

BOLAGSSTYRNINGS- RAPPORT

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.

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, instruk-

tioner 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 2015 har Kungsleden inte avvikit från någon bestämmelse i Koden.

STYRELSENS ORDFÖRANDE HAR ORDET

Styrelsen fastställde 2013 en ny affärsstrategi. Ett av målen var att Kungsleden 2017 skulle ha en större och bättre strukturerad fastighetsportfölj. I tre år har bolaget nu konsekvent arbetat med att omdana ett spretigt fastighetsbestånd med begränsad potential och under verksamhetsåret 2015 nådde vi målet i förtid.



Kungsleden har de tre senaste åren förvärvat nya strategiska fastigheter för 14 miljarder kronor och avyttrat icke-strategiska fastigheter och andra tillgångar, inklusive dotterbolaget Nordic Modular Group, för över 13,4 miljarder kronor. Idag utgör kontor nästan två tredjedelar av fastighetsvärdet och nära 60 procent av portföljen ligger i storstadsregionerna med särskild tonvikt i Stockholm. Kungsleden har idag en fastighetsportfölj med god löpande intjäning som har alla förutsättningar att ge en konkurrenskraftig totalavkastning över tiden.

Vi har också kommit till rätta med bolagets historiskt höga finansieringskostnader genom aktiva låneförhandlingar och omstrukturering av ränteswapportföljen.

Förhållandena på marknaden har under denna tid visserligen varit gynnsamma med hög transaktionsvolym, fallande räntor och god tillgång till finansiering. Men som alltid är det förmodligen att vara aktiv och hitta de rätta affärerna som räknas. Kungsledens företagsledning och hela organisationen har all heder av det förändringsarbete som utförts. Den strategiska omvandlingen har kunnat genomföras trots de stora skatteprocessriskerna som hängt över bolaget. Sedan december 2015 är nu antligen alla segdragna skatteprocesser avslutade.

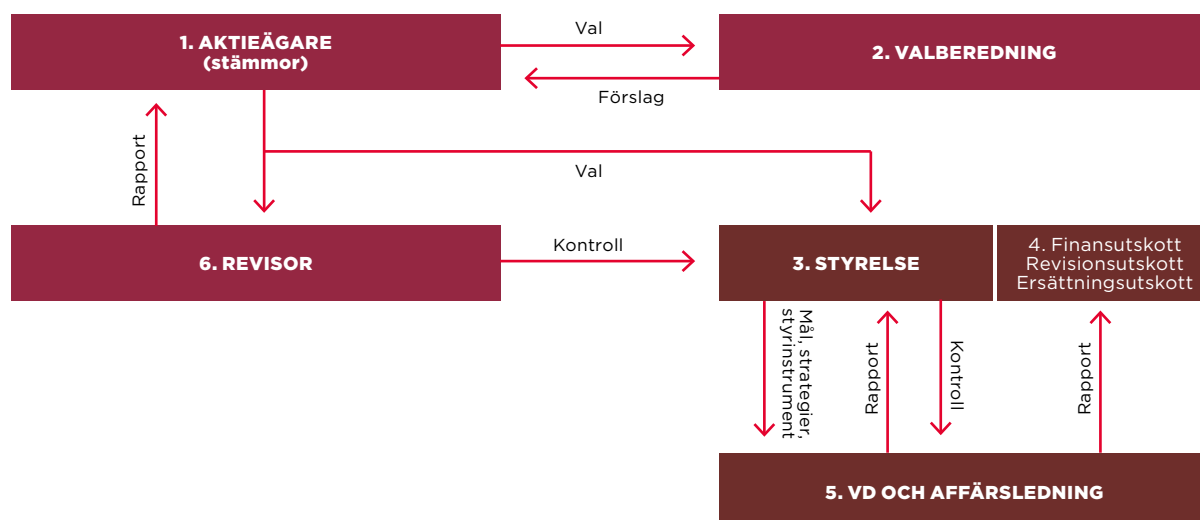
I sitt VD-ord talar Biljana Pehrsson om att Kungsleden avslutat den första etappen på sin strategiska resa. Vilken roll

har då styrelsen spelat? Efter att initialt beslutat om själva strategin har styrelsen under hela denna första etapp haft stort inflytande över strategins konkreta genomförande och avvägt expansionstakt mot finansiell risk. Alla större förvärv och avyttringar har varit föremål för styrelsens aktiva granskning och ställningstagande före avslut. I nära två år har sammansättningen av styrelsen varit oförändrad. Vi har kunnat bygga upp ett gemensamt kunnande om bolaget och dess styrkor, svagheter, möjligheter och risker. Vi har kunnat föra en öppen diskussion där ledamöterna kompletterar varandra väl, med finansiell och fastighetskompetens med olika inriktning.

Eftersom Kungsleden ligger före tidtabell har styrelsen mot slutet av 2015 sett det som sin uppgift att ta ut kompassriktningen för nästa etapp på Kungsledens resa mot att bli ett av Sveriges ledande fastighetsbolag. Resultatet är den affärsplan för tiden fram till år 2020 som presenteras mer i detalj på annan plats i denna årsredovisning. Styrelsen har fortsatt att använda de tidigare utvecklade modellerna för finansiell planering för att analysera effekterna på kapital och likviditet av olika offensiva men också negativa scenarier för tiden fram till 2020. Nya finansiella mål har efter detta arbete formulerats och presenterats i början av 2016.

Under etappen 2013–2015 var temat expansion under finansiell balans. För den etapp som nu börjar fortsätter den finansiella sundheten att vara ledstjärnan men nu ligger accenten snarare på det operationella värdeskapandet – att verkligen uppnå finansiella resultat med hjälp av den skapade fastighetsportföljen. Förädlingen av beståndet kommer att fortsätta genom försäljningar, selektiva tilläggsförvärv och utökade projektinvesteringar. Endast en kontinuerligt optimerad fastighetsportfölj kan bygga och trygga långsiktigt och varaktigt aktieägarvärde.

Göran Larsson, styrelsens ordförande



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 2015 ett innehav om 13,7 procent av bolagets aktier och röster.

Årsstämma för verksamhetsåret 2014 hölls den 23 april 2015. 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 ändring av bolagsordningen för att möjliggöra ytterligare ett aktieslag (preferensaktier). Styrelsens ordförande och bolagets VD redogjorde för verksamheten, styrelsens och ledningens arbete samt händelser under 2014. Protokoll från årsstämman finns att tillgå på Kungsledens webbplats.

Årsstämma för verksamhetsåret 2015 kommer att äga rum den 28 april 2016 på Kungsledens huvudkontor på Warfvinges väg 31 i 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

2. 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 aktieägars 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 2015 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 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 2016

- 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/valberedning

3. 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 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 2015 omvaldes Göran Larsson, Charlotte Axelsson, Joachim Gahm, Liselotte Hjorth, Lars Holmgren, Kia Orback Pettersson och Charlotta Wikström. 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 e-post till styrelsen@kungsleden.se

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, att hållbarhetsfrågor beaktas

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, halvårsrapporten samt bokslutskommunikén behandlas och godkänns av styrelsen. Styrelsen har delegerat till bolagsledningen att avge delårsrapporterna för tredje kvartalet 2015 samt första kvartalet 2016, samt 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- 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. AFFÄRSLEDNING

Bolagsledningen utgörs av en affärsledning som per mars 2016 består av bolagets VD, vVD/ekonomi- och finansdirektör, vVD/Chef fastighetsinvesteringar, fastighetsutvecklingschef, regionchefer, kommunikation och marknadschef 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.

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 2016. 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 2015 uppgick revisionsarvodet i koncernen till 3 Mkr (3).

Styrelsens arbete under 2015

Under 2015 sammanträdde styrelsen elva gånger. Dessutom hölls möten per capsulam vid sex tillfällen i samband med köp- och försäljningsfrågor samt finansieringsfrågor. Närvaron vid styrelsemötena framgår av tabellen nedan. Bland de ärenden som styrelsen har behandlat kan nämnas Kungsledens strategi, mål, affärsplan, marknad, organisation, extern rapportering, köp och försäljningar av fastigheter, investeringar i befintliga fastigheter, värdering av fastigheter, upptagande av lån och andra finansieringsfrågor, förslag till ändring av bolagsordningen för att möjliggöra utgivande av preferensaktier, försäljning av kvarvarande andel av intresseföretaget Nordic Modular Group, skattesituation och principer för rörliga ersättningar. Vid styrelsens sammanträden har även bolagets VD, vVD/ekonomi- och finansdirektör 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.

Finansutskottet som valdes vid det konstituerande styrelsesammanträdet består av Joachim Gahm (ordförande), Liselotte Hjorth och Lars Holmgren. Under 2015 har utskottet sammanträtt vid fem 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 revisorsarvoden.

Revisionsutskottet som valdes vid det konstituerande styrelse-

sammanträdet består av Göran Larsson (ordförande), Charlotte Axelsson och Lars Holmgren. Under 2015 har utskottet sammanträtt vid fem tillfällen. Vid sammanträdena har Kungsledens ekonomi- och finansdirektör, economichef 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 2015 har utskottet sammanträtt vid tre 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.

Utvärderingen 2015 genomfördes med hjälp av det externa rådgivningsföretaget Nordic Investor Services, som sedan ett antal år tillbaka levererar styrelseutvärderingstjänster till Kungsledens styrelse. Utvärderingen 2015 bestod av ett utifrån bolagets verksamhet specialanpassat webbaserat frågeformulär. Ett antal centrala områden granskades. De viktigaste av dessa var styrelsens sammansättning och expertis, dynamiken bland styrelseledamöterna, Kungsledens fortsatta utveckling med fokus på strategiarbetet samt styrelsens framtida utmaningar. Resultatet sammanställdes sedan av Nordic Investor Services och presenterades av styrelsens ordförande på styrelsemötet i december. Resultatet av utvärderingen visar att styrelsen arbetar effektivt och har en bred erfarenhet och god kompetensbas. Klimatet är öppet och det finns en stor tillit mellan styrelsens ledamöter. Samtliga styrelseledamöter arbetar effektivt och visar stort engagemang i sina roller.

NÄRVARO VID STYRELSE- OCH UTSKOTTSMÖTEN 2015	Styrelse	Finansutskott	Ersättningsutskott	Revisionsutskott	
Göran Larsson	○	11/11		○	5/5
Charlotte Axelsson		10/11			5/5
Joachim Gahm		10/11	○	5/5	
Liselotte Hjorth		11/11	5/5		
Lars Holmgren		10/11	5/5		5/5
Kia Orback Pettersson		11/11		○	3/3
Charlotta Wikström		10/11		○	3/3

○ - ordförande i styrelse/utskott

Ersättning till styrelsen

Till styrelsen utgår arvode enligt beslut på årsstämman.

BESLUTADE ARVODEN ÅRSSTÄMMA 2015 (KRONOR)	Ordförande	Ledamot
Styrelse	450 000	200 000
Utskott	30 000	30 000

Ersättning till ledande befattningshavare

Årsstämman antar årligen riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor för ledande befattningshavare. Enligt riktlinjerna som antogs på årsstämman 2015 ska Kungsleden tillämpa ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att kunna rekrytera och behålla ledande befattningshavare med hög kompetens och kapacitet att nå uppställda mål. Ersättningsformerna ska motivera de ledande befattningshavarna att göra sitt yttersta för att säkerställa aktieägarnas intressen.

Ersättningsformerna ska därför vara marknadsmässiga, enkla och mätbara. Ersättningen till de ledande befattningshavarna ska i normalfallet bestå av en fast och en rörlig del. Den rörliga delen ska baseras på den ledande befattningshavarens prestation i förhållande till i förväg fastställda mål i enkla och transparenta konstruktioner samt ha ett förutbestämt tak.

Den fasta lönen till ledande befattningshavare ska vara marknadsanpassad och baseras på kompetens, ansvar, erfarenhet och prestation. Bolagsledningens rörliga ersättning ska i normalfallet maximalt ligga i intervallet 25–75 procent av den fasta lönen och baseras på den ledande befattningshavarens prestation i förhållande till i förväg fastställda mål för bolagets och respektive affärsområde/regions resultatnivå.

Storleken på ersättningar som utgått för 2015 framgår av not 7. Förslaget till riktlinjer för ersättningar och andra anställningsvillkor som kommer att föreslås till årsstämman 2016 är justerade vad avser rörlig ersättning till vd och vice vd:ar vilka föreslår erhålla ett maximalt utfall om 100 procent av den fasta lönen. I syfte att främja vd:s och vice vd:ars eget aktieinnehav i bolaget skall, vid ett utfall om 100 procent, hälften av den rörliga ersättningen användas för förvärv av aktier i Kungsleden. Vid ett utfall som understiger 100 procent utgår rörlig ersättning med maximalt 75 procent utan krav på förvärv av aktier. Kostnaden för rörliga ersättningar som kan utgå enligt de rikt-

linjer som kommer att föreslås årsstämman 2016 beräknas uppgå till maximalt 13 Mkr, exklusive sociala avgifter 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 processorienterad 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 processorienterade 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 överträdelser 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: Joachim Gahm, Lars Holmgren, Charlotte Axelsson och Liselotte Hjorth.
Nedre raden: Charlotta Wikström, Göran Larsson och Kia Orback Pettersson.

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 Kungsleden.

CHARLOTTE AXELSSON **STYRELSELEDAMOT**

Född 1948, förvaltningssocionom. Invald i styrelsen 2014. Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i AFF Service AB, Slättö Förvaltning 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 Kungsleden.

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 Kungsleden.

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 Kungsleden.

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 Kungsleden.

KIA ORBACK PETERSSON **STYRELSELEDAMOT**

Född 1959, civilekonom. Invald i styrelsen 2010. Andra pågående uppdrag: Styrelseordförande i Fastighetsbolaget Riksdalen, Svefa Holding AB, Teracom Boxer Group AB 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 2 266 aktier i Kungsleden.

CHARLOTTA WIKSTRÖM **STYRELSELEDAMOT**

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

Uppgifter om aktieinnehav avser innehav per den 31 december 2015 och inkluderar innehav genom bolag samt närstående.

AFFÄRSLEDNING



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

BILJANA PEHRSSON, VD

Född 1970. Anställd sedan 2013. Tidigare erfarenhet: vvd/Head of Real Estate på East Capital Private Equity, vd Centrumutveckling, styrelseledamot i Kungsleden åren 2011-2013. Innehar 25 000 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 40 333 aktier i Kungsleden.

YLVA SARBY WESTMAN, VVD OCH CHEF FASTIGHETSINVESTERINGAR

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

MARIE MANNHOLT, KOMMUNIKATIONS- OCH MARKNADSCHEF

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.

FRIDA STANNOW LIND, FASTIGHETSUTVECKLINGSCHEF

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.

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.

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.

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.

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.

Uppgifter om aktieinnehav avser innehav per den 31 december 2015 och inkluderar innehav genom bolag samt närstående.

Eskil Lindnér var medlem i affärsledningen till och med 31 december 2015.

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 2015. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 18-84.

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 2015 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 2015 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 2015.

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 2016
KPMG AB



George Pettersson
Auktoriserad revisor