

BULL & CO

ADVOKATFIRMA

INNEHOLDER FORRETNINGSHEMMELIGHETER

Konkurransetilsynet
Postboks 439 Sentrum
5805 Bergen

Også sendt via e-post: post@kt.no

Oslo, 24. mai 2018

Ansvarlig advokat:
Eivind Bergo-Eriksen

FORENKLET MELDING AV FORETAKSSAMMENSLUTNING – COOR SERVICE MANAGEMENT AS – WEST FACILITY MANAGEMENT AS

1. MELDER

1.1 Foretaksopplysninger

Navn: Coor Service Management AS
Org. nummer: 983 219 721
Adresse: Vollsveien 6, 1366 Lysaker

1.2 Melders representant

Navn: Bull & Co Advokatfirma AS
Kontaktperson: Advokat Kirti Mahajan Thomassen
Adresse: Postboks 2583 Solli, 0203 Oslo
Telefon: 46 94 84 77
E-post: kmt@bull.no

2. ØVRIGE INVOLVERTE FORETAK

Navn: West Facility Management AS
Org. nr. 941 873 170

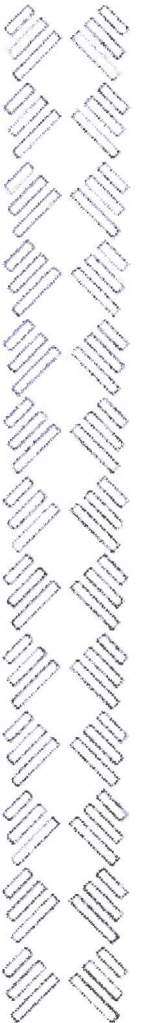
Vår ref: #351255/1

BULL & CO ADVOKATFIRMA AS
Postadresse:
PO Box 2583 Solli, N-0203 Oslo

Medlem av Den Norske Advokatforening
Besøksadresse:
Observatoriegata 1B, Oslo

T 23 01 01 01
F 23 01 01 11
NO 981 459 326 MVA

E bull@bull.no
W www.bull.no



3. FORETAKSSAMMENSLUTNINGENS ART

I henhold til aksjeoverdragelsesavtale inngått den 14. mai 2018 vil Coor Service Management AS (heretter «**Coor**») erverve samtlige aksjer i West Facility Management AS (heretter «**West**») fra Wests hittidige eier, selskapet Lachris Holding AS. Coor vil med dette erverve enekontroll over West. Gjennomføring av transaksjonen er blant annet betinget av Konkurransetilsynets godkjenning.

4. FORETAKENES STRUKTUR OG VIRKSOMHETSOMRÅDER

4.1 Coor

Coor yter drifts- og støttetjenester til foretak og myndigheter, såkalt “facility management” («**FM**»). Konsernet er spesialisert på å lede, utvikle og effektivisere servicefunksjoner på kontor, i eiendom, i produksjonsanlegg og offentlig virksomhet, slik at kundene kan fokusere på sin kjernevirksomhet.

Coor tilbyr et bredt spekter av tjenester som omfatter over 100 ulike servicetjenester – alt fra renhold, logistikk, kontor- og møteadministrasjon, administrasjon og vedlikehold av kontormaskiner samt kantinedrift til leieadministrasjon, tekniske sikkerhetsløsninger, optimalisering av lokaler og eiendomsservice, inkludert blant annet vaktmestertjenester og eiendomsforvaltning. Coors kunder varierer fra små/mellomstore tjeneste- og industriforetak til store nasjonale og internasjonale foretak, samt offentlig virksomhet. Forretningsideen er å tilby pakker av servicetjenester som er tilpasset for den enkelte kundes individuelle behov. Coor leverer også enkelttjenester til kunder, for eksempel rengjøring av lokaler. Coor driver virksomhet i Sverige, Danmark, Finland, Estland, Polen, Ungarn og Belgia – i tillegg til Norge.

I Norge drives virksomheten gjennom Coor, som har hovedkontor på Lysaker, og dets datterselskaper.

Coor er kontrollert av Coor Service Management AB, som indirekte er kontrollert av Coor Service Management Holding AB. Sistnevnte er notert på Stockholm Nasdaq. Oversikt over Coor-konsernets struktur vedlegges som **bilag 1**.

Coor Management Holding AB har ikke annen omsetning, som kan allokere til Norge, enn den som knytter seg til Coor og dets datterselskaper og som er reflektert gjennom dette selskapets årsregnskaper.

4.2 West

Også West leverer forskjellige tjenester innen FM. Sammenlignet med Coor er imidlertid virksomheten til West begrenset til levering av tjenester innen renhold, kantinedrift og eiendomsservice. West leverer hovedsakelig tjenester til næringslivet, herunder kjøpesentre og butikker.

West er etablert i Hordaland og Møre og Romsdal og har i tillegg avdelingskontor i Oslo. West leverer i hovedsak sine tjenester til kunder i disse områdene.

Møre og Romsdal betjenes fra datterselskapet West Facility Management AS (org. nr. 974 209 977). I forbindelse med denne foretakssammenslutningen overdrar West samtlige aksjer i datterselskapet til Wests hittidige eier, Lachris Holding AS, og

datterselskapet skifter navn til West Facility Management Ålesund AS. Wests aktiviteter i Møre og Romsdal omfattes derfor ikke av denne foretakssammenslutningen.

5. FEM VIKTIGSTE KONKURRENTER, KUNDER OG LEVERANDØRER

5.1 Coor

5.1.1 Konkurrenter

Coor anser de største konkurrentene innen levering av FM-tjenester for å være ISS Facility Services, Eurest (Compass Group), Elite Service Partner, Toma Facility Services og Sodexo.

5.1.2 Kunder

Renhold	Kantinedrift	Eiendomsservice

5.1.3 Leverandører

Renhold	Kantinedrift	Eiendomsservice

5.2 West

5.2.1 Konkurrenter

West anser de største konkurrentene innen levering av FM-tjenester, herunder i forhold til levering av tjenester innen renhold, kantinedrift og eiendomsservice, for å være ISS Facility Services, Elite Service Partner, Sodexo, AB Solutions og Toma Facility Service.

5.2.2 Kunder

Renhold	Kantinedrift	Eiendomsservice

5.2.3 Leverandører

Renhold	Kantinedrift	Eiendomsservice

6. OMSETNING OG DRIFTSRESULTAT I NORGE

Foretak	Omsetning i NOK	Driftsresultat i NOK
Coor-konsernet ¹	1 805 393 000	88 083 000
West ²	128 593 197	8 224 608

7. BEGRUNNELSE FOR FORENKLET MELDING

7.1 Innledning

Som det fremgår av punkt 4 ovenfor er både Coor og West aktive på markedet for FM.

FM er definert som «[...] integreringen av prosesser i en organisasjon for å opprettholde og utvikle tjenester som støtter og forbedrer effektiviteten til de primære aktivitetene.»³ og inkluderer en flerhet av produkter og tjenester, særlig innen rengjøring, logistikk, avfallshåndtering, resepsjonsbemanning, produksjonsservice, kantine/catering inkludert kantinebemanning, vedlikehold av kontormaskiner, eiendomsforvaltning og – drift, vekter-/alarmtjenester, administrative tjenester, konferansetjenester mv.

Et foretak kan alltid velge mellom å utføre alle eller noen av tjenestene i egenregi eller å kjøpe tjenestene fra eksterne FM-leverandører som Coor, West eller deres konkurrenter – enten helt eller delvis. Totalmarkedet for FM-tjenester i Norge, inkludert FM-tjenester produsert i egenregi, er anslått til 100 mrd. kroner.⁴ I et slikt marked har Coor en markedsandel på ca. [redacted] og West har en markedsandel på ca. [redacted]. Det er ingen grunn til å tro at markedsandelene blir vesentlig høyere, dersom man holder FM-tjenester produsert i egenregi utenfor totalmarkedet.⁵ Coor oppnår således ikke over 20 % markedsandel i det berørte marked, og vilkårene for innsending av forenklet melding er derfor oppfylt, jf. forskrift om melding av foretakssammenslutning § 3 tredje ledd bokstav b.

West tilbyr bare FM-tjenester innen et begrenset tjenestespekter, sammenlignet med Coor. Partene har således i realiteten kun overlappende virksomhet innen tjenestoområdene renhold, kantinedrift og eiendomsservice. For ordens skyld skal vi derfor i punkt 7.2 – 7.4 nedenfor knytte noen utdypende kommentarer til

¹ Tallene er basert på 2016-regnskapet, som er det seneste endelige og reviderte årsregnskap. Tallene fra 2017 er reviderte, men ennå ikke endelig godkjent av styret.

² Tallene er basert på det reviderte 2017-regnskapet, med fradrag av omsetning knyttet til datterselskapet til West (org. nr. 974 209 977), som overdras til Lachris Holding i forbindelse med denne transaksjonen, jf. punkt 4.2.

³ Rapporten «Forvaltning, Drift og Vedlikehold (FDV), Statistikk og trender 2018», NHO Service og Handel, side 8.

⁴ Rapporten «Forvaltning, Drift og Vedlikehold (FDV), Statistikk og trender 2018», NHO Service og Handel, side 8.

⁵ I følge NHO er det en tilnærmet umulig oppgave å finne andelen konkurranseutsatt FM i Norge, jf. rapporten «Forvaltning, Drift og Vedlikehold (FDV), Statistikk og trender 2018», NHO Service og Handel, side 8.

konkurransesituasjonen og partenes markedsandeler innenfor hvert av disse produktmarkedene.

Vi understreker at slik segmentering intet har å si for den overordnede konklusjonen, det vil si at Coor i ingen berørte markeder oppnår over 20 % i markedsandel etter foretakssammenslutningen, samt at vilkårene for innsending av forenklet melding er oppfylt.

7.2 Partenes overlappende virksomhet innen renhold

Både Coor og West leverer tjenester innen renhold til private og offentlige kunder, dog slik at West i hovedsak leverer til næringslivet. Dette omfatter blant daglig og periodisk rengjøring av gulv, kontorfasiliteter, rengjøring av inngangsparti/matter samt rengjøring av toaletter med eller uten påfyll av papir, såpe og annen rekvisita til toalettrom. Uansett at det kan være en viss variasjon mellom de oppgaver ulike leverandører av renhold tilbyr som en del av sin renholdstjeneste, legger partene til grunn at det ikke er relevant å ytterligere segmentere markedet basert på ulike oppgaver innen renhold.⁶

Hva gjelder markedets geografiske utstrekning er partene av den oppfatning at dette er hele Norge. Flere forhold understøtter dette.

FM-tjenester kjøpes i stor grad inn etter offentlig eller privat anbudskonkurranse. Som anført under punkt 7.1 har kunden alltid mulighet til å velge å kjøpe alle eller bare noen FM-tjenester eksternt, og i praksis er det stor variasjon med hensyn til om det etterspørres heldekkende pakker av FM-tjenester, såkalt «integrert facility management» eller «IFM», eller om det bare etterspørres enkelte tjenester.

Når kunder utelukkende etterspør IFM-kontrakter er det bare de store, landsdekkende leverandørene som eksempelvis ISS Facility Services, Eurest (Compass Group), Elite Service Partner, Toma Facility Services, AB Solutions, Sodexo og Coor som har mulighet til å levere. Hertil kommer at kunder som etterspør IFM-kontrakten ofte selv er landsdekkende og etterspør levering av tjenester på ulike lokasjoner i hele Norge. Konkurransen om IFM-kontrakter skjer følgelig nasjonalt.

Det er for øvrig ikke grunnlag for å slutte at konkurransen foregår mer regionalt eller lokalt, dersom kunden bare etterspør enkelte tjenester. Riktignok vil mindre leverandører, som kun leverer enkelte av de tjenestene som inngår i FM-markedet, kunne være mer regionalt eller lokalt orienterte. Etter partenes syn er det imidlertid ikke noe til hinder for å levere FM-tjenester over hele landet, og det forekommer også i praksis. Eksempelvis har West valgt å også satse i Oslo-regionen, enda selskapet har hovedkontor i Bergen. Hertil kommer at også de landsdekkende IFM-leverandørene i stor grad er med og konkurrerer om kontrakter om enkelte tjenester over hele landet.

I praksis ser man for øvrig også at kundene i sine konkurransegrunnlag åpner for at leverandørene kan velge å inngi tilbud på alle eller bare noen av de tjenestene som etterspørres. Kunden kan dermed velge den totalløsningen som blir best og mest kostnadseffektiv for vedkommende, enten dette er å kontrahere hele tjenesteleveransen til en IFM-leverandør eller å kontrahere visse tjenester til en eller flere eksterne

⁶ Sammenlign også forenklet melding av foretakssammenslutning mellom 4Service Gruppen AS og Mint Renhold AS av 28. juni 2017.

leverandører og/eller utføre en del av tjenestene i egenregi. Dette åpner i betydelig grad for konkurranse mellom IFM-leverandørene og de mindre leverandører av enkelte FM-tjenester.

På den bakgrunn legger partene til grunn at markedet for renholdstjenester er hele Norge.

Det kan legges til grunn at totalverdien av dette marked er 18 mrd. kroner, og at den konkurranseutsatte delen av dette marked er 11 mrd. kroner.⁷ I dette marked har Coor en markedsandel på ca. [REDACTED], og West har en markedsandel på ca. [REDACTED].

For fullstendighetens skyld opplyses dessuten om at Coor anslår sin markedsandel i Oslo-regionen til å være ca. [REDACTED], mens West anslår sin markedsandel samme sted til å være ca. [REDACTED]. I Bergensområdet anslår Coor sin markedsandel til å være ca. [REDACTED], mens West anslår sin markedsandel til å være ca. [REDACTED].

7.3 Partenes overlappende virksomhet innen kantinedrift

Både Coor og West leverer tjenester innen kantinedrift til private og offentlige kunder, dog slik at West i hovedsak leverer til næringslivet. Også i dette tilfelle inkluderer tjenestetilbudet samlet sett en rekke forskjellige oppgaver så som innkjøp og tilberedning av mat, kantinepersonale, logistikk og administrasjon i forbindelse med kantinedrift, fruktordninger, overtid- og møtemat, tilgang til vareautomater mv. Uansett at det kan være en viss variasjon mellom de oppgaver ulike leverandører av kantinedrift tilbyr som en del av sin tjeneste, legger partene til grunn at det ikke er relevant å ytterligere segmentere markedet basert på ulike oppgaver innen kantinedrift.⁸

Partene legger dessuten til grunn at markedet for kantinedrift er hele Norge. Det vises til begrunnelsen for geografisk utstrekning av markedet for renholdstjenester i punkt 7.2.

Det kan legges til grunn at totalverdien av dette marked er 9,5 mrd. kroner, og at den konkurranseutsatte delen av dette marked er 5,9 mrd. kroner.⁹ I dette marked har Coor en markedsandel på ca. [REDACTED], og West har en markedsandel på ca. [REDACTED].

For fullstendighetens skyld opplyses dessuten om at Coor anslår sin markedsandel i Oslo-regionen til å være ca. [REDACTED], mens West anslår sin markedsandel samme sted til å være ca. [REDACTED]. I Bergensområdet anslår Coor sin markedsandel til å være ca. [REDACTED], mens West anslår sin markedsandel til å være ca. [REDACTED].

⁷ Rapporten «Renhold & Eiendomsservice, Statistikk og trender 2018», NHO Service & Handel, side 5.

⁸ Sammenlign også forenklet melding av foretakssammenslutning mellom 4Service Gruppen AS og Mint Renhold AS av 28. juni 2017.

⁹ Rapporten «Renhold & Eiendomsservice, Statistikk og trender 2018», NHO Service & Handel, side 13.

7.4 Partenes overlappende virksomhet innen eiendomsservice

Både Coor og West leverer tjenester innen eiendomsservice til private og offentlige kunder, dog slik at West i hovedsak leverer til næringslivet. Det er generelt et meget stort spenn i innholdet av tjenestetilbudet innen eiendomsservice samlet sett – dog slik at vaktmestertjenester, utvendig vedlikehold, vinduespuss, fasadevask og brannvern er eksempler på typiske tjenester som tilbys av leverandørene innen dette produktmarked. Uansett at det kan være en viss variasjon mellom hva leverandører av eiendomsservice tilbyr, legger partene til grunn at det ikke er relevant å ytterligere segmentere markedet basert på de ulike elementene i eiendomsdrift.¹⁰

Partene legger dessuten til grunn at markedet for eiendomsservice er hele Norge. Det vises til begrunnelsen for geografisk utstrekning av markedet for renholdstjenester i punkt 7.2.

Partene anslår rundt regnet at totalverdien av dette marked er minst 54 mrd. kroner. Dette basert på tall fra NHO Service og Handel.¹¹ Som påpekt av NHO er det nærmest umulig å estimere verdien av det konkurranseutsatte marked for FM-tjenester, og slike tall er tilsvarende vanskelig å estimere for tjenester innen eiendomsservice isolert sett.

I dette totalmarked har Coor anslått sin markedsandel til å være ca. [REDACTED], og West på sin side har anslått sin markedsandel til å være ca. [REDACTED]. Det er ingen grunn til å tro at markedsandelene blir vesentlig høyere, dersom man holder tjenester produsert i egenregi utenfor totalmarkedet.

For fullstendighetens skyld opplyses dessuten om at Coor anslår sin markedsandel i Oslo-regionen til å være ca. [REDACTED] mens West anslår sin markedsandel samme sted til å være ca. [REDACTED]. I Bergensområdet anslår Coor sin markedsandel til å være ca. [REDACTED], mens West anslår sin markedsandel til å være ca. [REDACTED].

8. ÅRSBERETNING OG ÅRSREGNSKAP

Årsberetning og senest reviderte årsregnskap er tilgjengelig for alle involverte foretak i Regnskapsregisteret i Brønnøysund. Årsberetning og årsregnskap for Coor Service Management Holding AB er tilgjengelig på hjemmesiden www.coor.com.

9. OFFENTLIGHET

Denne melding inneholder informasjon som er å anse som partenes forretningshemmeligheter, og som bes unntatt fra innsyn i medhold av forvaltningsloven § 13 første ledd nr. 2.

Dette gjelder for det første informasjon om partenes kunder. Dette er informasjon som ikke er offentlig kjent fra før, i hvert fall ikke i en slik oppdatert og oversiktlig fremstilling som her. Dette er informasjon som vil kunne gi omverdenen, herunder partenes

¹⁰ Sammenlign også forenklet melding av foretakssammenslutning mellom 4Service Gruppen AS og Mint Renhold AS av 28. juni 2017.

¹¹ Utgangspunktet er tatt i den anslåtte totalomsetning i markedet for FM-tjenester, jf. punkt 7.1, med fradrag for omsetningen av andre FM-tjenester som klart ikke knytter seg til eiendomsservice.

konkurrenter, et bilde av hvilke oppdrag partene har bunnet sin kapasitet opp i – noe som igjen kan brukes til spekulasjon til skade for partene i konkurranser om fremtidige oppdrag. Coor er dessuten i mange tilfeller kontraktsrettslig forpliktet til ikke å røpe sine kundeforhold.

Annen informasjon som bes unntatt er opplysninger om partenes leverandører. Heller ikke dette er informasjon som er offentlig kjent før. Dette er imidlertid informasjon som blant annet vil kunne gi omverdenen, herunder partenes konkurrenter, innblikk i partenes måte å tilrettelegge sine tjenester på, det vil si know-how om markedet, og som potensielt også vil kunne gi et inntrykk av partenes kostnadsstruktur – noe som i hendene på den som er bransjekyndig vil kunne brukes til for eksempel kvalifiserte vurderinger av hvilke prisnivå partene kan eller vil tilby i fremtidige anbudskonkurranser.

Endelig bes all informasjon om partenes markedsandeler i mer segmenterte markeder enn det totale marked for FM-tjenester unntatt fra innsyn. Disse er verken offentlig kjente eller mulige å beregne ut fra offentlig tilgjengelig informasjon fra før og vil eksempel kunne brukes av partenes konkurrenter til å vurdere partenes kapasitet og/eller eventuelle kapasitetsbegrensninger – noe som igjen kan brukes til spekulasjon til skade for partene i konkurranser om fremtidige oppdrag.

Vi noterer oss dessuten at det fremstår som kutyme for å unnta de aktuelle opplysninger i forbindelse med meldinger som berører de aktuelle markedene.¹²

For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at all informasjon som angår Coor også er å anse som forretningshemmeligheter i forhold til West (frem til closing) og Lachris Holding AS – all den stund Lachris Holding AS gjennom datterselskapet som overdras fra West fortsatt vil være Coors konkurrent etter foretakssammenslutningen. Informasjonen har følgelig også blitt behandlet fortrolig i forbindelse med denne meldingen og er ikke overlevert til West.

Informasjon som anses som forretningshemmeligheter er markert med dobbeltunderstreking og fet skrift. Offentlig versjon av meldingen vedlegges.

Vennlig hilsen

Bull & Co Advokatfirma AS



Kirti Mahajan Thomassen
Advokat, Partner

¹² Sammenlign forenklet melding av foretakssammenslutning mellom 4Service Gruppen AS og Mint Renhold AS av 28. juni 2017 samt forenklet melding av foretakssammenslutning mellom 4Service Gruppen AS og Ren Pluss Holding AS av 9. desember 2016.