

# Ejendomsselskabet Hellebro

En social impact investering i en ejendom, der udlejes til værested og midlertidigt bosted for unge hjemløse.

Februar 2018

**HELLEBRO**  
HELLE FOR UNGE





## Antallet af unge hjemløse er støt stigende

- Boliger er historisk dyre og svære at finde.
- Hver femte hjemløs i Danmark er ung.
- Unge fra hele landet søger efter nye muligheder, mange ender i København.
- Ca. 1.800 unge hjemløse i Københavnsområdet.
- 46.000 unge står udenfor de konstruktive fællesskaber.
- Indsats fra kommuner og hjælpeorganisationer er ikke målrettet de unge, men den traditionelle langt ældre hjemløsegruppe.

### Kilder

De "usynlige unge" mellem 18-25 år, der hverken er i skole, job eller i offentlig forsørgelse udgør i dag 7,7%. Mere end en fordobling fra 4% i 2000 ifølge Danmarks Statistik<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>[Socialforskningsinstituttet:](#)

<sup>2</sup>[Rockwoolfonden:](#)

<sup>3</sup>[Metroexpress/Danmarks Statistik:](#)

<sup>4</sup>[Trygfonden](#)

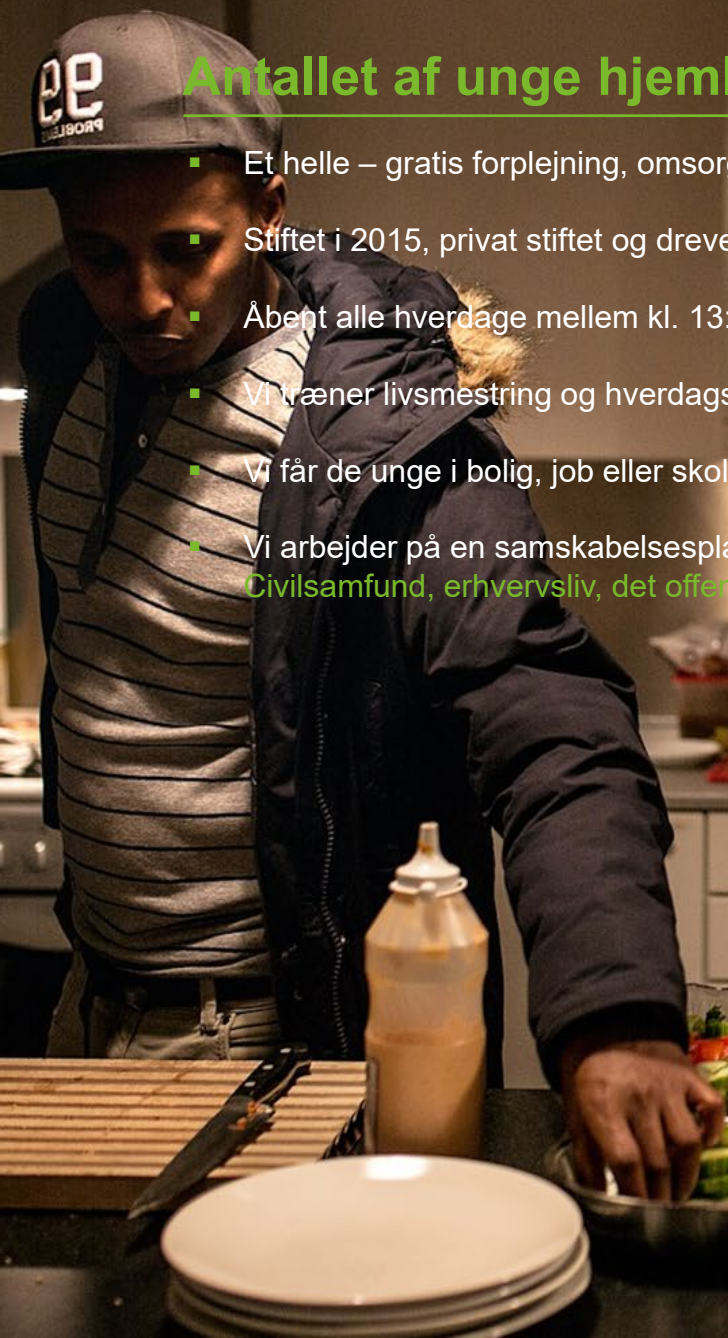
<sup>5</sup>[Almindelige unge er udsatte](#)

Én tabt ung koster os 20 mio. kr. i løbet af hans/hendes levetid.



## Antallet af unge hjemløse er støt stigende

- Et helle – gratis forplejning, omsorg og sundhedsklinik.
- Stiftet i 2015, privat stiftet og drevet.
- Åbent alle hverdage mellem kl. 13:00-20:00.
- Vi træner livsmestring og hverdagskompetencer.
- Vi får de unge i bolig, job eller skole.
- Vi arbejder på en samskabelsesplatform:  
Civilsamfund, erhvervsliv, det offentlige og andre NGO'ere.





## Hvad gør Hellebro

### Vores vision

- At opbygge troen på sig selv og kompetencer gennem Hellebros kultur, værdier, konstruktive fællesskab, empati og voksenkontakt.

### Fællesskab og kultur der virker

- 100-120 faste brugere.
- Ingen stoffer/bander.
- Repræsentativ fordeling af mænd og kvinder, muslimer og homoseksuelle.
- Vores unge er ikke hjemløse, men boligløse og almindelige unge.

I dag et unikt tillidspunkt for de unge.



# Hellebros organisation

## Foreningen HELLEBRO

### Bestyrelse

Eva Riedel, formand  
Kim Larsen, Head of Corp. Com. & Relations, Danske Bank, næstformand  
Karina Rohrberg Jessen, social konsulent  
Stig Bigaard, advokat, tidl. Bech Bruun  
Peter Zimmermann, kreativ dir, Brandhouse  
Pia Allerslev, ejer, ALLERSLEV  
Torben Salomonsen, Capital Events  
Susanne Nørgaard, underdirektør, Udbetaling Danmark, ATP  
Dorte Glad, daglig leder

### Advisory board

Sten Peters, partner, Deloitte  
Tine Vesterbøg, Projekt Udenfor  
Rune Utzon-Frank, Bindeledet

### Direktion

Dorte Glad, daglig leder  
Eva Riedel, daglig leder

### Medarbejdere

Ca. 20 frivillige

### Ambassadørkorps

### Unge råd

### Samarbejder

#### Offentlige instanser

- Københavns kommunes Hjemløseenhed
- Udm Misbrugsenhed
- Uddannelseskonsulenter
- Kriminalforsorgen
- Politiet bande/narko
- Sociolancen

#### Civilsamfund

- Coor
- Rengøringssekserterne
- Ikano Bank
- Majinvest
- Deloitte
- Bech Bruun Advokater
- Maxgruppen
- Telia

#### NGO'er

- Weshelter
- Projekt Udenfor
- High:five
- Misbrugsportalen
- Hjem til Alle Alliancen
- Fonden for Socialt Ansvar
- Bindeledet/Veluxfonden





## Hellebros udfordring

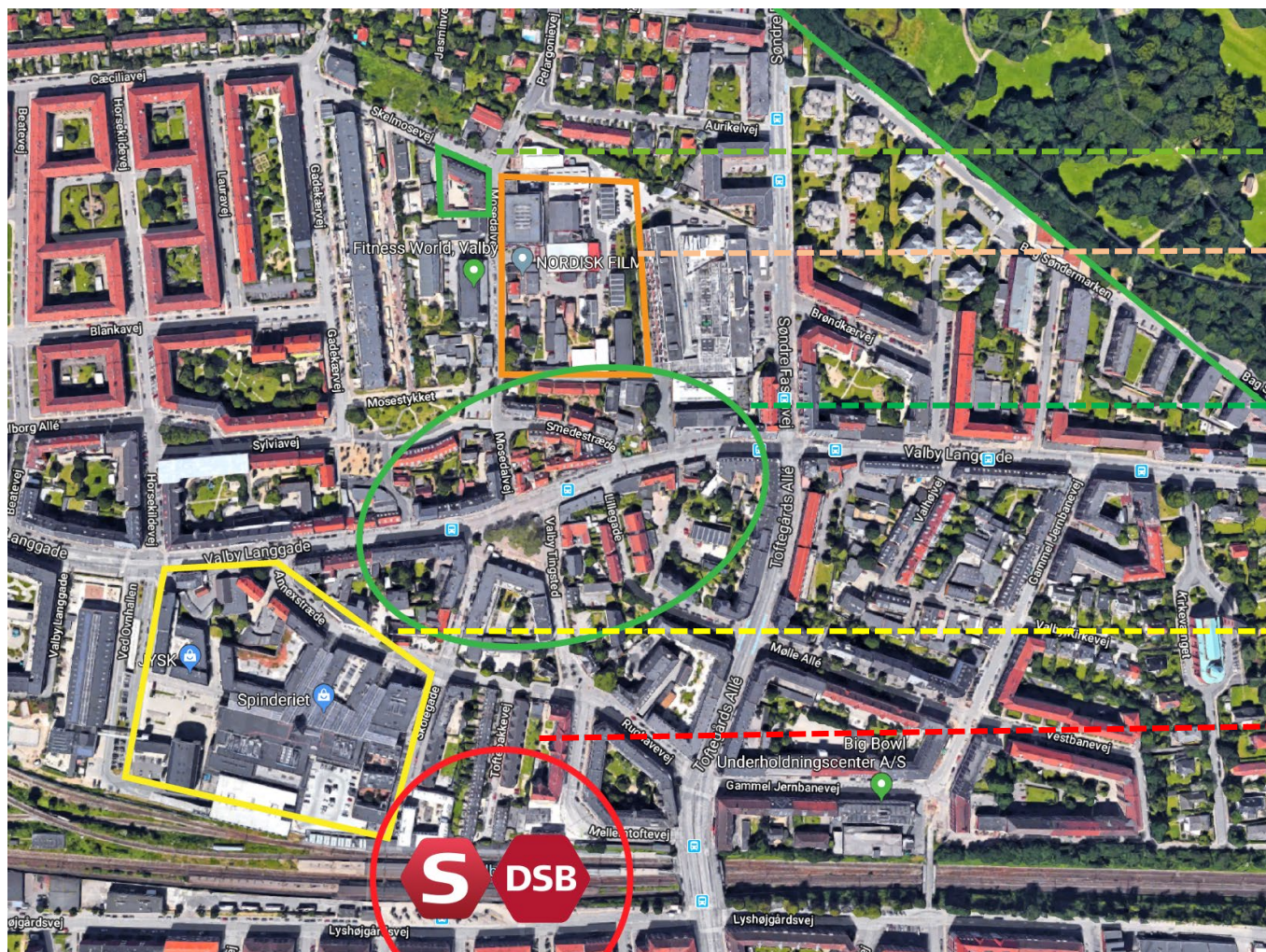
Gaderne venter kl. 20.

- 82% af de unge på gaden har inden for et år misbrug og/eller psykiske problemer.





# Området



Ejendommen

Nordisk Film

Valby Langgade med  
Cafer og butikker

Spinderiet - butikscenter

Valby Station (5 min.  
gang fra ejendommen)



# Projektformål: Skabe en samlet platform og helhedsløsning



## Ungdomsboliger

9 ungdomsboliger

## Hellebo - herberg

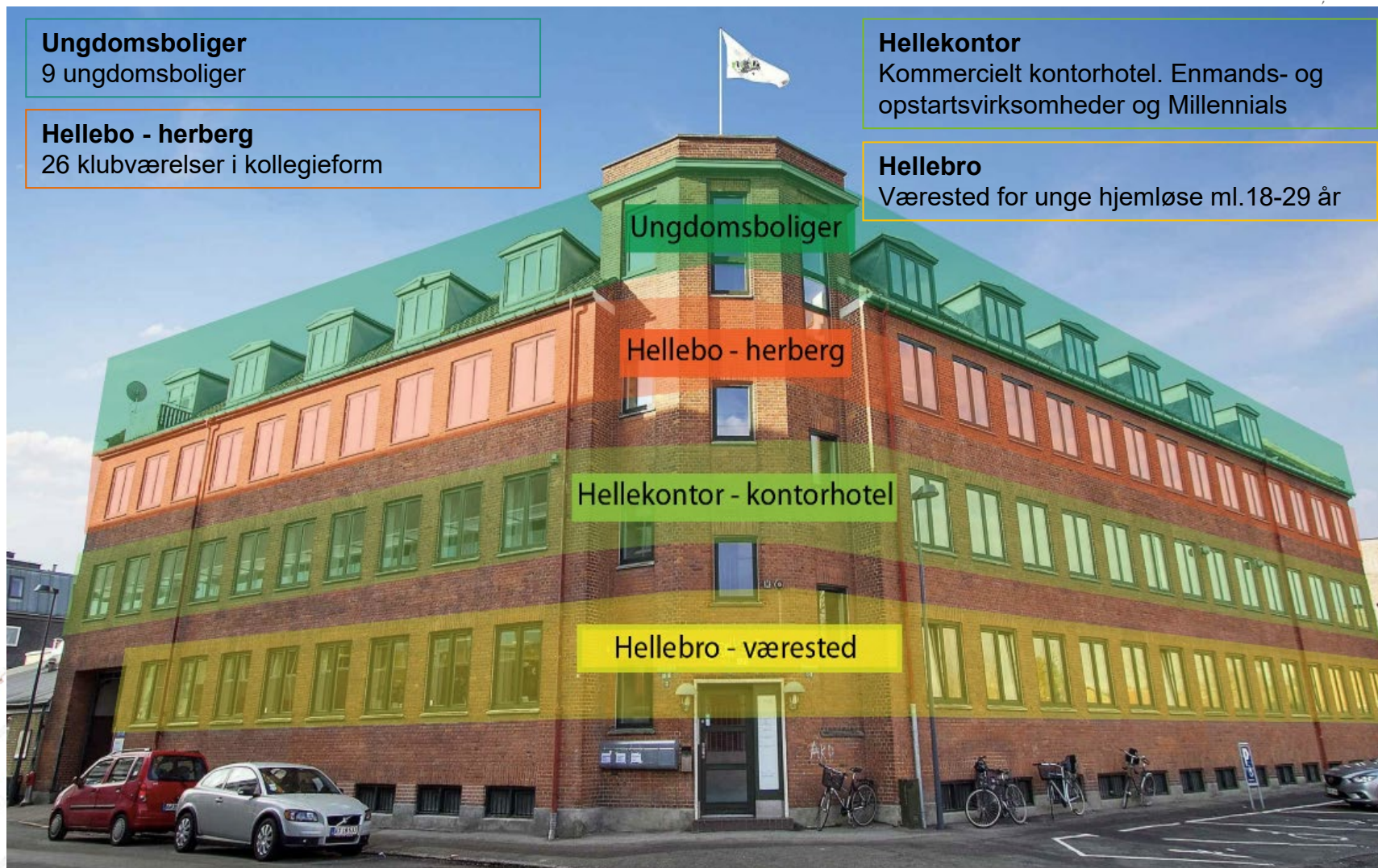
26 klubværelser i kollegieform

## Hellekontor

Kommercielt kontorhotel. Enmands- og opstartsvirksomheder og Millennials

## Hellebro

Værested for unge hjemløse ml. 18-29 år





# Sociale indsatser



Med udgangspunkt i den enkelte unges behov og udfordringer aftales og støttes progressionen.



## Værested og socialt efterværn

- De unge støttes med voksenkontakt, rollemodeller, ung-til-ung mentor-program, rådgivning og motiveres med relevante aktivitetstilbud, således at de unge kan føle sig bedre rustede til selv at kunne håndtere job, bolig og personlige forhold.
- Socialt fællesskab: Spisning, musik, urban farming, dyrepasning, værksteder, internetcafé og sundhedsklinik.
- Kontaktsted for offentlige hjælpeenheder, som Hjemløse- og misbrugsenheden. Kontaktpersonfunktion for de unge.
- Brugerinddragelse: Ungeråd.



## Midlertidigt bosted

- 25 værelser / kollegiemodel med fælles bad og køkken.
- Kombinationen af et sted at overnatte (herberg) og et socialt fællesskab med efterværn/værested er en optimal løsning for at holde de unge fra stoffer og kriminalitet.
- Målet er, at hver enkelt ung flytter fra Hellebro med en stor portion selvværd og livsmestring, der vil hjælpe den unge resten af livet.



## Jobtræning, aktivering og praktik

- De unge skal arbejdsprøves, aktiveres, trænes i jobparathed og endelig forventer vi, at kunne fastansætte de unge over tid.
- Kontorhotellet Hellekontor
- Urban farming
- Dyrepasning
- Kokkelære
- Ejendomsfacilitering som snerydning
- Café- og sommeraktiviteter i gården å la Gæstgiveren.



## Praktikant og jobordninger via Hellebros samarbejdspartnere

- CV- og ansøgningssupport.
- Kontaktperson og støtte



## Uddannelses-, faciliterings- og lektiehjælp

- Kontaktsted for UU-konsulenter
- Lektiecafé
- Kontaktperson og støtte

## Ungdomsbolig

- 9 ungdomsboliger
- Hellebro har visitationsret og administrerer boligerne for ejendomsselskabet Hellebro-Valby.

- Fokus på succesoplevelser, kompetenceopbygning og inklusion i fællesskabet igennem hele forløbet.
- Socialt efterværn op af trappen betyder, at den unge aldrig overlades alene.
- Der indsamles vidensdata på alle indsatsområder, der løbende evalueres og udvikles.



# Tidsplan og projektf finansiering



## Fundraising

- Satspuljen, kommuner og fonde – hele 2018
- Ejendomsselskabet Hellebro – 1. april 2018



## Ombygning af ejendommen

- Påbegyndes ved overtagelse den 1. april 2018



## Socialtilsyn - herberg

- Forhåndstilladelse og endelig tilladelse – 2018



## Åbning

- Værested og kontorhotel - 1. januar 2019
- Herberg og ungdomsboliger - 1. april 2019





# Ejendommen Hellebro – en social investering med afkast



## Investeringen

- Kontorejendommen erhverves for 35 mio. DKK svarende til 17.200 DKK/m<sup>2</sup>.
- Ejendommen ombygges for ca. 16 mio. DKK, så den kan anvendes som værested og midlertidigt bosted for udsatte unge.

## Belåning og rentesikring

- Der forventes en 50%-belåning af ejendommen, svarende til ombygningsomkostningerne.
- Ejendommen forventes belånt med lange realkreditlån.

## Afkast og udbytte ved fuld investering

- Der forventes et ordinært driftsafkast på 5% før skat og værdiregulering, når ombygningen er færdig.
- Der forventes et negativt afkast i 2018.
- Der forventes langsigtet et årligt udbytte på 2-3%.

## Risici

- Investeringen indebærer en lang række risici, bl.a. fordi der overtages en tom kontorejendom, der skal ombygges og udlejes til værested og bosted for udsatte unge. Hertil behøves en lang række tilladelser og godkendelser.

## Exit

- Det er hensigten, at senest efter 10 år sælges ejendommen, således at investorerne får den investerede kapital tilbage inklusiv en eventuel konjunkturgevinst.

## Det sociale element

- Ejendomsselskabet Hellebro har behov for nye lokaler for at kunne udvikle sine tilbud til de unge.
- Ejendomsselskabet Hellebro køber ejendommen, ombygger den og udlejer den til Hellebro, der driver værested og midlertidigt bosted.
- Når hele ejendommen, værestedet og bostedet efter nogle år er kommet i god drift, har ejendomsselskabet i princippet udspillet sin rolle som fødselshjælper. Ejendommen kan herefter afhændes, således at investorerne får deres penge tilbage plus en eventuel gevinst. Ejendommen tænkes solgt om senest om 10 år.





## Ejendommen Hellebro – Forventet Investeringsbudget

<b>Investeringsbudget</b>	<b>2018</b>
Køb af ejendom	-35.000.000
købsomkostninger	-245.000
Ombygninger	-15.000.000
<b>Investering</b>	<b>-50.245.000</b>
Egenkapital (kapitaltegning)	35.000.000
Realkreditlån	16.000.000
<b>I alt</b>	<b>51.000.000</b>
<b>Likvider</b>	<b>755.000</b>

- Ejendommen erhverves for 35 mio. DKK. Hertil kommer skødestempel på 0,6%, due diligence omkostninger samt tinglysningsafgift ved optagelse af realkreditlån.
- Der forventes et byggelån, der afløses af en realkreditbelåning, til ombygningen på ca. 16 mio. DKK.
- Der forventes indbetalt en egenkapital på 35 mio. DKK.
- Ejendommen er på 4 etager med i alt 2.035 m<sup>2</sup>, der indrettes således:
  - Kælderen søges udlejet som arkiv. Der indrettes også bad og vaskeri.
  - Stueetagen ombygges til værested for unge med bl.a. et professionelt køkken, der kan servere varm mad.
  - 1. salen ombygges til kontorhotel, hvor de unge kan gå til hånde og få jobtræning.
  - 2. salen ombygges til herberg/kollegie for de unge.
  - 3. salen ombygges til 9 ungdomsboliger.

## Ejendommen Hellebro – Forventet afkast



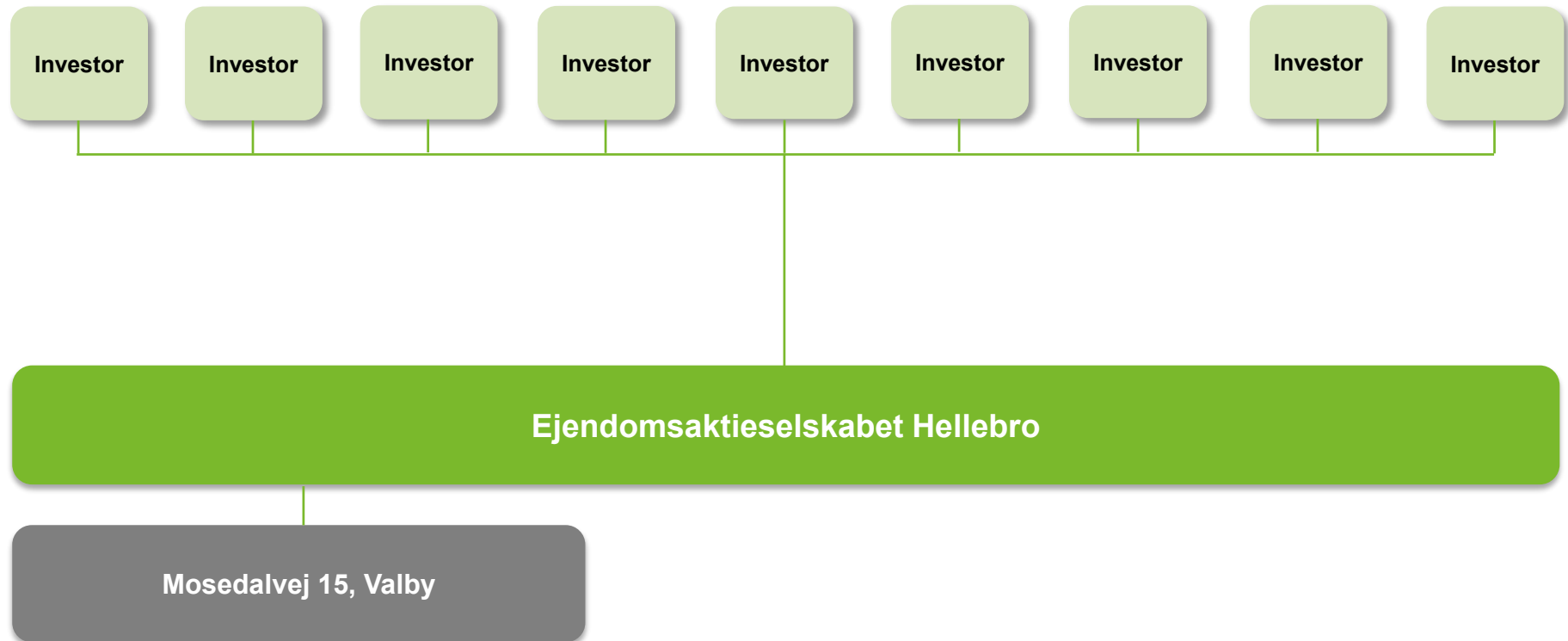
Driftsbudget	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Lejeindtægter</b>	<b>100.000</b>	<b>1.900.000</b>	<b>2.531.500</b>	<b>2.569.473</b>	<b>2.608.015</b>
Ejendomsskat	-68.250	-91.000	-92.365	-93.750	-95.157
Dækningsafgift	-114.750	-153.000	-155.295	-157.624	-159.989
Forsikring	-30.000	-40.000	-40.600	-41.209	-41.827
El fællesarealer	-18.750	-25.000	-25.375	-25.756	-26.142
Diverse (vand, renovation ejerbetalt)	-20.000	-50.000	-50.750	-51.511	-52.284
Vedligehold	-20.000	-30.000	-30.450	-30.907	-31.370
<b>Ejendomsdrift</b>	<b>-271.750</b>	<b>-389.000</b>	<b>-394.835</b>	<b>-400.758</b>	<b>-406.769</b>
Revision / depositar	-30.000	-30.000	-30.000	-30.000	-30.000
Renter 1,9%	-304.000	-304.000	-304.000	-304.000	-304.000
<b>Ordinær drift i alt</b>	<b>-505.750</b>	<b>1.177.000</b>	<b>1.802.665</b>	<b>1.834.715</b>	<b>1.867.246</b>
<i>Afkast målt på aktiekapital</i>	<i>-1,45%</i>	<i>3,36%</i>	<i>5,15%</i>	<i>5,24%</i>	<i>5,33%</i>
Skat 22%	-	-147.940	-396.586	-403.637	-410.794
Afkast efter skat	-505.750	1.029.060	1.406.079	1.431.078	1.456.452
<i>Afkast målt på aktiekapital efter skat</i>	<i>-1,26%</i>	<i>2,57%</i>	<i>3,52%</i>	<i>3,58%</i>	<i>3,64%</i>
<b>Ejendomsafkast</b>	<b>-0,3%</b>	<b>3,0%</b>	<b>4,3%</b>	<b>4,3%</b>	<b>4,4%</b>

- Det forventes, at ejendommen i 2018 vil være under ombygning. I løbet af 2019 kommer der lejeindtægter ind i takt med, at de enkelte etager bliver færdige. Fra 2020 forventes fuld lejeindtægt.
- Målt på investeret kapital forventes et afkast på godt 5% årligt fra 2020.





## Selskabsstruktur for ejendommen Hellebro





# Ejendomsselskabet Hellebro - tegningsperiode

---

## Tegning

- Unoteret aktie.
- Tegningsperiode er 1. februar - 20. marts 2018.
- Min. tegning for investorer er 750.000 DKK.

## Tegningskurs

- 1 aktie har en pålydende værdi på 25.000 DKK, á kurs 200 = 50.000 DKK pr. aktie.

## Tegning

- Tegningen er maksimeret til 35 mio. DKK, svarende til købesummen af ejendommen.
- Hvis der ønskes en 10%-andel, så man undgår dobbeltbeskatning af udbytte, skal der således investeres for min. 3,5 mio. DKK.
- Aktierne kan også erhverves for pensionsmidler, efter reglerne for unoterede aktier (ratepensioner).

## Administration

- Core Property Management varetager gratis forvaltning/administrationen af Ejendomsselskabet.





# Risiko ved investering i Ejendomsselskabet Hellebro

---

Der er en lang række risici knyttet til investeringen:

## Risici knyttet til Hellebro, som lejer

- Opnår Hellebro de fornødne tilladelser fra Socialtilsynet til at tilbyde midlertidig bosted til udsatte unge.
- Opnår Hellebro de fornødne tilskud og donationer til at kunne betale den estimerede husleje.

## Risici knyttet til ejendommen og Ejendomsselskabet

- Opnår Ejendomsselskabet Hellebro de fornødne tilladelser til at kunne ombygge ejendommen, bl.a. til værested og midlertidigt bosted for udsatte unge, samt lejligheder i tagetagen.
- Opnår Ejendomsselskabet Hellebro lånetilsagn til ombygning af ejendommen.

## Generelle risici

- Markedsudvikling, vil der også fremover være en positiv værditilvækst.
- Der er ligeledes en risiko knyttet til lånerenter.

# Core Property Management

## Kort om Core Property Management:

### Bemanding

- 20 fuldtidsansatte og 4 studenter
- Outsourcing af lokal boligadministration (12 tyske administratorer og 3 danske)

### Ejet af 3 danske banker og selskabets partnerkreds

- Nykredit 20%
- Sydbank 20%
- Spar Nord 20%
- Partnergruppen 40% (Niels Lorentz Nielsen og John Bødker)

### Udbyder unoterede ejendomsfonde med vægt på boliger

- Boligejendomme er vores kernekompetence
- Lang investeringshorisont med exitvinduer
- Ejendomsfondene sælges til:
  - Private Banking-kunder
  - Institutionelle investorer (pensionskasser, fonde, m.m.)
- Godkendt af Finanstilsynet som forvalter af alternative investerings fonde



**Core Property Management P/S**  
**Axel Tower**  
**Axeltorv 2N, 4.**  
**1609 København K**

E-mail: [info@coreproperty.dk](mailto:info@coreproperty.dk)  
 Web: [www.coreproperty.dk](http://www.coreproperty.dk)  
 Telefon: +45 33 18 84 40  
 Revisor: PricewaterhouseCoopers



# Oplysningsforpligtelser/Disclaimer



**FORVALTER** Core Property Management P/S har tilladelse som forvalter af alternative investeringsfonde til at varetage opgaver angivet i lov om forvaltere af alternative investeringsfonde mv. (FAIF-loven) bilag 1, nr. 1 og 2, herunder administration af Selskabet samt portefølje- og risikostyring af Selskabet.

**DEPOSITAR** DLA Piper Denmark Law Firm P/S, DOKK 1, Hack Kampmanns Plads 2, Niveau 3, 8000 Aarhus

**REVISOR** PricewaterhouseCoopers, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, Strandvejen 44, 2900 Hellerup

**DELEGATION** Forvalter har ansvaret for opgaver angivet i bilag 1 i FAIF-loven. Forvalter har på nuværende tidspunkt ikke delegeret opgaver angivet i bilag 1.

**INVESTORER** De retlige konsekvenser af at investere i Selskabet svarer som udgangspunkt til enhver anden investering i unoterede værdipapirer. Investorer hæfter alene med deres indskud, og har derudover ingen hæftelse for Selskabets forpligtelser.

Materialet er udelukkende udleveret til en lukket kreds af potentielle investorer.

## STIFTELSE, VEDTÆGTER OG ÅRSRAPPORTER

Selskabet er stiftet den 22. februar 2018, og selskabets regnskabsår er kalenderåret.  
For hvert regnskabsår aflægges årsrapport i overensstemmelse med § 61 i FAIF-loven.

## INTERESSEKONFLIKTER

Forvalter skal i henhold til FAIF-loven organisatorisk og administrativt træffe rimelige foranstaltninger med henblik på at identificere, styre og overvåge interessekonflikter for at forhindre, at de får negativ indflydelse på de forvaltede investeringsfonde eller deres investorers interesser.

**RISICI** Investering er forbundet med risiko for økonomisk tab. Hverken historiske afkast og kursudvikling eller materialets prognoser for fremtiden kan anvendes som pålidelig indikator for fremtidige afkast og/eller kursudvikling, og vi gør opmærksom på, at en investering i Ejendomsselskabet Hellebro A/S indebærer en række risici. Vi skal specielt fremhæve, at investeringen er illikvid. Det betyder, at det ikke er sikkert, at aktien kan sælges, hvis der opstår behov for det, ligesom den kurs, hvortil et salg kan finde sted, muligvis vil være markant under den regnskabsmæssige værdi.

**INFORMATION** Investorerne kan til enhver tid rette henvendelse til forvalter med henblik på at modtage oplysninger om de i § 62 i FAIF-loven anførte forhold, herunder selskabets investeringsstrategi, risikostyring, likviditet og gearing ( § 62 med henvisning til § 64 & § 65).