
Konkurransetilsynet
Postboks 439 Sentrum
5805 Bergen

Sendt per e-post til: post@kt.no

Unntas offentlighet

FORENKLET MELDING AV FORETAKSSAMMENSLUTNING

Inngitt av

Bygg Holdco AS

vedrørende erverv av kontroll i

Selvaag Prosjekt AS

Oslo, 23. mars 2021

1 MELDER

1.1 Melder

Navn: Bygg Holdco AS
Adresse: Filipstad Brygge 1, 0252 Oslo
Org.nr: 825 979 212
Telefon: 416 68 992
E-post: otto@kbgruppen.no

1.2 Kontaktperson for melder

Navn: KB Gruppen AS v/ Otto Halvorsen Rosendahl
Adresse: Mårvegen 14, 2211 Kongsvinger
Telefon: 41 66 89 92
E-post: otto@kbgruppen.no

2 FORETAKSSAMMENSLUTNINGENS ART

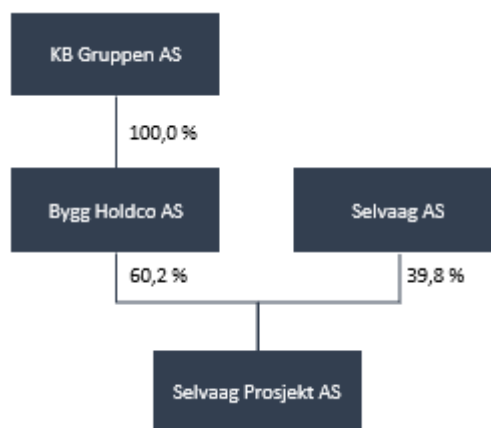
Bygg Holdco AS ("**BHC**") og Selvaag AS inngikk 22. mars 2021 en avtale om kjøp og salg, samt opsjoner til kjøp og salg, av aksjer i Selvaag Prosjekt AS, org. nr. 994 533 207, ("**SP**") hvor; i) BHC skal erverve 50 % av aksjene i SP; og ii) BHC får en ubetinget rett til, når som helst, å øke sin eierandel med ytterligere 10,2 % til 60,2 % ("**Transaksjonen**").

Figurene nedenfor viser kjernestrukturen i eierskapet før og etter Transaksjonen.

Figur 1 Kjernestruktur før Transaksjonen



Figur 2 Kjernestruktur etter Transaksjonen i) og ii)



BHC og Selvaag AS vil i forbindelse med Transaksjonen inngå en aksjonæravtale hvor det vil etableres et styre i SP med et likt antall styreplasser for BHC og Selvaag AS, men hvor BHC har rett til å velge styrets leder som skal ha dobbeltstemme. BHC vil således oppnå stemmeflertall i styret i SP. BHC anses derfor å utøve kontroll i SP.

Endringen i kontroll over SP gjennom ovenstående transaksjon utgjør en meldepliktig foretakssammenslutning i konkurranserettslig forstand.

Det er i transaksjonsavtalen inntatt en forutsetning om godkjenning fra Konkurransetilsynet.

3 FORETAKENES STRUKTUR OG VIRKSOMHETSOMRÅDE

3.1 Bygg Holdco AS (BHC)

BHC eies 100 % av KB Gruppen AS ("**KB Gruppen**") og ble ervervet av KB Gruppen 17.03.2021 med det formål å gjennomføre Transaksjonen. BHC har ingen ansatte og vil være et holdingselskap med formål om å investere i entreprenørvirksomheter innen nybygg og rehabilitering av bygg i Oslo og Viken fylke.

Siden selskapet ble stiftet i andre halvdel av 2020, eksisterer det ikke noe årsberetning eller årsregnskap for selskapet. Selskapet har ingen egen omsetning, og har frem til Transaksjonen ikke eierandeler i andre selskaper.

3.1.1 KB Gruppen AS

3.1.1.1 Generelt

KB Gruppen er et bygg- og anleggsorientert investeringsselskap, hvor hovedaktivitetene er eierskap i industri- og entreprenørbedrifter som har sin hovedvirksomhet i bygg- og anleggssektoren. Aktiviteten foregår i hovedsak i Norge.

KB Gruppen eies av en rekke aksjonærer, hvor de største enkeltaksjonærene er Constructio AS (35,79 %), ØMF Holding AS (35,79 %), Vito Kongsvinger (12,18 %) og Vålerveien 229 AS (9,31 %). Utover dette har selskapet fem mindre aksjonærer som hver eier fra 0,99 % til 2,97 %. Eierskapet er altså fragmentert, og det foreligger ingen konkurranserettslig kontroll over selskapet.

I tillegg til sin eierandel i BHC, har KB Gruppen eierandeler i selskapene NCOB Holding AS (62,37 %), BRG Invest AS (50 %), BRG Utvikling AS (25 %), Vent Invest AS (66 %), Grunn-Service Holding AS (50 %), BLEN Holding AS (100 %), BLEN Utvikling AS (100 %) og Stø Holding AS (70,5 %).

Vedlegg 1: Konsernstruktur for KB Gruppen

KB Gruppen hadde en konsernomsetning på 2 690 millioner kroner i 2019 og et driftsresultat på 106 millioner kroner.

3.1.1.2 NCOB Holding AS

NCOB Holding AS kontrolleres av KB Gruppen, som eier 62,37 % av aksjene i selskapet. De øvrige eierne er ansatte i datterselskapet Christie & Opsahl AS.

NCOB Holding AS eier selskapet COB Holding AS (100 %), som videre eier Christie Utvikling AS (100 %) og Christie & Opsahl AS (100 %).

Christie & Opsahl AS driver entreprenørvirksomhet, hovedsakelig i Møre og Romsdal. Virksomheten omfatter bygg (nybygg og rehabilitering) og anlegg (betongkonstruksjoner, som broer, kaier, kraftverk m.m.). Selskapet har kontorer i Molde og Ålesund.

Christie Utvikling har virksomhet innen utvikling av bolig- og næringsvirksomhet på Nordvest-landet.

3.1.1.3 BLEN Utvikling AS

BLEN Utvikling AS kontrolleres av KB Gruppen, som eier 100 % av aksjene i selskapet.

BLEN Utvikling AS driver i dag ingen virksomhet. Selskapet eide tidligere to næringseiendommer, men disse er solgt.

3.1.1.4 BLEN Holding AS

BLEN Holding AS kontrolleres av KB Gruppen, som eier 100 % av aksjene i selskapet.

BLEN Holding AS eier BL Entreprenør AS (100 %).

BL Entreprenør AS drev tidligere anleggsvirksomhet i Trøndelag, men dagens virksomhet består kun av drift av et massedeponi i Trondheim.

3.1.1.5 Vent Invest AS

Vent Invest AS kontrolleres av KB Gruppen, som eier 66 % av aksjene i selskapet. Øvrige 34 % eies av Tertnes Holding AS, som eies 100 % av Jan Olav Jørgensen.

Vent Invest AS eier 100 % av Vestlandsentreprenøren AS, som videre eier VE Anlegg AS (100 %). Vent Invest AS eier videre 99 % av Presis Infra AS, som igjen eier Presis Vegdrift AS (100 %), Bergen Bydrift AS (100 %), Tertnes Entreprenør AS (100 %), Sopihip AS (50 %) og Plog HoldCo AS (50 %)¹.

Selskapene driver virksomhet innen utbygging, drift og vedlikehold av veier og annen infrastruktur, og har til sammen virksomhet i hele Norge.

3.1.1.6 BRG Invest AS

BRG Invest AS kontrolleres i fellesskap av KB Gruppen og BRG Holding AS, som hver eier 50 % av aksjene i selskapet. KB Gruppen har ingen eierskap eller kontroll av BRG Holding AS.

BRG Invest AS eier 96,55 % av BRG Midco AS, som igjen eier 100 % av BRG Entreprenør AS. BRG Invest AS eier også 49 % av BRG Utvikling AS.

BRG Entreprenør AS driver entreprenørvirksomhet, og har en portefølje bestående av nærings- og boligbyggprosjekter. Virksomheten omfatter bygg (nybygg og rehabilitering), i all hovedsak i Sør-Norge, men selskapet har også levert prosjekter andre steder i landet. Selskapet har kontorer i Kristiansand, Mandal og

¹ Melding om erverv av felles kontroll i Total Uteservice AS gjennom Plog HoldCo AS ble gitt Konkurransetilsynet 30.06.20
<https://konkurransetilsynet.no/fusjoner/presis-infra-as-dov-as-felles-kontroll-i-total-uteservice-as/>

Arendal. BRG Entreprenør AS eier også 50 % av aksjene i SR-Entreprenør AS² som har base og driver tilsvarende virksomhet i Rogaland.

3.1.1.7 BRG Utvikling AS

BRG Utvikling AS eies av KB Gruppen (25 %) og BRG Invest AS (49 %), samt flere mindre aksjonærer.

BRG Utvikling AS er et eiendomsutviklingsselskap som helt eller delvis eier flere single-purpose eiendomsselskap i Sør-Norge.

3.1.1.8 Grunn-Service Holding AS

Grunn-Service Holding AS eies av KB Gruppen AS (50 %), Tinghaug AS (27,9 %), Lant Holding AS (15,1 %) og åtte andre aksjonærer hvor seks eier 1 % hver og to eier 0,5 % hver.

Grunn-Service Holding AS eier Grunn-Service AS (100 %). Grunn-Service AS innfusjonerte Rygg Maskin AS i 2019.³ Grunn-Service AS eier videre 70% av Grunn-Sør AS som ble stiftet i 2020 sammen med to ansattaksjonærer som eier 15 % hver.

Grunn-Service AS er et grunntreprenørfirma, og driver virksomhet innen graving og grunnarbeider, typisk ved anlegg av vann- og avløpsgrøfter, veier, sykkelstier, gangstier og bygg. Selskapet har sin hovedvirksomhet i Rogaland og utvidet i 2020 sin virksomhet med etableringen av Grunn-Sør AS til også kunne levere tilsvarende tjenester i Agder.

3.1.1.9 Stø Holding AS

Stø Holding AS eies av KB Gruppen AS (70,5 %), Ivda AS (10 %), Oros AS (7,5 %) og ti andre aksjonærer som hver eier mellom 1 og 2 %.

Stø Holding AS eier Stø Entreprenør AS (100 %), tidligere JM Entreprenør AS⁴. Stø Entreprenør AS er totalentreprenør innen nybygg og rehabilitering av bolig-, nærings og offentlige bygg, der de fleste kundene er profesjonelle eiendomsutviklere og -besittere. Selskapet og driver i all hovedsak sin virksomhet i Viken (tidligere Akershus fylke) og Oslo. Selskapet har kontor i Lørenskog.

Stø Entreprenør hadde en omsetning på 539,7 millioner kroner i 2020, og et driftsresultat på 19,3 millioner kroner.

3.2 Selvaag Prosjekt AS (SP)

SP er totalentreprenør innen rehabilitering av bolig- og næringsbygg, der de fleste kundene er borettslag og boligsameier. Selskapet driver sin hovedvirksomhet i Oslo, i tillegg til noe mer begrenset virksomhet i Oslos nabokommuner i Viken fylke. Selskapet har kontor i Oslo.

SP har ingen datterselskaper eller øvrige eierinteresser.

² Melding om erverv av felles kontroll i SR-Entreprenør AS gjennom SR-Entreprenør Holding AS ble gitt Konkurransetilsynet 02.03.21

<https://konkurransetilsynet.no/fusjoner/brg-entreprenor-as-tinghaug-as-ronneberg-invest-as-svhus-invest-as-sr-entreprenor-as/>

³ Dette ble kunngjort i Brønnøysundregistrene 29. mai 2019.

⁴ Melding om erverv av kontroll i JM Entreprenør AS ble gitt Konkurransetilsynet 06.09.19 <https://konkurransetilsynet.no/fusjoner/vicon-as-jm-entreprenor-as/>

SP hadde en omsetning på 233,4 millioner kroner i 2020, og et driftsresultat på 0,8 millioner kroner.

4 OMSETNING OG DRIFTSRESULTAT I NORGE

Navn	Omsetning (i tusen kroner)	Driftsresultat (i tusen kroner)
Meldende foretak		
Bygg Holdco AS	-	-
KB Gruppen AS (konsern) ⁵	2 689 638'	106 322'
Ervervet foretak		
Selvaag Prosjekt AS ⁶	233 364'	797'

Siden BHC ble opprettet i siste halvdel av 2020, og ikke driver noen virksomhet, foreligger det ikke noe årsregnskap for selskapet.

5 RELEVANTE MARKEDER

5.1 Produktmarkedet

5.1.1 Partenes virksomheter

Selvaag Prosjekt AS (SP) driver entreprenørvirksomhet innen rehabilitering av bolig- og næringsbygg. SP har sin hovedvirksomhet i Oslo, samt noe virksomhet i nærliggende kommuner i Viken fylke, med boligsameier og borettslag som sine hovedkunder.

Bygg Holdco AS (BHC) har i dag ingen virksomhet og eies som beskrevet ovenfor av KB Gruppen AS.

KB Gruppen er aktiv innen ulike typer entreprenørvirksomhet i bygge- og anleggsbransjen via sine datterselskaper og deleide virksomheter: Stø Entreprenør AS, Christie & Opsahl AS og BRG Entreprenør AS driver som nevnt entreprenørvirksomhet innen nybygg og rehabilitering av bygg, mens Grunn-Service AS og Grunn-Sør AS (samlet omtalt som "Grunn-Service") blant annet driver med grunnarbeid for bygg..

5.1.2 Det relevante produktmarkedet

Som beskrevet ovenfor, leverer KB Gruppen, gjennom datterselskaper og deleide virksomheter, entreprenørtjenester for nybygg og rehabilitering av bygg, mens SP leverer entreprenørtjenester for rehabilitering av bygg. For denne meldingens vedkommende er Partene av den oppfatning at det er tilstrekkelig å angi et samlet marked for slike tjenester.

Partene har med bakgrunn i dette overlappende virksomhet innen entreprenørtjenester til oppføring og rehabilitering av bygg.

⁵ Basert på årsregnskap (konsernregnskap) 2019

⁶ Basert på årsregnskap 2020

5.2 Geografisk marked

Markedet for entreprenørvirksomhet innenfor bygg preges av både nasjonale, regionale og lokale aktører. Siden entreprenørtjenester innebærer leveranse av en fysisk tjeneste, er en aktør avhengig av å være fysisk tilstede der hvor tjenesten skal leveres. Samtidig krever det en viss lokalkunnskap for å kunne kalkulere tilbudene riktig. Selv om det finnes aktører som er til stede over store deler av landet, er den enkelte tilbyder avhengig av en viss geografisk nærhet til leveringsstedet. Med unntak av de aller største aktørene, fokuserer de fleste aktørene i markedet sin virksomhet i et begrenset geografisk område, gjerne i et fylke eller i en landsdel. For store kontrakter, kan større aktører potensielt konkurrere i områder hvor de ikke fra før er til stede.

SP har sin virksomhet innen rehabilitering av bygg i Oslo og nærliggende kommuner i Viken fylke.

Som beskrevet ovenfor driver KB gruppen virksomhet innen oppføring og rehabilitering av bygg, gjennom sine datterselskaper Stø Entreprenør AS, Christie & Opsahl AS og gjennom det felleskontrollerte BRG Entreprenør AS

Stø Entreprenør har sin virksomhet i Viken (tidligere Akershus fylke) og Oslo;

Christie & Opsahl har sin virksomhet i Møre og Romsdal;

BRG Entreprenør har sin virksomhet i all hovedsak i Sør-Norge. Som nevnt ovenfor har BRG Entreprenør levert byggeprosjekter andre steder i landet. Ved ett tilfelle i 2017 var BRG underleverandør til entreprenøren ØM Fjeld AS i et boligprosjekt på Jessheim. BRG har også hatt ett oppdrag i tilknytning til Quality Hotel Gardermoen. Dette er imidlertid enkelttilfeller og selskapet markedsfører eller tilbyr generelt ikke sine tjenester i Oslo og Akershus og anser dette ikke som sitt geografiske hjemmemarked.

SP og KB Gruppen, gjennom sitt eierskap i Stø Entreprenør, har altså overlappende virksomhet innen entreprenørtjenester for oppføring og rehabilitering av bygg i Oslo og Viken (tidligere Akershus fylke). Partene er videre av den oppfatning at det relevante geografiske markedet er regionalt i utstrekning.⁷

Grunn-Service tilbyr grunnentreprisetjenster i Rogaland og Agder, og er dermed ikke en potensiell leverandør til SP. Det foreligger heller ingen annen relevant vertikal relasjon mellom partene.

5.3 Markedsandeler

Ifølge tall fra Statistisk Sentralbyrå, utgjør et samlet marked for bygge- og anleggsvirksomhet i region "L1 - Oslo og Akershus" ca. 191 milliarder kroner.⁸ I et slikt marked har SP en markedsandel på 0,1 %, mens KB Gruppen, gjennom sitt eierskap i Stø Entreprenør, har en markedsandel på 0,3 %. Data fra SSB viser at markedet for Oslo utgjør ca. 118 milliarder kroner, mens markedet for Akershus (nå en del av Viken) utgjør ca. 73 milliarder kroner. Også på fylkesnivå er det dermed klart at Partenes markedsandeler vil være lave, og i alle tilfeller under 2 %.

Markedsandelene vil variere avhengig av hvilke virksomheter som inkluderes i totalmarkedet, og det er vanskelig å foreta noen eksakt avgrensning.

⁷ Iht. SSBs standard for landsdelsinndeling <https://www.ssb.no/klass/klassifikasjoner/106>

⁸ SSB tabell 12937, Næring: "F bygge- og anleggsvirksomhet", Landsdel: "L1 Oslo og Akershus" <https://www.ssb.no/statbank/table/12937/>

Veidekke anslo i sin markedsoppdatering i 3. kvartal 2020⁹ at *byggentreprenørmarkedet* i Stor-Oslo regionen utgjorde 26 milliarder NOK i 2019.¹⁰ Med utgangspunkt i dette har SP en markedsandel i Stor-Oslo på ca. 0,9%, mens KB Gruppen, gjennom Stø Entreprenør, har en markedsandel på ca. 2,1 %. Selv med en slik snevrere avgrensning av markedet er det klart at Partene ikke vil få betydelige samlede markedsandeler.

Oppsummering

Sett hen til Partenes lave markedsandeler, er Partene av den oppfatning at Transaksjonen ikke i betydelig grad vil hindre effektiv konkurranse i noe marked. Til dette kommer at det er et betydelig antall aktører – både lokale, regionale og nasjonale – som vil fortsette å yte et betydelig konkurransepress på Partene i alle relevante markeder.

6 KUNDER, LEVERANDØRER OG KONKURRENTER

Partene er av den oppfatning at horisontal overlapp mellom SP og KB Gruppen kun foreligger på regionalt nivå i Oslo og Viken (tidligere Akershus fylke) grunnet KB Gruppens eierskap i Stø Entreprenør. For fullstendighets skyld oppgis likevel de største kunder, leverandører og konkurrenter også for BRG Entreprenør.

Tabell 1 SPs største kunder, konkurrenter og leverandører i markedet for entreprenørtjenester til oppføring og rehabilitering av bygg

Kunder	Konkurrenter	Leverandører

⁹ <http://veidekke.com/no/markedsanalyse/>

¹⁰ [http://veidekke.com/incoming/article34774.ece/binary/Markedsoppdatering%203.%20kvartal%202020_Publisering%20\(Norsk\).pdf](http://veidekke.com/incoming/article34774.ece/binary/Markedsoppdatering%203.%20kvartal%202020_Publisering%20(Norsk).pdf) presentasjonen s. 57

Tabell 2 Stø Entreprenørs største kunder, konkurrenter og leverandører i markedet for entreprenørtjenester til oppføring og rehabilitering av bygg

Kunder	Konkurrenter	Leverandører

Tabell 3 BRG Entreprenørs største kunder, konkurrenter og leverandører i markedet for entreprenørtjenester til oppføring og rehabilitering av bygg

Kunder	Konkurrenter	Leverandører

7 TILSYN FRA ANDRE KONKURRANSEMYNDIGHETER

Foretakssammenslutningen er ikke underlagt tilsyn fra andre konkurransemyndigheter.

8 ÅRSBERETNING OG ÅRSREGNSKAP

Årsberetning og årsregnskap til de involverte foretak og foretak i samme konsern er offentlig tilgjengelige i Regnskapsregisteret i Brønnøysundregistrene.¹¹

9 VILKÅRENE FOR INNGIVELSE AV FORENKLET MELDING ER OPPFYLT

Som beskrevet under kapittel 5.3 ovenfor, har Partene ikke over 20 % markedsandel i noe horisontalt overlappende marked, jf. forskrift om melding av foretakssammenslutninger § 3 (1) nr. 3 a. Videre har Partene ikke over 30 % markedsandel i noe vertikalt overlappende marked, jf. forskriften § 3 (1) nr. 3 c).

Det kan dermed inngis forenklet melding i anledning Transaksjonen.

10 OFFENTLIGHET

Tabellene med oversikt over viktigste kunder, konkurrenter og leverandører i kapittel 6 (markert i grått) inneholder forretningssensitive opplysninger som det er av konkurransemessig betydning å hemmeligholde.

Dette er informasjon som vil kunne benyttes av konkurrenter for å tilpasse seg i markedet, og dermed påføre partene økonomisk tap. Partene ber derfor om at disse opplysningene unntas offentlighet, jf. offl. § 13, jf. fvl. § 13.

For Bygg Holdco AS



Otto Halvorsen Rosendahl

¹¹ <https://www.brreg.no/om-oss/oppgavene-vare/alle-registrene-vare/om-regnskapsregisteret/>

KB Gruppen AS – Konsernstruktur 22.03.2021

