

# Fabritius

BERETNING 2019






— 07 —  
FABRITIUS

— 09 —  
ORGANISASJON/DRIFT

— 10 —  
UTVIKLINGSOMRÅDER

— 12 —  
UTVIKLINGSPROSJEKTER

— 26 —  
VÅRE EIENDOMMER

 Stranden 11, Oslo



Areal: 1.400 m<sup>2</sup> | Type: Kontor



Høgslundveien 15 og 17, Berger



**Tomt:** 31.000 m<sup>2</sup> | **Areal:** 13.800 m<sup>2</sup> | **Type:** Kontor, lager, lett industri

## FABRITIUS - PÅ LAG MED KUNDEN

Fabritius sitt virke ligger i utvikling, forvaltning og langsiktig eie av eiendom på Østlandet. Vi sitter på en av de største tomtebasene for lager- og logistikeiendom med nærhet til Oslo.

### 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)

«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	2014	2015	2016	2017	2018
Inntekter	110	103	99	377	569
EBITDA	40	32	27	315	117
Driftsresultat	32	22	12	287	77
<b>Resultat før skatt</b>	<b>3</b>	<b>10</b>	<b>158</b>	<b>243</b>	<b>33</b>

Fabritius eier ca. 200.000 m<sup>2</sup> eiendom med leieinntekter på ca. NOK 210 mill. inkl. eiendommer under oppføring. Tomtebasen er på hele 1.850 dekar, med potensiale for ca. 700.000 m<sup>2</sup> nybygg.



# FABRITIUS

en aktiv eiendomseier og eiendomsutvikler!

Fabritius med datterselskaper er en betydelig eiendomsaktør i Norge. Hovedaktiviteten er i Oslo-regionen hvor vi eier eiendommer og utviklingstomter for kombinasjonsbygg, lager, kontor og produksjon. Fabritius har drevet med investering, forvaltning og utvikling innen eiendom siden 1991 og har i perioden gjennomført et betydelig antall prosjekter. Fokuset fremover vil være å bygge en langsiktig eiendomsportefølje med basis i den eiendomsutviklingen vi gjør og kjøp av nyere prosjekter innen vårt satsningsområde. Fabritius er et 100 % eiet selskap av Gjelsten Holding.

Vi har en organisasjon på 12 personer med kompetanse i eget hus på prosjektledelse, prosjektutvikling, marked, forvaltning, økonomi og analyse. Dette gir grunnlag for en forsvarlig vekst i årene fremover og fokus på å ta vare på leietakerne i våre bygg.

Året 2018 og så langt i 2019 har vært et godt år. Vi har sammen med partnere ervervet ca. 1.000 mål på Gardermoen for primært lager- og logistikkbygg. I tillegg har vi benyttet opsjonen på Holt Park og er i gang med klargjøring av infrastruktur og tomter til utbygging for lager- og logistikk. Det største enkeltprosjektet vi har under bygging er nytt hovedlager for Europris i Moss på ca. 62.600 m<sup>2</sup> som blir levert til sommeren 2019.

I alle eksisterende eiendommer og nybygg vil det være fokus på miljø og energibruk. Vi ser nå på hvilke muligheter solceller og batteriløsninger har for våre eiendommer når det

gjelder lading av biler og bedre driftsøkonomi for leietakerne. Vi vil ha fokus på gode løsninger som gir gevinster både for leietakerne og eierne av eiendommene. Målet er at vi skal ha fremtidsrettede eiendommer som er attraktive for eiere og leietakere. Våre eksisterende leietakere er våre viktigste partnere som vi jobber aktivt sammen med for å finne best mulig løsning til enhver tid.

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 for årene fremover i tillegg til at vi vil være en aktiv eiendomsutvikler i eksisterende og nye prosjekter.

Nybyggprosjektene organiseres som samarbeidsprosjekter mellom leietaker, totalentreprenør og oss. Målsettingen er å få optimale prosjekter for leietakerne, både bruksmessig og prismessig, gjennom et åpent samarbeid hvor alle drar i samme retning. Vi har hatt god erfaring med slikt samarbeid gjennom mange år.

Fabritius har mange prosjekter under utvikling 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 lyst til å starte prosjektutvikling i samarbeid med leietakerne.

Asgeir Solheim  
Oslo, mai 2019.

# 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

## MARKED

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

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

**Ønsker du å vite mer, se  
[www.fabritius.no](http://www.fabritius.no) eller ta kontakt.**

# EIENDOMS- FORVALTNING

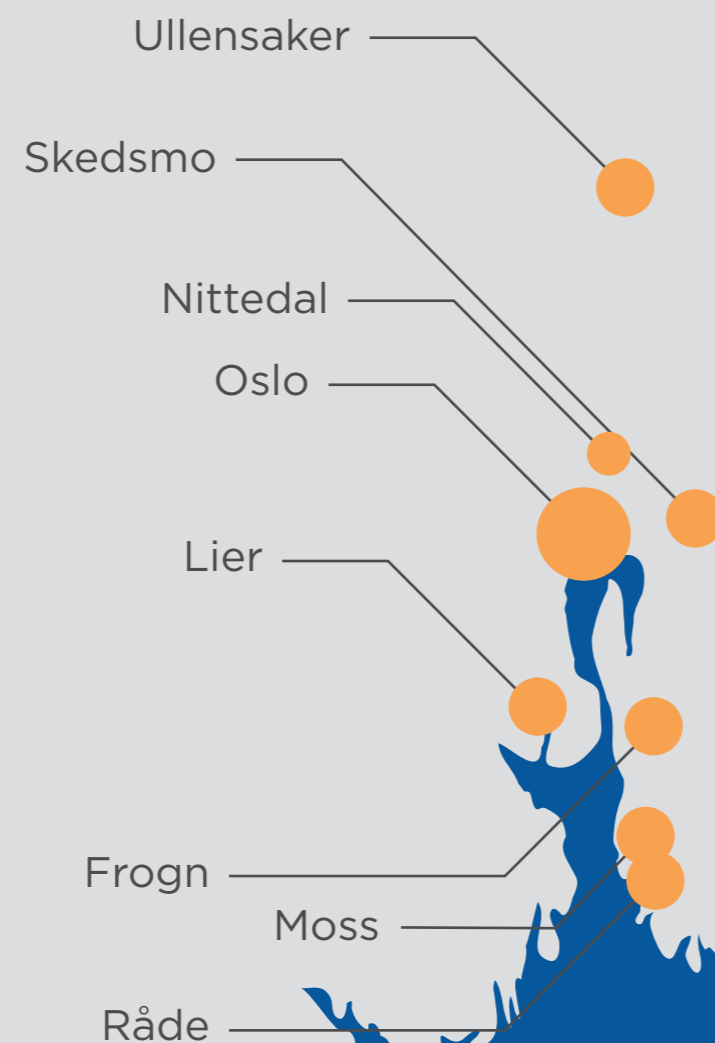
Vi jobber før å gjøre jobben enklere og triveligere for våre leietakere. Vår kundeservice bidrar til bedre og raskere service for våre leietakere. Våre dyktige og proffe medarbeidere i driftsavdelingen løser de fleste oppgaver, og sørger for at nødvendige tiltak settes i gang.

## UTVIKLINGSOMRÅDER

Utviklingspotensiale på  
ca. 700.000 m<sup>2</sup> 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 eier flere attraktive enkelteiendommer, men sitter også på store utviklingsområder ved Holt Park (15 min sør for Oslo) og på Gardermoen. Vi kan derfor tilby nye prosjekter etter de aller fleste leietakerbehov.



Kommune	Adresse	Tomteareal m <sup>2</sup>
Skedsmo	Bølerveien 84/92	66.000
Ullensaker	Gardermoen Næringspark	113.000
Ullensaker	FFV Eiendom AS (inkl. Vilbergmoen)	1.010.000
Lier	Gilhusveien 3	31.000
Oppegård	Trollåsveien 8	40.000
Frogn	Holt Park, Drøbak	477.000
Råde	Råde Park	36.000
Moss	Moss Lagerbygg AS	57.000
<b>Sum</b>		<b>1.830.000</b>

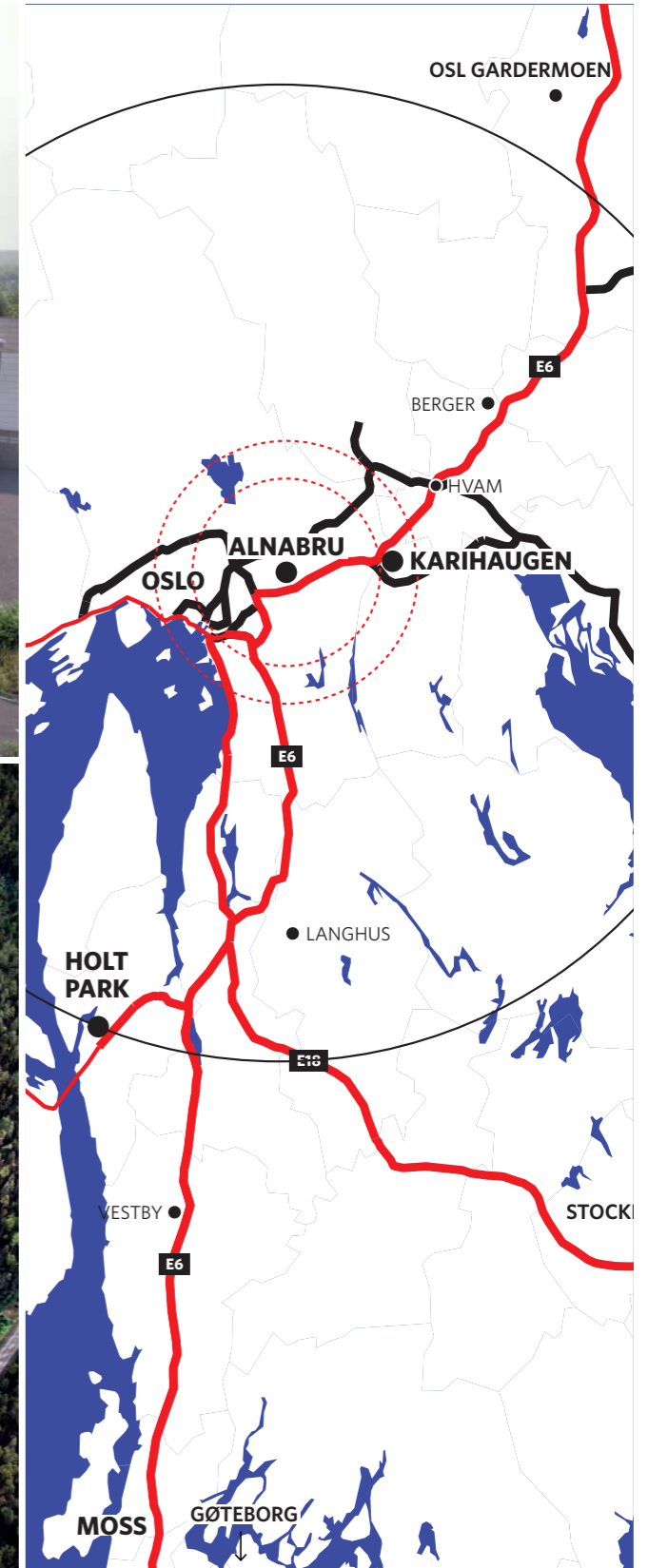


## UTVIKLINGS- PROSJEKTER

Nytt sentrallager Europris, Moss



Holt Park, Drøbak

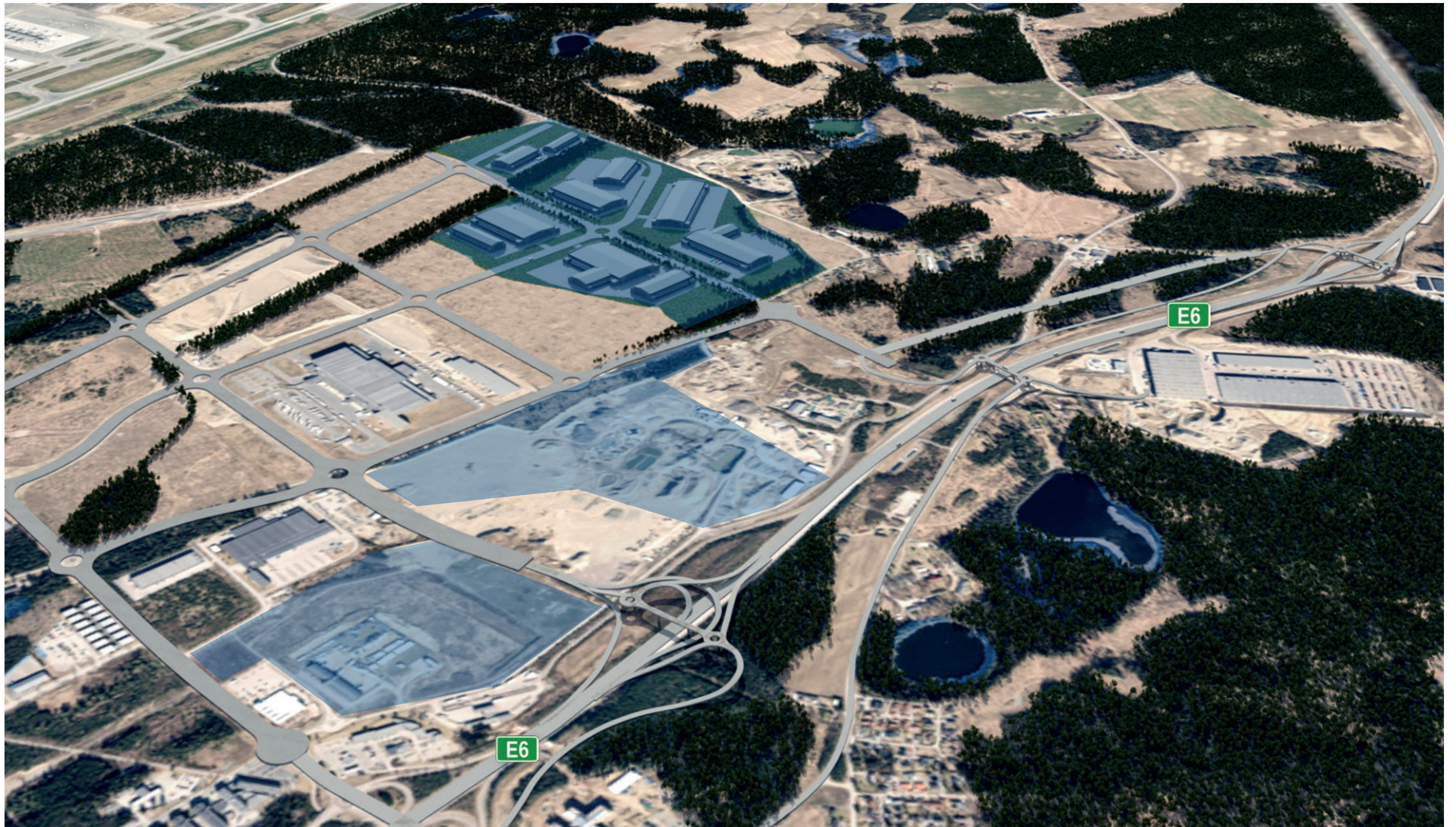


Tomt: 477.000 m<sup>2</sup> | Areal: 200.000 m<sup>2</sup> (Utbyggingspotensial) | Type: Kontor, lager, lett industri, logistikk | Informasjon: Eiendommen er ferdig regulert.





Fabritius med partnere kontrollerer og utvikler store tomteområder sentralt på Gardermoen



**Tomt:** 1.123.000 m<sup>2</sup> | **Areal:** 415.000 m<sup>2</sup> (Utbyggingspotensial) | **Type:** Lager, logistikk, produsjon, handel



## Bransjesenteret Gardermoen Næringspark, Ullensaker



**Tomt:** 113.000 m<sup>2</sup> | **Areal:** 55.000 m<sup>2</sup> (Utbyggingspotensial) | **Type:** Kontor, plasskrevende varehandel mm.. | **Informasjon:** Eiendommen er ferdig regulert

FFV Eiendom AS, Ullensaker



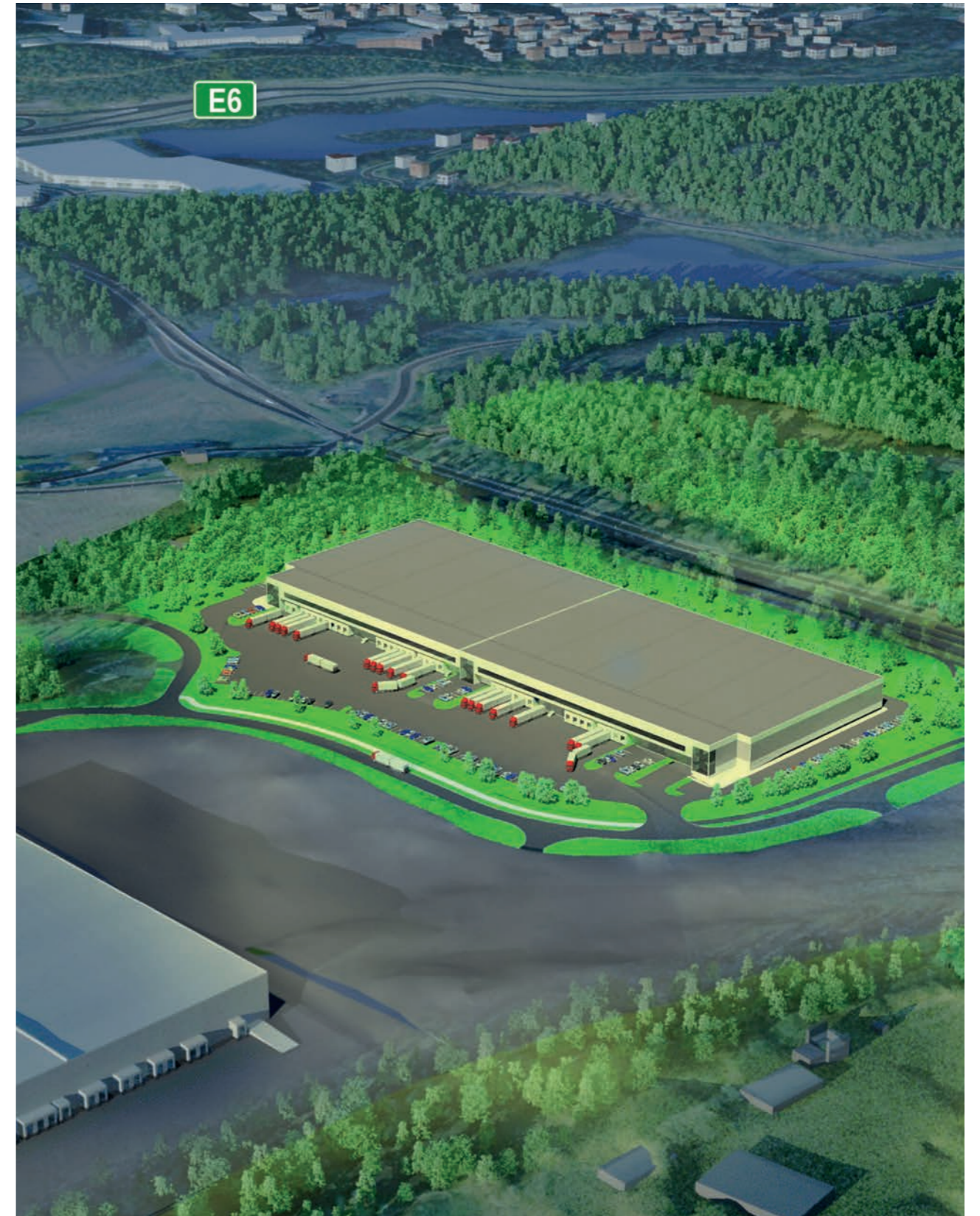
**Tomt:** 350.000 m<sup>2</sup> | **Areal:** 150.000 m<sup>2</sup> (Utbyggingspotensial) | **Type:** Kombinasjonseiendom | **Informasjon :** Under omregulering

## Vilbergmoen, Ullensaker



**Tomt:** 660.000 m<sup>2</sup> | **Areal:** 210.000 m<sup>2</sup> (Utbyggingspotensial) | **Type:** Lager og logistikk

## Moss Lagerbygg AS, Vestre Vanemvei, Moss



**Tomt:** 57.000 m<sup>2</sup> | **Areal:** 20.000 m<sup>2</sup> (Utbyggingspotensial) | **Type:** Kontor, lager, industri | **Informasjon:** Eiendommen er ferdig regulert

## Råde Park, Råde



**Tomt:** 36.000 m<sup>2</sup> | **Areal:** 24.500 m<sup>2</sup> (Utbyggingspotensial) | **Type:** Kontor, lager, lett industri | **Informasjon:** Eiendommen er ferdig regulert

## Gilhusveien 3, Lier



**Tomt:** 31.000 m<sup>2</sup> | **Areal:** 18.000 m<sup>2</sup> (Utbyggingspotensial)

## Bølerveien 84-92, Skedsmo



**Tomt:** 66.300 m<sup>2</sup> | **Areal:** 30.000 m<sup>2</sup> (Utbyggingspotensial)

## Trollåsveien 8, Oppegård



**Tomt:** 40.000 m<sup>2</sup> | **Areal:** 15.000 m<sup>2</sup> (Utbyggingspotensial) | **Type:** Kontor, lager, industri | **Informasjon:** Eiendommen er ferdig regulert



# VÅRE EIENDOMMER



 Europris, Vestre Vanemvei 40, Moss



**Tomt:** 125.000 m<sup>2</sup> | **Areal:** 62.600 m<sup>2</sup> | **Type:** Kontor, lager, industri



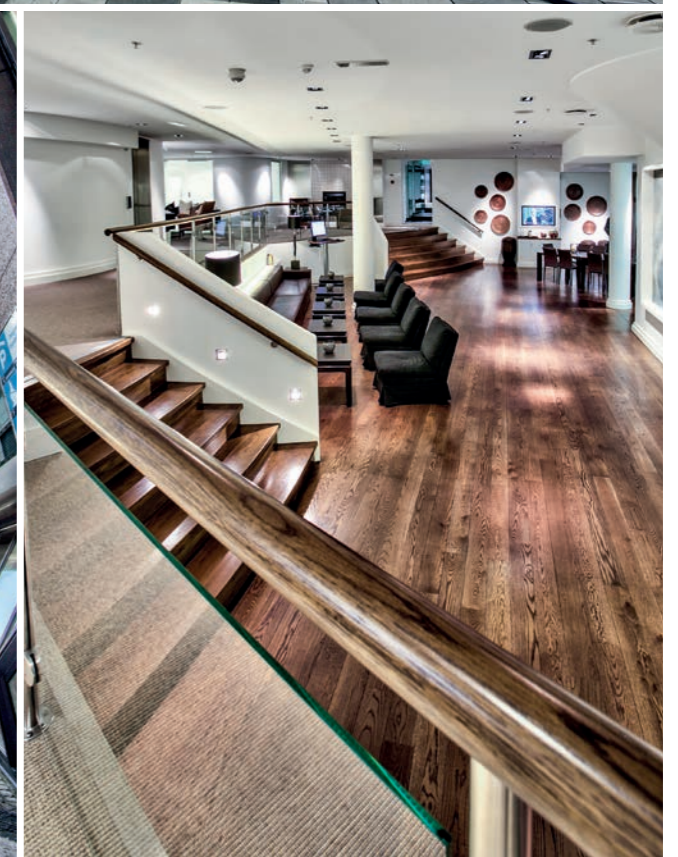
📍 Haraldrudveien 11, Oslo



Tomt: 12.700 m<sup>2</sup> | Areal: 9.000 m<sup>2</sup> | Type: Kontor, lager, produksjon



📍 Stranden 11, Oslo

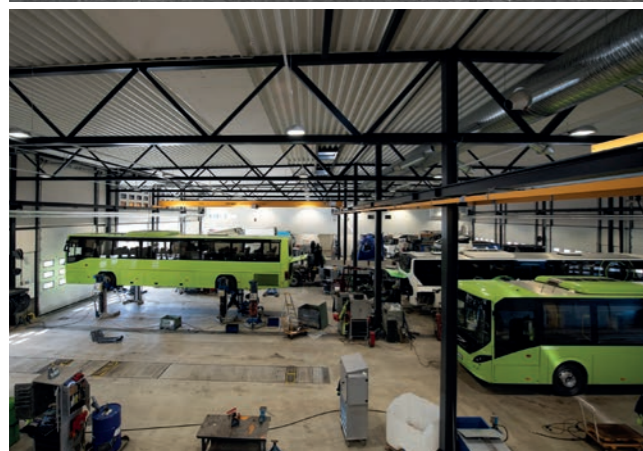


Areal: 1.400 m<sup>2</sup> | Type: Kontor





Hovinmovegen 18, Ullensaker



**Tomt:** 21.900 m<sup>2</sup> | **Areal:** 3.800 m<sup>2</sup> | **Type:** Kontor, plasskrevende varehandel mm.




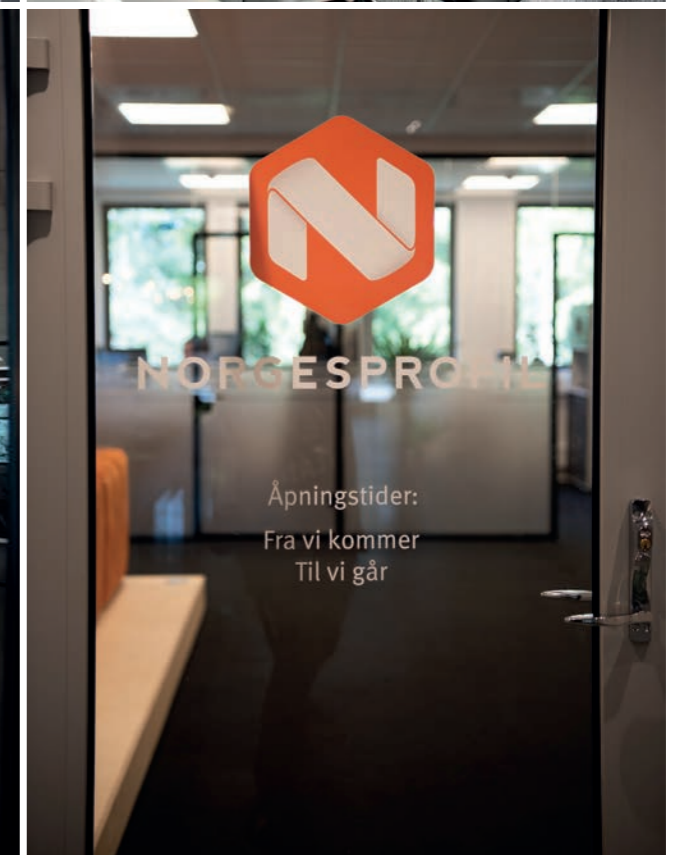
Hovinmovegen 6, Ullensaker



**Tomt:** 20.000 m<sup>2</sup> | **Areal:** 9.100 m<sup>2</sup> | **Type:** Kontor, plasskrevende varehandel mm.



 Trollåsveien 8, Oppegård



**Tomt:** ca. 70.000 m<sup>2</sup> | **Areal:** 15.500 m<sup>2</sup> | **Type:** Kontor, lager

Bølerveien 63, Berger



Tomt: 49.000 m<sup>2</sup> | Areal: 10.700 m<sup>2</sup> | Type: Kontor, lager

Fjellbovegen 13, Berger



Tomt: 25.200 m<sup>2</sup> | Areal: 11.400 m<sup>2</sup> | Type: Kontor, lager

Høgslundveien 49, Berger



Tomt: 74.500 m<sup>2</sup> | Areal: 26.290 m<sup>2</sup> | Type: Kontor, lager, logistikk

Høgslundveien 15 og 17, Berger/Skedsmo



**Tomt:** 31.000 m<sup>2</sup> | **Areal:** 13.800 m<sup>2</sup> | **Type:** Kontor, lager, lett industri

Industriveien 14, Skedsmo



**Tomt:** 17.800 m<sup>2</sup> | **Areal:** 4.600 m<sup>2</sup> | **Type:** Kontor, lager, produksjon

Hovinmovegen 14, Ullensaker




**Tomt:** 71.000 m<sup>2</sup> | **Areal:** 4.500 m<sup>2</sup> | **Type:** Kontor, lager, plasskrevende varehandel

Industriveien 29 og 33, Skedsmo




**Tomt:** 9.600 m<sup>2</sup> | **Areal:** 3.300 m<sup>2</sup> | **Type:** Kontor, lager

 Industriveien 35, Skedsmo



**Tomt:** 7.300 m<sup>2</sup>

 Sanitetsveien 1, Skedsmo



**Tomt:** 12.150 m<sup>2</sup> | **Areal:** 9.200 m<sup>2</sup> | **Type:** Kontor, lager

 Kjellstad, Lier



**Tomt:** 11.000 m<sup>2</sup> | **Areal:** 5.100 m<sup>2</sup> | **Type:** Forretning, servering | **Informasjon:** Ferdigstilles i løpet av 2020

 Råde Park, Råde



**Tomt:** 37.000 m<sup>2</sup> | **Areal:** 6.000 m<sup>2</sup> | **Type:** Kontor, lager, verksted

# Fabritius

En solid og kompetent  
eiendomsutvikler

Trenger dere nye lokaler eller  
ønsker dere å diskutere nye prosjekter?  
Ta kontakt!

Fabritius Gruppen AS  
T: 23 17 24 50  
E: [post@fabritius.no](mailto:post@fabritius.no)  
W: [fabritius.no](http://fabritius.no)

**Fabritius**  
fabritius.no