

Bolagsstyrningsrapport

Bolagsstyrning är ett viktigt instrument i arbetet med att bygga långsiktiga värden för aktieägarna. Med ett tydligt och transparent ramverk för ansvarsfördelning, rapportering och uppföljning fokuserar Kungsleden på det viktigaste och därmed begränsas riskerna i verksamheten.

2013 BLEV DET ÅR då Kungsleden gick från planering till handling när det gäller den nya och mer renodlade affärsstrategi som förberetts under föregående år.

Under våren tillträdde en delvis ny styrelse i Kungsleden med undertecknad som ny ordförande. Styrelsens initialt viktigaste uppgift blev att rekrytera en ny VD. Biljana Pehrsson tillträdde som VD den 1 september 2013. Tillsammans med företagsledningen har den nya styrelsen under året arbetat med att förtydliga och implementera Kungsledens nya strategi. Styrelsen har bland annat stöttat ledningens arbete med att få rätsida på Kungsledens centrala kostnader genom att medvetet ta ställning till önskad ambitionsnivå på flera områden.

Verkställda strategiska förvärv

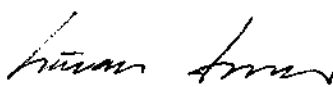
Året har kännetecknats av flera viktiga fastighetsförvärv inom ramen för Kungsledens nya affärsstrategi. Viktigast var det stora förvärvet av 84 fastigheter från GE Capital Real Estate som ledning och styrelse arbetade mycket aktivt med under sommaren och hösten. Det är synnerligen glädjande att förvärvet framgångsrikt kunde slutföras under året. Affären förstärker Kungsledens position på kontorsmarknaden och på de viktiga storstadsmarknaderna Stockholm och Göteborg. Sammantaget har fastighetsinvesteringarna och de sänkta administrationskostnaderna gjort att Kungsledens kassaflöde och förvaltningsresultat

inför 2014 har återställts till läget före avvecklingen av Kungsledens deläggande i Hemsö i slutet av 2012.

Effektiviserade styrsystem för finansiell långsiktighet

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med att bygga ett effektivt, förutsägbart och transparent styrsystem. Särskilt den medelfristiga finansiella planeringen har förbättrats med en utvecklad scenarioanalys. Frågan om vad som är en lämplig expansionstakt ligger hela tiden högt upp på styrelsens dagordning, eftersom en stark balansräkning och en god likviditetsberedskap är viktiga framgångsfaktorer för Kungsleden på kort och lång sikt. Den ekonomiska styrningen har förbättrats genom utvecklad verksamhetsbudgetering från fastighetsnivå och uppåt. Inrättandet av en ny affärsledning har breddat och decentraliserat ledningsarbetet och är en logisk fortsättning av den enklare och tydligare koncernstruktur som föregående styrelse skapade.

Kungsleden står väl rustat för vidare implementering av den nya strategin.



Göran Larsson, styrelseordförande

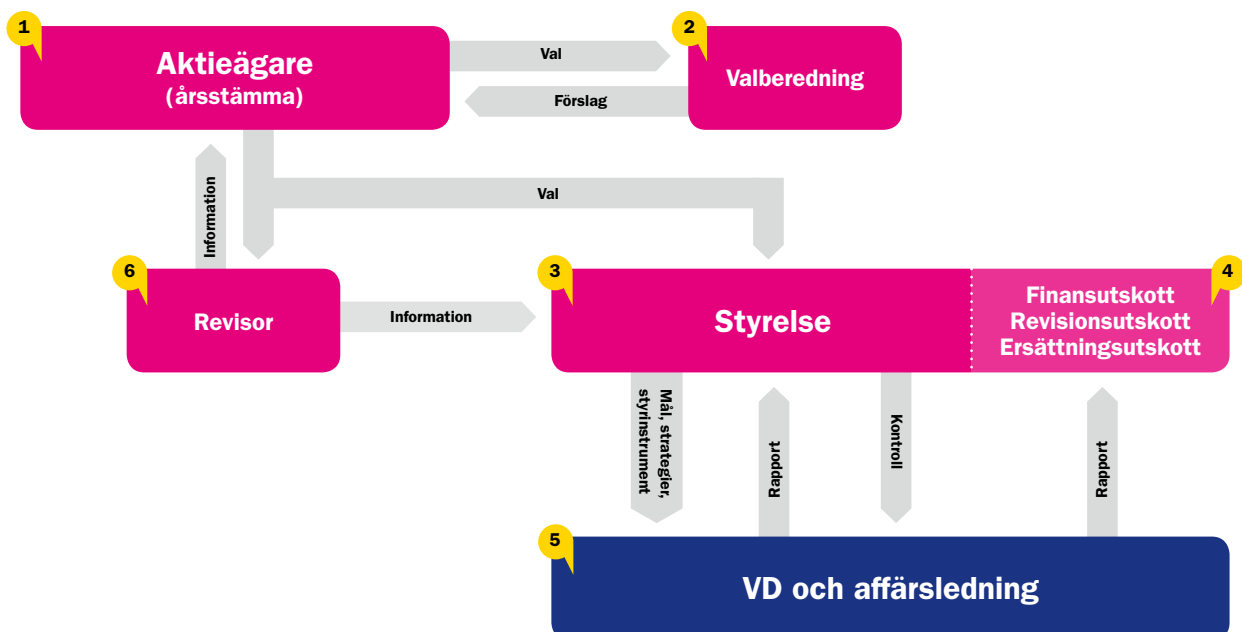
KUNGSLEDEN HAR SOM börsbolag en bolagsstyrning som uppfyller de krav som uppställs i bland annat aktiebolagslagen, årsredovisningslagen, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) och Nasdaq OMX Stockholms regelverk för emittenter.

Bolaget tillämpar de principer för bolagsstyrning som årsstämman har beslutat om och som finns i bolagsordningen och i instruktionen för valberedningen. Dessa dokument finns tillgängliga på Kungsledens webbplats. 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 styrelsens utskott, 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 2013 har Kungsleden inte avvikit från någon bestämmelse i Koden.



1 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 2013 ett innehav om 13,1 procent av bolagets aktier och röster.

Årsstämma för verksamhetsåret 2012 hölls den 18 april 2013. 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 VD redogjorde för verksamheten, styrelsens och ledningens arbete samt händelser under 2012. Protokoll från årsstämman finns att tillgå på Kungsledens webbplats.

Årsstämma för verksamhetsåret 2013 kommer att äga rum den 29 april 2014 på Hotel Rival, 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 VD:ns anförande samt protokoll från stämman att finnas tillgängliga på Kungsledens webbplats.

» **Läs mer om Kungsledens årsstämma på www.kungsleden.se/bolagsstammor**

Valberedning

2 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 årsstäm-

ma. 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 2013 valdes Eva Gottfridsdotter-Nilsson, Göran Larsson, Charlotta Wikström samt Martin Jonasson till ledamöter i valberedningen. Göran Larsson ingår även i valberedningen i egenskap av styrelsens ordförande. Till valberedningens ordförande utsågs Eva Gottfridsdotter-Nilsson.

Aktieägare som vill lämna förslag till valberedningen kan göra det på bolagets webbplats eller genom att skriva brev till valberedningen. Valberedningens förslag

VALBEREDNINGEN

Sammansättning i mars 2014

Eva Gottfridsdotter-Nilsson, nominerad av Länsförsäkringar Fondförvaltning, ordförande
 Göran Larsson, nominerad av Gösta Welandson med bolag, tillika styrelseordförande i Kungsleden
 Charlotta Wikström, nominerad av Olle Florén med bolag
 Martin Jonasson, nominerad av Andra AP-fonden

» **För ytterligare information om valberedningen hänvisas till www.kungsleden.se/valberedning**

och motiverade yttrande presenteras på bolagets webbplats senast i samband med utfärdande av kallelsen till årsstämman.

Styrelse

3 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 viktigt inom styrelsen.

Enligt bolagsordningen 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 2013 omvaldes Joachim Gahm, Lars Holmgren, Biljana Pehrsson, Kia Orback Pettersson och Charlotta Wikström. Nyval skedde av Göran Larsson, Magnus Fernqvist och Peter Gustafson. De tidigare ledamöterna Håkan Bryngelson och Magnus Meyer hade avböjt omval. Inga suppleanter valdes. På årsstämman valdes Göran Larsson till ordförande. Biljana Pehrsson avgick ur styrelsen efter två år som ledamot i samband med att hon tillträdde som VD i bolaget den 1 september 2013. Alla styrelsens ledamöter anses vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen medan två av styrelsens ledamöter anses vara beroende i förhållande till bolagets större ägare enligt Kodens definitioner.

Styrelsens arbete

Styrelsen arbetar utifrån en arbetsordning som fastställs årligen. Arbetsordningen reglerar bland annat styrelsens respektive VD:ns ansvarsområden, ordförandens arbetsuppgifter, hur och när styrelsemöten ska ske samt dagordningen för dessa möten. Styrelsen antar även instruktioner för arbetet i styrelseutskotten och anger 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.

» *Möjlighet att lämna förslag till styrelsen finns via www.kungsleden.se/styrelse*

Styrelsens ansvar

Styrelsen ansvarar för att bolaget följer aktiebolagslagen, reglerna för aktie- marknadsbolag, inklusive Kodens 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 och säkerställa att riktlinjer samt organisation och ledning är ändamålsenliga och att den interna kontrollen är god. 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 kommunikationspolicyn 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.

Ordförandes ansvar

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

Ordföranden har en löpande dialog med VD:n och ansvarar för att övriga styrelseledamöter får den information och det underlag som krävs för att kunna fatta väl underbyggda beslut.

4 Styrelseutskott

Styrelsen har inom sig inrättat finans-, revisions-, investerings- respektive ersättningsutskott, med ansvar för att bereda frågor inom respektive område. Arbetet sker utifrån framtagna instruktioner för respektive utskott. Styrelsen utser ledamöterna till utskotten inom sig.

5 Koncernledning/Affärsledning

Bolagsledningen vid årets början utgjordes av en koncernledning som bestod av VD, vVD/ekonomi- och finansdirektör, fastighetschef, transaktionschef, chef Nordic Modular, HR- och kommunikationsdirektör samt chefsjurist. Från och med den 1 oktober 2013 ersattes koncernledningen med en affärsledning som per mars 2014 består av bolagets VD, vVD/ekonomi- och finansdirektör, fastighetschef, transaktionschef, regionchefer, utvecklingschef, marknads- och kommunikationschef samt juridikansvarig. De ansvarar för sina respektive områden inom Kungsleden och bereder tillsammans med VD ärenden för styrelsen. VD fattar de beslut i den löpande verksamheten som faller inom ramen för VD-instruktion efter samråd med affärsledningen.

Verkställande direktör

Kungsledens VD ansvarar för att praktiskt sköta och koordinera den löpande verksamheten. VD utför sitt arbete utifrån en instruktion som årligen antas av styrelsen. Av VD-instruktionen framgår bland annat att VD 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. Thomas Erséus avgick som VD i samband med årsstämman den 18 april 2013. Anders Kvist fungerade som tf VD fram till den 1 september 2013 då Biljana Pehrsson tillträdde som ny VD.

6 Externa revisorer

De externa revisorerna granskar styrelsens och VD:ns 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 rådgivning kring transaktioner, skatt och administration. Arvode utgår enligt godkänd räkning. Under 2013 uppgick revisionsarvodet i koncernen till fyra Mkr (fyra). ■

Styrelsens arbete under 2013

Under 2013 sammanträdde styrelsen åtta gånger. Dessutom hölls möten per capsulam vid tio tillfällen i samband med köp-, försäljnings- och finansieringsfrågor. Närvaron vid styrelsemötena framgår av tabellen nedan. Bland de ärenden som styrelsen har behandlat kan nämnas Kungslidens 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 VD, vVD och chefsjurist, tillika styrelsens sekreterare, närvarat.

Finansutskottet

Finansutskottet 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, säkringsåtgärder samt andra uppgifter inom ramen för bolagets finanspolicy. Utskottet utvidgades i december även till att bistå styrelsen med förslag och beredning av fastighetsrelaterade investeringsfrågor såsom köp och försäljningar av fastigheter samt investeringar i befintligt fastighetsbestånd och nya projekt.

Finansutskottet som valdes vid det konstituerande styrelsesammanträdet består av Joachim Gahm (ordförande), Lars Holmgren och Peter Gustafson. Under 2013 har utskottet sammanträtt vid sex tillfällen. Vid sammanträdena har Kungslidens VD, ekonomi- och finansdirektör och finansansvarig närvarat.

Investeringsutskottet

Investeringsutskottet skapades i början av året för att bistå styrelsen med förslag avseende köp och försäljningar av fastigheter i samband med de väsentliga förvärv som planerades. I och med köpet av fastigheter från GE Capital minskade behovet av ett särskilt utskott och utskottet upphörde därför i december 2013. Beredningsfrågor av kommande investeringar ingår därefter i finansutskottets uppgifter.

Investeringsutskottet som valdes vid det konstituerande styrelsesammanträdet bestod av Magnus Fernqvist (ordförande), Peter Gustafson och Biljana Pehrsson. Under 2013 har utskottet sammanträtt vid tre tillfällen. Vid sammanträdena har Kungslidens VD, fastighetschef och transaktionschef närvarat.

Revisionsutskottet

Revisionsutskottet ger arbetet med redovisning och revision ett särskilt forum. Utskottet arbetar bland annat med Kungslidens interna kontroll- och styrsystem och kvalitets-säkring 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) och Lars Holmgren. Under 2013 har utskottet sammanträtt vid sex tillfällen. Vid sammanträdena har Kungslidens ekonomi- och finansdirektör, ekonomichef, financial controller samt bolagets externa revisor närvarat.

Ersättningsutskottet

Ersättningsutskottet lägger fram förslag till styrelsen avseende anställningsvillkor för VD, ramar för ersättningar till ledande befattningshavare 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 Göran Larsson (ordförande), Joachim Gahm och Charlotta Wikström. Under 2013 har utskottet sammanträtt vid åtta tillfällen.

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.

BESLUTADE ARVODEN ÅRSSTÄMMA 2013 (KRONOR)

	Ordförande	Ledamot
Styrelse	450 000	200 000
Finansutskott	30 000	30 000
Investeringsutskott	30 000	30 000
Revisionsutskott	30 000	30 000
Ersättningsutskott	30 000	30 000

NÄRVARO VID STYRELSE- OCH UTSKOTTSMÖTEN 2013

	Styrelse		Finansutskott		Investeringsutskott		Revisionsutskott		Ersättningsutskott	
Göran Larsson ¹	0	14/14							0	5/5
Håkan Bryngelson ²	(0)	4/4		2/2					(0)	3/3
Magnus Fernqvist ⁴		14/14			0	3/3				
Joachim Gahm		18/18	0	6/6						8/8
Peter Gustafson ¹		14/14		4/4		3/3				
Lars Holmgren		18/18		3/4				6/6		
Magnus Meyer ²		4/4		2/2						
Biljana Pehrsson ³		12/13				3/3		3/4		
Kia Orback Pettersson		17/18					0	6/6		
Charlotta Wikström		18/18								8/8

0 – ordförande i styrelse/utskott ¹ Ledamot från årsstämman 2013 ² Ledamot fram till årsstämman 2013 ³ Avgick som ledamot den 1 september 2013

Ersättning till ledande befattningshavare

Årsstämman antar årligen riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Enligt riktlinjerna som antogs på årsstämman 2013 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 ledningen att göra sitt yttersta för att säkerställa aktieägarnas intressen.

Ersättningsformerna ska därför vara marknadsmässiga samt enkla, långsiktiga och mätbara. Ersättningen till ledningen 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 ledningen ska vara marknadsanpassad och baseras på kompetens, ansvar och prestation. Bolagsledningens rörliga ersättning ska i normalfallet maximalt ligga i intervallet 40–75 procent av den fasta lönen och relateras till uppfyllelsen av budget och mål för bolagets och respektive segments resultatnivå och tillväxt.

Storleken på ersättningar som utgått för 2013 framgår av not 7. Förslaget till riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor som kommer att föreslås till årsstämman 2014 motsvarar i stort de som antogs på årsstämman 2013. Kostnaden för ersättningar som kan utgå enligt de riktlinjer som kommer att föreslås årsstämman 2014 beräknas uppgå till maximalt 40 Mkr, inklusive sociala avgifter, pensioner och arbetsgivaravgifter samt om de rörliga ersättningarna faller ut till fullo.

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. VD har det löpande ansvaret för att intern styrning och kontroll upprätthålls. Kungsledens 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. Kungsleden arbetar kontinuerligt och aktivt med att kartlägga, bedöma och hantera de risker som bolaget utsätts för i sin finansiella rapportering. Kungsleden 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.

» **Läs mer om riskerna i verksamheten och hur de hanteras på sidorna 13, 26, 29, 30 och i not 2.**

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.

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.

All information som kan vara kurspåverkande meddelas marknaden via pressmeddelande. Bolaget har säkerställt att informationen når marknaden samtidigt. VD samt vVD är utsedda till talespersoner i finansiella frågor.

Uppföljning

Styrelsen begär från företagsledningen kontinuerligt bedömningar av risker i verksamheten. Resultaten samlas in 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.

Styrelse



Född 1944, fil pol mag. Invald i styrelsen 2013. • Huvudsaklig sysselsättning: Egen verksamhet. Styrelseordförande i Hestrahandsken, Hestraviken, Mappa Invest och Studentlitteratur. • Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen men inte oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget. • Innehar 10 000 aktier i Kungsleden.

Göran Larsson Styrelseordförande

”Årets starka resultat skapar tillförsikt för framtiden”

Göran Larsson, styrelseordförande



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

Charlotta Wikström Styrelseledamot



Född 1964, civilekonom. Invald i styrelsen 2011. • Huvudsaklig sysselsättning: Delägare i Sustainable Growth Capital SGC. Styrelseledamot i Arise Windpower. • Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. • Innehar 2 000 aktier i Kungsleden.

Joachim Gahm Styrelseledamot



Född 1959, civilekonom. Invald i styrelsen 2010. • Huvudsaklig sysselsättning: Partner i Konzeptverkstan. Styrelseordförande i Teracon Group, NAI Svefa och Ponderus Invest. Styrelseledamot i Jernhusen, JM, Odd Molly, Tengbomgruppen och Garbergs Reklambyrå. • Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. • Innehar 1 700 aktier i Kungsleden.

Kia Orback Pettersson Styrelseledamot



Född 1952, kemiekonom. Invald i styrelsen 2011. • Huvudsaklig sysselsättning: Egen verksamhet. Styrelseledamot i Cliens Kapitalförvaltning. • Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. • Innehar 5 000 aktier i Kungsleden.

Lars Holmgren Styrelseledamot



Född 1955, jur kand. Invald i styrelsen 2013. • Huvudsaklig sysselsättning: Fastighetsentreprenör och ägare av Magne Group. • Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen men inte oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget. • Innehar 25 322 aktier i Kungsleden.

Magnus Fernqvist Styrelseledamot



Född 1960, civilekonom. Invald i styrelsen 2013. • Huvudsaklig sysselsättning: Verkställande direktör och ägare av Green Capital Partners. • Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. • Innehar 1 550 aktier i Kungsleden.

Peter Gustafson Styrelseledamot

Affärsledning



Född 1970 • Tillträdde posten som VD i september 2013. • Utbildning: Civilingenjör – lantmäteri med inriktning mot fastighetsekonomi från Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm. • Tidigare erfarenhet: vVD/ Head of Real Estate på East Capital Private Equity, VD på Centrumutveckling. • Innehar 7 000 aktier i Kungsleden.

Biljana Pehrsson VD



Född 1958 • Anställd sedan oktober 2012. • Utbildning: Civilekonom från Handelshögskolan i Stockholm. • Tidigare erfarenhet: Head of Group Treasury på SEB, ansvarig för kapitalförvaltningsverksamheten inom DnB och Skandia, VD Skandia Liv. • Innehar 25 000 aktier i Kungsleden.

Anders Kvist vVD, Ekonomi/finansdirektör



Född 1966 • Anställd sedan 2014. • Utbildning: DIHM Diplomerad Marknadsekonom. • Tidigare erfarenhet: Senior konsult inom fastighetsutveckling på Mannholt Consulting, Marknadschef/senior projektledare på Centrumutveckling, Marknadschef på BMW/Rover, Regionchef på VOLVO Personbilar. • Innehar 0 aktier i Kungsleden.

Marie Mannholt Marknads- och kommunikationschef



Född 1959 • Anställd sedan 1999, i nuvarande befattning sedan 2006. • Utbildning: Civilingenjör – Väg och vatten från Lunds Universitet. • Tidigare erfarenhet: Fastighetschef JM AB, Fastighetschef Nordbanken Fastigheter AB. • Innehar 27 500 aktier i Kungsleden.

Eskil Lindnér Fastighetschef, tf Regionchef Stockholm



Född 1973 • Anställd sedan 2009. • Utbildning: Civilingenjör – lantmäteri med inriktning mot fastighetsekonomi från Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm. • Tidigare erfarenhet: vVD på Newsec Investment AB, fastighetsutvecklingschef på NCC Property Development AB. • Innehar 2 500 aktier i Kungsleden.

Ylva Sarby Westman Transaktionschef



Född 1967 • Anställd sedan 2010, i nuvarande befattning sedan 2013. • Utbildning: Civilingenjör – lantmäteri med inriktning mot fastighetsekonomi från Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm. • Tidigare erfarenhet: Fastighetschef på Drott, Investment Manager på Niam, Fastighetsutvecklingschef på Ebab. • Innehar 0 aktier i Kungsleden.

Frida Stannow Lind Utvecklingschef



Född 1975 • Anställd sedan 2007, i nuvarande befattning sedan 2013. • Utbildning: Civilingenjör – lantmäteri med inriktning fastighetsekonomi från Kungliga Tekniska Högskolan samt affärsutveckling och medieteknik från Handelshögskolan i Stockholm. • Tidigare erfarenhet: Analytiker och förvaltare på Vasakronan, Marknadsområdeschef på AP Fastigheter. • Innehar 300 aktier i Kungsleden.

Nina de Besche Regionchef Mälardalen och Norr



Född 1975 • Anställd sedan 2005, i nuvarande befattning sedan 2008. • Utbildning: Civilingenjör – Väg och vatten med inriktning byggnadsekonomi/management från Lunds Universitet. • Tidigare erfarenhet: Förvaltare på Vasakronan, Distriktschef på ISS Facility Services. • Innehar 275 aktier i Kungsleden.

Nicklas Arvidsson Regionchef Göteborg



Född 1962 • Anställd sedan 1999, i nuvarande befattning sedan 2003. • Utbildning: Byggnadsingenjör från St. Pauli Tekniska läroverk i Malmö. • Tidigare erfarenhet: Arbetsledare på Skanska AB och Interoc AB, Entreprenaderingenjör på JM Bygg AB, Förvaltare på JM Industrifastigheter AB. • Innehar 7 000 aktier i Kungsleden.

Gert Ternström Regionchef Malmö



Född 1974 • Anställd sedan 2007, i nuvarande befattning sedan 2013. • Utbildning: Jur kand från Stockholms Universitet. • Tidigare erfarenhet: Advokat vid Mannheimer Swartling Advokatbyrå, Tingsnotarie i Huddinge tingsrätt. • Innehar 200 aktier i Kungsleden.

Malin Axland Juridikansvarig

Uppgifter om aktieinnehav avser innehav per den 31 december 2013 och inkluderar innehav genom bolag samt närstående.

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 2013. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 4–69.

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 2013 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 2013 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 2013.

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.

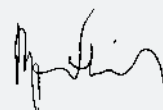
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i bolaget för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot bolaget. Vi har 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 19 mars 2014
KPMG AB



Björn Flink
Auktoriserad revisor