

Formand Jørgen Basso Larsens mundtlige beretning på Keops A/S' generalforsamling 26. januar 2007

Indberettet via StockWise til Københavns Fondsbørs den 26. januar 2007

Resultat før skat



■ 873 mio. kr. i 2005/06

Det er en stor glæde for mig - på Keops' bestyrelses vegne - at byde aktionærene velkommen til Keops' årlige generalforsamling.

Regnskabsåret 2005/06 blev et meget begivenhedsrigt år for Keops med en positiv udvikling af selskabet og et tilfredsstillende resultat.

Koncernens overskud før skat blev 873 mio. kr. mod 401 mio. kr. året før, og bestyrelsen betragter resultatet som tilfredsstillende.

Keops Asset Management bidrager til resultatet med 641 mio. kr. i værdistigninger på investeringsejendomme, hvilket viser, at svenske investeringsejendomme er købt rigtig dygtigt ind i de seneste år. Også driften i Asset Management er positiv og bidrager med 220 mio. kr. inden værdireguleringer, skat og særlige omkostninger (på 185 mio. kr.).

Keops Investment femdobler sit resultat sammenlignet med sidste år og bidrager med 45 mio. kr. før skat.

Developments resultat på -41 mio. kr. før skat er ikke tilfredsstillende, og der er taget skridt til at fokusere dette forretningsområde og skabe mere lønsomhed fremover.

Keops ejer 31,31% af Capinordic A/S

■ I Keops' resultat for 2005/06 indgår en engangsindtægt på 183 mio. kr. fra ombytning af alle aktier i Keops Proviso Fondsmæglerselskab A/S samt kontant indskud i forbindelse med tegning af 33% af aktierne i Capinordic A/S i juni 2006

■ Keops' aktieandel er senere udvandet til 31,31%

Capinordic:

- Nichebank inden for private- og investment banking
- Imødekomme formuende kunders investeringsbehov



capinordic

 KEOPS

I forrige regnskabsår erhvervede Keops fondsmæglerselskabet Proviso med henblik på at styrke koncernens aktiviteter inden for Wealth Management og udnytte den synergi, der er mellem dette område og Keops' øvrige forretningsområder.

I sommeren 2006 opstod så muligheden for at medvirke til etableringen af Capinordic som en ny nichebank inden for private- og investment banking.

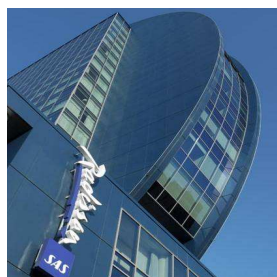
Keops tegnede i juni 2006 33% af aktierne i Capinordic A/S ved ombytning af alle aktier i Keops Proviso Fondsmæglerselskab A/S og ved kontant indskud.

Engangsindtægter på i alt 183 mio. kr. fra denne handel indgår i koncernens resultat for 2005/06.

Keops' aktieandel er senere udvandet til 31,31% i forbindelse med Capinordics køb af Monetar Pensionsförvaltning AB og udstedelse af nye aktier.

De vigtigste begivenheder og resultater

- Forretningsmodel
- Aktiviteter og resultater i Investment, Asset Management og Development
- Sekspunkts-plan for Keops' fortsatte udvikling
- Forventninger til fremtiden

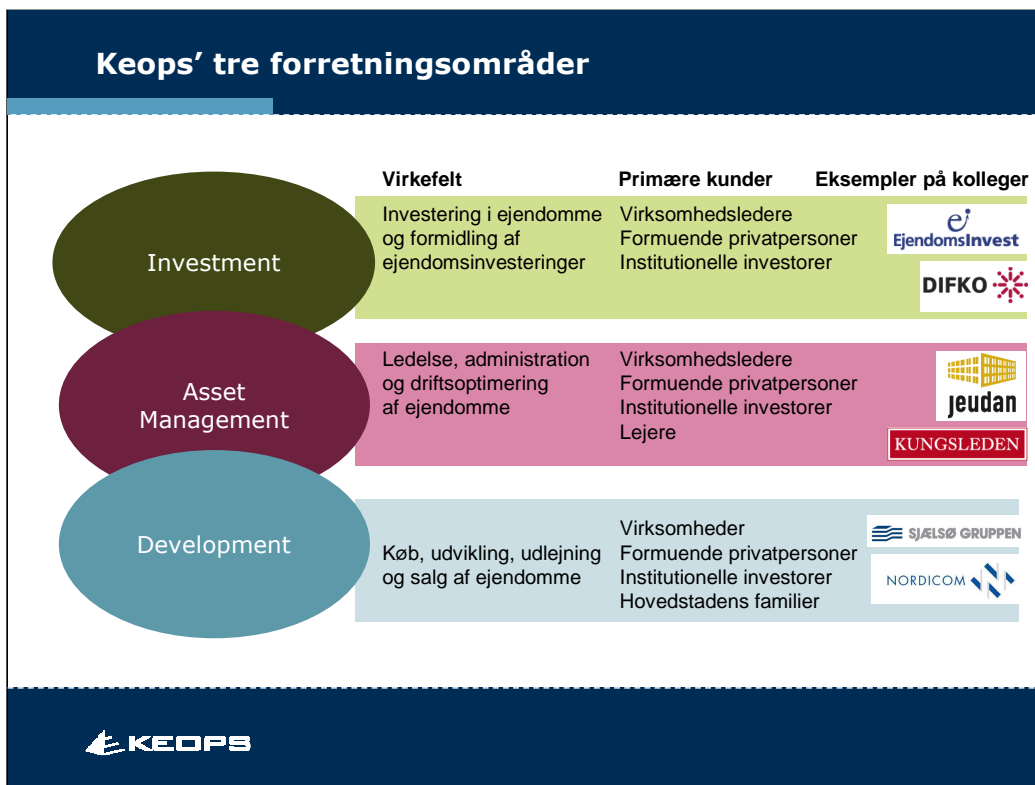


Jeg vil nu benytte lejligheden til kort at opridse Keops' forretningsmodel.

Derefter vil jeg gennemgå årets aktiviteter og resultater i de tre forretningsområder: Keops Investment, Keops Asset Management og Keops Development.

Jeg vil også ganske kort præsentere den sekspunkts-plan for Keops' fortsatte udvikling, som bestyrelsen vedtog og fremlagde i forbindelse med årsregnskabsmeddelelsen i december 2006.

Og til slut vil jeg præsentere ledelsens forventninger til fremtiden.



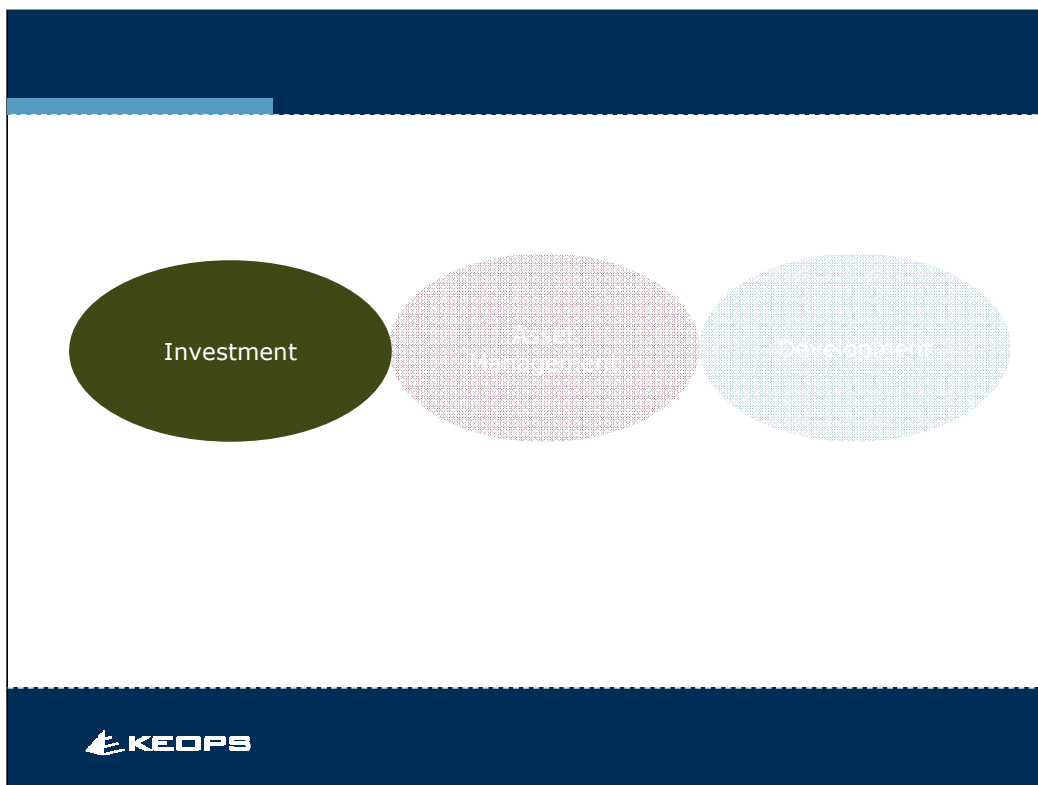
Keops arbejder med investering i og udvikling af fast ejendom, og koncernen er i løbet af de seneste tre år blevet en betydende aktør på det nordiske ejendomsmarked.

- Keops Investment investerer i og formidler investeringsejendomme
- Keops Asset Management varetager ledelse, drift og administration af ejendomsselskaber
- Keops Development udvikler ejendomme

Koncernens forretningsmodel er enestående i en branche, som ellers er karakteriseret ved selskaber, der *enten* formidler ejendomsinvesteringer, *eller* driver ejendomsselskaber *eller* udvikler ejendomme.

Keops beskæftiger sig med alle tre områder.

Samtidigt henvender Keops sig på alle disse områder til de samme kundegrupper, nemlig virksomhedsledere, formuende privatpersoner og institutionelle investorer.



Keops Investment beskæftiger sig med formidling af ejendomsinvesteringer og indkøb af ejendomme til koncernen.

Keops Investment 2005/06

- Bidrager til årets resultat med 45 mio. kr. mod 10 mio. forrige år
- Formidlet ejendomsinvesteringer for 2.015 mio. kr.
- Indkøbt svenske ejendomsporteføljer for ca. 13,7 mia. kr.



Keops Investment imponerer med en fremgang i resultatet før skat til 45 mio. kr. mod 9,6 mio. kr. sidste år.

Omfanget af formidlede ejendomsinvesteringer målt på aktivsummen er på samme niveau som sidste år, men de enkelte projekter er blevet betydeligt større og dermed også færre. I regnskabsåret blev der formidlet syv projekter mod 20 sidste år.

Blandt projekterne er det største projekt, Keops hidtil har formidlet, med en projektsum på ca. 970 mio. kr. Billedet her viser dette nye SAS Radisson hotel i Frankfurt, et spektakulært og eksklusivt hotelbyggeri, som blev opført i 2005.

Der er i alt formidlet projekter for ca. 2 mia. kr., hvilket er noget mindre end forventet. Det skyldes primært, at Keops har fastholdt den såkaldte Nordic Light-portefølje i Asset Management. Porteføljen består af 37 svenske, norske og finske ejendomme til 1,6 mia. kr. og var oprindeligt planlagt videreformidlet.

Keops Investment har i regnskabsåret og efterfølgende assisteret med køb af ejendomsporteføljer til Keops Asset Management for i alt 13,7 mia. kr. Ud over Nordic Light er de væsentligste opkøb sket i tre nye obligationsselskaber.

Keops EjendomsObligationer VII (Stockholm) A/S

- 11 centralt beliggende ejendomme i og omkring Stockholm
- 155.000 kvadratmeter
- Veldrevet portefølje i god stand
- De fem største ejendomme omfatter 80% af udlejningsarealet
- Lejere er blandt andet Haninge Kommune, Stockholms Lands-ting, Södertørs Højskole og Viking Line Skandinavien
- Købesum er finansieret ved banklån og udstedelse af Ejendoms-Obligationer for 480 mio. kr.



I december 2005 overtog Keops en portefølje med 11 centralt beliggende erhvervsjendomme i og omkring Stockholm.

Der er tale om en veldrevet portefølje af ejendomme, som hovedsageligt anvendes til kontorer, forskning og undervisning.

Købesummen på ca. 2,5 mia. kr. inklusiv omkostninger blev finansieret med banklån og udstedelse af EjendomsObligationer for 480 mio. kr.

Keops EjendomsObligationer VIII (Sverige II) A/S



- Ejendomme i 57 svenske kommuner
- 365.000 kvadratmeter erhvervs-ejendomme, mere end 90% er udlejet som kontorer
- Husleje fra det svenske skattevæsen, retsvæsen og politi udgør 81% af den samlede lejeindtægt
- Husleje fra Telia udgør yderligere 15%
- Finansieret ved banklån og udstedelse af EjendomsObligationer for 410 mio. kr.



I februar 2006 erhvervede Keops yderligere en svensk erhvervsportefølje, denne gang bestående af 84 ejendomme beliggende i det meste af Sverige.

Hovedparten af huslejen i denne portefølje betales af offentlige lejere.

Købet blev finansieret med banklån og EjendomsObligationer for 410 mio. kr.

Keops EjendomsObligationer IX AB



- Erhvervet november 2006
- Keops' hidtil største ejendomshandel
- Ejendomme fordelt i hele Sverige med hovedvægt på den sydlige del
- Erhvervet fra Kungsleden, ét af Sveriges, største ejendomsselskaber
- 900.000 kvadratmeter kontor, lager og industri
- Portefølje præget af stor spredning med mange lejere og lejekontrakter
- Finansieret ved banklån og udstedelse af EjendomsObligationer for 740 mio. kr.



I november 2006 – og dermed efter regnskabsåret – gennemførte Keops en af Skandinaviens største ejendomshandler nogensinde.

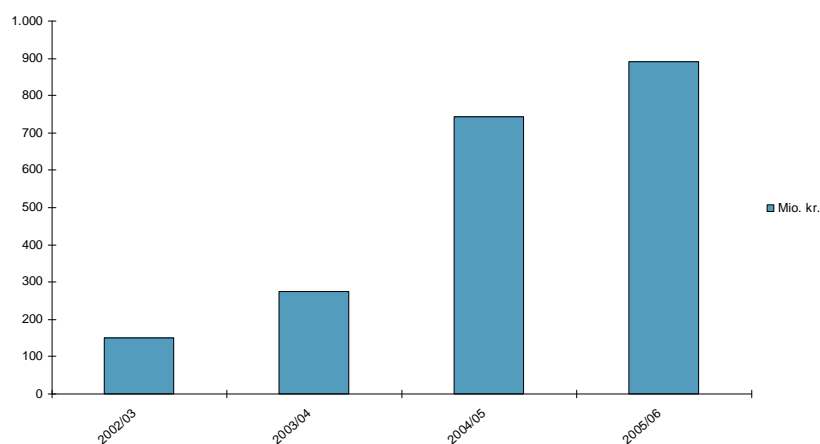
De 172 svenske erhvervsejendomme blev erhvervet for ca. 5,4 mia. kr.

Handlens størrelse betød, at det kom til at tage et par måneder længere end oprindeligt planlagt at opnå den optimale finansieringsløsning for handlen.

Dette tiltrak sig betydelig offentlig opmærksomhed, og i processen blev der skabt gode kontakter til nye, internationale finansieringspartnere.

Finansieringen blev tilvejebragt ved egenkapital, banklån og ved udstedelse af EjendomsObligationer for 740 mio. kr.

Keops EjendomsObligationer udstedt fra 2003 til 2006



 KEOPS

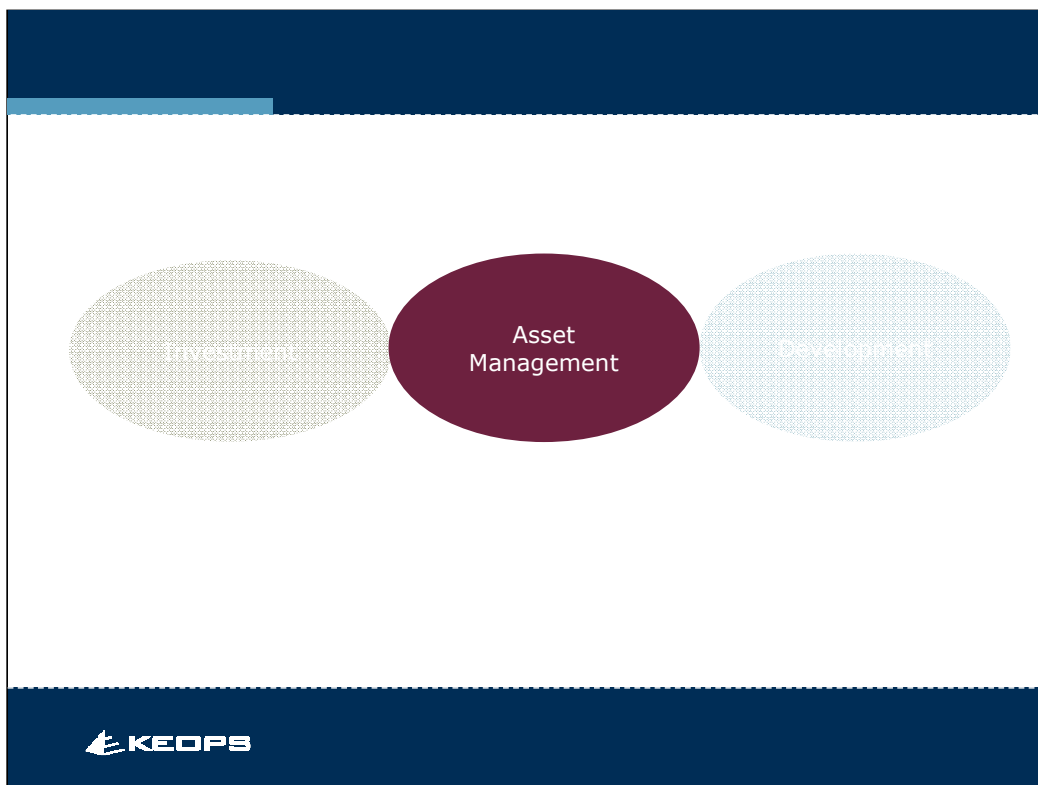
Der er i regnskabsåret udstedt og børsnoteret ejendomsobligationer for 890 mio. kr og efterfølgende for yderligere 740 mio. kr.

Hovedparten af obligationerne er tegnet af professionelle investorer. Og 76% af det totale nominelle obligationsbeløb er tegnet af investorer, som også tidligere har tegnet Keops EjendomsObligationer.

I regnskabsåret er fem obligationsserier blevet førtidsindfriet.

Det drejer sig om obligationer udstedt af K/S Ro's Torv, som blev indfriet, da centret blev solgt – og fire serier udstedt af Malmstaden-selskabet, som blev indfriet i forbindelse med omlægning af selskabets samlede finansiering.

Førtidsindfrielse er sket til overkurser, hvilket har givet obligationsejerne en effektiv forrentning mellem 14,9 og 22,3 procent pr. år.



Keops Asset Management har fokus på drift og optimering af Keops' ejendomsporteføljer i de nordiske lande.

Desuden varetager Keops Asset management drift af ejendomsselskaber, som koncernen har formidlet til private og institutionelle investorer.

Keops Asset Management 2005/06



- Pr. 14. december 2006 udgør koncernens egen ejendomsportefølje ca. 21,7 mia. kr.
- Bidrager til årets resultat med 676 mio. kr. mod 384 mio. forrige år
- 220 mio. kr. i driftsresultat før særlige omkostninger på i alt -185 mio. kr.
- 641 mio. kr. i værdireguleringer



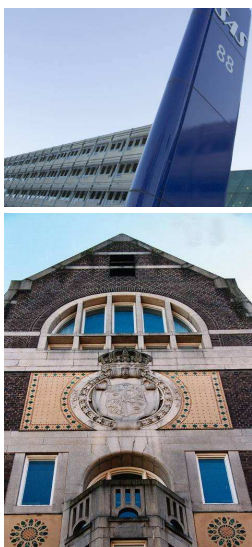
Pr. 14. december 2006 omfatter koncernens egen ejendomsportefølje i alt 497 ejendomme til en samlet værdi af 21,7 mia. kr. Porteføljens totale udlejede areal er mere end 3 mio. kvadratmeter.

Keops Asset Managements driftsresultat inden særlige omkostninger, værdireguleringer og skat udgjorde 220 mio. kr. og hidrører især fra driften af Keops' egen portefølje.

Særlige omkostninger på 185 mio. kr. sammensættes af fx omkostninger ved salg af ejendomme, finansielle omkostninger ved førtidsindfrielse af obligationer og etableringsomkostninger for nye porteføljer.

Værdireguleringer udgør 641 mio. kr. af Keops Asset Managements resultat før skat.

Keops Asset Management 2005/06



- Drift og optimering af Keops' porteføljer
- Administration og asset management for eksterne selskaber
- Fokus på værdiskabelse. ROE p.a. betydeligt over markedsniveau
- Funktioner, der ikke er værdiskabende, outsources



Keops Asset Management har i regnskabsåret fået tilført både mandskab og management med henblik på at sikre en effektiv drift og optimering af den meget store nordiske ejendomsportefølje, som Keops har opbygget de seneste år.

Herunder er et selvstændigt Keops Asset Management Sverige etableret med kontor i det centrale Stockholm.

Hos Keops i København er der etableret støttefunktioner i form af Area Management og et Kompetencecenter parallelt med Portefølje Management, som varetager administration og selskabsdrift for 122 ejendomsselskaber på vegne af eksterne investorer. Disse ejendomsselskaber har en samlet aktivsum på ca. 10,4 mia. kr.

Keops har fokus på de forhold omkring selskabs- og ejendomsdrift, hvor koncernen har de bedste forudsætninger for at skabe værdi. Det gælder fx udlejning, vedligeholdelse og andre værdiskabende forbedringer.

Alle service- og administrationsrutiner omkring ejendommene outsources på storkundeaftaler med eksterne servicepartnere.

SAS



- Seks, danske SAS-ejendomme, beliggenhed på Amager
- Anvendes til domicil, IT-center og kursusejendom
- Samlet areal: 87.797 kvadratmeter
- Alle ejendomme er udlejet på faste 10 og 15 års lejekontrakter
- Erhvervet september 2003
- Finansieret ved tyske banklån og udstedelse af EjendomsObligationer for 150 mio. kr.



Keops' ejendomsportefølje består af syv selskaber, som er obligationsselskaber, det vil sige selskaber som har tilvejebragt en del af finansieringen ved udstedelse af Keops EjendomsObligationer.

Det første af disse obligationsselskaber er Keops EjendomsObligationer I A/S, som ejer og driver seks ejendomme udlejet til SAS.

PBA



- 37 svenske boligejendomme, beliggenhed i Malmö, Karlskrona og Kalmar.
- I alt cirka 177.000 kvadratmeter
 - 82% boliger
 - 6% butikker
 - 6% kontorer
 - 6% lokaler til andre formål, for eksempel børnehaver
- Erhvervet maj 2004
- Finansieret ved banklån i tyske hypotekbanker og børsnoterede EjendomsObligationer for 200 mio. kr.



Keops EjendomsObligationer III (PBA) A/S omfatter 37 boligejendomme i det sydlige Sverige.

Fatburen

- Markant, nyrenoveret kontorejendom. Beliggenhed på Söderhalm, Stockholm
- Erhvervet maj 2005
- 47.563 kvadratmeter moderne og fleksibel kontorejendom
- Lejere omfatter blandt andet Skatteverket, det statsejede Apoteket og Landstinget
- Købet finansieret med tyske banklån og for 220 mio. kr. børsnoterede EjendomsObligationer



Keops EjendomsObligationer V (Fatburen) A/S indeholder en stor og markant kontorejendom i det centrale Stockholm.

Sverige

- 44 ejendomme i Västerås og syv, større byer langs den svenske østkyst
- 310.000 kvadratmeter, 73% anvendes til kontorer, resten er butikker, restaurant, lager, industri, bolig og parkering
- Til 40% af lejeindtægten bidrager TeliaSonera AB, Vattenfall Fastigheter, Bombardier Transportation Sweden og Skatteverket
- Ejendomme købt af Tornet AB og Whitehall Street Real Estate Funds
- Køb finansieret ved banklån og udstedelse af børsnoterede EjendomsObligationer for 323 mio. kr.



Keops EjendomsObligationer VI (Sverige) A/S omfatter 44 erhvervsejendomme beliggende langs den svenske østkyst.

Foruden disse fire obligationsselskaber er der i regnskabsåret og siden etableret yderligere tre obligationsselskaber. Disse selskaber har jeg tidligere præsenteret under Keops Investment.

Ejendomme uden EjendomsObligationer

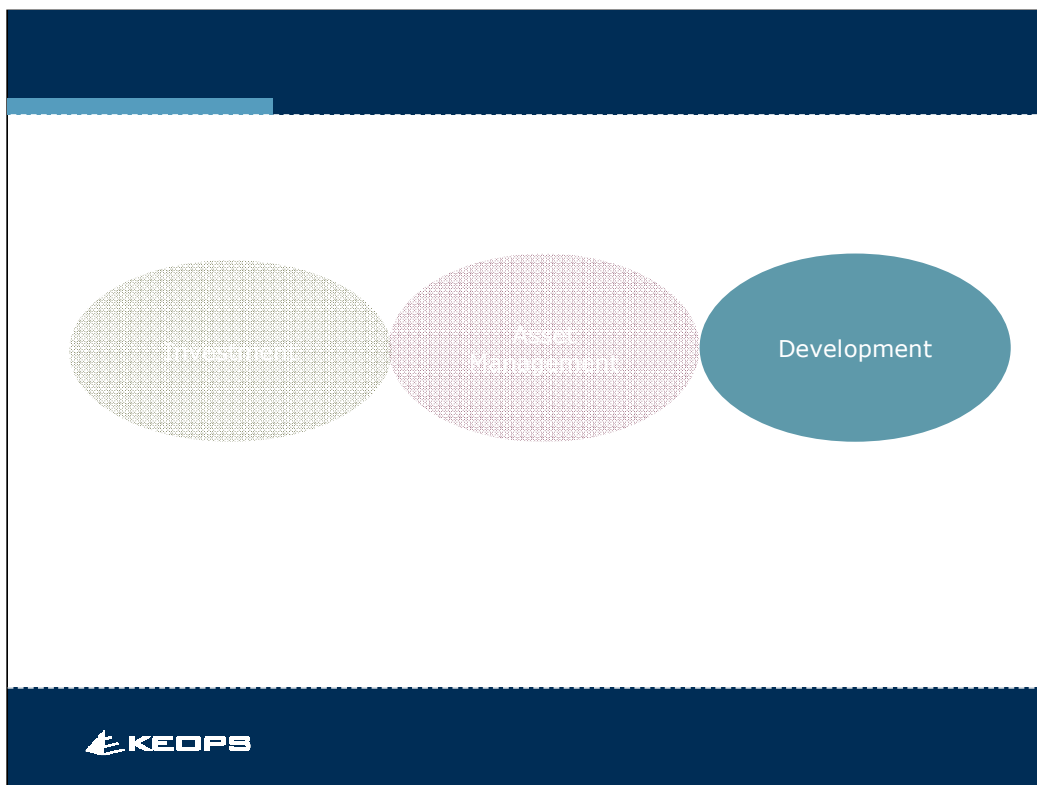


- Ejendomme for 5,4 mia. kr.
- Kontorer, butikker, boligejendomme med mere:
 - 39 kontorer og syv boligejendomme i Linköping
 - Én erhvervsjendom i Södertälje
 - Seks butikker, boliger og kontorer i Flen/Gnesta
 - Én terminalbygning i Helsingborg
 - 26 boliger i Norrköping
 - Én erhvervsjendom i Börlånga
 - 37 kontorejendomme i Norge, Sverige og Finland
 - 16 danske erhvervsjendomme



Foruden obligationsselskaberne omfatter Keops Asset Management også en betydelig ejendomsportefølje, med i alt 11 ejendoms-selskaber, som Keops har finansieret uden udstedelse af EjendomsObligationer.

Som jeg vil komme ind på lidt senere, er nogle af Keops' ejendomme – både med og uden obligationsfinansiering – sat til salg i regnskabsåret og efterfølgende.



Keops Development udvikler ejendomme – både butikker, kontorer og boliger.

Keops Development 2005/06

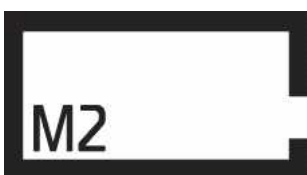
- Development beskæftiger sig med udvikling af domicil- og centerbyggeri og boligprojekter
- Bidrager til koncernens samlede resultat med -41 mio. kr. mod 7 mio. kr. forrige år.
- Faldende projektsalg i Danmark
- Regnskabsmæssigt resultat hos M2 på -22 mio. kr. (Keops ejer 60% af M2)



Keops Development har med et underskud på 41 mio. kr. før skat ikke leveret et tilfredsstillende resultat i 2005/06.

Resultatet er bl.a. negativt påvirket dels af en afgørelse fra Fondsrådet, som betyder at en række solgte projekter først kan indtægtsføres efter afleveringen til køber, dels af hensættelser til tab på visse projekter.

M2 A/S



- Keops Development har købt 60% af M2 A/S i juli 2006
- M2 har et unikt koncept for sommer- og typehuse og cirka 30 ansatte i Århus og København
- M2 har påvirket Keops' resultat med -22 mio. kr. i 2005/06.
- Resultatet er påvirket af forøgede markedsføringsaktiviteter og Fondbådets afgørelse om indførelse af nyt indtægtskriterium for solgte udviklingsprojekter

 KEOPS

Keops Development erhvervede 60% af aktierne i typehusfirmaet M2 A/S i juli 2006.

M2 har et unikt koncept for arkitekttegnede typehuse og har på kort tid opnået højt kendskab og markedsandel.

M2 indgår i regnskabsåret i Keops Developments resultat med -22 mio. kr. før skat. Det skyldes øgede markedsførings-udgifter og Fondbådets afgørelse, som betyder at avance fra solgte boliger først indtægtsføres, når disse er afleveret til køberne.

Efter periodens udløb forløber salget af både grunde og typehuse planmæssigt set i lyset af den generelle afmatning på privatboligmarkedet.

Keops Development 2005/06

- Vesterport - påbegyndt udviklingen
- Hillerød Port - flere lejeaftaler på plads
- 90 solgte boliger i Danmark (167)
- 135 solgte ferieboliger i Sydeuropa (50)
- 179 boliger afleveret - i Holbæk og Kokkedal
- Ejendomme og udviklingsprojekter til en værdi af 721 mio. kr. ved regnskabsårets slutning
- Projekter for andre:
 - Udvidelsen af RO's Torv
 - Afsluttet udviklingen og udlejningen af Galleri K



For fremmed regning har Keops Development afsluttet udviklingen af Galleri K på Strøget i København, hvorfor en del af Keops' forventede avance på 148 mio. kr. ved salg af centret er indtægtsført i 2005/06.

Ligeledes for fremmed regning gennemfører Keops Development udvidelsen af RO's Torv i Roskilde med yderligere 13.000 kvadratmeter. Centret ventes færdigudviklet og overdraget til køber ved udgangen af 2009.

Projektsalget af boliger i Hovedstadsområdet har været faldende siden sommeren 2006, hvilket også har påvirket Keops Developments aktiviteter på dette felt. Til gengæld er salget af boliger i Sydeuropa forløbet tilfredsstillende med salg af 135 boliger i regnskabsåret mod 50 sidste år.

Efter regnskabsårets afslutning er en særskilt plan for fokusering af Keops Development vedtaget – hvilket jeg snart kommer nærmere ind på.

Ved regnskabsårets afslutning har Keops Development 28 udviklingsprojekter til en bogført værdi af 721 mio. kr.

Keops' sekspunkts-plan

- Styrkelse af corporate governance
- Konsolidering gennem frasalg af visse investeringer
- Geografisk og produktmæssig fokusering
- Udskillelse af Development i en selvstændig enhed
- Simplificering og fokusering af organisationen
- Femårs strategiplan



Min gennemgang af Keops' aktiviteter og resultater i regnskabsåret viser, at det er gået endog meget stærkt med den forretningsmæssige vækst og udvikling i 2005/06.

Keops har på få år udviklet sig fra at være en lille og forholdsvis ukendt virksomhed til i dag at være en højt profileret stor børsnoteret virksomhed i Mid Cap-klassen.

Keops havde pr. 30. september 2006 1,7 mia. kr. i egenkapital og en balance på mere end 18 mia. kr. Derfor er professionalisering og fokusering af virksomheden nødvendig for at sikre den fortsatte udvikling.

For at sikre dette blev der med ansættelsen af Karsten Poulsen og Eric Rylberg i december 2006 tilført virksomheden nogle af dansk erhvervslivs bedste ledelseskompetencer.

Sammen med direktionen brugte de, de første uger på at analysere virksomheden.

På deres oplæg vedtog bestyrelsen Sekspunkts-planen for koncernens fremtidige udvikling samtidigt med godkendelsen af årsregnskabsmeddelelsen i december.

Styrkelse af Corporate Governance



- Formandsskifte i bestyrelsen
- CEO er ikke længere medlem af bestyrelsen
- Opstramning af regler for handel med nærtstående
- CEO i associeret selskab forlader bestyrelsen
- Bestyrelsen foreslår nyvalg af nye bestyrelsesmedlemmer
- Audit committee skal etableres
- Etablering af en Investor Relations-funktion



Keops har besluttet at øge fokus på god Corporate Governance fremover.

Som en direkte konsekvens heraf har tidligere formand Finn Hasselriis forladt Keops bestyrelse, da han virker som advokat for selskabet og har betydelige engagementer i virksomheder med samme virkefelter som Keops. I samme forbindelse har koncernchef Ole Vagner forladt bestyrelsen, og der er sket en skærpelse af Keops' interne regler for samhandel med nærtstående.

Ydermere har koncerndirektør Steen Bryde fra Capinordic A/S valgt at udtræde af bestyrelsen.

Bestyrelsens forslag til generalforsamlingen om nyvalg af tre nye bestyrelsesmedlemmer er også begrundet i ønsket om efterlevelse af corporate governance.

Når den nye bestyrelse har konstitueret sig, vil der blive foreslået oprettelse af en Audit Committee, så bestyrelsen får endnu et værktøj til at sikre, at regnskabsaflæggelse, risikostyring og det generelle kontrolmiljø lever op til de relevante standarder.

Endelig er der ved udgangen af 2006 etableret en Investor Relations funktion.

Konsolidering af Keops

- Konsolidering og styrkelse af kapitalgrundlag
- Salg af ejendomme:
 - Boligejendomme
 - Fatburen
 - Malmstaden
- Etablere platform for vækst, fx gennem styrkelse af systemer og kompetencer
- Ny finansieringsstruktur for kommende opkøb af ejendomsporteføljer



Keops har foretaget omfattende investeringer de seneste år, og egenkapitalen er steget markant bl.a. som følge af værdistigninger på koncernens investeringsejendomme. Ledelsen ønsker at udnytte denne gunstige udvikling til at skabe en stærkere platform for den fremtidige vækst, når konsolideringen er gennemført.

Tre af koncernens ejendomsporteføljer er identificeret som salgsmodne – og salgsprocessen forløber planmæssigt. Realiseres disse frasalg, ventes det samlede provenu på koncernplan at overstige moderselskabets eksterne rentebærende gæld.

Den enorme vækst nødvendiggør også en styrkelse af Keops' organisation med tilførsel af yderligere kompetencer og styrkelse af koncernens systemer. Keops skal på de indre linjer bringes på omgangshøjde med forretningens omfang.

Endelig forventes det, at Keops fremtidige vækst vil basere sig på et anderledes mix af egen- og fremmedkapital, hvilket betyder at kapitaludvidelser kan komme på tale.

Vi finder det ikke hensigtsmæssigt først at udbetale penge til aktionærerne for dernæst at bede jer om dem igen. Derfor indstiller bestyrelsen til generalforsamlingens beslutning, at der ikke udbetales udbytte i år.

Geografisk og produktmæssigt fokus



- Fortsat mange muligheder i det nordiske marked
- Fokus på Norden og siden på Nordeuropa
- Formidling af ejendomsinvesteringer i Nordeuropa
- Development-projekter, primært i de Nordiske lande
- Færdiggørelse af igangværende projekt i Tyrkiet og salg af projekt i Spanien
- Lukning eller salg af kontor i Kina



Keops er blevet en betydelig aktør på det nordiske ejendomsmarked, og der er fortsat mange muligheder i dette marked.

I tråd med ønsket om fokusering og professionalisering vil Keops fremover fokusere sine aktiviteter på de nære markeder, som vi jo kender bedst – og hvor vi allerede har betydelig succes. Dvs. det nordiske og siden det nordeuropæiske ejendomsmarked.

Development vil fremover primært fokusere på projekter i Norden og projekter i tilknytning til koncernens ejendomsportefølje. Derfor er projektet i Spanien blevet solgt, og det igangværende projekt i Tyrkiet vil blive færdiggjort eller afhændet, hvis en tilstrækkelig attraktiv pris kan opnås.

Den kinesiske regerings såkaldte 'cooling down' proces har ændret markedsforholdene i Kina markant, siden Keops åbnede repræsentation her i efteråret 2006. Derfor vil det kinesiske kontor blive lukket eller solgt.

Et mere fokuseret Keops vil herefter have fokus på:

- Ejendomsinvesteringer i Norden
- Formidling af ejendomsinvesteringer i Nordeuropa
- Development-aktiviteter i Norden

Development i en selvstændig enhed

- Selvstændig forretningsenhed
- Øget fokus og transparens
- Det nordiske marked som det primære marked
- Generationsskifte



 KEOPS

Keops Development udgør fortsat et kerneområde for koncernen.

For at styrke forretningsområdet og sikre fokus og transparens etableres Keops Development som en selvstændig forretningsmæssig enhed.

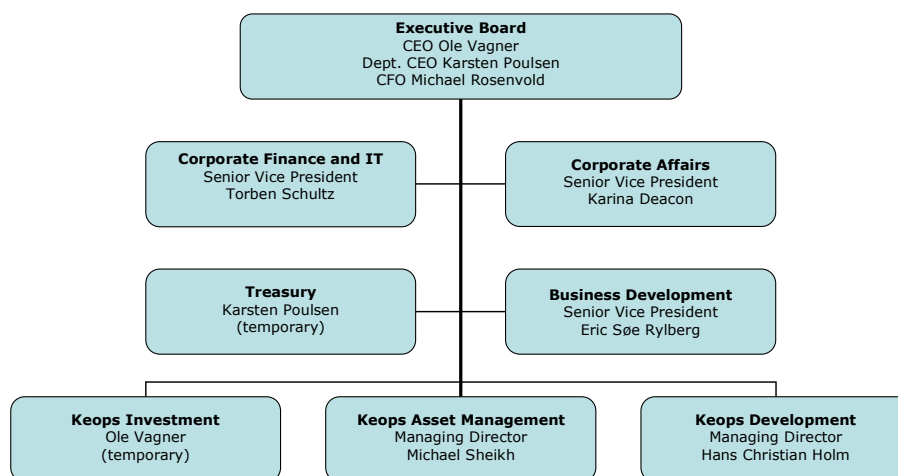
Der er i denne forbindelse gennemført generationsskifte, da direktør Niels K. Thygesen har forladt Keops for at hellige sig egne forretninger.

Direktionen i Keops Development udgøres herefter af Managing Director Hans Christian Holm, som er rekrutteret internt og CFO Kristian Tuft.

For at understrege den forretningsmæssige adskillelse og fokusering vil koncernen og Keops Development flytte til hver sin adresse i 2007.

Keops-koncernen flytter til Holte, mens det endnu ikke er besluttet, hvor Keops Development skal flytte hen.

Forenkling og fokusering af organisationen



Parallelt med konsolideringen, professionaliseringen og fokuseringen af Keops' forretning er styrkelse og fokusering af organisationen iværksat.

Bestyrelsen har på den baggrund besluttet at udvide direktionen med Deputy CEO Karsten Poulsen og CFO Michael Rosenvold fra 1. marts 2007.

Desuden er der ved offentliggørelsen af den reviderede årsrapport i sidste uge fremlagt en overordnet organisationsplan.

Femårs strategiplan

- En femårs strategiplan skal præsenteres i 2007
- Planen vil udstikke retningslinierne for de kommende års vækst og udvikling
- Planen vil inkludere specifikke handlingsplaner



 KEOPS

Keops' ledelse er, som I kan se, allerede godt i gang med at implementere den vedtagne sekspunktsplan.

Planens sjette punkt er udarbejdelsen af en ny, femårig strategiplan, som skal fastlægge rammerne for den vækst, der planlægges efter gennemførelsen af de første fem punkter.

Arbejdet med at udarbejde et udkast til denne strategiplan er iværksat, og planen ventes vedtaget af Keops' bestyrelse og iværksat i løbet af 2007.

Keops-koncernens budget 2006/07



- Forventet resultat før skat 500 – 700 mio. kr.
- I det budgetterede resultat indgår værdireguleringer med ca. 170 mio. kr. – Asset Management



Med de anførte tiltag for fokusering, konsolidering og forenkling forventes Keops at have skabt en solid platform for den fremtidige vækst.

Keops vil være godt rustet til at vokse på en hastig, men veldefineret måde inden for de udvalgte kerneforretninger.

Forventningerne til resultatet før skat for 2006/07 udgør 500-700 mio. kr. Heraf ventes værdireguleringer af ejendomme og gæld at udgøre ca. 170 mio. kr.

Ledelsens væsentligste skøn og vurderinger af risici i forbindelse med forventningerne til fremtiden fremgår af årsrapportens afsnit "Risikofaktorer" samt gennemgang af væsentlige skøn under afsnittet "Regnskabsmæssige skøn og vurderinger".

Til slut vil jeg gerne takke hele bestyrelsen for et spændende år og et godt samarbejde i 2005/06.

Tak til direktionen for en utrættelig og visionær ledelse af koncernen. Tak til medarbejderne, der med engagement, kompetence og flid har været med til at skabe imponerende resultater

Jeg ser frem til det fortsatte samarbejde med bestyrelse og direktion i 2006/07 og ønsker alle god arbejdslyst.