



Fabritius

BERETNING 2020



— 07 —
FABRITIUS

— 09 —
ORGANISASJON/DRIFT

— 10 —
BÆREKRAFT

— 12 —
UTVIKLINGSOMRÅDER

— 14 —
UTVIKLINGSPROSJEKTER

— 32 —
VÅRE EIENDOMMER

 Kjellstad, Lier kommune



Tomt: 11.000 m² | Areal: 5.100 m² | Type: Produksjon, forretning, servering



Høgslundveien 15 og 17, Skedsmo – Lillestrøm kommune



Tomt: 31.000 m² | Areal: 13.800 m² | Type: Kontor, lager, lett industri

FABRITIUS - RUSTER DEG FOR FREMTIDEN

Lager- og logistikkeiendommer med Stor-Oslos beste beliggenhet.

I Fabritius besitter vi Stor-Oslos mest sentrale lager- og logistikkeiendommer, tett på hovedfartsårer nord og syd for Oslo. Vi er din eiendomspartner som skreddersyr både bygg og avtaleform til akkurat dine behov. Med muskler til å bygge både stort og raskt får vi ting til å skje. Du får den fleksibiliteten du trenger – og vi rustet deg for en fremtid i stadig endring. Vårt profesjonelle team kan eiendomsfaget til fingerspissene og vi satser stort på miljøeffektive løsninger. Vi er din trygge eiendomspartner.

Fabritius sitt virke ligger i utvikling, forvaltning og langsiktig eie av eiendom.

Hovedfokus i strategien er;

- Utvikling og langsiktig eie av lager-, logistikk- og produksjonseiendommer, men også noe kontor.
- Kjøp av tomter og eiendom med potensiale for å kunne tilby attraktive løsninger.
- Stor-Oslo (aksen Ski/Gardermoen/Drammen).
- Vi jobber for en bærekraftig utvikling og drift av våre eiendommer gjennom blant annet BREEAM.

«På lag med kunden» underbygger hvordan vi forholder oss til våre leietakere og andre. Fabritius har en lang tradisjon i å utvikle eiendom og det har alltid vært fokus på kvalitet og godt samarbeid. Vi har derfor tre verdier vi styrer etter:

- **Kvalitetsbevisst** – Alle utviklingsprosjekter, eiendommer vi eier og prosesser vi styrer skal ha god kvalitet.
- **Partnerorientert** – Vi ser på leietakere, entreprenører og andre vi jobber med som partnere. Vi ønsker et åpent og godt samarbeid, for å skape størst mulig verdi for alle parter.
- **Fremtidsrettet** – Vi skal være kundens beste rådgiver og levere de beste byggene. Da må vi hele tiden søke ny kunnskap og være fremoverlent ved å teste ut nye produkter og ideer.

Tall i NOK mill	2020	2019	2018	2017	2016	2015
Inntekter	827	618	569	377	99	103
EBITDA	400	167	117	315	27	32
Driftsresultat	349	120	77	287	12	22
Resultat før skatt	276	81	33	243	158	10

Fabritius eier ca. 190.000 m² eiendom med leieinntekter på ca. NOK 190 mill. inkl. eiendommer under oppføring. Tomtebasen er på hele 1.850 dekar, med potensiale for ca. 700.000 m² nybygg.

ÅRET 2020

Skrevet av Adm. direktør, Asgeir Solheim

Trygg eiendomspartner

Året 2020 har vært et godt og begivenhetsrikt år for både eiendomsporteføljen og prosjektene i Fabritius, til tross for et spesielt år med korona. Da har det vært trygt med finansiell trygghet og en solid kundeportefølje.

Utviklingsområder

For utviklingstomten Oslo Logistikkpark Gardermoen (OLG) har fokuset det siste året vært å få på plass reguleringen for første del av tomtene. I Drøbak, Oslo Logistikkpark Drøbak (OLD) er vi godt i gang med etablering av infrastruktur og klargjøring av tomter til utbygging for lager- og logistikk. OLD er klar for å igangsette nye prosjekter tett på Oslo.

Det er også verdt å nevne at Fabritius i løpet av 2020 ble medeier i Eidos Eiendomsutvikling AS, et av Norges største byutviklingsprosjekter.

Ferdigstillelser

Ferdigstillelser i 2020 bestod av 3 større enkeltprosjekter som alle ble ferdigstilt innen frist og under budsjett. Slutføring av ekstraarbeider tilknyttet økt automatisering av det 62.600 m² store lageret til Europris i Moss. Nytt lager, produksjonslokale og hovedkontor for Rottefella i Lier, og overlevering av nytt stort tilbygg til OneMed på Berger.

Tilpasning

2020 var et år med et markert påvirket av korona, og Fabritius har prøvd å tilpasse seg etter beste evne. Vi har i perioden hatt tett dialog med leietakere og samarbeidspartnere som har hatt behov for bistand. Vi har jobbet for å finne løsninger for at vi alle skal kunne komme gjennom dette på best mulig måte. Generelt har ikke pandemien påvirket Fabritius i spesielt stor grad.

Bærekraft

Fabritius har økt fokus på miljø og energibruk. Vi jobber med miljøsertifiseringer og vi ser på hvilke muligheter solceller har for energioptimalisering og bedre driftsøkonomi for leietakere. Vi vil ha fokus på gode løsninger som gir gevinster for alle parter, og målet er fremtidsrettede og attraktive eiendommer for eiere og leietakere. Våre leietakere er våre viktigste partnere som vi jobber aktivt sammen med for å finne best mulig løsning for til enhver tid.

Fokus

Fabritius har en solid økonomi, som i kombinasjon med vår kompetanse, gjør oss godt rustet til nye prosjekter i årene fremover. Vi tror på en positiv utvikling i vår del av eiendomsmarkedet de neste årene. Vi bygger en større eiendomsportefølje i Oslo-området for langsiktig eie, i tillegg til å være en aktiv eiendomsutvikler i eksisterende og nye prosjekter.

Fabritius har mange prosjekter både nord og syd for Oslo. Vi søker derfor aktivt etter leietakere som ønsker en profesjonell partner når de skal etablere seg i nye lokaler. Vi har økonomi og kompetanse og ikke minst et stort engasjement for å starte prosjektutvikling i samarbeid med leietakerne.



Asgeir Solheim
Oslo, mai 2021.

ORGANISASJON

ADM.

Asgeir Solheim
957 68 648
asgeir.solheim@fabritius.no

Martin Frivold
977 47 579
martin.frivold@fabritius.no

Kristine Gjelsten Haugen
941 76 004
kristine.g.haugen@fabritius.no

PROSJEKT

Erik Stensli
951 42 670
erik.stensli@fabritius.no

Geir Apeland
906 43 384
geir.apeland@fabritius.no

Halvor Snarvold
458 69 117
halvor.snarvold@fabritius.no

Johan Willem Coert
416 52 201
johan.coert@fabritius.no

MARKED

Tommy Hagen
995 17 304
tommy.hagen@fabritius.no

Tobias Weidemann Voraa
917 00 370
tobias.voraa@fabritius.no

DRIFT

Øystein L. Løken
908 85 553
oystein.loken@fabritius.no

Glenn Søderberg
900 44 376
glenn.soderberg@fabritius.no

Nina Belsjø, Stranden 11
950 21 410
nina.belsjo@fabritius.no

ØKONOMI/REGNSKAP

Eli M. Braathen
918 40 095
eli.m.braathen@fabritius.no

Ingrid S. Mathisen
900 21 305
ingrid.mathisen@fabritius.no

EIENDOMS- FORVALTNING

Vi jobber for å gjøre jobben enklere og triveligere for våre leietakere. Vår kundeservice bidrar til bedre og raskere service for våre leietakere. Våre dyktige og proffe medarbeidere i driftsavdelingen løser de fleste oppgaver, og sørger for at nødvendige tiltak settes i gang.

BÆREKRAFTSFOKUS FABRITIUS

«Strakstiltakene har gjort oss mer bevisste på ansvaret vi har som eiendomsselskap. De hjelper oss å strukturere arbeidet med bærekraft og holde stø kurs.»

– Kristine Gjelsten Haugen
Miljø- og bærekraftskoordinator

Året 2020 har vært en lærerike periode for Fabritius, med fokus på å høste erfaringer. Vi har bygget videre på arbeidet vi startet opp for fullt i 2019, med signering av Grønn Byggallianse sine 10 strakstiltak. Vi har de siste årene blitt mer bevisste på ansvaret vi har som eiendomsselskap. Med en godt forankret bærekraftstrategi i organisasjonen har vi nå tatt viktige steg i et langsiktig og viktig arbeid.

Vi jobber aktivt med å strukturere arbeidet rundt bærekraft. Det er mye vi kan ta tak i, men det har vært viktig for oss å ikke gape over for mye i starten. Vi har hatt fokus på å etablere kunnskap og erfaringer, slik at det vi gjør gir reelle og konkrete effekter. Vi har nå kartlagt hvor vi står i dag og hvor vi ønsker å gå videre. I Fabritius ønsker vi å ha fokus på gode løsninger som gir gevinster både for leietakerne og eierne av eiendommene.

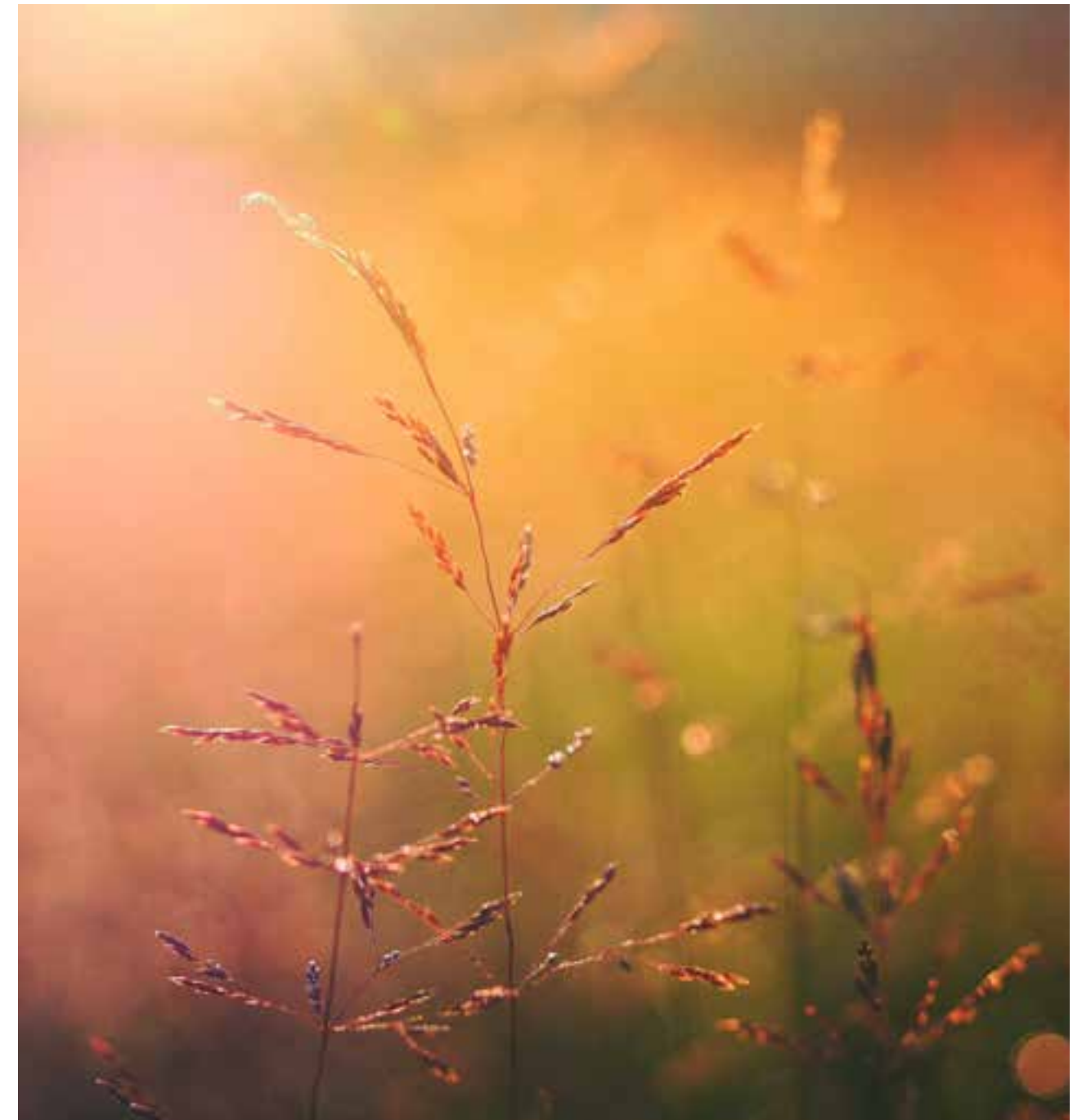
Pågående arbeid

Vi har som en del av strategien vår valgt å øke vår kompetanse og forståelse for BREEAM, både for nybygg og eksisterende bygningsmasse. Flere sertifiseringer er i prosess, vi har et BREEAM NOR «Very Good» prosjekt i Moss som vil stå ferdig i 2022, et BREEAM In -Use prosjekt i slutfasen og flere i startfasen. Vi fikk også i løpet av 2020 installert et solcelleanlegg på et av våre tidligere

bygg og erfaringer fra dette vil vi ta med oss inn i andre prosjekter.

Som en del av forpliktelsen til strakstiltakene jobber vi nå med å få på plass et overordnet miljøstyringssystem i Fabritius. Vi erkjenner at vi har et stykke å gå, men med ambisjoner, erfaringer underveis og hardt arbeid vil vi også nå frem og ta vår del av ansvaret for fremtiden.

Vi er ambisiøse både på dine- og egne vegne. Fabritius bygg skal gjøre deg godt rustet for fremtidens krav. Vi leverer kvalitet og har alltid langtidsperspektiv.



Fabritius skal jobbe for reduksjon av energibruk i porteføljen og etablere nye kilder for energi til vår portefølje.



Fabritius skal gjøre konkrete tiltak for å få ned egne klimagassutslipp gjennom et fokus på gjenbruk, avfallshåndtering, miljøvennlige produktvalg og ved å sette krav til entreprenører i utviklingen av eiendomsporteføljen vår. Dette gjøres blant annet gjennom BREEAM-sertifiseringer og miljøstyring.



Fabritius har et overordnet mål om å bistå positivt for å stoppe klimaendringene og vil jobbe for å få bedre forståelse av vårt miljøavtrykk og hvilke tiltak vi kan igangsette.



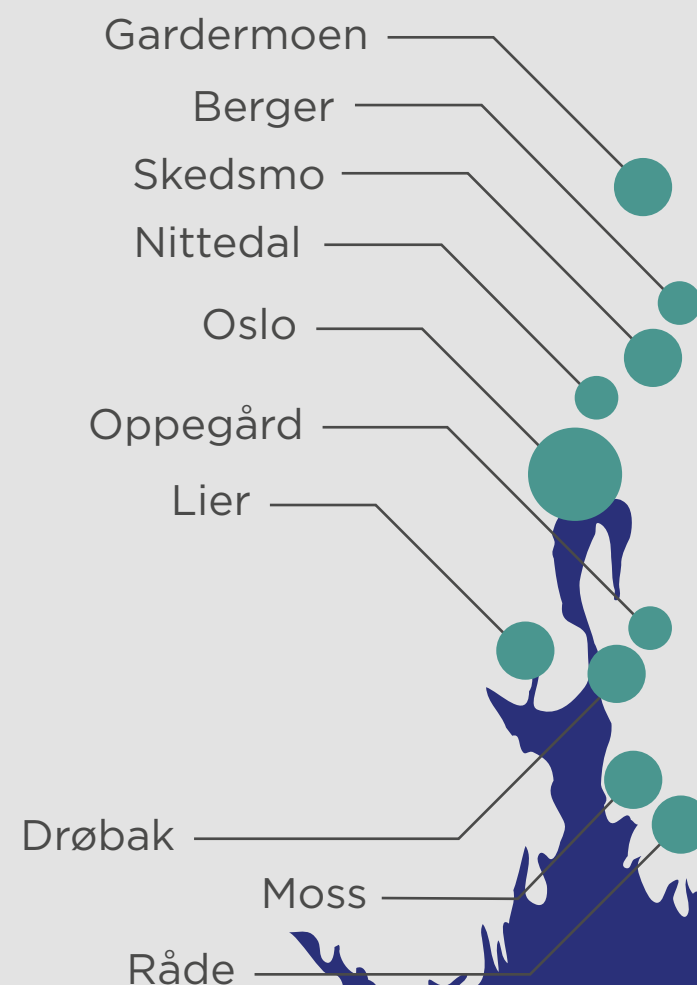
Vi har fokus på anstendig arbeid og økonomisk vekst. Mer konkret har vi lagt vekt på anstendig lønn og arbeidsforhold.

UTVIKLINGSOMRÅDER

Utviklingspotensiale på
ca. 700.000 m² BTA.

Fabritius har store strategiske områder for utvikling av nye spennende prosjekter. Fabritius er et solid eiendomsselskap som fokuserer på investering, forvaltning og utvikling av attraktive og sentralt beliggende områder i Osloregionen. Vi har korte beslutningsveier, som gjør oss spesielt handlekraftige

Vi eier flere attraktive enkelteiendommer, men sitter også på store utviklingsområder ved Oslo Logistikkpark Drøbak (25 min. sør for Oslo) og på Gardermoen. Vi kan derfor tilby nye prosjekter etter de aller fleste leietakerbehov. Med oss som partner i ryggen, kan du være trygg på at prosjektet leveres til rett tid, pris og iht. avtale.



Kommune	Område	Adresse	Tomte-areal m ²
Lillestrøm	Berger	Bølerveien 84/92	66.000
Ullensaker	Gardermoen	Gardermoen Næringspark	113.000
Ullensaker	Gardermoen	Oslo Logistikkpark Gardermoen	1.010.000
Lier	Lierstranda	Gilhusveien 3	31.000
Nordre Follo	Oppegård	Trollåsveien 8	40.000
Frogn	Drøbak	Oslo Logistikkpark Drøbak	477.000
Råde	Råde	Råde Park	36.000
Moss	Mosseporten	Moss Lagerbygg AS	57.000
Sum			1.830.000

UTVIKLINGS- PROSJEKTER

«Vi utvikler både mindre og større bygg.
Våre profesjonelle eiendomsutviklere, sørger
for at du får en kostnadseffektiv løsning,
skreddersydd til akkurat dine behov»

Moss Lagerbygg AS - prosjektet
er under utvikling.



Bølerveien 84-92, Berger - Lillestrøm kommune



Tomt: 66.300 m² | Areal: 30.000 m² (Utbyggingspotensial)



Fabritius med partnere kontrollerer og utvikler store tomteområder sentralt på Gardermoen



Illustrasjon



Illustrasjon

Tomt: 1.123.000 m² | **Areal:** 415.000 m² (Utbyggingspotensial) | **Type:** Lager, logistikk, produksjon, handel



Bransjesenteret Gardermoen Næringspark,
Gardermoen – Ullensaker kommune



Tomt: 113.000 m² | **Areal:** 55.000 m² (Utbyggingspotensial) | **Type:** Kontor, plasskrevende varehandel mm. | **Informasjon:** Eiendommen er ferdig regulert



Oslo Logistikkpark Gardermoen, Gardermoen - Ullensaker kommune

Oslo Logistikkpark Gardermoen



Tomt: 1.010.000 m² | **Utbyggingspotensial:** ca. 400.000 m² | **Type:** Kombinasjonseiendom, lager og logistikk

Informasjon : Under omregulering | oslologistikkparkgardermoen.no



Trollåsveien 8, Oppegård - Nordre Follo kommune



Tomt: 40.000 m² | **Areal:** 15.000 m² (Utbyggingspotensial) | **Type:** Kontor, lager, industri | **Informasjon:** Eiendommen er ferdig regulert



Oslo Logistikkpark Drøbak, Drøbak – Frogn kommune



Illustrasjon



Illustrasjon



Illustrasjon

Tomt: 477.000 m² | **Areal:** 190.000 m² (Utbyggingspotensial) | **Type:** Kontor, lager, lett industri, logistikk | **Informasjon:** Eiendommen er ferdig regulert.

| oslologistikkparkdrobak.no

 Råde Park, Råde kommune



Tomt: 36.000 m² | **Areal:** 24.500 m² (Utbyggingspotensial) | **Type:** Kontor, lager, lett industri | **Informasjon:** Eiendommen er ferdig regulert

 Gilhusveien 3, Lierstranda – Lier kommune



Tomt: 31.000 m² | **Areal:** 18.000 m² (Utbyggingspotensial)



Holmestrand, Holmestrand kommune



Tomt: 29.438 m² | **Areal:** 630 m² | **Type:** Kontor og tomteleie | **Informasjon:** Eiendommen har utviklingspotensial for havneaktivitet



Fjordbyen - Lier kommune

Informasjon: Fabritius eier 22,5% av Eidos Eiendoms-utvikling, som er største utvikler av Fjordbyen i Lier. Eidos eier igjen 50% av Drammen Helsepark, en fremtidig kontorklynge tilknyttet nye Drammen Sykehus.



Tomt: 466.600 m² | **Areal:** Na | **Type:** Kontor, lager, tomteleie, samt fremtidig boligutvikling



VÅRE EIENDOMMER

Bred eiendomsportefølje med sentral beliggenhet langs hovedfartsårer i aksene:

- Oslo – Gardermoen
- Oslo – Moss
- Oslo – Drammen



Stranden 11, Aker brygge – Oslo kommune



Areal: 1.400 m² | **Type:** Kontor



Haraldrudveien 11, Groruddalen – Oslo kommune



Tomt: 12.700 m² | **Areal:** 9.000 m² | **Type:** Kontor, lager, produksjon



Sanitetsveien 1, Skedsmo – Lillestrøm kommune



Tomt: 12.150 m² | **Areal:** 9.200 m² | **Type:** Kontor, lager



Høgslundveien 49, Berger – Lillestrøm kommune



Tomt: 74.500 m² | **Areal:** 26.290 m² | **Type:** Kontor, lager, logistikk



Høgslundveien 15 og 17, Skedsmo – Lillestrøm kommune



Tomt: 31.000 m² | **Areal:** 13.800 m² | **Type:** Kontor, lager, lett industri



Industriveien 29 og 33, Skedsmo – Lillestrøm kommune



Tomt: 9.600 m² | **Areal:** 3.300 m² | **Type:** Kontor, lager



Industriveien 35, Skedsmo – Lillestrøm kommune



Tomt: 7.300 m²



Hovinmovegen 14, Gardermoen – Ullensaker kommune



Tomt: 71.000 m² | **Areal:** 4.500 m² | **Type:** Kontor, lager, plasskrevende varehandel



Hovinmovegen 18, Gardermoen – Ullensaker kommune



Tomt: 21.900 m² | **Areal:** 3.800 m² | **Type:** Kontor, plasskrevende varehandel mm.



Trollåsveien 8, Oppegård – Nordre Follo kommune



Tomt: ca. 70.000 m² | **Areal:** 15.500 m² | **Type:** Kontor, lager, produksjon og industri



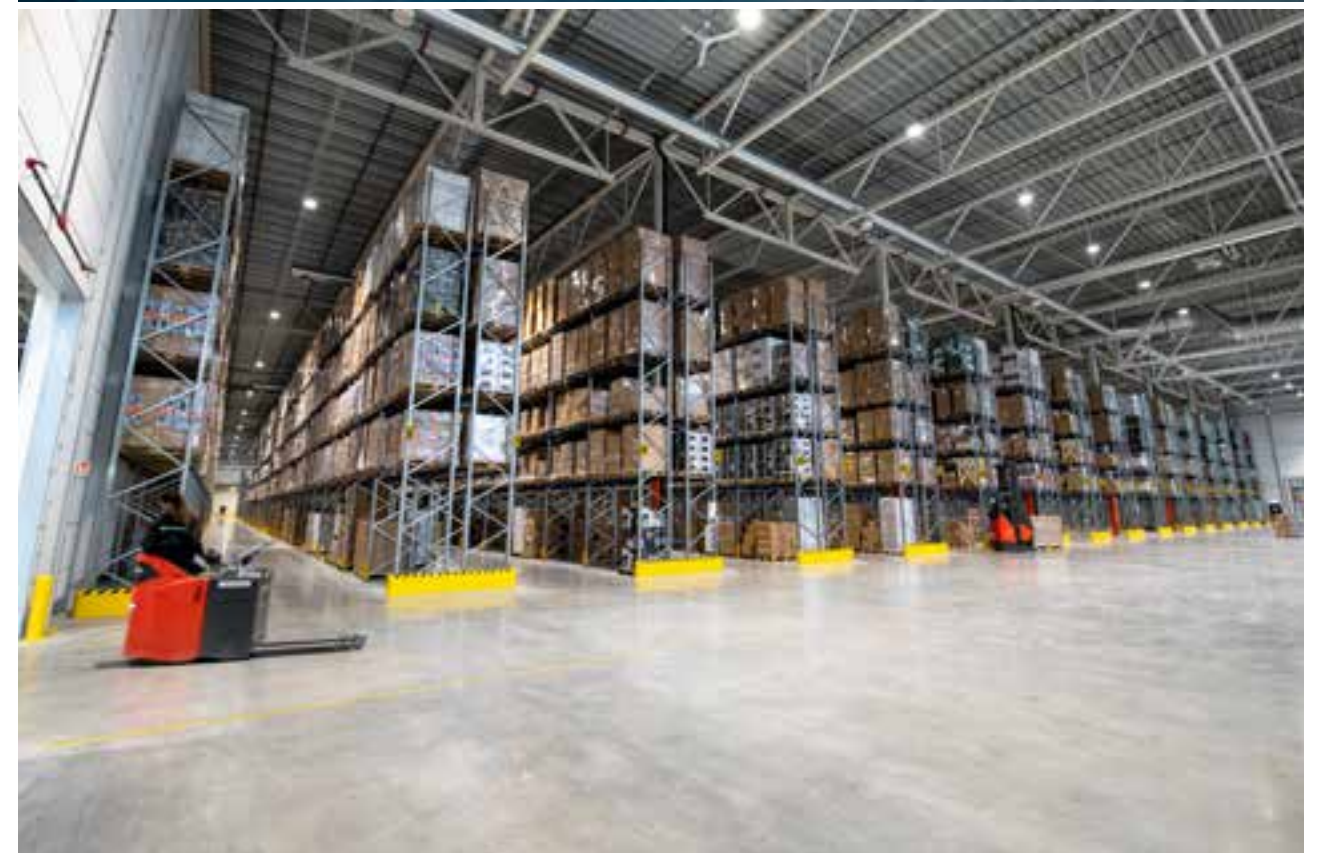
Moss Lagerbygg AS, Vestre Vanemvei, Moss



Tomt: 57.000 m² | **Areal:** Ca. 23.500 m² | **Type:** Kontor, lager, industri | **Informasjon:** Ferdigstilles vinteren 2022.



Europris, Vestre Vanemvei 40, Mosseporten – Moss kommune



Tomt: 125.000 m² | **Areal:** 62.600 m² | **Type:** Kontor, lager, industri



Råde Park, Råde kommune



Tomt: 37.000 m² | **Areal:** 6.000 m² | **Type:** Kontor, lager, verksted



Kjellstad, Lier kommune



Tomt: 11.000 m² | **Areal:** 5.100 m² | **Type:** Lager, produksjon

Fabritius

En solid og kompetent
eiendomsutvikler

Postboks 1224 Vika, 0110 Oslo
Besøksadresse: Haakon VII's gate 2, 0161 Oslo

