Advokatfirma
DLA Piper Norway DA
Bryggegata 6
Postboks 1364 Vika
N-0114 Oslo
Norway

T +47 24 13 15 00
F +47 24 13 15 01
W www.dlapiper.no
NO 982 216 060 MVA

Strengt konfidensielt - inneholder forretningshemmeligheter u. off.

Deres referanse

Vår referanse
KHJ/KHJ/4117818/502
NOM/4224214.1

Konkurransetilsynet
Postboks 439 Sentrum
5805 Bergen

Oslo, 26. mars 2021
Ansvarlig advokat:
Kjetil H. Johansen

Kun per e-post : post@kt.no

FORENKLET MELDING AV FORETAKSSAMMENSLUTNING: MØLLER EIENDOM NORGE AS – FJETLAND EIENDOM AS

Med dette oversendes forenklet melding om foretakssammenslutning etter konkurranseloven av 5. mars 2004 nr. 12 (heretter "**krrl.**"), § 18, jf. § 18 a, jf. forskrift nr. 1466 av 11. desember 2013 om melding av foretakssammenslutninger mv. ("**Meldepliktforskriften**") § 3 første ledd nr. 2.

Isolert er denne transaksjonen unntatt meldeplikt, jf. krrl. § 18 annet ledd, bokstav b), men den meldes samtidig da den er gjensidig betinget med transaksjonen hvor Møller Bil AS går fra delt kontroll til enekontroll i selskapet Møller Bil Sør-Rogaland AS. Disse må derfor sees under ett. Av hensyn til å gjøre informasjonen lettest mulig tilgjengelig for Konkurransetilsynet er informasjonen om transaksjonen som involverer Fjetland Eiendom gjort i denne separate meldingen.

Gjennom foretakssammenslutningen vil Møller Eiendom Norge AS ("**Møller Eiendom Norge**"), org. nr. 928 301 931 overta varig og bestemmende kontroll over Fjetland Eiendom AS ("**Fjetland Eiendom**" eller "**Selskapet**"), org. nr. 911 690 675.

Selskapet er i dag eid av hhv. Møller Eiendom Norge AS og hver av Jæger-Fjetland II AS, Fjetland Holding AS, Inger & Paul AS, Ole Fjetland, Kirsten Jæger Fjetland, Pål Fjetland, Åsa Inga Stødle, Lise Sofie Fjetland Moen, Siri B. Gjesdal, Ingeborg Røe Fjetland, Torbjørn Fredriksen, Pete Fjetland, Solveig Fjetland Persett, Inger Fjetland (heretter kollektivt omtalt som "**Selgerne**").

Før denne transaksjonen har det vært delt kontroll mellom Møller Eiendom Norge og Selgerne. Etter transaksjonen vil Møller Eiendom Norge oppnå enekontroll. Meldingen inngis derfor som forenklet melding, jf. Meldepliktforskriften § 3, første ledd, nr. 2.

Begge partene driver innen eiendom, men slik at Møller Eiendom Norge mer generelt kjøper og utvikler eiendommer innen en rekke sektorer. Fjetland Eiendom leier ut og drifter fire lokasjoner, alle tilknyttet Møller Bil Sør-Rogaland AS sin forhandler- og verkstedsvirksomhet.

Advokatfirma DLA Piper Norway DA er et ansvarlig selskap med delt ansvar (Org.nr. 982 216 060) som er en del av DLA Piper, et globalt advokatfirma med virksomhet gjennom separate og bestemte juridiske enheter. Selskapets registrerte adresse og virksomhetssted er Bryggegata 6, Postboks 1364 Vika, N-0114 Oslo, Norge.

Oversikt over kontorer og informasjon om de enkelte selskaper finnes på www.dlapiper.no

Oslo sentralbord:
+47 24 13 15 00

Møller Eiendom Norge er et selskap innen samme konsern som Møller Mobility Group AS (org nr. 984 599 730), (heretter **"Møller Mobility Group"**) via selskapet Aars AS (org nr. 993 853 712)

Meldingen er basert på kravene i Meldepliktforskriften § 3, annet ledd, samt Konkurransetilsynets retningslinjer for forenklet melding av foretakssammenslutning av oktober 2019.[1] Meldingen oversendes Konkurransetilsynet kun per e-post.

Tekst som er merket med grønn bakgrunn inneholder informasjon som etter partenes syn er underlagt lovbestemt taushetsplikt og unntatt fra offentlig innsyn jf. offentleglova § 13, jf. forvaltningsloven § 13 (1) nr. 2. En særskilt begrunnelse for de angitte og merkede opplysningene er angitt i **Vedlegg A**.

1. KONTAKTINFORMASJON OM PARTENE

1.1 Melder

Navn:	Møller Eiendom Norge AS
Org. nr.:	928 301 931
Adresse:	Bygdøy allé 4 0257 OSLO
Telefon:	+47 48 19 69 98
E-post:	ajr@mollereiendom.no

1.2 Melders representant

Navn:	Advokatfirma DLA Piper Norway DA
Kontaktperson:	Advokat Kjetil H. Johansen
Adresse:	Bryggegata 6 Postboks 1364 Vika 0114 Oslo
Telefon:	24 13 15 00
E-post:	kjetil.johansen@dlapiper.com

1.3 Ervervede foretak

Navn:	Fjetland Eiendom AS
Org. nr.:	911 690 675
Adresse:	Vassbotnen 17 4033 STAVANGER
Telefon:	+47 950 65 885
E-post:	dsw@mollereiendom.no

2. OPPLYSNINGER OM FORETAKSSAMMENSLUTNINGENS ART

Aksjekjøpsavtalen ble inngått 23. mars 2021, mellom Møller Eiendom Norge og Selgerne. Aksjekjøpsavtalen er vedlagt denne meldingen som **Vedlegg B**.

[1] Tilgjengelig på https://konkurransetilsynet.no/wp-content/uploads/2019/10/Retningslinjer-for-forenklet-melding-av-foretakssammenslutning-2019.pdf

Kjøpesummen er regulert i avtalen punkt 4.1 og innebærer et fast vederlag på [redacted] Møller Eiendom Norge vil etter gjennomføring av avtalen eie samtlige aksjer i Fjetland Eiendom.

Foretakssammenslutningen innebærer ikke opprettelse av fellesforetak.

Gjennomføringen av foretakssammenslutningen er betinget av Konkurransetilsynets godkjenning, det vil si både for Møller Eiendom Norges erverv av Fjetland Eiendom og Møller Bil AS sitt erverv av Møller Bil Sør-Rogaland AS. Det er i begge tilfeller snakk om en transaksjon hvor man går fra delt kontroll til enekontroll.[2]

Transaksjonen er ikke meldepliktig i andre land.

3. BESKRIVELSE AV DE INVOLVERTE FORETAKENE OG FORETAK I SAMME KONSERN

3.1 Møller Eiendom Norge AS

3.1.1 Juridisk og organisatorisk struktur

Møller Eiendom Norge er et aksjeselskap som har forretningslokale i Bygdøy Allé 4 i Oslo. Møller Eiendom Norge har 47 heleide datterselskaper som alle opererer innenfor eiendom. I tillegg har Møller Eiendom Norge eierandeler i seks tilknyttede selskaper, hvorav én av dem er Fjetland Eiendom.

Møller Eiendom Norge ledes av daglig leder Thomas Sletten og har i dag ingen ansatte. Styret består av Thomas Sletten og Dagny Stensgård Wik, med Andreas Jul Røsjø som styrets leder.

Det vedtektsfestede formålet er eiendomsinvesteringer, handel, investering i verdipapirer, samt annen virksomhet i tilknytning til dette, herunder deltagelse i andre selskaper med tilsvarende virksomhet gjennom egenkapital, lån eller ved avgivelse av garantier.

Møller Eiendom Norge ble stiftet i 1970, og eies i sin helhet av Møller Eiendom Holding AS, som igjen eies av Aars AS, se nærmere redegjørelse nedenfor under punkt 3.2.

3.1.2 Virksomhetsområder

Virksomheten til Møller Eiendom Norge har historisk vært fokusert på eiendom tilknyttet Møller Mobility Groups virksomhet som importør og forhandler av bil. Møller Eiendom Norge har imidlertid utvidet virksomheten og planlegger at fremtidig vekst skal skje ved kjøp og utvikling av sentrale

[2] Isolert er denne transaksjonen unntatt meldeplikt, jf. krrl. § 18 annet ledd, bokstav b), men den meldes samtidig med den forenklede meldingen vedrørende Møller Bil AS – Møller Bil Sør-Rogaland AS da disse er gjensidig avhengig av hverandre. Av hensyn til å gjøre informasjonen lettest mulig tilgjengelig for Konkurransetilsynet er informasjonen om eiendomstransaksjonen gjort i denne separate meldingen.

eiendommer innen andre segmenter som kontor, lager og logistikk, handel og bolig.

Målsettingen i konsernets vedtatte strategi er å bygge opp en betydelig portefølje av næringseiendom også utenom bilrelaterte bygg, som skal bidra til langsiktig verdiskapning for Aars-konsernet.

Møller Eiendom Norge hadde i 2019 driftsinntekter på NOK 642 351, mens totale finansinntekter utgjorde NOK 26,8 millioner. Av dette utgjorde inntekter på investeringer i datterselskap og tilknyttede selskap NOK 19,8 millioner. Møller Eiendom Norges årsresultat etter skatt ble NOK -3,98 millioner.

Ureviderte, foreløpige regnskapstall for 2020 tilsier [redacted] i driftsinntekter og [redacted] i finansinntekter, med et samlet årsresultat etter skatt på [redacted]

3.2 Møller Eiendom Holding AS

Møller Eiendom Holding AS, org. nr. 997 077 857, er eier av Møller Eiendom Norge. Møller Eiendom Holding AS er formelt eid av holdingselskapet Aars AS, org. nr. 993 853 712, som igjen er kontrollert av familiene Møller og Schage Førde. I tillegg til Møller Eiendom-systemet, eier Aars konsernene Katalysator (investeringer) og Møller Mobility Group (bil- og mobilitetstjenester), samt mindre aksjeposter i enkelte andre selskap.

Styreleder i Møller Eiendom Norge, Andreas Jul Røsjø, fungerer også som administrerende direktør. Styreleder er Harald Møller og styremedlemmene er Jon Morten Møller, Roar Sandnes, Leif Edgar Johansen, Peter Groth, Odd Arild Nyholt og Øyvind Schage Førde.

Møller Eiendom Holding AS sitt vedtektsfestede formål er det samme som for Møller Eiendom Norge, nemlig eiendomsinvesteringer, handel, investering i verdipapirer, samt annen virksomhet i tilknytning til dette.

3.3 Fjetland Eiendom AS

3.3.1 Juridisk og organisatorisk struktur

Fjetland Eiendom er et aksjeselskap som holder til i Vassbotnen 17 i Stavanger. Fjetland Eiendom har fire datterselskaper som hver eier én eiendom:

i. Fossveien 4 AS, org. nr. 922 769 478, som eier Fossveien 4, gnr. 48, bnr. 57 i Eigersund kommune,

ii. Kvålveien 1 AS, org. nr. 922 769 877, som eier Kvålveien 1, gnr. 48, bnr. 55 i Sandnes kommune,

iii. Vassbotnen 6 AS, org. nr. 922 769 885, som eier Vassbotnen 6, gnr. 67, bnr. 192 i Sandnes kommune og

iv. Vassbotnen 17 AS, org. nr. 922 769 893, som eier Vassbotnen 17, gnr. 15, bnr. 380 i Stavanger kommune.

Fjetland Eiendom ledes av daglig leder Jan Olav Fikstvedt. Styret ledes av Pete Fjetland med Jon Morten Møller, Pål Fjetland, Lars Fjetland, Marte Johanne Helleland og Knut Aleksander Næss som øvrige styremedlemmer.

Som nevnt eier Møller Eiendom Norge 50 % av aksjene i Fjetland eiendom før transaksjonen. De resterende aksjonærene er Selgerne. Virksomheten i Fjetland Eiendom er utelukkende knyttet til virksomheten i og driften av selskapet Møller Bil Sør-Rogaland AS.[3]

3.3.2 Virksomhetsområder

Fjetland Eiendom ble stiftet i 1978, og driver med eiendomsutleie av disse fire eiendommene, som kun benyttes av Møller Bil Sør-Rogaland AS i deres forhandler- og verkstedsvirksomhet.

Det er ingen annen drift i selskapet og selskapets inntekter er derfor leieinntekter fra Møller Bil Sør-Rogaland AS. Fjetland Eiendoms renteinntekter fra foretak i samme konsern utgjorde i 2019 NOK 6,3 millioner.

Omsetningen til Fjetland Eiendoms datterselskaper var i 2019

i. Fossveien 4 AS: NOK 1 458 000,

ii. Kvålveien 1 AS: NOK 9 721 000,

iii. Vassbotnen 6 AS: NOK 5 392 000,

iv. Vassbotnen 17 AS: NOK 8 950 000

Ureviderte, foreløpige regnskapstall for 2020 tilsier [redacted] i renteinntekter fra foretak i samme konsern, omsetning til datterselskap på [redacted] med et samlet årsresultat på [redacted]

[3] Det vises til den parallelle forenklede meldingen om foretakssammenslutning for så vidt gjelder Møller Bil Sør-Rogaland AS.

3.4 De involverte foretakenes omsetning og driftsresultat i Norge siste regnskapsår

Selskap	Omsetning i Norge siste år (2019)[4]	Driftsresultat i Norge siste år (2019)
Møller Eiendom Norge AS	MNOK 0,64 [redacted]	MNOK -6,4
Fjetland Eiendom AS	MNOK 0,00 [redacted]	MNOK -0,8
Møller Eiendom Holding AS	MNOK 49,0 [redacted]	
Aars AS[5]	NOK 34,8 mrd	MNOK 851

Selskapenes årsregnskap for 2019 er offentlig tilgjengelig på Brønnøysund, og følgelig ikke lagt ved denne meldingen.

4. VILKÅRENE FOR INNGIVELSE AV FORENKLET MELDING ER OPPFYLT

4.1 Innledning

Det følger av Meldepliktforskriften § 3 første ledd nr. 2 at foretakssammenslutninger kan inngi en forenklet melding dersom "*en part overtar enekontroll over et foretak som den før foretakssammenslutningen kontrollerte samme med en eller flere andre parter*".

Før foretakssammenslutningen kontrollerte Møller Eiendom Norge, med 50 % eierandel, Fjetland Eiendom sammen med overfor nevnte parter. Når Møller Eiendom Norge nå skal overta enekontroll, anser partene derfor at vilkårene for forenklet melding etter Meldepliktforskriften § 3 første ledd nr. 2 for å være oppfylt.

Parallelt med denne transaksjonen, har Møller Bil AS som angitt innledningsvis inngått en avtale om erverv av aksjer i Møller Bil Sør-

[4] 2019 er siste reviderte regnskapsår og er derfor de tall som oppgis i meldingen. Det er angitt foreløpige estimater for omsetning oppnådd i 2020 i tabellen over. Disse er ikke offentlig tilgjengelige opplysninger og er derfor under enhver omstendighet unntatt offentlig innsyn.

[5] Regnskapstallene fra Aars AS er fra konsernregnskapet. Konsoliderte tall for Aars for 2020 foreligger ikke på tidspunktet for denne meldingen.

Rogaland AS fra de samme selgerne. I praksis overtar dermed Møller-konsernet resterende eierskap over Møller Bil Sør-Rogalands forhandler- og verksted virksomhet, samt eiendommene denne driftes fra.

4.2 Opplysninger om partenes fem viktigste konkurrenter, kunder og leverandører

Ettersom Møller Eiendom Norge, eller de andre selskapene underlagt Aars AS ikke har eiendom i Rogalandsområdet, er det ikke horisontalt overlapp mellom partene.

Uansett har Fjetland Eiendom har kun én kunde; Møller Bil Sør-Rogaland AS og kun ubetydelige leverandørforhold.

4.3 Transaksjonen har ingen konkurransebegrensende virkninger

Vilkårene for forenklet melding etter meldingsforskriften § 3 første ledd nr. 2 må anses oppfylt, da Møller Eiendom Norge overtar enekontroll over Fjetland Eiendom som de har hatt 50 % eierandel av før foretakssammenslutningen.

Ettersom Møller Bil Sør-Rogaland og eiendommene til Fjetland Eiendom allerede benyttes til virksomheten i og driften av Møller Bil Sør-Rogaland AS, som vil fortsette uendret etter transaksjonen, vurderes det slik at foretakssammenslutningen kun innebærer en overgang fra delt kontroll til enekontroll, og at den ikke har noen de facto virkning for konkurranseforholdene nasjonalt, lokalt og regionalt.

Ettersom vilkårene etter krrl. § 18 bokstav a, jf. Meldepliktforskriften § 3 annet ledd, anses oppfylt, og det er fremlagt forslag til offentlig versjon av meldingen, anses denne meldingen som fullstendig, jf. krrl. § 18 sjette ledd.

Dersom Konkurransetilsynet skulle ha spørsmål og/eller ønske ytterligere informasjon står vi selvsagt til disposisjon for å besvare ytterligere spørsmål på kort varsel.

Med vennlig hilsen
Advokatfirma DLA Piper Norway DA

Kjetil H. Johansen
Partner/Advokat
kjetil.johansen@dlapiper.com

VEDLEGGSOVERSIKT

A Begrunnelse for opplysninger underlagt taushetsplikt
B Aksjekjøpsavtalen datert 23. mars 2021