

Förvaltningsberättelse – Bolagsstyrning

Bolagsstyrning är ett viktigt instrument i arbetet med att bygga och utveckla långsiktiga värden för aktieägarna. Med ett tydligt och transparent ramverk för ansvarsfördelning, rapportering och uppföljning begränsas riskerna.

STYRELSEORDFÖRANDES FÖRORD

Inledningsvis konstaterar jag att Kungsledens förvaltningsverksamhet utvecklades på ett mycket positivt sätt 2012 med ett förbättrat resultat, högre effektivitet och i övrigt förbättrade nyckeltal. Under året fortsatte styrelsen arbetet med att renodla företags strategin. Den strategiska översynen leder till ett ökat fokus på Kungsledens kärnverksamheter som god förvaltning och portföljförädling.

Renodling och arbetet med att stärka Kungsledens finansiella ställning skedde bland annat genom försäljning av 59 fastigheter till ett värde av 1 666 Mkr. Som ett led i den strategiska renodlingen utvecklades även delägandet i Hemsö, vilket gav ett resultat- och

likviditetstillskott som tryggar Kungsledens finansiella ställning.

Styrelsens huvudsakliga arbete under året har därmed varit att stärka balansräkningen samt att trygga en god likviditet för att både möjliggöra en god framtida utveckling av bolaget samt att ha beredskap för de ökade skattekrav som kom under året, relaterade till affärer gjorda åren 2004–2007.

Renodlingen av Kungsleden är en process som egentligen inleddes för flera år sedan. Hemsö bildades 2009 och 2010 sålde Kungsleden beståndet av tyska äldreboenden till Hemsö. Hemsö, eller Publika fastigheter som divisionen hette inom Kungsleden, utgjorde under en tid knappt 60 procent av Kungsledens totala bokförda värde. Det var ett innehav som skapade stabilitet i samband med finanskrisen.

Vidare stärktes bolagets finansverksamhet under året genom rekryteringen av en ny CFO och inrättandet av ett finansutskott. Styrelsens arbete under året har på ett positivt sätt bidragit till det som är en viktig del av bolagsstyrningen, det vill säga att bygga ett effektivt, förutsägbart och transparent styrsystem. God bolagsstyrning bidrar till stabilitet och långsiktigt förtroendeskapande. En enklare och tydligare koncernstruktur underlättar styrningen av bolaget samtidigt som transparensen ökar. Vi bedömer att renodlingsprocessen kommer att tydliggöra och underlätta förståelsen av Kungsledens förvaltningsaffär.

Håkan Bryngelson
Styrelseordförande

BOLAGSSTYRNING

Kungsleden har en börmässig bolagsstyrning och uppfyller de krav som uppställs i bland annat aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) och Nasdaq OMX Stockholms regelverk för emittenter.

Bolaget tillämpar de principer för bolagsstyrning som årsstämman har beslutat om och som finns i bolagsordningen och i instruktionen för valbered-

ningen. Dessa dokument finns tillgängliga på bolagets webbplats, kungsleden.se. Utöver dessa tillämpas även en rad instruktioner för bolagsstyrning som styrelsen har beslutat om, bland annat arbetsordning för styrelse, VD-instruktion, instruktion för ekonomisk rapportering till styrelsen, instruktioner för revisions- respektive ersättningsutskott, uppförandekod, finans- och kommunikationspolicy.

TILLÄMPNING AV KODEN

Koden ska tillämpas av alla svenska bolag vars aktier är noterade för handel på en reglerad marknad. I enlighet med Kodens princip "följ eller förklara" redovisar Kungsleden eventuella avvikelser från Koden och motiverar sådana avvikelser i den årliga bolagsstyrningsrapporten. Under verksamhetsåret 2012 har Kungsleden inte avvikit från någon bestämmelse i Koden.

VALBEREDNINGEN

Sammansättning i mars 2013

Eva Gottfridsdotter-Nilsson, nominerad av Länsförsäkringar Fondförvaltning, ordförande

Göran Larsson, nominerad av Gösta Welandson med bolag

Peter Gustafson, nominerad av Olle Florén med bolag

Peter van Berlekom, nominerad av Nordea Fonder

Håkan Bryngelson, styrelseordförande i Kungsleden

En redogörelse över valberedningens arbete finns på Kungsledens webbplats.

Årsstämma

På årsstämman behandlas de frågor som följer av Kungsledens bolagsordning och aktiebolagslagen. Kallelse till bolagsstämma sker utifrån Kungsledens bolagsordning. Stämman beslutar i enlighet med de majoritetskrav som framgår av aktiebolagslagen. En aktieägare i Kungsleden, Gösta Welandson med bolag, äger aktier som direkt eller indirekt representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget. Gösta Welandson med bolag har per den 31 december 2012 ett innehav om 13,1 procent av bolagets aktier och röster.

Årsstämma för verksamhetsåret 2011 hölls den 19 april 2012. På årsstämman fattades bland annat beslut om vinstutdelning, val av styrelse, ersättningar till styrelse och revisor, riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt val av valberedning. Styrelsens ordförande och bolagets verkställande direktör redogjorde för verksamheten, styrelsens och ledningens arbete samt händelser under 2011. Protokoll från årsstämman finns att tillgå på Kungsledens webbplats.

Årsstämma för verksamhetsåret 2012 kommer att äga rum den 18 april 2013 på Hotel Rival, Mariatorget 3, Stockholm. Närmare information om årsstämman finns sist i denna årsredovisning samt på Kungsledens webbplats.

Kallelse till årsstämman kommer att finnas tillgänglig på engelska. Styrelsen har med hänsyn till Kungsledens ägarkrets och vad som är ekonomiskt försvarbart ansett att övrigt material inför stämman endast ska tillhandahållas på svenska. Av samma skäl erbjuds inte heller distansdeltagande eller simultantolkningar av stämmoförhandlingar. Efter stämmans genomförande kommer en bild- och ljudupptagning av verkställande direktörens anförande samt protokoll från stämman att finnas tillgängliga på Kungsledens webbplats.

Valberedning

Valberedningen lämnar förslag till val av ordförande på årsstämman, styrelse och dess ordförande, samt arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna. Valberedningen lämnar även förslag till val av revisor och arvode för revisionen. Valberedningen ska i sitt arbete tillvarata samtliga aktieägares intressen. Instruktionen för valberedningens arbete finns tillgänglig på bolagets webbplats.

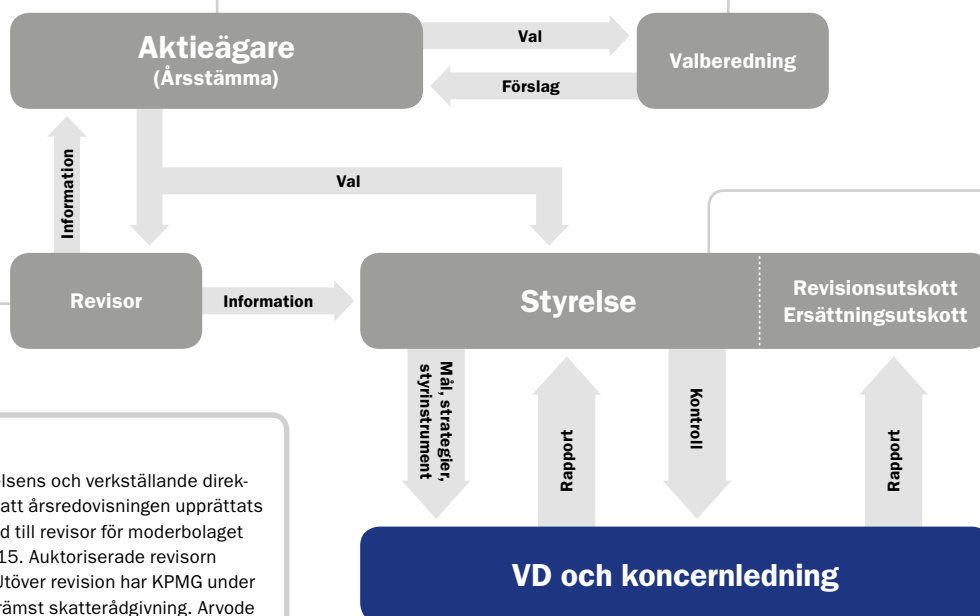
Valberedningens ledamöter väljs på årsstämman för en period som sträcker sig till och med nästkommande årsstämma.

Valberedningen ska bestå av minst tre och högst fem ledamöter. Tre av ledamöterna ska representera de aktieägare som den 31 januari är bland de röstmässigt största ägarna och som dessutom önskar delta i valberedningsarbetet samt styrelsens ordförande. Sker väsentliga förändringar i ägarbilden kan valberedningens sammansättning komma att ändras för att återspegla detta. Minst en av ledamöterna ska vara oberoende i förhållande till bolagets aktieägare på sätt som anges i Koden. Valberedningens sammansättning offentliggörs så snart valberedningen utsetts.

På årsstämman 2012 valdes Peter Gustafson (nominerad av Olle Florén med bolag), Peter van Berlekom, (nominerad av Nordea Fonder), Frank Larsson, (nominerad av Handelsbanken Fonder) samt Eva Gottfridsdotter-Nilsson (nominerad av Länsförsäkringar Fondförvaltning) till ledamöter i valberedningen. Håkan Bryngelson ingår i egenkap av styrelsens ordförande i valberedningen. Till valberedningens ordförande utsågs Peter Gustafson.

I oktober avträdde Frank Larsson som ledamot efter att Handelsbanken Fonder minskat sitt innehav. I december utsågs Göran Larsson till ny ledamot som nominerats av Gösta Welandson med bolag som ökat sitt innehav. I februari 2013 utsågs Eva Gottfridsdotter-Nilsson till ny ordförande i valberedningen. Åke Theblin, chefsjurist i Kungsleden, har fungerat som valberedningens sekreterare.

Aktieägare som vill lämna förslag till valberedning kan göra det på bolagets webbplats eller genom att skriva brev till valberedningen. Valberedningens förslag och motiverade yttrande presenteras på bolagets webbplats senast i samband med utfärdande av kallelsen till årsstämman.



Externa revisorer

De externa revisorerna granskar styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Kungsleden och att årsredovisningen upprättats enligt gällande regler. KPMG AB är vald till revisor för moderbolaget för tiden till och med årsstämman 2015. Auktoriserade revisorn Björn Flink är huvudansvarig revisor. Utöver revision har KPMG under de senaste åren även tillhandahållit främst skatterådgivning. Arvode utgår enligt godkänd räkning. Under 2012 uppgick revisionsarvodet i koncernen till 4 Mkr (5).

Styrelse

Enligt bolagets bolagsordning ska styrelsen bestå av lägst tre och högst åtta ledamöter med högst två suppleanter. Styrelsens ledamöter och eventuella suppleanter utses på årsstämman för tiden intill slutet av nästa årsstämma. På årsstämman 2012 omvaldes Håkan Bryngelson, Joachim Gahm, Lars Holmgren, Magnus Meyer, Biljana Pehrsson, Kia Orback Pettersson och Charlotta Wikström. Den tidigare ledamoten Thomas Erséus hade avböjt omval. Inga suppleanter valdes. På årsstämman valdes Håkan Bryngelson till ordförande. Möjlighet att lämna förslag till styrelsen finns via webbplatsen, kungsleden.se/om/bolagsstyrning/styrelse.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av sju ledamöter. Styrelsen är sammansatt för att aktivt och effektivt kunna stödja ledningen i utvecklingen av Kungsleden. Styrelsen ska vidare följa och kontrollera verksamheten. Kompetens och erfarenhet från bland annat fastighetsbranschen, finansiering, affärsutveckling och kapitalmarknadsfrågor är därför särskilt viktig inom styrelsen. Alla styrelsens ledamöter anses vara oberoende i förhållande till bolaget, bolagsledningen och bolagets större ägare enligt Kodens definitioner.

Styrelsen antar årligen en arbetsordning för sin verksamhet. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsens respektive verkställande direktörens ansvarsområden, ordförandens arbetsuppgifter, hur och när styrelsemöten ska ske, dagordningen för dessa möten. Styrelsen antar även instruktioner för arbetet i ersättningsutskottet, finansutskottet respektive revisionsutskottet.

Styrelsens arbete följer den arbetsordning som antagits, de instruktioner som utfärdats avseende arbetsfördelning mellan styrelse och verkställande direktör samt formerna för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen. Styrelsen ska sammanträda minst sju gånger per år. Varje sammanträde följer en godkänd dagordning. Beslutsunderlag rörande varje förslag på dagordningen sänds i förväg till samtliga ledamöter.

I arbetsordningen fastställs även att styrelsen ska se till att Kungsledens 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.

Ordförandes ansvar

Styrelseordförande leder arbetet i styrelsen och ska se till att styrelsens beslut verkställs. Ordförande företräder även bolaget i ägarrelaterade frågor.

Ordförande har en löpande dialog med verkställande direktören och ansvarar för att övriga styrelseledamöter får den information och det underlag som krävs för att kunna fatta väl underbyggda beslut.

Styrelsens ansvar

Styrelsen ansvarar för att bolaget följer aktiebolagslagen, reglerna för aktie marknadsbolag, inklusive Koden samt andra förordningar och lagar, bolagsordningen och de interna styrinstrumenten. Styrelsen beslutar om strategier och mål, interna styrinstrument, större köp och försäljningar av fastigheter, andra större investeringar samt finansiering. Styrelsen ansvarar för att löpande följa upp verksamheten; för att riktlinjer, organisation och ledning är ändamålsenliga och för en god intern kontroll. Styrelsen ansvarar även för att utvärdera den operativa ledningen och planera för ledarätväxten.

Styrelsen arbetar för att säkerställa en hög och jämn kvalitet i den finansiella rapporteringen. Det sker bland annat genom instruktioner för den ekonomiska rapporteringen till styrelsen, genom kommunikationspolicyn samt genom beaktande av eventuella observationer, rekommendationer eller förslag från revisorer eller revisionsutskottet.

Koncernledning

Koncernledningen består av Kungsledens verkställande direktör, vVD/ekonomi- och finansdirektör, fastighetschef, affärsutvecklingschef, chef Nordic Modular, HR- och kommunikationsdirektör samt chefsjurist. De ansvarar för sina respektive områden inom Kungsleden och bereder tillsammans med verkställande direktör ärenden för styrelsen. Koncernledningens ledarmöter fattar de beslut i den löpande verksamheten som faller inom ramen för deras mandat. Koncernledningen utformar och säkerställer att bolaget har en kompetent organisation.

Årsredovisning och samtliga delårsrapporter behandlas och godkänns av styrelsen. Styrelsen har delegerat till bolagsledningen att säkerställa kvaliteten i finansiella presentationer och pressmeddelanden.

Styrelsens arbete under 2012

Under 2012 sammanträdde styrelsen 16 gånger. Dessutom hölls möten per capsulam vid sju tillfällen i samband med köp-, försäljnings- och finansieringsfrågor. Närvaron vid respektive styrelsemöte framgår av tabellen på sidan 49. Bland de ärenden som styrelsen har behandlat kan nämnas Kungsledens strategi, mål, affärsplan, marknad, extern rapportering, köp och försäljningar av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter, upptagande av lån och andra finansieringsfrågor, skattesituation, fastställande av försäljningsmandat och principer för rörliga ersättningar. Vid styrelsens sammanträden har även bolagets verkställande direktör, vice verkställande direktör och chefsjurist, tillika styrelsens sekreterare, närvarat.

Styrelseutskott

Styrelsen har inom sig inrättat tre utskott, ersättningsutskottet, revisionsutskottet och finansutskottet, med ansvar för att bereda frågor inom respektive område. Arbetet sker utifrån framtagna instruktioner för respektive utskott. Styrelsen utser ledamöterna till utskotten inom sig.

Ersättningsutskottet

Ersättningsutskottet lägger fram förslag till styrelsen avseende anställningsvillkor för verkställande direktör, villkor för koncernledningen samt ärenden av principiell karaktär rörande bland annat pensioner, löner, arvoden, förmåner och avgångsvederlag. Utskottet arbetar utifrån de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som årsstämman beslutar om.

Ersättningsutskottet som valdes vid det konstituerande styrelsesammanträdet består av Håkan Bryngelson (ordförande), Joachim Gahm och Charlotta Wikström. Under 2012 har utskottet sammanträtt vid tre tillfällen.

Revisionsutskottet

Revisionsutskottet ger arbetet med redovisning och revision ett särskilt forum. Utskottet arbetar bland annat med Kungsledens interna kontroll- och styrsystem och kvalitetssäkring av den externa finansiella rapporteringen. Revisionsutskottet bistår även valberedningen i arbetet med att föreslå val av revisorer liksom förslag på revisorsarvoden.

Revisionsutskottet som valdes vid det konstituerande styrelsesammanträdet består av Kia Orback Pettersson (ordförande), Lars Holmgren, och Biljana Pehrsson. Under 2012 har utskottet sammanträtt vid sex tillfällen. Vid sammanträdena har Kungsledens ekonomi- och finansdirektör, ekonomichef, finanscontroller och skattejurist samt bolagets externa revisor närvarat.

Finansutskottet

Finansutskottet inrättades under 2012 och ger arbetet med finansiering ett särskilt forum. Utskottet ska bistå styrelsen med förslag i finansieringsfrågor, finansiella mål på kort och lång sikt, frågor rörande bolagets finansiella risker, sänkingsåtgärder samt andra uppgifter inom ramen för bolagets finanspolicy.

Finansutskottet som valdes vid det konstituerande styrelsesammanträdet består av Joachim Gahm (ordförande), Håkan Bryngelson och Magnus Meyer. Under 2012 har utskottet sammanträtt vid fyra tillfällen. Vid sammanträdena har Kungsledens verkställande direktör, ekonomi- och finansdirektör och finanschef närvarat.

Verkställande direktör

Kungsledens verkställande direktör ansvarar för att praktiskt sköta och koordinera den löpande verksamheten. Den verkställande direktören utför sitt arbete utifrån en instruktion som årligen antas av styrelsen. Av VD-instruktionen framgår bland annat att den verkställande direktören är ansvarig för bolagets förvaltning, styrelserapportering samt frågor som kräver beslut av eller anmälan till styrelsen, exempelvis fastställande av delårsrapporter och årsredovisning, beslut om större köp, försäljningar, större investeringar eller kapitalallokeringar, upptagande av större lån eller garantier över viss nivå. Instruktionen omfattar även fastställande av ersättnings- och anställningsvillkor för högre befattningshavare.

UTVÄRDERING AV STYRELSENS ARBETE

Styrelsen genomför årligen en utvärdering av sina arbetsformer och rutiner. Utvärderingen syftar till att säkerställa väl fungerande processer för informationsinsamling, rapportering, analys, planering och beslutsfattande. Utvärderingen syftar även till att säkerställa att styrelsen har nödvändig kompetens. Resultatet av utvärderingen rapporteras till valberedningen och utgör underlag för nomineringsarbetet.

ERSÄTTNING TILL STYRELSEN

Till styrelsen utgår arvode enligt beslut på årsstämman och har varit oförändrat jämfört med 2011. Till ledamot anställd i Kungsleden utgår inget arvode. Utöver styrelsearvode från Kungsleden erhöll Håkan Bryngelson styrelsearvode från Hemsö Fastighets AB med 350 000 kronor där han var styrelseordförande och Magnus Meyer erhöll 150 000 kronor i styrelsearvode från Hemsö Fastighets AB där han var styrelseledamot. De båda avgick ur Hemsös styrelse den 15 februari 2013 i samband med att Kungsleden frånträdde sitt aktieinnehav i bolaget.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Årsstämman antar årligen riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Enligt riktlinjerna som antogs på årsstämman 2012 ska Kungsleden erbjuda sådana ersättningsnivåer och anställningsvillkor som krävs för att kunna rekrytera och behålla en ledning med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Ersättningsformerna ska motivera koncernledningen att göra sitt yttersta för att säkerställa aktieägarnas intressen.

Ersättningsformerna ska därför vara marknadsmässiga samt enkla, långsiktiga och mätbara. Ersättningen till koncernledningen ska i normalfallet bestå av en fast och en rörlig del. Den rörliga delen ska belöna tydligt målrelaterade förbättringar i enkla och transparenta konstruktioner samt ha ett förutbestämt tak.

Den fasta lönen för koncernledningen ska vara marknadsanpassad och baseras på kompetens, ansvar och prestation. Bolagsledningens rörliga ersättning ska i normalfallet inte överstiga tolv månadslöner och relateras till uppfyllelsen av prognoser och mål för bolagets och respektive segments resultatnivå och tillväxt.



Styrelse

Charlotta Wikström. Styrelseledamot. Född 1958, civilekonom. Invald i styrelsen 2009. Huvudsaklig sysselsättning: Senior Partner i Stardust Consulting AB. Styrelseledamot i Telge Energi AB och Forsen Projekt AB. Aktieinnehav i Kungsleden: 10 000. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Joachim Gahm. Styrelseledamot. Född 1964, civilekonom. Invald i styrelsen 2011. Huvudsaklig sysselsättning: Egen verksamhet. Styrelseledamot i Arise Windpower AB. Aktieinnehav i Kungsleden: 2 000. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Biljana Pehrsson. Styrelseledamot. Född 1970, civilingenjör. Invald i styrelsen 2011. Huvudsaklig sysselsättning: Vice verkställande direktör i East Capital Private Equity. Styrelseledamot i Vasallen AB. Aktieinnehav i Kungsleden: 3 000. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

BESLUTADE ARVODEN ÅRSSTÄMMA 2012

Kronor	Ordförande	Ledamot
Styrelse	525 000	220 000
Ersättningsutskott	30 000	30 000
Revisionsutskott	60 000	30 000

Långsiktiga incitamentsprogram inom bolaget ska i huvudsak vara relaterade till aktiekursen och omfatta personer i ledande ställning i bolaget som har en väsentlig påverkan bland annat på

bolagets resultat, ställning och tillväxt samt på att uppsatta mål infrias. Ett incitamentsprogram ska säkerställa ett långsiktigt engagemang för bolagets utveckling och implementeras på marknadsmässiga villkor. För 2012 fanns inget långsiktigt incitamentsprogram.

Storleken på ersättningar som utgått för 2012 framgår av noterna 8 och 9. Förslaget till riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor som kommer att föreslås till årsstämman 2013



Magnus Meyer. Styrelseledamot. Född 1967, civilingenjör och teknologie licentiat. Invald i styrelsen 2008. Huvudsaklig sysselsättning: Verkställande direktör i Tengbomgruppen AB. Styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB, Kinnarps AB, Tengbomgruppen AB och Culmen AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 5 000. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Kia Orback Pettersson. Styrelseledamot. Född 1959, civilekonom. Invald i styrelsen 2010. Huvudsaklig sysselsättning: Partner i Konceptverkstan. Styrelseordförande i NAI Svefa AB, Forsen Projekt AB och Ponderus Invest AB. Styrelseledamot i Jernhusen AB, JM AB, Tengbomgruppen AB och Garbergs Reklambyrå AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 1 700. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Håkan Bryngelson. Styrelseordförande. Född 1948, civilingenjör. Invald i styrelsen 2011. Huvudsaklig sysselsättning: Egen verksamhet. Styrelseordförande i Almega och Almega Tjänsteförbunden, Tengbomgruppen AB, Hemsö Fastighets AB samt vice ordförande i Svenskt Näringsliv. Aktieinnehav i Kungsliden: 15 000. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Lars Holmgren. Styrelseledamot. Född 1952, kemiekonom. Invald i styrelsen 2011. Huvudsaklig sysselsättning: Egen verksamhet. Styrelseledamot i Svensk Markservice AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 5 000. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Uppgifter ovan avser aktieinnehav per den 31 december 2012 och inkluderar innehav genom bolag och närstående.

motsvarar i stort de som antogs på årsstämman 2012. Kostnaden för ersättningar som kan utgå enligt de riktlinjer som kommer att föreslås årsstämman beräknas uppgå till maximalt 30 Mkr, inklusive sociala avgifter, pensioner och arbetsgivaravgifter samt om de rörliga ersättningarna faller ut till fullo.

NÄRVARO VID STYRELSE- OCH UTSKOTTSMÖTEN 2012

	Styrelse	Ersättnings- utskott	Revisions- utskott	Finans- utskott
Håkan Bryngelson	0 23/23	0 3/3		4/4
Joachim Gahm	22/23	3/3		0 4/4
Lars Holmgren	22/23		5/6	
Magnus Meyer	21/23		2/2	4/4
Biljana Pehrsson	20/23		6/6	
Kia Orback Pettersson	23/23		0 6/6	
Charlotta Wikström	22/23	3/3		
Thomas Erséus ¹	5/5			

0 – ordförande i styrelse/utskott

1. Ledamot fram till årsstämman 2012

INTERN KONTROLL OCH RISKHANTERING

Intern kontroll är viktigt för att säkerställa att de beslutade målen och strategierna ger det resultat som önskas, att lagar och regler följs samt att risken för oönskade händelser och fel i rapporteringen minimeras.

Nedan beskrivs hur den interna kontrollen över den finansiella rapporteringen är organiserad.

Kontrollmiljö

Styrelsen har det övergripande ansvaret för bolagets interna kontroll. Verkställande direktören har det löpande ansvaret för att intern styrning och kontroll upprätthålls. Kungslidens interna kontroll vilar på den kontrollmiljö som styrelse och ledning kontinuerligt verkar utifrån, men även de beslutsvägar, befogenheter och ansvarsområden som har kommunicerats i organisationen.

Riskbedömning

En väsentlig beståndsdel i den interna kontrollen är att ha en tydlig bild av de risker för fel som kan finnas i den externa rapporteringen och att en organisation och processer finns för att hantera dessa risker. Kungsliden arbetar kontinuerligt och aktivt med att kartlägga, bedöma och hantera de risker som bolaget utsätts för i sin finansiella rapportering. Kungsliden är ett processororienterat bolag och integrerar rutiner för riskbedömning i sina affärsprocesser.

En bedömning av risken för fel i den finansiella rapporteringen sker årligen för varje rad i resultaträkningen, rapporten över finansiell ställning och kassaflödesanalysen. För de poster som är väsentliga och/eller har förhöjd risk för fel finns processer för att minimera denna risk. Processerna gäller inte bara själva ekonomiprocesserna utan innefattar även bland annat verksamhetsstyrnings- och affärsplansprocesser samt IT-system.

Exempel på styrdokument är det verktyg för verksamhetsuppföljning som har arbetats fram. De används dels för förberedelser inför köp och försäljningar av fastigheter, dels för övergripande uppföljning av verksamheten samt som underlag för värderingar.

Riskerna i finansiering respektive verksamheten i övrigt och hantering av dessa risker finns beskrivna i not 2.

Kontrollaktiviteter

Kungsliden har utformat sin interna kontroll så att kontrollaktiviteter



Ledning

Eskil Lindné. Fastighetschef. Född 1959, civilingenjör väg och vatten från Lunds Tekniska Högskola. Anställd sedan 1999, i nuvarande befattning sedan 2006. Tidigare erfarenhet: Fastighetschef JM AB, Fastighetschef Nordbanken Fastigheter AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 27 500

Cecilia Gannedahl. HR- och kommunikationsdirektör. Född 1962, civilekonom från Linköpings Universitet. Anställd sedan 2007. Tidigare erfarenhet: VD GCI Stockholm AB, Marknadschef/Affärsområdeschef Roche AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 1 600

Thomas Erséus. Verkställande direktör. Född 1963, civilingenjör väg och vatten från Chalmers Tekniska Högskola i Göteborg. Anställd sedan 2006. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Hemsö Fastigheter samt Chalmersfastigheter AB. Tidigare erfarenhet: VD och CEO WSP Europe AB, VD AB Jacobson & Widmark. Aktieinnehav i Kungsliden: 140 000

genomförs rutinmässigt, på en övergripande nivå alternativt är av en mer processororienterad karaktär. Exempel på övergripande kontroller är löpande resultatanalys utifrån den operativa och legala koncernstrukturen samt analys av nyckeltal. Formella avstämningar, attester och liknande kontroller är exempel på rutin- eller processororienterade 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.

Information och kommunikation

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



Anders Kvist. vvd samt ekonomi- och finansdirektör. Född 1958, civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. Anställd sedan oktober 2012. Tidigare erfarenhet: Head of Group Treasury på SEB, ansvarig för kapitalförvaltningsverksamheten inom DnB och Skandia, VD Skandia Liv. Aktieinnehav i Kungsleden: 10 000

Per Johansson. Chef Nordic Modular. Född 1959, utbildad på väg och vattenbyggnadslinjen på Kungliga Tekniska Högskolan. Anställd sedan 2007. Tidigare erfarenhet: VD Spokesman AB, VD Skanska Modul AB. Aktieinnehav i Kungsleden: 5 000

Ylva Sarby Westman. Affärsutvecklingschef. Född 1973, civilingenjör lantmäteri med inriktning mot fastighetsekonomi från Kungliga Tekniska Högskolan. Anställd sedan 2009. Tidigare erfarenhet: vvd på Newsec Investment AB, fastighetsutvecklingschef på NCC Property Development AB. Aktieinnehav i Kungsleden: 0

Åke Theblin. Chefsjurist och styrelsens sekreterare. Född 1961, jur kand från Stockholms Universitet. Anställd sedan 2001. Tidigare erfarenhet: Bolagsjurist AP Fastigheter AB, Advokat Hellström Advokatbyrå AB. Aktieinnehav i Kungsleden: 23 000

Uppgifter ovan avser aktieinnehav per den 31 december 2012 och inkluderar innehav genom bolag och närstående.

All information som kan vara kurspåverkande meddelas marknaden via pressmeddelande. Bolaget har säkerställt att informationen når marknaden samtidigt. Verkställande direktör samt ekonomi- och finansdirektör är utsedda till talespersoner i finansiella frågor.

Kungsleden har en policy som garanterar att medarbetare anonymt och utan påföljd kan kontakta tredje part för att rapportera ageranden eller andra miss-

förhållanden som innebär överträdelser eller misstanke om överträdelse av lagar eller andra riktlinjer och regler.

Uppföljning

Styrelsen begär från företagsledningen kontinuerligt bedömningar av risker i verksamheten. Resultaten sammanställs i rapporter och redovisas för revisionsutskottet.

Kungsleden har ingen internrevisionsfunktion. Den interna kontrollen bedöms

vara god och ändamålsenlig för en organisation av Kungsledens storlek, varför styrelse och ledning inte ser något behov av en internrevisionsfunktion.

Revisionsberättelse

TILL ÅRSSTÄMMAN I
KUNGSLEDEN AB (PUBL)
org nr 556545-1217

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Kungsleden AB (publ) för år 2012. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 44–90.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen, och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur bolaget upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att

utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i bolagets interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och årsredovisningslagen. En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt resultaträkningen och rapport över finansiell ställning för koncernen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Kungsleden AB (publ) för år 2012.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt aktiebolagslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

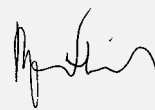
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningskyldig mot bolaget. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att årsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 15 mars 2013
KPMG AB



Björn Flink
Auktoriserad revisor