

Bolagsstyrningsrapport

Kungsleden AB (publ), 556545-1217, ("Bolaget"), är ett börsnoterat fastighetsbolag. Bolagets fastighetsbestånd per den 31 december 2006 omfattade 591 fastigheter med ett bokfört värde om cirka 23,1 miljarder kronor. Fastigheterna var belägna i totalt 128 kommuner. Bolaget är sedan den 14 april 1999 noterat vid Stockholmsbörsen.

TILLÄMPNING AV SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Bolaget tillämpar sedan den 1 juli 2005 Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"). Som ett led i tillämpningen av Koden har Bolaget upprättat föreliggande bolagsstyrningsrapport.

I bolagsstyrningsrapporten beskrivs hur Bolaget under det senaste räkenskapsåret tillämpat Koden, vilka avvikelser från enskilda kodregler som gjorts samt motiven till dessa avvikelser. Det ska noteras att rapporten, inklusive avsnittet om intern kontroll, inte är granskad av Bolagets revisor.

BOLAGSSTÄMMOR

Årsstämma för verksamhetsåret 2006 hölls den 6 april 2006. På årsstämman togs bland annat beslut om en split 3:1, varpå aktiens kvotvärde ändrades från 1,25 till 0,42. Protokoll från årsstämman finns på Bolagets hemsida, www.kungsleden.se.

2007 års årsstämma kommer att äga rum den 18 april 2007 på Hotel Rival, Mariatorget 3, Stockholm. Närmare information om årsstämman finns sist i denna årsredovisning samt på Bolagets hemsida.

Former för stämmoförhandlingar

Styrelsen har med beaktande av Bolagets ägarkrets och vad som är ekonomiskt försvarbart bedömt att det inte är motiverat att erbjuda aktieägare möjlighet att delta i stämmoförhandlingarna på distans och inte heller att erbjuda simultantolkningar av stämmoförhandlingar eller översättningar av Bolaget presenterat material som föreskrivs i Koden. Kallelse till årsstämman kommer att finnas tillgänglig på engelska medan övrigt material inför stämman endast kom-

mer att tillhandahållas på svenska. Efter stämmans genomförande kommer en bild- och ljudupptagning av VD:s anförande samt protokoll från stämman finnas tillgängliga på Bolagets hemsida, [www.kungleden.se](http://www.kungsleden.se).

Styrelsen har med beaktande av Bolagets ägarkrets inte funnit det motiverat att hålla protokollet tillgängligt på andra språk än svenska.

NOMINERINGSPROCESS

Årsstämman för år 2006 antog en instruktion för valberedningens arbete enligt vilken styrelsens ordförande är ansvarig för att en valberedning etableras senast sex månader före årsstämman. Valberedningens uppgift är bland annat att förbereda och framlägga förslag till årsstämman avseende styrelsesammansättning, arvoden till styrelse och revisorer och, i förekommande fall, val av revisorer.

Valberedning

Valberedningen inför årsstämman 2007 består av KG Lindvall (valberedningens ordförande, representerande Swedbank Robur Fonder), Gunnar Balsvik (representerande Kåpan Pensioner Försäkringsförening), Charlotta Wikström (representerande Olle Florén med bolag) samt styrelsens ordförande Bengt Kjell. Valberedningens sammansättning offentliggjordes den 18 oktober 2006. En redogörelse över valberedningens arbete finns på Bolagets hemsida, [www.kungleden.se](http://www.kungsleden.se).

STYRELSE

Enligt Bolagets nu gällande bolagsordning ska Bolagets styrelse bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter med högst två suppleanter. Styrelsens ledamöter och suppleanter utses

årligen på årsstämma intill slutet av nästa årsstämma. På 2006 års årsstämma utökades antalet styrelseledamöter till sju och omvaldes den sittande styrelsen samt nyvaldes Jan Nygren. Inga suppleanter valdes.

Styrelsens arbete och arbetsordning

Styrelsens arbete följer den arbetsordning som antagits och de instruktioner som utfärdats avseende arbetsfördelningen mellan styrelse och VD samt formerna för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Styrelsen ska sammanträda minst sex gånger per år. Varje sammanträde följer en godkänd dagordning. Beslutsunderlag rörande varje förslag på dagordningen har i förväg sänts till samtliga ledamöter. I arbetsordningen fastställs även att styrelsen ska tillse att Bolagets revisorer minst en gång per år personligen närvarar och för styrelsen presenterar sina iakttagelser vid granskningen av Bolaget och sin bedömning av Bolagets interna kontroll.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av sju ledamöter. Styrelsens ordförande, Bengt Kjell, utsågs av årsstämman för 2006. Styrelsen är sammansatt för att aktivt och effektivt kunna stödja ledningen i utvecklingen av Bolaget. Styrelsen ska vidare följa och kontrollera verksamheten. I Bolaget är kompetens och erfarenhet från bland annat fastighetsbranschen, finansiering, affärsutveckling och kapitalmarknadsfrågor viktiga. Av styrelsens ledamöter anses enligt Kodens

definitioner Mats Israelsson som icke oberoende med hänvisning till att han varit styrelseledamot i mer än 12 år samt Jens Engwall som icke oberoende med hänvisning till att han varit verkställande direktör i Bolaget under de senaste fem åren. Övriga ledamöter är oberoende i förhållande till Bolaget, bolagsledningen respektive större aktieägare i Bolaget. Se sidan 37 för styrelsens sammansättning samt för information om respektive styrelseledamot.

Styrelsens arbete under 2006

Under 2006 sammanträdde styrelsen sju gånger, samtliga gånger i Stockholm. Dessutom hölls möten per capsulam vid 16 tillfällen i samband med förvärvs-, försäljnings- och finansieringsfrågor. För närvaro vid respektive tillfälle, se tabell nedan. Bland de ärenden som styrelsen har behandlat kan nämnas rekrytering av ny verkställande direktör, Bolagets strategi, mål, affärsplan, marknad, extern rapportering, förvärv och försäljningar av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter, upptagande av lån och andra finansieringsfrågor, fastställande av försäljningsmandat och incitamentsavtal. Vid styrelsens sammanträden har även Bolagets VD och båda vVD:ar samt bolagets jurist, tillika styrelsens sekreterare, närvarat.

Ersättning till styrelsen

Till styrelsen utgår arvode enligt beslut på årsstämman. Stämman beslutar på förslag från valberedningen hur arvodet ska fördelas mellan ordföranden och ledamöterna. Till ledamot anställd i Bolaget utgår inget arvode. 2006 års årsstämma beslutade att ersättning till ordinarie ledamot, som inte är anställd av Bolaget, skulle utgå med 175 Tkr per år och att arvode till styrelseordföranden skulle utgå med 350 Tkr per år. Årsstämman beslutade vidare att ersättning till ledamot i ersättningsutskottet, som inte är anställd av Bolaget, skulle utgå med 10 Tkr per år, att ersättning till ordföranden i revisionsutskottet skulle utgå med 40 Tkr per år samt att ersättning till ledamot i revisionsutskottet, som inte är anställd i Bolaget, skulle utgå med 20 Tkr per år.

STYRELSENS UTSKOTT

Styrelsen har inom sig inrättat två utskott, ersättningsutskottet och revisionsutskottet, med ansvar för att bereda frågor inom respektive ansvarsområde.

Ersättningsutskottet

Vid konstituerande styrelsesammanträde i april 2006 utsågs ett ersättningsutskott bestående av Bengt Kjell och Mats Israelsson. Utskottet lägger

fram förslag till styrelsen avseende anställningsvillkor för VD, villkor för personal som direktrapporterar till VD samt ärenden av principiell karaktär rörande bland annat pensioner, löner, avgångsvederlag, arvoden och förmåner.

Revisionsutskottet

Vid konstituerande styrelsesammanträde i april 2006 utsågs ett revisionsutskott bestående av Jan Nygren, Jonas Nyrén, Per-Anders Ovin och Anna Weiner Jiffer. Jonas Nyrén har varit revisionsutskottets ordförande. Syftet med revisionsutskottet är att ge arbetet med redovisning och revision ett särskilt forum. Revisionsutskottets ansvarsområden täcker bland annat in såväl Bolagets interna kontroll- och styrsystem som att kvalitetssäkra den externa finansiella rapporteringen. Under 2006 har utskottet sammanträtt vid fyra tillfällen. Bolagets revisorer samt representanter från Bolaget har närvarat vid samtliga tillfällen.

INTERN KONTROLL

Styrelsen ansvarar enligt den svenska aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen. Denna rapport är upprättad i enlighet med avsnitt 3.7.2 och 3.7.3 i Koden och är därmed avgränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

Närvaro vid möten 2006

	Huvudstyrelse		Revisionsutskott		Ersättningsutskott		
Antal möten, totalt		23		4		6	
Bengt Kjell	x	o	23		x	o	6
Mats Israelsson	x		23		x		6
Jonas Nyrén	x		23	x	o	4	
Anna Weiner Jiffer	x		23	x		4	
Per-Anders Ovin	x		20	x		4	
Jan Nygren ¹	x		19	x		2	
Jens Engwall	x		23				
Genomsnittlig närvaro, %			98			100	

x - Ingår i styrelse/utskott o - Ordförande i respektive styrelse/utskott ¹ - Invald på årsstämman 2006

Basen för den interna kontrollen utgörs av den kontrollmiljö som styrelse och ledning kontinuerligt verkar utifrån, men även de beslutsvägar, befogenheter och ansvar som fördelats och kommunicerats i organisationen. Bolaget arbetar kontinuerligt och aktivt med att kartlägga, bedöma och hantera de risker som Bolaget utsätts för i sin verksamhet. Bolaget är ett processororienterat bolag och integrerar rutiner för riskbedömning i sina väsentliga affärsprocesser. De risker som identifieras avseende den finansiella rapporteringen hanteras via Bolagets kontrollstruktur, innefattande bland annat verksamhetsstyrnings- och affärsplanprocesser inkluderande stödjande IT-system. Exempel på styrande dokument inom Bolaget är det verktyg för verksamhetsuppföljning som arbetats fram och används dels för förberedelser inför köp och försäljningar av fastigheter, dels för övergripande uppföljning av verksamheten samt som underlag vid värderingar.

Bolaget har utformat sin interna kontroll så att ändamålsenliga kontrollaktiviteter genomförs såväl på övergripande nivåer (till exempel genom löpande resultatanalys utifrån såväl den operativa som den legala koncernstrukturen och analys av nyckeltal) som mer rutin- och systemorienterade kontroller såsom till exempel avstämningar, attester och liknande kontroller som syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. Kontrollaktiviteterna har utformats för att hantera de väsentliga riskerna avseende den finansiella rapporteringen.

Styrelsen får löpande ekonomisk rapportering och vid varje ordinarie styrelsesammanträde behandlas koncernens ekonomiska ställning. Bolagets revisor rapporterar även varje år personligen sina iakttagelser från granskningen och sin bedömning av den interna kontrollen.

Bolagets ledning driver, på styrelsens uppdrag, ett projekt för att dokumentera Bolagets interna kontroll avseende den finansiella rapporteringen. Bolaget har ingen internrevisionsfunktion. I dagsläget bedöms den interna kontrollen vara god och ändamålsenlig för en organisation i Bolagets storlek, varför styrelse och ledning inte ser något behov av en internrevisionsfunktion.

REVISORER

Vid 2003 års ordinarie årsstämma valdes auktoriserad revisor Thomas Thiel, från KPMG, till Bolagets ordinarie revisor för tiden till och med ordinarie årsstämma 2007. Revisorssuppleant är Björn Flink. Revisorerna har varit valda sedan årsstämman 1998. Utöver revision har KPMG under de senaste tre åren även tillhandahållit Bolaget skatterådgivning. Arvode utgår enligt godkänd räkning. Under 2006 uppgick revisionsarvodet i koncernen till 6 251 Tkr.

KONCERNLEDNING

Koncernledningen består av Bolagets VD, vVD/Ekonomi- och finansdirektör, vVD/Transaktion och analys, divisionscheferna samt bolagsjuristen. Se sidan 36 för information om respektive person.

Ersättning till koncernledningen

Till koncernledningen utgår grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. En beskrivning av principerna för ersättning till styrelsen och koncernledningen samt storleken på ersättningar som utgått för 2006 framgår av årsredovisningen not 6 och 7. Det finns inga aktie- eller aktiekursrelaterade incitamentsprogram för styrelse och VD. Villkor för de bonusavtal som finns framgår av not 7 i årsredovisningen.

Styrelsen kommer på årsstämman 2007 att, för stämmans godkännande, föreslå principer för ersättning och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare.

Johan Risberg

vVD/Ekonomi- och finansdirektör. Född 1961, är civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. Johan har varit anställd i Kungsleden sedan 1996 och tillträdde sin nuvarande befattning 1998. Innehar 150 000 aktier i Kungsleden. Därutöver inga aktier/delägarskap i bolag som Kungsleden har betydande affärsförbindelser med.

Thomas Erséus

VD/Tf Divisionschef Utland. Född 1963, är civilingenjör väg och vatten från Chalmers Tekniska Högskola i Göteborg. Thomas tillträdde positionen som verkställande direktör 1 september 2006. Thomas är styrelseledamot i HQ AB, Hallvarsson & Halvarsson AB samt DSV Miljö A/S Danmark. Innehar 50 000 aktier i Kungsleden. Därutöver inga aktier/delägarskap i bolag som Kungsleden har betydande affärsförbindelser med.

Lars Thagesson

vVD/Transaktion och analys. Född 1959, har grundskoleutbildning. Lars har varit anställd i Kungsleden sedan 1993 och tillträdde sin nuvarande befattning 2005. Innehar inga aktier i Kungsleden eller aktier/delägarskap i bolag som Kungsleden har betydande affärsförbindelser med.

Göran Linder

Divisionschef Publika fastigheter. Född 1968, är civilekonom från Universitetet i Örebro och innehar befattningen sedan 2006. Göran har varit anställd sedan 1998. Innehar 18 000 aktier i Kungsleden.

Eskil Lindnér

Divisionschef Kommersiella fastigheter. Född 1959, är civilingenjör väg och vatten från Lunds Tekniska Högskola och innehar befattningen Divisionschef Kommersiella fastigheter sedan 2006. Eskil har varit anställd i Kungsleden sedan 1999. Innehar 19 440 aktier i Kungsleden.

Åke Theblin

Bolagsjurist. Född 1961, är jur kand från Stockholms Universitet. Åke innehar befattningen bolagsjurist sedan 2001. Innehar 31 000 aktier i Kungsleden.





Bengt Kjell

Styrelseordförande. Född 1954, är styrelsens ordförande och utbildad civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. Bengt Kjell är styrelseordförande i Indutrade AB. Han har varit ledamot i Kungslidens styrelse sedan 1996. Övriga styrelseuppdrag innefattar Höganäs AB, Isaberg Rapid AB, Munters AB, Pandox AB och Helsingborgs Dagblad. Innehar 40 000 aktier i Kungsliden.

Per-Anders Ovin

Ledamot. Född 1956, är civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm och driver egen konsultverksamhet. Per-Anders Ovin har varit ledamot sedan 2003. Övriga styrelseuppdrag innefattar Mengus Stockholm AB, Catella Capital AB, ABG Sundal Collier A/S och EDX Ltd. Innehar 0 aktier i Kungsliden.

Jan Nygren

Ledamot. Född 1950, har gymnasieexamen. Senior Advisor, Saab AB. Ledamot i Kungslidens styrelse sedan 2006. Övriga styrelseuppdrag innefattar ISAK Information AB, GE Moneybank, KBM:s Näringslivsråd, Näringslivets Säkerhetsdelegation, ÖB:s råd för samhällskontakter, Ingenjörsvetenskapsakademien (IVA), m.fl. Innehar 0 aktier i Kungsliden.

Mats Israelsson

Ledamot. Född 1940, är civilingenjör och driver idag egen konsultverksamhet. Mats Israelsson har varit ledamot i Kungslidens styrelse sedan 1993. Han är styrelseordförande i Forsen Projekt AB. Övriga styrelseuppdrag innefattar Castellum AB (avgår våren 2007), LjungbergGruppen AB, Akademiska Hus i Stockholm AB och Veidekke Bostad AB. Innehar 28 800 aktier i Kungsliden.

Anna Weiner Jiffer

Ledamot. Född 1971, är civilingenjör och vVD i bioteknikföretaget Ellen AB. Anna Weiner Jiffer har varit ledamot sedan 2003. Övriga styrelseuppdrag innefattar Ellen AB och Connect Väst AB. Innehar 1 200 aktier i Kungsliden.

Jens Engwall

Ledamot. Född 1956, är civilingenjör och tidigare VD i Kungsliden. Jens Engwall har varit anställd i Kungsliden mellan 1993 och 2006. Övriga styrelseuppdrag innefattar Vasallen AB, Fast-Partner AB, Tengbomgruppen AB, Ruric AB, North European Properties Ltd., Cheng de Intressenter AB, Runsvan AB och Reinhold Polska AB. Innehar 200 000 aktier i Kungsliden.

Jonas Nyrén

Ledamot. Född 1951, är civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. Jonas Nyrén har varit ledamot i Kungslidens styrelse sedan 2001. Övriga styrelseuppdrag innefattar SkandiaBanken AB och Bonnier Holding. Innehar 22 050 aktier i Kungsliden.

TILL ÅRSSTÄMMAN I KUNGSLEDEN AB (PUBL)

org nr 556545-1217

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Kungsleden AB för år 2006. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 38–56. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen samt för att internationella redovisningsstandarder IFRS såsom de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår

också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Jag har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av bolagets resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med internationella redovisningsstandarder IFRS såsom de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och för koncernen, disponerar vinsten i moderbolaget enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 16 mars 2007

Thomas Thiel

Auktoriserad revisor