

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.

Under 2014 intensifierades arbetet med att implementera Kungsledens nya affärsstrategi. En ny och starkare organisation byggdes upp och omdaning av fastighetsportföljen fortsatte i hög takt. Resultatutfallet i den operativa verksamheten liksom i värderingen av fastighetsbeståndet var mycket tillfredsställande och är en följd av gott arbete av organisationen och strategiskt riktiga beslut.

FORTGÅENDE OMSTRUKTURERING AV FASTIGHETSPORTFÖLJEN

Styrelsearbetet har kännetecknats av kontinuitet eftersom majoriteten av styrelseledamöterna har varit med i styrelsen under några år och är väl förtrogna med den nya affärsstrategins bakgrund, mål och inriktning. De nya ledamöterna som tillträdde under våren 2014 har gedigen fastighets- och finansiell kompetens och har gett styrelsen värdefulla impulser.

Styrelsen följde implementeringen av det stora förvärvet av 84 fastigheter från GE Capital Real Estate och avyttringen av icke-strategiska fastigheter. Vid årets slut kunde vi konstatera att Kungsleden inlemmat de nya fastigheterna på ett bra sätt och att icke-strategiska fastigheter avyttrats för 2 601 Mkr samt att 65 procent av dotterbolaget Nordic Modular Group sålts till Inter IKEA Investments. Dessa åtgärder möjliggjorde att vi kunde förvärva nya fastigheter för 2 666 Mkr under året. Härigenom förstärktes Kungsledens position inom kontorssegmentet och i de viktiga storstadsområdena, med Kista Science City som det tydligaste exemplet. Att Kungsledens samlade fastighetsportfölj uppvisade en totalavkastning på 13 procent (branschgenomsnittet 8,1 procent) senligt IPDs mätning är ett kvitto på att den nya strategin verkligen skapar värde för våra aktieägare.

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

FOKUS PÅ FINANSIELL HANDLINGSBEREDSKAP

Mot slutet av våren 2014 fick Kungsleden en negativ dom i den näst sista av de skatteprocesser rörande transaktioner från perioden 2004–2007 som bolaget haft att bemästra under senare år. Utfallet innebar en belastning på resultat och kapital på omkring 1,6 miljarder kr. Tack vare den konservativa finansiella strategi som Kungsleden följt de senaste åren kunde vi absorbera denna negativa utgång, och all berörd skatt inbetalades under året. Under år 2015 förväntar vi oss att de sista av de historiska skatteprocesserna ska avgöras.

Med hjälp av de modeller för finansiell planering som togs fram under föregående år ägnade styrelsen och dess finansutskott under hela året stor uppmärksamhet åt att analysera effekterna på kapital och likviditet av olika scenarier. Detta arbete har legat till grund för den finansiella strategi som Kungsleden nu följer och som fokuserar på expansion under finansiell balans.

Ett viktigt steg var styrelsens beslut att föreslå en nyemission av stamaktier under hösten. Vi är glada och tacksamma att aktieägarna i så hög grad ville delta i emissionen som stärkte bolagets kapital med nära 1,6 miljarder kr och som skapar finansiell handlingsberedskap för att upprätthålla önskvärd hög takt i expansionen av fastighetsportföljen.

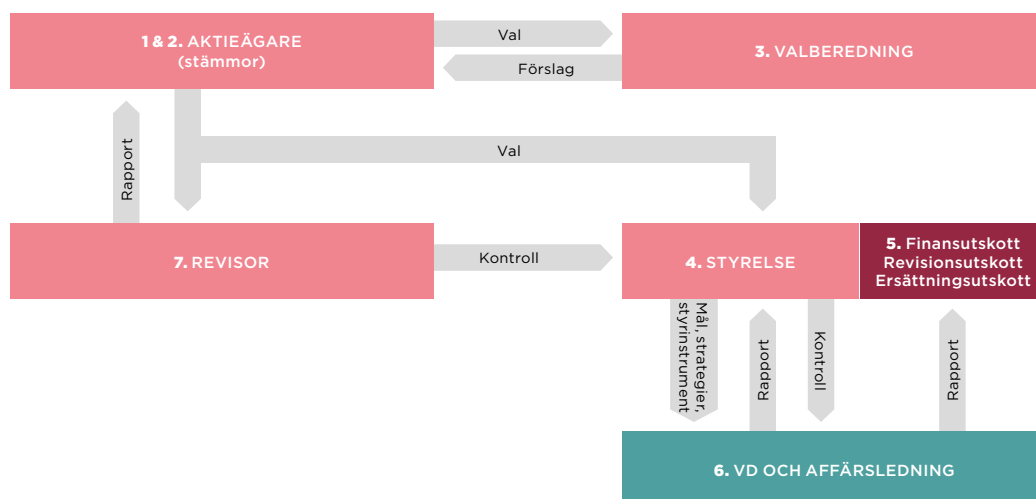
Kungsleden står väl rustat att fullfölja den nya affärstrategin för att uppnå våra långsiktiga mål och skapa ökat aktieägarvärde.



Göran Larsson, styrelseordförande

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 2014 har Kungsleden avvikit från bestämmelse i Koden vid ett tillfälle, avseende beslutsför styrelse vid extra bolagsstämma.



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 2014 ett innehav om 13,3 procent av bolagets aktier och röster.

Årsstämma för verksamhetsåret 2013 hölls den 29 april 2014. 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 2013. Protokoll från årsstämman finns att tillgå på Kungsledens webbplats.

Årsstämma för verksamhetsåret 2014 kommer att äga rum den 23 april 2015 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/om/bolagsstyrning/Bolagsstammor/

2. EXTRA BOLAGSSTÄMMA

Den 16 september 2014 höll Kungsleden en extra bolagsstämma. Den extra bolagsstämman beslutade godkänna styrelsens beslut om nyemission av aktier med företrädesrätt för befintliga aktieägare varigenom styrelsen bemyndigades att fastställa de slutliga villko-

ren för emissionen. På den extra bolagsstämman närvarade tre av styrelsens sju ledamöter, vilket är en avvikelse från punkt 1.3 i Koden om beslutsför styrelse vid stämma. Skälet till avvikelserna var att flera styrelseledamöter sedan tidigare hade inbokade engagemang på dagen för den extra bolagsstämman.

Läs mer om Kungsledens extra bolagsstämma på www.kungsleden.se/om/bolagsstyrning/Bolagsstammor/

3. 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 2014 valdes Eva Gottfridsdotter-Nilsson, Göran Larsson, Krister Hjelmstedt 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 skicka e-post eller brev till valberedningen. Valberedningens förslag och motiverade yttrande presenteras på bolagets webbplats senast i samband med utfärdande av kallelsen till årsstämman.

Valberedningen

Sammansättning i mars 2015

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

För ytterligare information om valberedningen hänvisas till www.kungsleden.se/om/bolagsstyrning/Valberedning/

4. STYRELSE

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.

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 2014 omvaldes Göran Larsson, Joachim Gahm, Lars Holmgren, Kia Orback Pettersson och Charlotta Wikström. Nyval skedde av Charlotte Axelsson och Liselotte Hjorth. De tidigare ledamöterna Magnus Fernqvist och Peter Gustafson hade avböjt omval. Inga suppleanter valdes. På årsstämman valdes Göran Larsson till ordförande. Alla styrelsens ledamöter anses vara oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen medan en 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 nio 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/om/bolagsstyrning/styrelse/

Styrelsens ansvar

Styrelsen ansvarar för att bolaget följer aktiebolagslagen, reglerna för aktiemarknadsbolag, 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.

5. STYRELSEUTSKOTT

Styrelsen har inom sig inrättat finans-, revisions- 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.

6. AFFÄRSLEDNING

Bolagsledningen utgörs av en affärsledning som per mars 2015 består av bolagets VD, vVD/ekonomi- och finansdirektör, fastighetschef, transaktionschef, utvecklingschef, regionchefer, 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-instruktionen 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.

7. 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 George Pettersson 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 2014 uppgick revisionsarvodet i koncernen till 3 Mkr (4).

Styrelsens arbete under 2014

Under 2014 sammanträdde styrelsen arton gånger. Dessutom hölls möten per capsulam vid sex tillfällen i samband med köp- och försäljningsfrågor. Närvaron vid styrelsemötena framgår av tabellen nedan. 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, värdering av fastigheter, upptagande av lån och andra finansieringsfrågor, nyemission av aktier, försäljning av dotterbolaget Nordic Modular Group, skattesituation och principer för rörliga ersättningar. Vid styrelsens sammanträden har även bolagets VD, vVD och juridikansvarig, 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, 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), Liselotte Hjorth och Lars Holmgren. Under 2014 har utskottet sammanträtt vid sju tillfällen. Vid sammanträdena har Kungsledens VD, ekonomi- och finansdirektör och finansansvarig närvarat.

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 styrelse-

sammanträdet består av Göran Larsson (ordförande), Charlotte Axelsson och Lars Holmgren. Under 2014 har utskottet sammanträtt vid fyra tillfällen. Vid sammanträdena har Kungsledens ekonomi- och finansdirektör, ekonomichef 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 Charlotta Wikström (ordförande), Göran Larsson och Kia Orback Pettersson. Under 2014 har utskottet sammanträtt vid fem tillfällen. Vid sammanträdena har Kungsledens VD närvarat.

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 2014 (KRONOR) | Ordförande | Ledamot |
|---|------------|---------|
| Styrelse | 450 000 | 200 000 |
| Utskott | 30 000 | 30 000 |

| NÄRVARO VID STYRELSE- OCH UTSKOTTSMÖTEN 2014 | Styrelse | Finansutskott | Ersättningsutskott | Revisionsutskott | | | |
|--|----------|---------------|--------------------|------------------|-----|-----|-----|
| Göran Larsson | O | 24/24 | (O) | 5/5 | O | 2/2 | |
| Charlotte Axelsson ¹ | | 14/15 | | | | 1/2 | |
| Magnus Fernqvist ² | | 7/9 | | | | | |
| Joachim Gahm | | 21/24 | O | 7/7 | 2/2 | | |
| Peter Gustafson ² | | 9/9 | | 2/2 | | | |
| Liselotte Hjorth ¹ | | 15/15 | | 5/5 | | | |
| Lars Holmgren | | 23/24 | | 7/7 | | 4/4 | |
| Kia Orback Pettersson | | 23/24 | | | 3/3 | (O) | 2/2 |
| Charlotta Wikström | | 22/24 | | O | 5/5 | | |

O - ordförande i styrelse/utskott
(O) - ordförande i utskott fram till årsstämman 2014
¹ Ledamot från årsstämman 2014
² Ledamot fram till årsstämman 2014

Ersättning till ledande befattningshavare

Årsstämman antar årligen riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Enligt riktlinjerna som antogs på årsstämman 2014 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 25–75 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 2014 framgår av not 7. Förslaget till riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor som kommer att föreslås till årsstämman 2015 motsvarar de som antogs på årsstämman 2014. Kostnaden för ersättningar som kan utgå enligt de riktlinjer som kommer att föreslås årsstämman 2015 beräknas uppgå till maximalt 43 Mkr, inklusive sociala avgifter och pensioner 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.

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 korrigerar 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 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.

STYRELSE



Övre raden: Lars Holmgren, Charlotta Wikström, Joachim Gahm och Kia Orback Pettersson.
Nedre raden: Liselotte Hjorth, Göran Larsson och Charlotte Axelsson.

GÖRAN LARSSON **STYRELSEORDFÖRANDE**

Född 1944, fil pol mag. Invald i styrelsen 2013. Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Hestra-Handsken AB, Hestraviken AB och Mappa Invest AB. Styrelseledamot i Bratt International AB. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen men inte oberoende i förhållande till större aktieägare i bolaget. Innehar 20 000 aktier i Kungsliden.

CHARLOTTE AXELSSON **STYRELSELEDAMOT**

Född 1948, förvaltningssekononom. Invald i styrelsen 2014. Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i AFF Service AB och Vasallen AB. Styrelseledamot i stiftelsen MHS-bostäder. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. Innehar 1 333 aktier i Kungsliden.

JOACHIM GAHM **STYRELSELEDAMOT**

Född 1964, civilekonom. Invald i styrelsen 2011. Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Arise AB. Styrelseledamot i Catella AB. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. Innehar 2 666 aktier i Kungsliden.

LISELOTTE HJORTH **STYRELSELEDAMOT**

Född 1957, Ekonomexamen. Invald i styrelsen 2014. Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot East Capital Explorer AB, Hoist Finance AB och White arkitekter Aktiebolag. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. Innehar 6 666 aktier i Kungsliden.

LARS HOLMGREN **STYRELSELEDAMOT**

Född 1952, kemiekonom. Invald i styrelsen 2011. Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot i Cliens Kapitalförvaltning AB och Nordic Modular Group AB. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. Innehar 6 666 aktier i Kungsliden.

KIA ORBACK PETERSSON **STYRELSELEDAMOT**

Född 1959, civilekonom. Invald i styrelsen 2010. Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Fastighetsbolaget Riksdalen, Svefa Holding AB, Teracom Boxer Group och Friskis&Svettis Riks. Styrelseledamot i JM AB och Odd Molly International AB. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. Innehar 2 256 aktier i Kungsliden.

CHARLOTTA WIKSTRÖM **STYRELSELEDAMOT**

Född 1958, civilekonom. Invald i styrelsen 2009. Andra pågående uppdrag: Styrelseledamot Botrygg AB och Forsen Projekt Aktiebolag. Oberoende: Ledamoten anses oberoende i förhållande till bolaget och bolagsledningen respektive större aktieägare i bolaget. Innehar 14 666 aktier i Kungsliden.

Uppgifter om aktieinnehav avser innehav per den 31 december 2014 och inkluderar innehav genom bolag samt närstående.

AFFÄRSLEDNING



Övre raden: Malin Axland, Mats Eriksson, Eskil Lindnér, Biljana Pehrsson, Gert Ternström, Frida Stannow Lind och Marie Mannholt.
Nedre raden: Nicklas Arfvidsson, Anders Kvist, Ylva Sarby Westman och Sven Stork.

BILJANA PEHRSSON, VD

Född 1970. Anställd sedan 2013. Tidigare erfarenhet: vvd/Head of Real Estate på East Capital Private Equity, vd Centrumutveckling. Innehar 18 000 aktier i Kungsleden.

ANDERS KVIST, VVD OCH EKONOMI/ FINANSDIREKTÖR

Född 1958. Anställd sedan 2012. Tidigare erfarenhet: Head of Group Treasury på SEB, ansvarig för kapitalförvaltningsverksamheten inom DnB och Skandia samt vd Skandia Liv. Innehar 38 333 aktier i Kungsleden.

NICKLAS ARFVIDSSON, REGIONCHEF GÖTEBORG

Född 1975. Anställd sedan 2005, i nuvarande befattning sedan 2008. Tidigare erfarenhet: Förvaltare på Vasakronan, distriktschef på ISS Facility Services. Innehar 366 aktier i Kungsleden.

MALIN AXLAND, JURIDIKANSVARIG

Född 1974. Anställd sedan 2007, i nuvarande befattning sedan 2013. Tidigare erfarenhet: Advokat vid Mannheimer Swartling Advokatbyrå, tingsnotarie i Huddinge tingsrätt. Innehar 266 aktier i Kungsleden.

MATS ERIKSSON, REGIONCHEF MÅLARDALEN

Född 1963. Anställd sedan mars 2015. Tidigare erfarenhet: Affärsansvarig Retail Newsec Asset Management AB, Chef fastighetsutveckling Ica Fastigheter AB, Affärsområdeschef NIAM AB och Fastighetschef Siab AB. Innehar 0 aktier i Kungsleden.

ESKIL LINDNÉR, FASTIGHETSCHEF

Född 1959. Anställd sedan 1999, i nuvarande befattning sedan 2006. Tidigare erfarenhet: Fastighetschef JM AB och fastighetschef Nordbanken Fastigheter AB. Innehar 39 330 aktier i Kungsleden.

MARIE MANNHOLT, MARKNADS- OCH KOMMUNIKATIONSCHEF

Född 1966. Anställd sedan 2014. Tidigare erfarenhet: Senior konsult inom fastighetsutveckling på Mannholt Consulting, marknadschef/senior projektledare på Centrumutveckling, marknadschef på BMW/Rover, regionchef på Volvo Personbilar. Innehar 2 666 aktier i Kungsleden.

YLVA SARBY WESTMAN, TRANSAKTIONSCHEF

Född 1973. Anställd sedan 2009. Tidigare erfarenhet: vvd på Newsec Investment AB, fastighetsutvecklingschef på NCC Property Development AB. Innehar 3 333 aktier i Kungsleden.

FRIDA STANNOW LIND, UTVECKLINGSCHEF

Född 1967. Anställd sedan 2010, i nuvarande befattning sedan 2013. Tidigare erfarenhet: Fastighetschef på Drott, Investment Manager på Niam, fastighetsutvecklingschef på Ebab. Innehar 2 953 aktier i Kungsleden.

SVEN STORK, REGIONCHEF STOCKHOLM

Född 1967. Anställd sedan september 2014. Tidigare erfarenhet: Key Account Manager på Newsec Asset Management AB, Asset Manager på Niam AB, projektledare på NCC Property Development AB. Innehar 0 aktier i Kungsleden.

GERT TERNSTRÖM, REGIONCHEF MALMÖ

Född 1962. Anställd sedan 1999, i nuvarande befattning sedan 2003. Tidigare erfarenhet: Arbetsledare på Skanska AB och Interoc AB, entreprenadingenjör på JM Bygg AB, förvaltare på JM Industrifastigheter AB. Innehar 9 333 aktier i Kungsleden.

Uppgifter om aktieinnehav avser innehav per den 31 december 2014 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 2014. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 14-68.

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 (IFRS) 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 2014 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 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt International Financial Reporting Standards, såsom de antagits av EU, och enligt 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 2014.

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 18 mars 2015
KPMG AB



George Pettersson
Auktoriserad revisor