

Förvaltningsberättelse – Bolagsstyrning

Genom en väl utvecklad och transparent bolagsstyrning kan ägare, styrelse och andra intressenter bättre förstå Kungslédens möjligheter och utmaningar, samtidigt som förutsättningarna förbättras för att med fast hand lotsa bolaget framåt. Årets bolagsstyrningsrapport är mer omfattande då styrelsen fortsatt arbetet med att utveckla styrningen.

ETT ÅR AV OMFATTANDE ANALYSARBETE OCH UTVECKLANDE AV NYTT ERSÄTTNINGSSYSTEM

De senaste åren har kraven på tydlighet och transparens kring hur bolag styrs successivt ökat. Det är en utveckling som vi på Kungsléden välkomnar. Styrelsen har under det gångna året sett över och vidareutvecklat styrningen. Det är viktigt att ansvar, rapportering och uppföljning har en klar och väl fungerande struktur. Tydlig styrning och uppföljning är ett arbete som aldrig blir färdigt utan kräver löpande uppmärksamhet.

Det gångna året var arbetsintensivt, särskilt under det andra halvåret, med

ett omfattande utvärderings- och analysarbete av såväl potentiella affärer som faktiska transaktioner. I dag har Kungslédens portfölj en något lättöverskådligare struktur än för ett år sedan.

Styrelsen arbetade med att utforma och implementera ett mer stringent ersättningssystem som generellt innebär en lägre andel rörlig ersättning och som tydligare kopplar ersättningarnas nivåer till uppnådda mål samt har en viss fördröjningseffekt inbyggd vid utbetalningar. Styrelsen har även arbetat med att bredda bolagets källor till finansiering genom att ta upp obligationslån i Norge och Sverige, vilket minskar den

finansiella sårbarheten och öka flexibiliteten.

Styrelsen lämnar i det följande en utvidgad bolagsstyrningsrapport för att underlätta för externa intressenter att följa styrelsens arbete. Det är viktigt att vi investerar tid och resurser i bolagsstyrningen. I slutändan syftar bolagsstyrningsarbetet till att så effektivt och transparent som möjligt bygga och utveckla långsiktiga värden för aktieägarna till begränsad risk.

Per-Anders Ovin
Styrelseordförande

BOLAGSSTYRNING

Kungsléden 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, www.kungsléden.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, instruktion för revisionsutskott, 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 Kungsléden eventuella avvikelser från Koden och motiverar sådana avvikelser i den årliga bolagsstyrningsrapporten. Under verksamhetsåret 2010 har Kungsléden inte avvikit från någon bestämmelse i Koden.

Valberedningen

Sammansättning från och med november 2010

Peter Gustafson, representerande Olle Florén med bolag, ordförande

Eva Gottfridsdotter-Nilsson, representerande Länsförsäkringar Fondförvaltning

Peter van Berlekom, representerande Nordea Investment Management

Per-Anders Ovin, styrelseordförande i Kungsléden

En redogörelse över valberedningens arbete finns på Kungslédens webbplats.

Förvaltningsberättelse – Bolagsstyrning

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. Ingen aktieägare i Kungsleden äger aktier som, direkt eller indirekt, representerar minst en tiondel av röstetalet för samtliga aktier i bolaget.

Årsstämma för verksamhetsåret 2009 hölls den 28 april 2010. På årsstämman fattades bland annat beslut om vinstutdelning, val av styrelse, ersättningar till styrelse och revisor, riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare, val av valberedning samt bemyndigande för styrelsen att fatta beslut om emission av konvertibler. Styrelsens ordförande och bolagets verkställande direktör redogjorde för verksamheten, styrelsens och ledningens arbete samt händelser under 2009. Protokoll från årsstämman finns att tillgå på Kungsledens webbplats.

Årsstämma för verksamhetsåret 2010 kommer att äga rum den 13 april 2011 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 ordförande på årsstämman, styrelse och dess ordförande, samt arvode och annan ersättning till styrelseledamöterna. Valberedningen lämnar även förslag till revisor och arvode för revisionen. Valberedningen ska i sitt arbete tillvarata samtliga aktieägares intressen. Instruktionen för valberedningens arbete finns tillgänglig på bolagets webbplats.

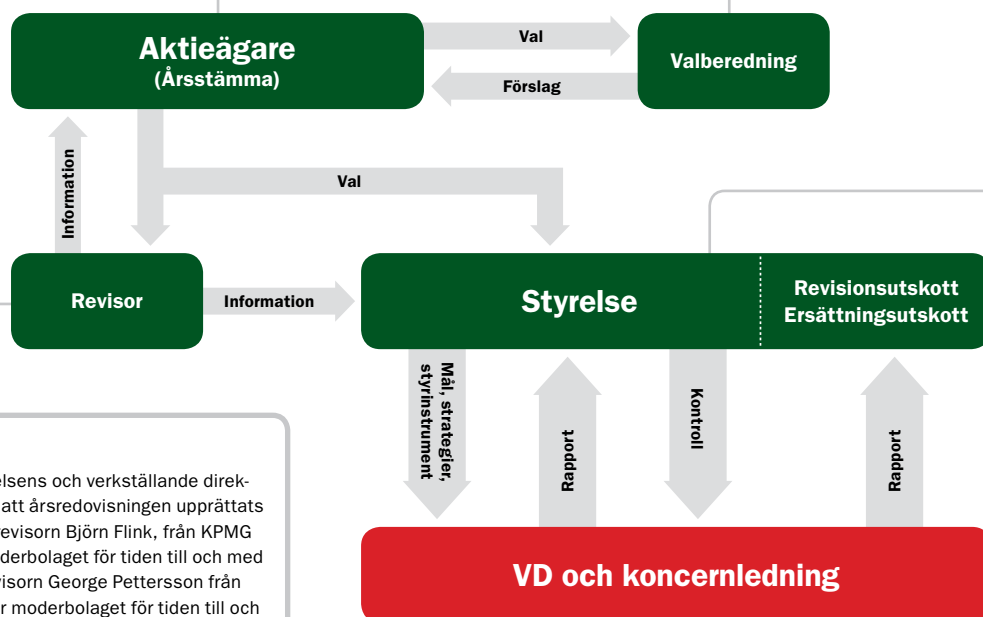
Valberedningens ledamöter väljs på årsstämman för en period som sträcker sig till och med dess att ny valberedning har utsetts.

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 och styrelsens ordförande. Sker väsentliga förändringar i ägarbilden efter detta datum 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 2010 valdes Olle Florén (representerade Olle Florén med bolag), Frank Larsson, (representerade Handelsbanken Fonder) samt Eva Gottfridsdotter-Nilsson (representerade Länsförsäkringar Fondförvaltning) till ledamöter i valberedningen. Per-Anders Ovin ingår i egenskap av styrelsens ordförande i valberedningen. Till valberedningens ordförande utsågs Frank Larsson.

I juni ersattes Olle Florén av Peter Gustafson som representant för Olle Florén med bolag. Under augusti blev Nordea Investment Management ny storägare och Peter van Berlekom utsågs till ny ledamot. I november minskade Handelsbanken Fonder sitt ägande och Frank Larsson lämnade därför valberedningen. Peter Gustafson utsågs till ny ordförande. 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. Auktoriserade revisorn Björn Flink, från KPMG AB, är vald till ordinarie revisor för moderbolaget för tiden till och med årsstämman 2011. Auktoriserade revisorn George Pettersson från KPMG är vald till revisorssuppleant för moderbolaget för tiden till och med årsstämman 2011. Utöver revision har KPMG under de senaste åren även tillhandahållit främst skatterådgivning. Arvode utgår enligt godkänd räkning. Under 2010 uppgick revisionsarvodet i koncernen till 7 Mkr (7).

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 2010 valdes Kia Orback Pettersson till ny styrelseledamot och Thomas Erséus, Per-Anders Ovin, Magnus Meyer, Jan Nygren, Jonas Nyrén, Charlotta Wikström och Leif Garph omvaldes. Inga suppleanter valdes. Styrelsen var inte fulltalig innan årsstämman 2010 sedan tidigare styrelseordföranden Bengt Kjell avgått under mandatperioden. Per-Anders Ovin utsågs till styrelsens ordförande under 2009 och omvaldes som ordförande vid årsstämman.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av åtta 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. Av styrelsens ledamöter anses enligt Kodens definitioner Thomas Erséus som icke oberoende eftersom han är verkställande direktör i bolaget. Övriga ledamöter är oberoende i förhållande till Kungsleden, bolagsledningen och aktieägare som, direkt eller indirekt, kontrollerar 10 procent av aktierna eller rösterna i bolaget.

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 samt innehåller instruktioner för ersättningsutskott och revisionsutskott.

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 sex 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 aktiemarknadsbolag, 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 om placeringar och

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 ledaråterväxten.

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 kommunikationspolicy samt genom beaktande av eventuella observationer, rekommendationer eller förslag från revisorer eller revisionsutskottet.

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 2010

Under 2010 sammanträdde styrelsen 16 gånger. Dessutom hölls möten per capsulam vid sex tillfällen i samband med köp-, försäljnings- och finansieringsfrågor. Närvaron vid respektive styrelsemöte framgår av tabellen på sidan 59. 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, fastställande av försäljningsmandat och principer för rörliga ersättningar. Vid styrelsens sammanträden har även bolagets vice verkställande direktör och chefsjurist, tillika styrelsens sekreterare, närvarat.

Styrelseutskott

Styrelsen har inom sig inrättat två utskott, ersättningsutskottet och revisionsutskottet, med ansvar för att bereda frågor inom respektive område. Styrelsen utser ledamöterna 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 Per-Anders Ovin (ordförande), Jan Nygren och Charlotta Wikström. Under 2010 har utskottet sammanträtt vid fem 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 revisorsarvodet.

Revisionsutskottet som valdes vid det konstituerande styrelsesammanträdet består av Leif Garph (ordförande), Magnus Meyer och Kia Orback Pettersson. Under 2010 har utskottet sammanträtt vid fyra tillfällen. Vid sammanträdena har Kungsledens verkställande direktör, ekonomi- och finansdirektör samt revisor närvarat.

Koncernledning

Koncernledningen består av Kungsledens verkställande direktör, VD/ ekonomi- och finansdirektör, divisionschefer, HR- och kommunikationsdirektör samt chefsjurist. De ansvarar för sina respektive områden inom Kungsleden och bereder tillsammans med verkställande direktör ärenden för styrelsen. Koncernledningen fattar de beslut i den löpande verksamheten som faller inom ramen för deras mandat. Koncernledningen utformar och säkerställer att bolaget har en kompetent organisation samt arbetar med organisationsutveckling för framtiden.

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 antogs 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, investeringar eller kapitalallokeringar, upptagande av större lån eller garantier över viss nivå. Instruktionen omfattar även fastställande av ersättnings- och anställningsvillkor för högre befattningshavare.

Förvaltningsberättelse – Bolagsstyrning

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. Till ledamot anställd i Kungsleden utgår inget arvode.

ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Årsstämman antar årligen riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare.

Enligt dessa 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 segmentsresultatnivå och tillväxt.

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 2010 fanns inget långsiktigt incitamentsprogram.

Storleken på ersättningar som utgått för 2010 framgår av not 7 och 8 i årsredovisningen. I dessa noter finns även uppgifter om villkor för rörlig ersättning och personaloptionsprogrammet för 2007.

Beslutade arvoden årsstämma 2010

| Kronor | Ordförande | Ledamot |
|--------------------|------------|---------|
| Styrelse | 525 000 | 220 000 |
| Ersättningsutskott | 25 000 | 25 000 |
| Revisionsutskott | 50 000 | 25 000 |



Förslaget till riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor som kommer att föreslås till årsstämman 2011 motsvarar de som antogs på den senaste årsstämman med ett tillägg. Det rör utformningen av rörlig ersättning som utgår kontant där styrelsen framöver skall överväga att införa

förbehåll som (i) villkorar utbetalning av viss del av sådan ersättning av att prestationer på vilka intjänandet grundats visar sig vara hållbara över tid, och (ii) ger bolaget möjlighet att återkräva sådana ersättningar som utbetalats på grundval av uppgifter som senare visar sig vara uppenbart felaktiga.

Närvaro vid styrelse- och utskottsmöten 2010

| | Styrelse | Ersättnings- utskott | Revisions- utskott |
|------------------------------------|----------|-------------------------|-----------------------|
| Per-Anders Ovin | 0 22/22 | 0 5/5 | 1/1 |
| Leif Garph | X 22/22 | | 0 4/4 |
| Magnus Meyer | X 20/22 | | X 3/3 |
| Jan Nygren | X 22/22 | X 5/5 | |
| Jonas Nyrén | X 22/22 | | 1/1 |
| Kia Orback Pettersson ¹ | X 14/15 | | X 3/3 |
| Charlotta Wikström | X 20/22 | X 5/5 | |
| Thomas Erséus | X 22/22 | | |

0 – ordförande i styrelse/utskott

X – ledamot i styrelse/utskott 31 december 2010

1 Invald vid årsstämman 2010



Styrelse

Jan Nygren. Styrelseledamot. Född 1950, gymnasieexamen. Invald i styrelsen 2006. Huvudsaklig sysselsättning: Egen konsultverksamhet. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i PrimeKey Solution AB, CombuTech AB och Högskolan Väst. Styrelseledamot i GE Moneybank, Tiohundra AB och Novus Opinion AB. Ledamot i E.ON Sverige AB:s Advisory Board. Aktieinnehav i Kungsliden: 1 600. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Per-Anders Ovin. Styrelsens ordförande. Född 1956, civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. Invald i styrelsen 2003. Huvudsaklig sysselsättning: Egen företagare. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i Mengus Stockholm AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 0. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Charlotta Wikström. Styrelseledamot. Född 1958, civilekonom. Invald i styrelsen 2009. Huvudsaklig sysselsättning: Personaldirektör i Eniro AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 10 000. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Jonas Nyrén. Styrelseledamot. Född 1951, civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. Invald i styrelsen 2001. Huvudsaklig sysselsättning: VD i Bonnier Holding AB och Albert Bonnier AB. Styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB, Bisnode AB och ett antal bolag inom Bonnierkoncernen, däribland styrelseordförande i Bonnier Fastigheter AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 22 050. 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 Konceptverkstaden. Styrelseordförande i NAI Svefa AB och Ponderus Invest. Styrelseledamot i Forsen Projekt AB, Hemtex AB, Jernhusen AB, JM AB, Tengbomgruppen AB och Springtime AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 1 700. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Thomas Erséus. Styrelseledamot och verkställande direktör. Invald i styrelsen 2007. Se sidan 60. Oberoende: Ledamoten anses i sin egenskap av VD inte vara oberoende i förhållande till bolaget.

Leif Garph. Styrelseledamot. Född 1955, civilingenjör med inriktning på fastighetsekonomi samt universitetsstudier i ekonomi. Invald i styrelsen 2009. Huvudsaklig sysselsättning: VD i Sparbössan Fastigheter AB. Övriga uppdrag: Styrelseordförande i SSSB – Stiftelsen Stockholms Studentbostäder och styrelseledamot i Svensk Bostadsfond Management AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 0. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Magnus Meyer. Styrelseledamot. Född 1967, civilingenjör och teknologie licentiat från Kungliga Tekniska Högskolan. Invald i styrelsen 2008. Huvudsaklig sysselsättning: VD i Tengbomgruppen AB. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB, Tengbomgruppen AB och Culmen AB. Aktieinnehav i Kungsliden: 0. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget.

Uppgifter ovan avser aktieinnehav per den 31 december 2010 och inkluderar innehav genom bolag och närstående.

Ledning

Thomas Erséus. Verkställande direktör. Född 1963, civilingenjör väg och vatten från Chalmers Tekniska Högskola i Göteborg. Anställd sedan 2006. Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Hemsö Fastighets AB, Bravida AB, Chalmersfastigheter AB samt DSV Miljö A/S Danmark. Tidigare erfarenhet: VD och CEO WSP Europe AB, VD AB Jacobson & Widmark. Aktieinnehav i Kungsliden: 90 000

Johan Risberg. vVD 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: 208 000

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

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

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

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 Kungsliden: 20 500

Eskil Lindér. 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: 24 440

Uppgifter ovan avser aktieinnehav per den 31 december 2010 och inkluderar innehav genom bolag och närstående.

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 på sidorna 37–44.

Kontrollaktiviteter

Kungsleden har utformat sin interna kontroll så att kontrollaktiviteter 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.

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

Uppföljning

De senaste åren har Kungsleden anlitat extern part för att testa hur de väsentligaste processerna för finansiell rapportering tillämpas i praktiken. Det gäller främst ekonomi- och rapporteringsarbetet, genomförandet av fastighetstransaktioner och framtagande av affärsplaner. Utfallet av jämförelser utifrån de fastlagda processerna sammanställs i en rapport och redovisas för revisionskommittén.

Ledningen driver på uppdrag från styrelsen även ett projekt för att dokumentera den interna kontrollen avseende den finansiella rapporteringen i bolaget.

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

Jag har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i Kungsleden AB (publ) för år 2010. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 55–93. 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 sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av koncernredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och koncernredovisningen samt 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 räkenskapshand-

lingarna. 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 sådana de antagits av EU och årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av koncernens resultat och ställning. En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Förvaltningsberättelsen och bolagsstyrningsrapporten är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Stockholm den 17 mars 2011



Björn Flink
Auktoriserad revisor