

Bolagsstyrning

Kungsleden AB (publ), 556545-1217, är ett börsnoterat fastighetsbolag. Fastighetsbeståndet per den 31 december 2007 omfattade 575 fastigheter med ett bokfört värde om cirka 25,7 miljarder kronor. Fastigheterna var belägna i totalt 134 kommuner. Bolaget är sedan den 14 april 1999 noterat vid OMX Nordiska Börsen i Stockholm.

TILLÄMPNING AV SVENSK KOD FÖR BOLAGSSTYRNING

Kungsleden 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 Kungsleden under det senaste verksamhetsåret har tillämpat Koden. Inga avvikelser från enskilda kodregler har gjorts. Det bör noteras att rapporten inte är granskad av bolagets revisor.

BOLAGSSTÄMMOR

Årsstämma för verksamhetsåret 2006 hölls den 18 april 2007. På årsstämman fattades beslut om införande av ett prestationsbaserat personaloptionsprogram för nyckelmedarbetare i Kungsledenkoncernen. Tilldelningen, som var beroende av Kungsledenkoncernens utdelningsgrundande resultat för verksamhetsåret 2007, har inneburit att 25 nyckelpersoner i Kungsledenkoncernen har givits möjlighet att förvärva 249 000 aktier i bolaget. Löptiden för personaloptionerna är maximalt fyra år från tidpunkten för tilldelningen och upphör således att gälla den 31 mars 2012. Personaloptionerna kan utnyttjas för köp av aktier tidigast från och med den 1 juni 2010 och till och med den 31 mars 2012, förutsatt att medarbetaren är fortsatt anställd i koncernen. Lösenpriset är, efter omräkning med anledning av genomförd inlösen av aktier, 113,34 kronor. Då personaloptionsprogrammet är av begränsad omfattning medför det endast marginella utspädnings effekter. Kostnaden för programmet uppgår per den 1 mars 2008 till cirka 50 Tkr. Mer detaljerad information om incitamentsprogrammet finns på Kungsledens hemsida, www.kungsleden.se.

Vid en extra bolagsstämma den 19 november 2007 beslutades om ett automatiskt inlösenförfarande av aktier.

Inlösenförfarandet innebar att varje aktie delades upp i två aktier varefter en aktie löstes in för 11,50 kronor, varvid cirka 1 570 Mkr utskiftades till aktieägarna. Utbetalning genomfördes den 20 december 2007. På den extra bolagsstämman beslutades även om en fondemission varigenom moderbolagets aktiekapital ökades med cirka 28,5 Mkr samt om en omföring av moderbolagets reservfond om cirka 2 064 Mkr till fria medel. Protokoll från årsstämman och extra bolagsstämma finns att tillgå på Kungsledens hemsida.

Årsstämma för verksamhetsåret 2007 kommer att äga rum den 17 april 2008 på Hotel Rival, Mariatorget 3, Stockholm. Närmare information om årsstämman finns sist i denna årsredovisning samt på Kungsledens hemsida.

Former för stämmoförhandlingar

Styrelsen har med beaktande av Kungsledens 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 vid årsstämman presenterat material. Kallelse till årsstämman kommer att finnas tillgänglig på engelska medan övrigt material inför stämman endast kommer att tillhandahållas på svenska. Efter stämmans genomförande kommer en bild- och ljudupptagning av verkstäl-

lande direktörens anförande samt protokoll från stämman finnas tillgängliga på Kungsledens hemsida.

NOMINERINGSPROCESS

Årsstämman 2007 antog en ny instruktion för valberedningens arbete enligt vilken valberedningen ska bestå av lägst tre och högst fem ledamöter inklusive styrelsens ordförande. Tre av ledamöterna ska representera de aktieägare som den 31 januari varje år är bland de röstmässigt största ägarna och som dessutom önskar delta i valberedningsarbetet. Ledamöterna väljs på årsstämman för den period som sträcker sig till och med nästa årsstämma. 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

På årsstämman 2007 valdes 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 till ledamöter i valberedningen. Till sekreterare utsåg valberedningen Kungsledens chefsjurist Åke Theblin. En redogörelse över valberedningens arbete finns på bolagets hemsida.

Närvaro vid styrelse- och utskottsmöten 2007

	Huvudstyrelse	Revisionsutskott	Ersättningsutskott
Antal möten, totalt	26	2	2
Bengt Kjell	x o 26		x o 2
Mats Israelsson	x 25		x 2
Jonas Nyrén	x 24	x o 2	
Anna Weiner Jiffer	x 25	x 2	
Per-Anders Ovin	x 24	x 2	
Jan Nygren	x 23	x 2	
Thomas Erséus ¹	x 17		
Jens Engwall	x 24		
Genomsnittlig närvaro, %	95		

x - Ingår i styrelse/utskott o - Ordförande i respektive styrelse/utskott 1 - Invald på årsstämman 2007

STYRELSE

Enligt moderbolagets 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 årsstämman intill slutet av nästa årsstämma. På 2007 års årsstämma utökades antalet styrelseledamöter till åtta, då den sittande styrelsen omvaldes samt bolagets verkställande direktör Thomas Erséus valdes till ny styrelseledamot. 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 Kungslidens 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 åtta ledamöter. Bengt Kjell valdes av årsstämman 2007 till styrelsens ordförande. Styrelsen är sammansatt för att aktivt och effektivt kunna stödja ledningen i utvecklingen av Kungsliden. Styrelsen ska vidare följa och kontrollera verksamheten. Kompetens och erfarenhet från bland annat fastighetsbranschen, finansiering, affärsutveckling och kapitalmarknadsfrågor är därför särskilt viktigt inom styrelsen. Av styrelsens ledamöter

anses enligt Kodens definitioner tre ledamöter som icke oberoende: Mats Israelsson med hänvisning till att han har varit styrelseledamot i mer än tolv år, Jens Engwall med hänvisning till att han har varit verkställande direktör i Kungsliden under de senaste fem åren samt Thomas Erséus med hänvisning till att han är verkställande direktör idag. Övriga ledamöter är oberoende i förhållande till Kungsliden, bolagsledningen samt till större aktieägare i bolaget.

Styrelsens arbete under 2007

Under 2007 sammanträdde styrelsen nio gånger, vid samtliga tillfällen i Stockholm. Dessutom hölls möten per capsulam vid 17 tillfällen i samband med förvärvs-, försäljnings- och finansieringsfrågor. Närvaron vid respektive styrelsemöte framgår av tabellen på föregående sida. Bland de ärenden som styrelsen har behandlat kan nämnas

STYRELSE

Mats Israelsson. Styrelseledamot. Född 1940, civilingenjör. Invald i styrelsen 1993. Huvudsaklig sysselsättning: Styrelseuppdrag. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Forsen Projekt AB och Culmen AB, styrelseledamot Atrium Ljungberg AB, Akademiska Hus i Stockholm AB och Veidekke Bostad AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 28 800

Per-Anders Ovin. Styrelseledamot. Född 1956, civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. Invald i styrelsen 2003. Huvudsaklig sysselsättning: Egen företagare. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Menjus Stockholm AB, styrelseledamot i Catella Capital AB och EDX Ltd. Aktieinnehav i Kungsliden: 0

Jens Engwall. Styrelseledamot. Född 1956, civilingenjör. Invald i styrelsen 1999. Huvudsaklig sysselsättning: Egen företagare. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Vasallen AB, FastPartner AB, Tengbomgruppen AB, Ruric AB, North European Properties Ltd., Cheng de Intressenter AB, Runsvengruppen AB, Catella Financial Advisory AB, Bonnier Cityfastigheter och Reinhold Polska AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 150 000

Anna Weiner Jiffer. Styrelseledamot. Född 1971, civilingenjör. Invald i styrelsen 2003. Huvudsaklig sysselsättning: Egen konsultverksamhet. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Railcare Group AB, Ellen AB och Modul 1 Data. Aktieinnehav i Kungsliden: 1 200

Bengt Kjell. Styrelsens ordförande. Född 1954, civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. Invald i styrelsen 1996. Huvudsaklig sysselsättning: Vice VD AB Industrivärden. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Indutrade AB, styrelseledamot i Höganäs AB, Isaberg Rapid AB, Munters AB, Pandox AB och Helsingborgs Dagblad. Aktieinnehav i Kungsliden: 40 000

Thomas Erséus. Styrelseledamot och verkställande direktör. Invald i styrelsen 2007. Se sida 37.

Jonas Nyrén. Styrelseledamot. Född 1951, civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. Invald i styrelsen 2001. Huvudsaklig sysselsättning: VD i Bonnier Holding och Albert Bonnier AB. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i SkandiaBanken AB, Bisnode AB och ett antal bolag inom Bonnierkoncernen. Aktieinnehav i Kungsliden: 22 050

Jan Nygren. Styrelseledamot. Född 1950, gymnasieexamen. Invald i styrelsen 2006. Huvudsaklig sysselsättning: Egen konsultverksamhet. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i ISAK, Information AB och PrimeKey Solution AB, styrelseledamot i GE Moneybank, E.ON Sverige AB, KBM:s Näringslivsråd och Tiohundra AB. Ordförande ÖB:s råd för samhällskontakter. Aktieinnehav i Kungsliden: 600

Uppgifter ovan avseende aktieinnehav är aktuella den 31 december 2007 och inkluderar innehav genom bolag och närstående.



Kungsledens strategi, mål, affärsplan, marknad, extern rapportering, förvärv och försäljningar av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter, upptagande av lån och andra finansieringsfrågor, fastställande av försäljningsmandat, incitamentsprogram och inlösen av aktier. Vid styrelsens sammanträden har även de båda vice verkställande direktörerna samt Kungsledens chefsjurist, tillika styrelsens sekreterare, närvarat.

Ersättning till styrelsen

Till styrelsen utgår arvode enligt beslut på årsstämman. Stämman beslutar även, efter förslag från valberedningen, hur arvodet ska fördelas mellan ordföranden och ledamöterna. Till ledamot anställd i Kungsleden utgår inget arvode. 2007 års årsstämma beslutade att ersättning till ordinarie ledamot skulle utgå med 200 Tkr per år och att arvode till styrelseordföranden skulle utgå med

400 Tkr per år. Årsstämman beslutade vidare att ersättning till ledamot i ersättningsutskottet skulle utgå med 20 Tkr per år, att ersättning till ordföranden i revisionsutskottet skulle utgå med 40 Tkr per år samt att ersättning till ledamot i revisionsutskottet 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 2007 utsågs ett ersättningsutskott bestående av Bengt Kjell och Mats Israelsson. Utskottet lägger fram förslag till styrelsen avseende anställningsvillkor för VD, villkor för personal

som rapporterar direkt till VD samt ärenden av principiell karaktär rörande bland annat pensioner, löner, avgångsvederlag, arvoden och förmåner.

Revisionsutskottet

Vid konstituerande styrelsesammanträde i april 2007 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 Kungsledens interna kontroll- och styrsystem som kvalitetssäkring av den externa finansiella rapporteringen. Under 2007 har utskottet sammanträtt vid två tillfällen. Kungsledens revisorer samt representanter från bolaget har närvarat vid båda tillfällena.



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.

Basen för den interna kontrollen utgörs av den kontrollmiljö som styrelse och ledning kontinuerligt verkar utifrån, men även de beslutsvägar, befogenheter och ansvar som har fördelats och kommunicerats i organisationen. Kungsleden arbetar kontinuerligt och aktivt med att kartlägga, bedöma och hantera de risker som bolaget utsätts för i sin verksamhet. Kungsleden är ett processorienterat 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 affärsplansprocesser inkluderande stödjande IT-system. Exempel på styrande dokument är det verktyg för verksamhetsuppföljning som har arbetats fram och används dels för förberedelser inför köp och försäljningar av fastigheter, dels för övergripande uppföljning av verksamheten samt som underlag vid värderingar.

Kungsleden har utformat sin interna kontroll så att ändamålsenliga kontrollaktiviteter genomförs såväl på övergripande nivåer (till exempel löpande resultatanalys utifrån såväl den operativa som den legala koncernstrukturen, analys av nyckeltal) som mer rutin- och systemori-

enterade kontroller, såsom 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.

Ledningen driver, på styrelsens uppdrag, ett projekt för att dokumentera den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen i bolaget. Kungsleden har ingen internrevisionsfunktion.

KONCERNLEDNING



I dagsläget bedöms den interna kontrollen vara god och ändamålsenlig för en organisation av Kungslidens storlek, varför styrelse och ledning inte ser något behov av en internrevisionsfunktion.

REVISORER

På årsstämman 2007 valdes auktoriserade revisorn Björn Flink, från KPMG Bohlins AB, till ny ordinarie revisor för moderbolaget för tiden till och med årsstämman 2011. Björn Flink var tidigare revisorssuppleant. Till ny revisorssuppleant för tiden till och med årsstämman 2011 valdes auktoriserade revisorn Georg Pettersson från KPMG Bohlins AB. Utöver revision har KPMG under de senaste åren även tillhandahållit främst skatterådgivning. Arvode utgår enligt godkänd räkning. Under

2007 uppgick revisionsarvodet i koncernen till 5,2 Mkr.

KONCERNLEDNING

Koncernledningen består av Kungslidens verkställande direktör, vice VD/ekonomi- och finansdirektör, vice VD/affärsutveckling och strategi, divisionschefer, HR- och kommunikationsdirektör samt chefsjurist.

Ersättning till koncernledningen

Till koncernledningen utgår, i enlighet med av årsstämman 2007 antagna principer för ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare, grundlön, rörlig ersättning, övriga förmåner samt pension. Inför årsstämman 2008 kommer liknande riktlinjer som beslutades 2007 att

förelås. En beskrivning av principerna för ersättning till styrelsen och koncernledningen samt storleken på ersättningar som utgått för 2007 framgår av not 6 och 7 i årsredovisningen. I not 7 finns även uppgifter om villkor för bonusavtal. Koncernledningen omfattas av det prestationsbaserade personaloptionsprogram som årsstämman 2007 beslutade om. Under 2008 har tilldelning skett med 25 000 personaloptioner vardera till verkställande direktören och vice verkställande direktörerna och med 12 000 personaloptioner vardera till övriga ledande befattningshavare som ingår i koncernledningen.



Albrecht von Malortie. Divisionschef Äldreboende Tyskland. Född 1962, civilekonom från Lunds Universitet. Anställd sedan 2007. Tidigare erfarenhet: VD tysklandverksamheten Skanska, Fastighetskonsult Dresdner. Aktieinnehav i Kungsliden: 0

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: 0

Eskil Lindner. Divisionschef Kommersiella fastigheter. 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: 19 440

Göran Linder. Divisionschef Publika fastigheter. Född 1968, civilekonom från Örebro Universitet. Anställd sedan 1998, i nuvarande befattning sedan 2006. Tidigare erfarenhet: Managementkonsult Ernst & Young, Controller ABB. Aktieinnehav i Kungsliden: 18 000

Åke Theblin. Chefsjurist. Född 1961, jur kand från Stockholms Universitet. Anställd sedan 2001. Tidigare erfarenhet: Bolagsjurist AP Fastigheter AB, Advokat Hellström Advokatbyrå AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 31 000

Lars Thagesson. Vice VD med ansvar för affärsutveckling och strategi. Född 1959, grundskoleutbildning. Anställd sedan 1993, i nuvarande befattning sedan 2008. Tidigare erfarenhet: HSB Lidköping, egen företagare. Aktieinnehav i Kungsliden: 0

Per Johansson. Divisionschef 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 Kungsliden: 5 000

Johan Risberg. Vice VD samt ekonomi- och finansdirektör. Född 1961, civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. Anställd sedan 1996, i nuvarande befattning sedan 1998. Tidigare erfarenhet: Group Controller Securum AB, Ekonomichef/Business Controller Convector Fastighets AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 150 000

Thomas Erséus. Verkställande direktör. Född 1963, civilingenjör väg och vatten från Chalmers Tekniska Högskola i Göteborg. Anställd sedan 2006. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i HQ AB, Hallvarsson & Halvarsson AB samt DSV Miljö A/S Danmark. Tidigare erfarenhet: VD och CEO WSP Europe AB, VD AB Jacobson & Widmark. Aktieinnehav i Kungsliden: 70 000

Uppgifter ovan avseende aktieinnehav är aktuella den 31 december 2007 och inkluderar innehav genom bolag och närstående.

Revisionsberättelse

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 (publ) för år 2007. Bolagets årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 38–59. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskaphandlingarna 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 ersättningsskyldig 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 11 mars 2008



Björn Flink

Auktoriserad revisor