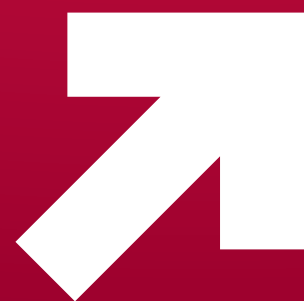




DIFKO 



DIN **PARTNER**  
PÅ ALLE OMRÅDER

## ➤ INDHOLDSFORTEGNELSE

Velkommen hos Difko .....	3
Tværfaglighed .....	5
Investering .....	6
Administration .....	8
Anpartshandel .....	11
Kontaktoplysninger .....	13



Stig Holst Hartwig, adm. direktør

## ➤ DIN PARTNER PÅ ALLE OMRÅDER

Difko er en koncern med et bredt udvalg af finansielle ydelser til virksomheder og privatpersoner.

Du kan derfor trygt henvende dig til os, hvad enten du vil investere i projekter eller har behov for assistance til administration. Vores kompetencer bygger på over 34 års erfaring.

### **Tværfaglighed**

For flere og flere bliver Difko en tæt partner, der er med til at løse de fleste opgaver på det finansielle område med dybtgående kompetencer og bred tværfaglighed. Du vil altid møde engagerede medarbejdere, der med ildhu og omhu sikrer værdiskabelse og tilbyder effektive løsninger og professionel service.

Stig Holst Hartwig  
Adm. direktør



Difko A/S

Difko Invest A/S

Difko  
Administration A/S

Difko Børs A/S  
Fondsmæglerselskab

## ➤ FÅ ADGANG TIL EN VIFTE AF SPIDSKOMPETENCER

Hos Difko tilbyder vi den viden og service, du har brug for. Du møder både specialisten, der hurtigt og sikkert finder løsningen og det tværfaglige team, der ud fra hver deres faglige kunnen bidrager til at løse opgaven optimalt.

### **Difko Invest A/S**

#### **- Attraktive investeringsprojekter**

Hos Difko Invest får du adgang til en verden af investeringsprojekter, hvad enten du vil investere i ejendomme, skibe eller vedvarende energi. Samtidig er du sikret kompetent rådgivning inden for både investering, skat og finansiering.

### **Difko Administration A/S**

#### **- Administration med international erfaring**

Administration af investeringsaktiver er et dynamisk område, der både kræver faste rutiner og handlekraft. Med stor omhu og ydmyghed over den tillid vores 20.000 kunder har givet os, forvalter vi sammen med lokale samarbejdspartnerne aktiver i Danmark, Tyskland, Sverige, England, Frankrig og Finland.

### **Difko Børs A/S, Fondsmæglerselskab**

#### **- Nem adgang til handel med anpart og aktier**

Difko Børs er din solide partner, når du står over for at købe eller sælge brugte anpart og aktier. Vi tilbyder vurdering og formidler køb af alle former for danske og tyske anpart og aktier samt unoterede aktier i selskaber, der er udbudt af Difko eller andre udbydere.

## ➤ LÆG DIN INVESTERING I SIKRE HÆNDER

Difkos investeringsprojekter er udviklet ud fra over 34 års erfaring i den danske investeringsbranche. I dag kan vi kalde os Danmarks ældste og en af de førende udbydere af investeringsprojekter inden for ejendomme, skibe og vedvarende energi.

Som investor hos Difko vil du opleve, at projekterne er grundigt gennemarbejdet og analyseret til bunds, inden de udbydes til salg. Du bliver altid tilbudt nøglefærdige projekter, der er overskuelige og af meget høj kvalitet.

### International erfaring

Vi har udbudt investeringsprojekter i store dele af verden. Det kræver stor international indsigt at kunne agere på markederne for både ejendomme, vindmøller, solceller og skibe. Blandt andet har vi de seneste år udbudt ejendomsprojekter i Danmark,

England og Tyskland. For så vidt angår vindmøller var vi pionerer i USA tilbage i 1980'erne, hvor vi rejste over 1.000 danske vindmøller, og igen i 2005 var vi de første med udbud af franske vindmøller til danske investorer. Siden hen har vi udbudt både vindmøller og solcelleanlæg i Tyskland.

### Projekter der spreder risikoen

Difko har en stor investorbase, og vores investorer er som udgangspunkt meget tilfredse. Siden 2001 har 25% af vores investorer geninvesteret i et eller flere andre Difko-projekter. Investorerne sætter pris på Difkos kvalitet og gennemsigtige investeringsprojekter samtidig med, at det varierende udbud af aktivtyper kan være med til at sikre en solid investeringsspredning.

Læs mere på [www.difko.dk/investering](http://www.difko.dk/investering)

Difko har i alt udbudt 176 investeringsprojekter inden for ejendomme, skibe og alternativ energi. Den samlede projektsum er på 31,5 mia. kr. og fordeler sig således:

- 94 ejendomme i alt 3,2 mia. kr.
- 83 skibe i alt 16,1 mia. kr.
- 1.144 vindmøller i alt 2,8 mia. kr.
- Solceller og andre investeringsprojekter i alt 9,4 mia. kr.

## PROJEKTER MED HØJ STANDARD

### Ejendomsprojekt - I/S Rosengårdcentret

I 1983 udbød Difko projektet I/S Difko XXXV (35) - bedre kendt under navnet Rosengårdcentret i Odense. Projektet er et af de mest indbringende og profitable investeringsprojekter af alle Difkos udbudte projekter til dato og er stadig under Difkos administration. Projektet blev udbudt til en projektpris på ca. 140 mio. kr. I dag har Rosengårdcentret en markedsværdi på ca. 2,2 mia. kr. efter løbende udbygninger.

Projektet blev oprindeligt udbudt på 2.300 anparter, men er grundet den voldsomme værdistigning blevet opdelt i 10, således at der nu er 23.000 anparter. Rosengårdcentret forventer at udlodde 12.000 kr. pr. anpart skattefrit i 2010.

En anpart i Rosengårdcentret handles på nuværende tidspunkt i Difko Børs til 50.000 kr. Det betyder, at købte man anparter i selskabet i 1983 for 90.000 kr. (6 stk.) og solgte anparterne i dag, ville man have tjent 2,9 mio. kr. efter skat - inkl. løbende udlodninger.



### Vindmølleprojekter - K/S Difko Putlitz I-II

Difko udbød i 2005 syv nyopførte Vestas-møller i Tyskland, som blev solgt i syv K/S'er til i alt 34 investorer - projekter, som investorerne har været yderst tilfredse med. I 2009 indgik vi aftaler med to af disse K/S'er om at sælge deres møller. Dette materialiserede sig i udbud af K/S Difko Putlitz I og II - disse projekter blev solgt i december 2009.

At reudbyde tidligere udbudte vindmølleprojekter er en fordel for såvel sælger som køber. Sælger får realiseret en god investering og får frigivet kapital. Køber får mulighed for at deltage i et godt vindmølleprojekt, hvor beregningen af vindproduktionen sker på baggrund af valide og historiske data, hvorved risikoen minimeres.

### Ejendomsprojekt - K/S Difko Østergade

I slutningen af 2009 udbød Difko en af de mest markante ejendomme i flere år i form af en ejendom på den eksklusive del af Strøget i København. Til trods for finanskrisen blev projektet udbudt indeholdende en yderst gunstig projektfiansiering, som sikrede de 10 investorer, der købte ejendommen en god og positiv likviditet helt fra projektstart.

Ejendommen blev udbudt til en samlet pris på ca. 54,5 mio. kr. og blev solgt til et startafkast, som for få år tilbage var ganske uhørt på Strøget i København. Difko forventer fortsat at kunne tiltrække flere investorer ved at udbyde denne type af centralt beliggende ejendomme med gunstige finansieringsløsninger.



## ➤ ADMINISTRATION FRA A-Z

### **Professionel selskabsadministration**

Når du får administreret dit selskab af Difko Administration, oplever du en professionel håndtering af de administrative rutiner i krydsfeltet mellem investeringsaktivet, investorerne og samarbejdspartnerne.

Vores høje faglighed inden for alle kompetenceområder gør, at vi kan varetage alle dele af processen. Vi har en bred erfaring med finansiering og administration af investeringsprojekter i stort set alle selskabsformer, hvad enten det drejer sig om kommanditselskaber (K/S), aktieselskaber (A/S), partnerselskaber (P/S), interessentselskaber (I/S) eller anpartsselskaber (ApS).

### **Ejendomsadministration - lokalt og i Europa**

Har du behov for ejendomsadministration, står vi klar til at hjælpe. Administration af ejendomme i Danmark styres af vores interne drifts-, salgs- og

udlejningsafdeling, mens administration af ejendomme i Tyskland, England, Sverige og Finland sker i samarbejde med et netværk af professionelle lokale aktører.

### **Stor erfaring med skibsadministration**

Med udbuddet af vores første skibsprojekt i 1977 er investering og administration af skibe vores ældste forretningsområde. Administration af skibe er et helt særligt område, der kræver specialiseret teknisk og kommerciel viden.

### **Styr på solcelle- og vindmølleadministrationen**

Administrationen af vindmøller kræver særlig indsigt, konstant overvågning og teknisk ledelse. Difko Tech er en specialistenhed, der udelukkende beskæftiger sig med denne type administration og teknisk ledelse.



### Vores referencer

Vi forvalter i øjeblikket:

- 205 selskaber
- 180 ejendomme fordelt på ca. 1.000.000 m<sup>2</sup>
- 15 skibe, der omfatter ca. 285.000 tdw
- 69 vindmøller, der omfatter i alt 122 MW

### Utsigtet ejerskab af ejendomme

Som finansieringsinstitut kan man risikere at ligge inde med usikre ejendoms lån eller komme til at stå som ejer af en ejendom, der ønskes solgt hurtigst muligt.

Er du kommet i den situation og ønsker at outsource drift og administration af en ejendom i en periode, er vi klar til at hjælpe med at sikre værdierne samt at udvikle ejendommen.

I tæt samarbejde med en række finansieringsinstitutter har vi høstet erfaringer i at håndtere vidt forskellige ejendoms typer. Derfor kan vi tilbyde løsningsmodeller, hvad enten du ønsker at udvikle ejendommen eller sælge den videre som et investeringsprojekt.

Læs mere på [www.difko.dk/administration](http://www.difko.dk/administration)

#### Fra usikret lån til attraktivt ejendomsprojekt

En bank havde et usikret lån i en ejendom på Strøget i København og skulle nødtvungent overtage ejendommen fra kurator.

Difko indgik en aftale om køb af ejendommen, og ejendommen blev ved udgangen af 2009 udbudt og solgt som et K/S-projekt til 10 investorer. Banken sikrede dermed et ønsket debitorskifte.

## SKATTERÅDGIVNING

Hos Difko får du den optimale rådgivning inden for de områder, der er relevante for investorer.

Du tilbydes følgende:

- Skatteplanlægning - afhændelsesplan vedrørende anparter
- Skatterådgivning i forbindelse med dødsboer
- Skatteservice - hjælp til selvangivelsen
- Konsekvensberegninger ved påtænkt køb eller salg af anparter/aktier
- Skatterådgivning i forbindelse med skattesager



## FAKTA

- 14.188 personer er tilmeldt investorportalen Mit Difko og har mulighed for at byde på anparter via auktionen
- Hos Difko Børs handles der anparter i såvel masseanpartsselskaber som 10-mandselskaber, udbudt af Difko og andre udbydere



## ➔ KOM MED PÅ DANMARKS STØRSTE ANPARTSBØRS

Står du over for at skulle sælge dine anparter, eller er du på markedet for at købe brugte anparter? Uanset situationen kan det være svært at gennemskue alle forhold omkring investeringen. Du vil derfor opleve stor tryghed ved at have en kyndig og erfaren rådgiver ved din side, når beslutningen skal tages.

Difko Børs tilbyder dig rådgivning og vejledning inden for handel med danske og tyske anparter samt unoterede aktier.

### **Anparter på netauktion**

Ønsker du at handle anparter på vores auktion på nettet, kan du tilmelde dig på hjemmesiden. Her kan du blandt andet følge prisudviklingen. Handelslisten er altid opdateret, og du kan tilmelde dig mail- og SMS-service og få tilsendt de seneste nyheder om handel med anparter.

### **Attraktive brugte 10-mandsanparter**

Du har mulighed for at købe attraktive brugte 10-mandsanparter udbudt af såvel Difko som af andre udbydere. Fordelen er blandt andet, at du køber dig ind i et projekt, som allerede er i drift. Du køber på det aktuelle markedsniveau og eventuelle kendte problemstillinger er indregnet i prisen. Sælgere af anparterne er ofte personer, der ikke længere kan udnytte skattefradragene, ønsker at realisere en opnået gevinst eller blive frigjort fra deres hæftelse af forskellige årsager.

### **Hvad er dine anparter værd?**

Ejer du anparter i et 10-mandsprojekt og overvejer at sælge, så tilbyder Difko Børs en professionel værdiansættelse af anparterne samt videresalg til en af vores mange interesserede købere. Uanset om du ønsker at realisere en gevinst eller ønsker at blive frigjort fra din hæftelse, er det vigtigt at kende værdien af anparterne, så du er sikker på at få den rigtige pris.

### **Tyske anparter - ValueBuilding**

I Tyskland udbydes et stort antal anparter i kommanditselskaber. Investeringen i disse anparter fungerer på samme måde som i danske masseanparter, og der er ofte tale om investeringer til priser langt under de reelle værdier for aktiverne. Dette skyldes den ubalance, der er på anpartsmarkedet, hvor eksponeringen af nye udbudsprojekter er langt højere end handlen med allerede etablerede projekter.

De anparter, som du anbefales at købe via Difko Børs, er i projekter, vi nøje har gennemgået og analyseret. Der er foretaget en vurdering af projektet og specielt de store indtjeningsmuligheder ved salget af aktiverne. Historien og vores mange års erfaring har vist, at du - som investor - opnår store gevinster ved investering i tyske masseanparter. - Vi kalder det ValueBuilding.

Læs mere på [www.difko.dk/anpartshandel](http://www.difko.dk/anpartshandel)



**KVALITET  
NYTÆNKNING  
HANDLEKRAFT  
TROVÆRDIGHED**

A large white number "7" is positioned on the left side of a red background. To the right of the number, the words "KVALITET", "NYTÆNKNING", "HANDLEKRAFT", and "TROVÆRDIGHED" are listed vertically in a bold, white, sans-serif font.

## ➤ KONTAKTOPLYSNINGER

Ønsker du at vide mere om dine muligheder, når du vælger Difko som partner, er du meget velkommen til at kontakte os. Du kan også læse mere på [www.difko.dk](http://www.difko.dk).



### Difko Invest A/S

Ronny Hviid  
Afdelingsdirektør  
Tlf.: 23 70 16 30  
[roh@difko.dk](mailto:roh@difko.dk)  
[www.difko.dk/investering](http://www.difko.dk/investering)



### Difko Administration A/S

Thomas Birkedal  
IR Manager  
Tlf.: 20 70 53 88  
[tbi@difko.dk](mailto:tbi@difko.dk)  
[www.difko.dk/administration](http://www.difko.dk/administration)



### Difko Børs A/S, Fondsmæglerselskab

Søren Sørensen  
Direktør  
Tlf.: 21 61 82 99  
[sos@difko.dk](mailto:sos@difko.dk)  
[www.difko.dk/anpartshandel](http://www.difko.dk/anpartshandel)



**Holstebro**

Sønderlandsgade 44  
7500 Holstebro

Tlf.: 70 11 75 00

Fax: 70 11 75 25

[difko@difko.dk](mailto:difko@difko.dk)

[www.difko.dk](http://www.difko.dk)

**Horsens**

Sønderbrogade 76  
8700 Horsens

Tlf.: 70 10 55 50

Fax: 70 10 55 51

**København**

Dr. Tværgade 30, 2. sal  
1302 København K

Tlf.: 70 25 15 12

Fax: 35 27 62 79