skal sérstakan samning um hlutverk þessa aðila og skulu slíkir samningar vera á viðskiptalegum forsendum og uppsegjanlegir.

5. Endurskoðun

Á aðalfundi félagsins skal kjósa einn löggiltan endurskoðanda eða endurskoðendafélag fyrir félagið. Skulu þeir rannsaka reikninga félagsins fyrir hvert starfsár og leggja niðurstöður sínar fyrir aðalfund. Endurskoðendur eða skoðunarmenn má ekki kjósa úr hópi stjórnarmanna eða starfsmanna félagsins.

6. Ársreikningur

- 6.1 Reikningsár félagsins skal vera almanaksárið.
- 6.2 Stjórn félagsins skal hafa lokið gerð ársreiknings og lagt fyrir endurskoðanda eigi síðar en einum mánuði fyrir aðalfund.
- 6.3 Ársreikningar skulu vera öllum aðgengilegir.

7. Arðsúthlutun og varasjóðir

- 7.1 Heimilt er að greiða út arð árlega frá og með árinu 2024. Hámarksfjárhæð árlegra arðgreiðslna skal vera mismunur á árlegum leigugreiðslum frá Orkuveitu Reykjavíkur að frádregnum rekstrarkostnaði félagsins og árlegum greiðslum af skuldabréfunum, að því gefnu að slíkt sé í samræmi við gildandi lög.
- 7.2 Arðgreiðslur skulu inntar af hendi eigi síðar en einum mánuði frá samþykkt úthlutunar.

8. Um slit félagsins og samruna

- 8.1 Ákvarðanir um slit félagsins, samruna og skiptingu þess fer eftir ákvæðum sbr. XIII og XIV kafla laga um hlutafélög nr. 2/1995 og eru því aðeins heimilar að þær hafi hlotið samþykki hluthafa eftir þeim reglum sem gilda um breytingar á samþykktum þessum, enda hafi tillaga þess efnis verið kynnt í fundarboði.

9. Önnur ákvæði

Þar sem samþykktum þessum sleppir gilda ákvæði laga um hlutafélög nr. 2/1995

Þannig samþykkt á í Reykjavík 10. júní 2013.

Þannig breytt í Reykjavík 9. október 2013.

Þannig breytt í Reykjavík 18. október 2013

Þannig breytt í Reykjavík 28. október 2013

Réttar samþykktir staðfestir stjórn félagsins:

Edda Guðfrún Sveinisdóttir

Magní Þorinn Jónsson
Birni Hliðar