

DIFKO

DESIGNMANUAL

Indholdsfortegnelse

Introduktion

Om designmanualen	3
-------------------------	---

Grundelementer

Logo	4
Pay-off	6
Billeder	7
Typografi	8
Farver	9

Tryksager

Annoncer	10
Brochurer	11
Prospekter	14

Papirlinie

A4 brevpapir	16
Konvolutter	17
Visitkort	18
Ikoner	19

Om designmanualen

En designmanual skaber sammenhæng

Opfattelsen af en virksomhed er i høj grad betinget af det materiale, som omverdenen bliver eksponeret for. Annoncer, brochurer, brevpapir og website er alt sammen med til at brande virksomheden. Derfor er det vigtigt, at udtrykket er ensartet på de enkelte medier, så modtageren med det samme genkender afsenderen og oplever konsistens.

En designmanual skal ikke ses som en spændetrøje, men som en guideline der gør det nemmere for alle, der arbejder med marketing og grafisk produktion i det daglige. Det er således tilladt inden for design-grid'et at tilpasse elementer, så de matcher fx tekstmængde og billed-opløsning.

Det er muligt at downloade skabeloner på de beskrevne dokumenter.

Har I spørgsmål, er I altid velkommen til at kontakte marketing.

Logo

Logo

Difko's logo består af navn, ikon og pay-off. Farverne må ikke ændres, dog er det på mørke baggrunde tilladt at bruge en version i negativ (hvid). Pay-off'et er med på alt markedsføringsmateriale med kommunikation. Logo uden pay-off bruges, hvor udtrykket skal være helt rent (se næste side). Difko skrives kun med versaler i logoet og ingen andre steder.



Navn - logo typeface

DIFKO

Gør mere for din formue



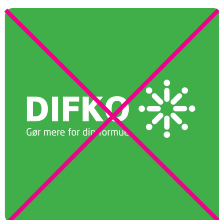
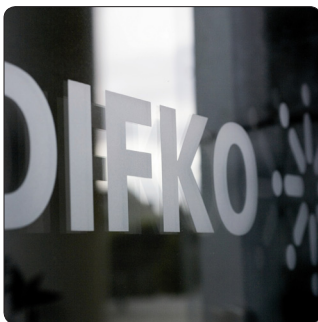
Ikon

Pay-off

Logo

Brugen af logo

Logoet placeres som hovedregel på en hvid eller en Difko-rød baggrund (se afsnit 2.6). Eneste undtagelse er bygningsfacader og glasdøre.



Pay-off

Brugen af pay-off

Et pay-off er et nøgleelement i virksomhedens identitet. Pay-off'et kan både bruges i forbindelse med Difko-logoet og som grafisk element.

Gør mere for din formue

Pay-off

Skrifttype: Neo Sans Std - Regular



Billeder

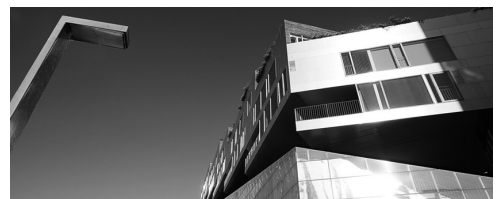
Brug af billeder

Alt billedmateriale der bliver brugt skal holdes i sort/hvid. Enkle salgsmaterialer må holdes i farve for at vise den korrekte opfattelse af bygninger eller områder.

Billederne skal holde fokus på den aktuelle sag. Det vil sige der ikke må være for meget støj omkring en evt. bygning. Se eksempel herunder.



Billedstil



Typografi

Primær font

Difko's primære font er Neo Sans Std. Fonten bruges i al kommunikation og markedsføring på print.

Neo Sans

Neo Sans Std - Light

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZÆØÅ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyzæøå
1234567890



Neo Sans Std - Regular

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZÆØÅ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyzæøå
1234567890



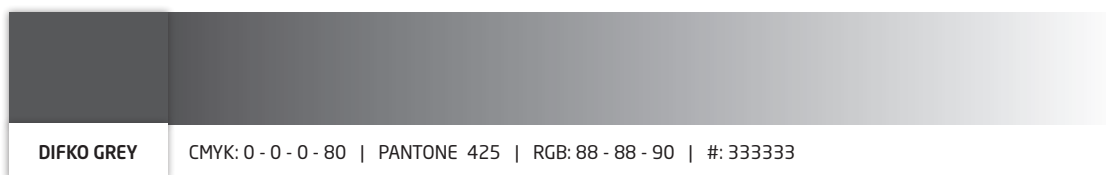
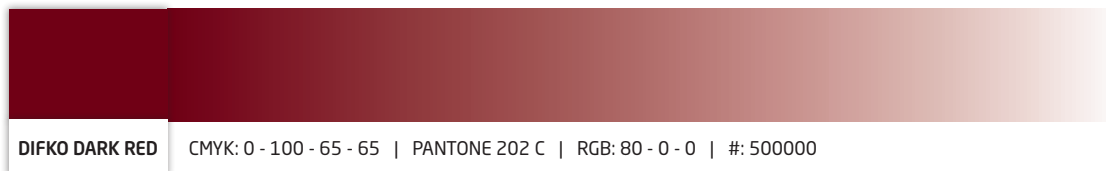
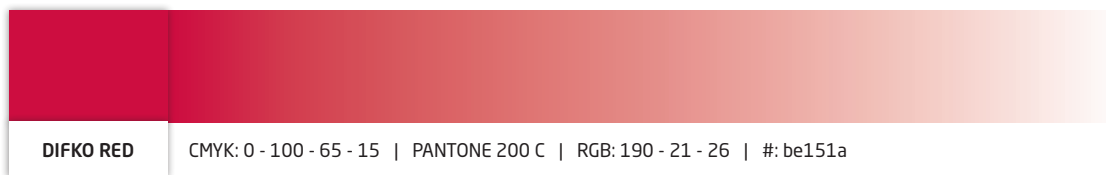
Neo Sans Std - Medium

ABCDEFGHIJKLMNOPQRSTUVWXYZÆØÅ
abcdefghijklmnopqrstuvwxyzæøå
1234567890

Farver

Farver

DIFKO RED og DARK GRAY er standardfarver. De bruges ofte i tekst, grafiske elementer og som baggrund. DIFKO RED kan også bruges i et farveforløb med DIFKO DARK RED. Sandfarverne er kun til online medier og ikke tryk/print. De må bruges sammen med såvel de røde som de grå farver, men må aldrig stå alene.



Annoncer

Jobannoncer

Jobannoncerne skal visuelt tage udgangspunkt i de beskrivende og værdiladede ord, som jobbet omfatter. Pilen skal indgå skal en grafisk element. Der kan evt. stå tekst i pilen som beskriver annoncen.

Overskrift

Farve: Rød

Størrelse / skydning: Aml. bogstaver.

Her er det tilladt at bruge displaytypografi (Bruge forskellige skriftstørrelser)

Brødtekst

Skrifttype: Neo Sans Std - Regular

Størrelse / skydning: 8 / 13 pt

Underoverskrift

Skrifttype: Neo Sans Std - Medium

Størrelse / skydning: 21 / 23 pt

Mellemrubrik

Skrifttype: Neo Sans Std - Bold

Størrelse / skydning: 8 / 13 pt

Jobannonce



➤ DIFKO SØGER ENERGISK REGNSKABSELEV

Som elev, med økonomi som speciale, vil dine opgaver være alsidige, og du vil tillige få et rigtig godt økonomisk fundament med spændende opgaver i forskellige dele af vores organisation.

Vi tilbyder en bred uddannelse med en elevtid i både regnskabs-, økonomi-, investerings- og inkassoafdelingen.

Den helt rigtige elevtid for dig

Du vil arbejde med administration, regnskabsudarbejdelse og budgettering. Samtidig får du gode muligheder for både personlig og faglig udvikling.

Det er dig vi søger, fordi

Du kan arbejde selvstændigt og engageret med de opgaver, der skal udføres. Du er en positiv person med et godt humør, en fri omgangstone, og du har en relevant uddannelse med minimum en HHX-

eksamen. Du er fortrolig med IT værktøjer så som MS Office pakken, og samtidig er du god til engelsk og har evt. kendskab til tysk og fransk.

Tiltrædelse
1. august 2008

Ansøgning og kontakt

Yderligere oplysninger om jobbet kan fås hos Regnskabschef Betina Blazhr på 70 11 75 00.

Er jobbet lige noget for dig, så send din ansøgning og rele vante bilag senest den 1. marts 2008 til hj@difko.dk eller til Difkos HR afdeling, Sønderlandsvej 44, 7500 Holstebro - mtk. "Regnskabslev".

Vi glæder os til at høre fra dig.

Difko tilbyder investeringsprojekter, administrative løsninger og finansielle services. Hovedkontoret ligger i Holstebro med afdelinger i København. Difko er en virksomhed i konstant udvikling og har 118 engagerede og kompetente medarbejdere ansat. Læs mere på www.difko.dk.

DIFKO 
Gør mere for din fremtid

Brochurer

Brochurer

Salgsbrochurerne har fokus på Difikos projekter. Forsidebilledet vil altid være i sort/hvid. Det har en dominerende rolle og fylder tit hele sidebredden. Logoet vil altid stå klart frem. Farveforløb fra DIFKO RED til DIFKO DARK RED bruges som standard med en effekt. Salgsbrochurer laves i forskellige størrelser så de er tilpasset de forskellige projekter.




**ANPARTER TIL SALG
K/S WELLINGTON**

K/S WELLINGTON

- ✓ Engelsk ejendom tæt på Birmingham - en af Englands hurtigst voksende byer
- ✓ Stærk lejer med over 265 butikker i England
- ✓ Lejer opererer i det voksende discountmarked
- ✓ Første års afkast på 10%
- ✓ Risiko begrænset til 2. prioritetslånet

Erhvervsjendom med god beliggenhed i Telford i Midt-England, udlejet på langtidsejendomskontrakt til Wilkinson Hardware Stores. Byen Telford er med sine 150.000 indbyggere og i tæt afstand til Birmingham én af Englands hurtigst voksende byer.

* Lejekontrakten er en såkaldt FRI - Full repair and insurance contract. Kan hvert 5. år leffes til gældende markedsleje, men aldrig ned sættes.

Udbudt:	2001
Anpart i projektet:	100 stk.
Antal anpart til gænsalg:	20.51 stk.
Pris:	0 kr. pr. anpart
Oprindelig hæftelse:	130.000 kr. pr. anpart
Hæftelse pr. 31. dec. 2013:	82.325 kr. pr. anpart
Startafkast:	Ved køb i 2014 er startafkastet på 10%
Udbyder:	Hesseldahl Finans
Lejer:	Wilkinson Hardware Stores Ltd
W:	2.110
Uopsigelig fra lejer:	November 2023
Årlig lejeregulering:	Rent review hvert 5. år*

Kontaktoplysninger:

Søren Bræker
Investeringsschef
Difko Administration A/S
Tlf: 21 44 65 97
sbr@difko.dk

Materialet er udbudt på baggrund af materiale modtaget fra sælger og administratør, herfor Difko Administration A/S frastriver sig ansvar for oplysningernes rigtighed. Dispositioner, der foretages med baggrund i materialet, skal således på eget ansvar og for egen risiko, da Difko Administration A/S ikke kan være ansvarlig herfor. Materialet kan ændres uden varsel.



Side 2 af 4



Innovative Network Applications



↑ Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed diam nonummy nibh euismod tincidunt ut laoreet dolore magna aliquam erat volutpat. Ut wisi enim ad minim veniam, quis nostrud exerci tation ullamcorper scipit lobortis nisl ut aliquip conmodo.

MOBILE DEVICE INTEGRATION SYSTEMS

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit sed diam nonummy nibh euismod tincidunt ut laoreet dolore magna ali

quam erat volutpat. Ut wisi enim ad minim veniam, quis nostrud exerci tation ullamcorper suscipit lobortis nisl ut aliquip, ex ea conmodo consequat Duis autem vel eum iriure dolor in hendre

Accelerate your business potential with innovative IT Services

↑ **P1 / LOREM IPSUM**

Lorem ipsum dolor sit amet, sed diam nonummy nibh euismod tincidunt ut laoreet dolore magna ali quam erat volutpat.

↑ **P2 / SED DIAM COMMODO**

Dolore magna aliquam erat volutpat. Ut wisi enim ad minim veniam, quis nostrud exerci tation ullamcorper suscipit lobortis.

↑ **P3 / ALIQUAM ERAT**

Magna aliquam erat volut lobortis nisl ut aliquip ex ea conmodo consequat. Duis autem vel eum iriure dolor in hendre.

↑ **P4 / DOLORE MAGNA**

Nonummy nibh euismod tincidunt ut laoreet dolore veniam, quis nostrud exerci tation ullamcorper suscipit lobortis.



IS001 / EFTERÅR / VINTER EDITION



Balancing New Technology

Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed diam nonummy nibh euismod tincidunt ut laoreet dolore magna aliquam erat volutpat. Ut wisi enim ad minim veniam, quis nostrud exerci tation ullamcorper suscipit lobortis nisl ut aliquip ex ea conmodo consequat. Duis autem vel eum iriure dolor in hendre in vulputate velit esse molestie consequat, vel illum dolore eu feugiat nulla facilisis.

Duis autem vel eum iriure dolor in hendrerit in vulputate velit esse molestie consequat, vel illum dolore eu feugiat nulla facilisis at vero eros et accumsan et iusto odio dignissim qui blandit praesent luptatum zzril delenit augue faciliis.

illum dolore eu feugiat nulla facilisis at vero eros et accumsan et iusto odio dignissim qui blandit praesent luptatum zzril delenit augue faciliis.

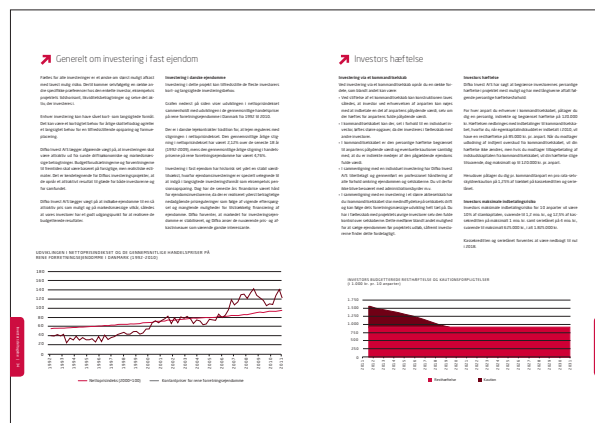
»» CONT. PAGE TWO

“ This new technology will enable access of information on current infrastructures using expandable desktop applications. ”

Brochurer

Opslag

Billederne kan fylde en halv eller hel side alt efter tekstmængde. Sidetal placeres i siderne i en rød kasse.



Overskrift

Skrifttype: Neo Sans Std -Medium

Størrelse / skydning: 20 / 24 pt

Farve: Grå (15, 15, 15, 15)

Sidetal

Skrifttype: Neo Sans Std - Regular

Størrelse / skydning: 8 / 13 pt

Farve: Hvid

Brødtekst

Skrifttype: Neo Sans Std - Regular

Størrelse / skydning: 8 / 13 pt

Farve: Black

Tekst ved sidetal

Skrifttype: Neo Sans Std - Regular

Størrelse / skydning: 8 / 13 pt

Farve: Black

Mellemrubrik

Skrifttype: Neo Sans Std - Medium

Størrelse / skydning: 8 / 13 pt

Farve: Black

Brochurer

Tabeller/faktabokse

Tabeller og faktabokse i salgsbrochurer præsenteres i grå kasser, med en margin på 5 mm

SAMARBEJDE MED SKAT

Difkos investeringsprojekter er baseret på gennemprøvede skattemæssige forhold, hvilket er en tryghed for dig som kommende investor.

Det skal bemærkes, at Difko har indgået en samarbejdsaftale med SKAT. Aftalen betyder, at Difko udleverer information omkring vores investeringsprojekter. Til gengæld får vi samlet al kommunikation omkring de danske skattemæssige forhold ét sted, nemlig hos Videncentret for Anparts kontrol, således at man som investor ikke bliver kontaktet unødigt.

Det er vores flerårige erfaring, at et sådan samarbejde er til stor gavn for investorernes retssikkerhed, da vi hermed sikrer en god dialog. Difko kan herved afklare de skattemæssige forhold på en professionel måde ved eventuelle henvendelser fra SKAT.

Overskrift i boks

Skrifttype: Neo Sans Std - Light

Størrelse / skydning: 14 / 13 pt

Farve: Difko-rød

Brødtekst i boks

Skrifttype: Neo Sans Std - Regular

Størrelse / skydning: 8 / 13 pt

Farve: Black

Boksens farve

Grå (4, 4, 4, 4)

Prospekter

Forside

Prospekter har fokus på det faktuelle omkring projekterne. Logoet er i negativ og træder lidt i baggrunden på den Difko-grå baggrund.

Billedet placeres i bunden + 3 mm til beskæring. Prospekter er altid A4.



Underoverskrift

Skrifttype: Neo Sans Std - Regular

Størrelse / skydning: 10 / 11 pt

Overskrift

Skrifttype: Neo Sans Std - Medium

Størrelse / skydning: 45 / 41 pt

Opslag

➤ Anskaffelsespris på et nøglefærdigt projekt

Der indgås betinget aftale omkring erhvervelse af kommanditelskabst, som ejer ejendommens beliggende på Grenvæj 76B. Aftalen bliver blottet andet betinget af:

- At projektet fuldføres.
- At långevner kan godkende kommanditisteme.
- At investorerne indbetaler det kontante indskud på 3,5 mio. kr.
- At investorerne accepterer og underskriver relevante bankdokumenter.

Overtagelsen finder sted den 31. december 2010. Ved opgørelsen af det beløb (købssummen), der tilfaldt den nuværende enerjer af kommanditelskabet, medtages kommanditistelskabets aktiver, herunder fast ejendom, med fradrag af kommanditistelskabets forpligtelser.

Ejendommen indgår til et aftalt beløb på 30.000.000 kr. fordelt på 25.008.000 kr. vedrørende bygningen, 1.992.000 kr. vedrørende grunden og 3.000.000 kr. vedrørende installationer. Det forventes og tilstræbes, at det beløb, der tilkommer den nuværende enerjer, udbetales direkte fra kommanditistelskabet, når kommanditistelskabet er tilfaldt den fornødne likviditet.

Kontant købspris 30.000.000 kr.

Købs- og finansieringsomkostninger

Advokat (berigtigelse af handlen m.v.)	60.000 kr.	
Advokat (gennemgang og påtegning af prospekt)	15.000 kr.	
Revisor (budgetgennemgang og påtegning af prospekt)	70.000 kr.	
Øvrige købsomkostninger	205.000 kr.	350.000 kr.

Honorar til udbyder

Mæglerhonorar for formidling af ejendommen	1.360.000 kr.	
Navne- og stemmerettigheder	1.400.000 kr.	1.500.000 kr.

Samlet projektpri

		31.850.000 kr.
--	--	-----------------------

Ikke afskrivningsberettiget

- Grundandel	1.992.000 kr.	
- Advokat (gennemgang og påtegning af prospekt)	15.000 kr.	
- Advokat (berigtigelse af handlen m.v.)	60.000 kr.	
- Revisor (budgetgennemgang og påtegning af prospekt)	70.000 kr.	
- Øvrige købsomkostninger	205.000 kr.	
- Honorar til udbyder	1.500.000 kr.	
+ Regulering (kontantværdi)	218.369 kr.	- 3.623.631 kr.

Afskrivningsgrundlag i alt

28.226.369 kr.

Ejendommens startafkast

Ejendommens nettostartafkast udgør på investorens erhvervestidspunkt 6,03% baseret på lejen aftraktet drifts- og administrationskostninger samt forhold til den aktuelle markedsniveau, men før omkostninger til administration så forhold til ejendommens kontantpris. Det gennemsnitlige bruttoafkast over projektets lebetid er 8,29%.

Ejendommens nettostartafkast udgør på investorens erhvervestidspunkt 6,03% baseret på lejen aftraktet drifts- og administrationskostninger samt forhold til den aktuelle markedsniveau, finansierings- og ledelsesomkostninger samt honorar til udbyder. Det gennemsnitlige nettoafkast over projektets lebetid er 7,27%.

Ekstern mæglervurdering

På foranledning af Diffo Invest A/S har EDC Erhverv Poul Erik Bech pr. 30. november 2010 udfærdiget vurderingsrapport. Vurderingsrapporten er udarbejdet efter betingelserne af ejendommen den 29. november 2010 samt en gennemgang af ejendommens dokumenter.

EDC Erhverv Poul Erik Bech har arbejdet ud fra vurderingstemaet: "Ud fra de på vurderingstidspunktet gældende markeds- og konjunkturfølelse anses en vurdering af det aktuelle markedsniveau, en vurdering af afkastniveau og som konklusion en vurdering af ejendommens kontante markedsværdi.

Vurderingen laves under hensyntagen til den indgåede lejekontrakt med Coop Danmark A/S samt oplysninger i mails fra rekurrenten af 29. november 2010.

Markedsværdi er den sum, til hvilken et aktiv skulle kunne sættes på vurderingsdagen mellem en villig køber og en villig sælger i en normal handel mellem gensidigt uafhængige parter efter en rimelig markedsføring og forhandling, hvori parterne hver især har handlet kyndigt, fornuftigt og uden tvang."

"Markedslejen med tillæg af diverse driftsomkostninger, som beskrevet i mail fra rekurrenten af 29. november 2010, for en ejendom til dagligvarehandel med den beskrevne beliggende og med den konkrete udførelse anses på vurderingstidspunktet for at ligge i niveauet 1.250 kr. pr. m² pr. år."

Såfremt markedslejen reguleres med 2%, bør 2011-lejen ligge på 1.275 kr. pr. m². Til sammenligning er lejen for 2011 budgetteret til 1.320 kr. pr. m² (1.332 kr. m² inklusive henlæggelser).

EDC Erhverv Poul Erik Bech vurderer: "På baggrund af lejekontrakt, afkastniveau og de oplyste driftsomkostninger og udgifter til skatter og afgifter, som udvejer skal afholdes, vurderes det, at handelsværdien for ejendommen er 29.500.000 kr.", hvilket tilsvarende svarer til den pris, kommanditistelskabet har erhvervet ejendommen til.

EDC Erhverv Poul Erik Bech har i vurderingsrapporten afgivet følgende erklæring om habilitet: "Nærværende vurdering er afgivet efter bedste evne og overbevisning, og vi kan erklære, at vi ikke har nogen interesse i denne sag udover denne vurderingsforetagelse."

Vurderingsrapporten i dens fulde længde kan rekvireres ved henvendelse til Diffo Invest A/S.

Difkos indtægter består af følgende:

- Et samlet udbyderhonorar til Diffo Invest A/S på 1.360.000 kr., som blandt andet dækker mæglerhonorar og projektkommissioner.
- Et honorar på 140.000 kr. til Dansk Investeringstod for ret til at benytte Diffo-navnet samt for stemmeret på Dansk Investeringstods årlige generalforsamling. Læs eventuelt mere om navne- og stemmeret i afsnittet »Dansk Investeringstod - 34 års erfaring« samt under §11 i kommanditistelskabets vedtægter.
- Et årligt vederlag til Diffo Administration A/S på 115.000 kr. for væsentlige af ejendoms- og selskabsadministration. Læs eventuelt mere i afsnittet »Erfaren ejendoms- og selskabsadministrator«.

Grå (4, 4, 4, 4)

A4 Brevpapier



Konvolutter



Visitkort

Bestilling af visitkort

Når der skal bestilles visitkort skal der udfyldes en skabelon herpå og sendes til Mathilde Slotø (mst@difko.dk)



Ikoner



Søg



Sitemap



HR bloggen



Kontakt



FAQ.



Mail



Jobagent



Sælg anpartar



Invester med Difko



Book et møde



Difko som arbejdsplads



Handel med anpartar



Om Difko



Print



Mød dine kollegaer



Køb anpartar



Nyheder



Bliv ringet op



Ledige jobs



Login



Download



Nyhedsbrev



Difko søger ejendomme



Skat



Regionsmøde



Tilmeld dig Mit Difko



Forbedret overblik



Hvad er Mit Difko