
**FORENKLET
MELDING
TIL
KONKURRANSETILSYNET**

FORETAKSSAMMENSLUTNING
FASTIGHETS AB BALDER
ERVERV AV
ASSET BUYOUT PARTNERS INVEST AS

1. MELDER

Melder:

Selskap: Fastighets AB Balder
Adresse: Box 531 21, 400 15 Göteborg, Sverige
Org.nr. 556525-6905

Representant for melder:

Selskap: Advokatfirmaet Haavind AS
Representant: Advokat Simen Klevstrand og Marianne Henne Møller
E-post: s.klevstrand@haavind.no / m.moller@haavind.no
Adresse: Postboks 359 Sentrum, 0101 Oslo
Telefon: 22 43 30 00
Mobiltelefon: 98 07 63 40/94 16 21 67

2. MÅSELSKAP

Selskap: Asset Buyout Partners Invest AS
Adresse: Olav Vs Gate 1, 0161 Oslo
Org.nr. 916164882

3. HVA MELDINGEN GJELDER

3.1 Foretakssammenslutningens art

Fastighets AB Balder («Balder») vil erverve 100 % av aksjene i Asset Buyout Partners Invest AS («ABP» eller «Målselskapet»).

3.2 Forenklet melding

I samsvar med beskrivelsen under punkt 6, er det ingen overlapp mellom foretakene. Vilkårene for forenklet melding er følgelig oppfylt, jf. FOR-2013-12-11-1466 § 3(a).

4. FORETAKENES STRUKTUR OG VIRKSOMHETSOMRÅDER

4.1 Fastighets AB Balder

Fastighets Balder AB («Balder») er et svensk børsnotert eiendomsselskap (<https://www.balder.se/>) med virksomhet i hele Norden.

I Norge eier Balder 50 % av Anthon B Nilsen AS (ABNE). ABNE er et eiendomsselskap med primært fokus på utvikling, forvaltning og utleie av egneide næringsseiendommer i Oslo-området. ABNE har hovedkontor i Oslo og eier en eiendomsportefølje med et utleiebart areal på ca. 75.000 m², fordelt på 10 eiendommer.

I tillegg eier ABNE en portefølje av utviklingseiendommer hvor det på sikt kan utvikles et samlet areal på ca. 115.000 m², hvorav ca. 65.000 m² næringsarealer og ca. 50.000 m² boligarealer. Boligarealene er beliggende i Ski kommune (ca. 10.000 m²) og Asker kommune (ca. 40.000 m²).

Virksomheten i ABNE er organisert gjennom datterselskaper. En oversikt over datterselskaper og tilknyttede- og felleskontrollerte selskaper finnes i vedlegg 2.

I tillegg til eierandelen i ABNE har Balder enkelte andre eiendomsinvesteringer i Norge. En oversikt over Balders norske selskaper er tatt inn som vedlegg 1.

Bolig Norge med datterselskaper er involvert i rundt 10 ulike boligutviklingsprosjekter (nærmere informasjon finnes på <https://bolignorge.no/prosjekter/>). Balder Drammen Holding med deres respektive datterselskaper driver med boligutvikling i Drammen. I tillegg vil Skullerud Industribygg AS, som eier Havnåsgården, bygge rundt 40 omsorgsboliger der.

Selskapet Lakkegata 3-9 AS har et utleiebart areal på 8.550 m². Dønskiveien 6 AS leier ut 29 leiligheter, samt 1.000 m² som leies av Marina Hansen Hospital.

Balder eier også en minoritetspost på 32,7 % i Entra, et børsnotert eiendomsselskap med totalt 91 næringsseiendommer (i hovedsak kontoreiendommer). Oversikt over Entras eiendommer finnes på <https://entra.no/properties>. Balder har ikke inngått noen aksjonæravtaler med andre aksjonærer i selskapet.

4.2 ABP

Målselskapet er et industrielt eiendomsselskap som fokuserer på eiendom og infrastruktur i store norske energi- og maritime klynger. Gjennom sitt datterselskap Asset Buyout Partners AS, eier selskapet 106 eiendommer langs norskekysten, plassert i områdene i og rundt Hammerfest, Kristiansund, Bergen, Stord og Stavanger. Målselskapet eier i hovedsak lagerbygninger, verksteder, industrikontorer og utearealer tilpasset lett industriell virksomhet og logistikk. I tillegg eier Målselskapet driftskritisk infrastruktur som havneanlegg, kraner og forsyningsanlegg for drivstoff og spesialprodukter. Totalt eier Målselskapet ca. 1.781.000 m² tomteareal og rundt 264.000 m² med utleiebart bygningsareal.

Eiendommer i Bergens-området:

Mongstad: 1.326.334 m² (totalt tomteareal), forsyningsbase.

Havneområde som fungerer som forsyningsbase for 22 olje- og gassfelt i Nordsjøen. Hovedleietakeren på eiendommen er Equinor, i tillegg er det rundt 50 serviceselskaper som

holder til på Mongstad. Basen opereres av CCB Mongstad, som tilbyr logistikk- og havnetjenester til leietakerne. CCB er ABP's nest største leietaker.

Ågotnes: 34.560 m² (totalt tomteareal), subsea- og prosjektbase.

En forsyningsbase for aktiviteter knyttet til ettermarkedet for undervannsaktiviteter. To av de største leietakerne på denne basen er Aker Solutions ASA og FMC Technologies.

Åsane Næringspark: 13.064 m² (totalt tomteareal), industrianlegg.

Åsane næringspark er lokalisert i Åsane, rett utenfor Bergen sentrum. På eiendommen er det en bygning med kombinert kontorer, lager og verksted.

Stord – Eldøyane næringspark: 19.663 m² (totalt tomteareal), maritimt industrianlegg.

Eldøyane næringspark er en maritim industriklynge på Stord med mer enn 50 industribedrifter. Aker Solutions, Baker Hughes og NorSea er noen av selskapene som er etablert i området. Kjernevirksomheten inkluderer logistikk, prosjektaktivitet, terminal- og havnetjenester mot energibransjen i Nordsjøen, samt fiskeoppdrettsindustrien.

Eiendommer i Stavanger-området:

Dusavik: 148.224 m² (totalt tomteareal), forsyningsbase.

Dusavik base ligger i Stavanger, og er sentrum for forsynings- og støtteaktiviteter i sørlige del av Nordsjøen for Equinor, Total og Vår Energi. Basen betjener følgende felt; Sleipner, Gudrun, Draupner, Volve, Grane, Heimdal, Gina Krog og det nye feltet Johan Sverdrup, samt leteaktiviteter.

Risavika: 126.263 m² (totalt tomteareal), forsyningsbase.

Risavika logistikkbase er et havneområde like utenfor Stavanger. Basen fungerer som et bredt logistikk-knutepunkt som betjener ulike bransjer, f.eks. olje og gass, vindkraft, generell godstransport og internasjonale fergetjenester. Over 30 energi- og maritime serviceselskaper er aktive i Risavika, og tilbyr ulike tjenester til leietakerne.

Forus: 30.411 m² (totalt tomteareal), kontorer.

Kontoreiendom utleid til energiselskapet Vår Energi.

Eiendommer i Midt-Norge:

Vestbase: 9.775 m² (totalt tomteareal), forsyningsbase.

Vestbase ligger utenfor Kristiansund og fungerer som en operativ base for olje- og gassindustrien i Norskehavet. Basen betjener åtte feltoperasjoner, blant annet Heidrun, Kristin, Njord, Tyrihans og Åsgard.

Kristiansund Base: 67.672 m², flerbruks servicebase.

Kristiansund Base er lokalisert på Averøy, ca. 20 km sør for Kristiansund. Tjenestebasen ble etablert i 1995 og betjener offshoreindustrien, fiskeindustrien og tradisjonelle næringer i Midt-Norge. Servicebasen består av virksomhetskritisk forsyning og logistikk, bulk service, rørinspeksjon og lageranlegg.

Nord-Norge:

Hammerfest: 4.934 m², kontor og industrianlegg.

Målselskapet eier et industrianlegg beliggende ved Polarbase, som er lokalisert rundt 4 km utenfor Hammerfest sentrum. Dette er en forsyningsbase for virksomheter som opererer i Barentshavet. Målselskapet har også to kontorlokaler i Hammerfest sentrum.

Målselskapet har for øvrig en opsjonsavtale om kjøp av 83,3 % av et selskap som er planlagt utfisjonert av Helgeland Invest AS. Det utfisjonerte selskapet vil bli eier av henholdsvis 49,3 % av Mo Industripark AS og 36,3 % av Helgelandsbase Holding AS, eier av Helgelandsbase. Mo Industripark ligger i Mo i Rana, mens Helgelandsbase er en forsyningsbase i Sandnessjøen.

5. OMSETNING OG DRIFTSRESULTAT

Omsetning og driftsresultat i Norge i 2019 for melderne og Målselskaper¹:

Foretak	Omsetning	Driftsresultat
Fastighets AB Balder (2020)	NOK 77 millioner	Ikke tilgjengelig.
Anthon B Nilsen Eiendom AS ²	NOK 74,7 millioner	Ikke tilgjengelig
Asset Buyout Partners Invest AS (2020)	NOK 571,5 millioner	NOK 503,3 millioner

¹ Siste tilgjengelige regnskapstall er angitt.

² Som nevnt er Anthon B Nilsen Eiendom AS eid med 50 % av Balder.

Omsetningstersklene for meldeplikt er etter melderens vurdering ikke oppfylt. Meldingen inngis derfor som en frivillig melding, og oppfyller i alle tilfeller lovens krav, jf. FOR-2013-12-11-1466 § 3.

6. MARKEDER SOM OMFATTES AV TRANSAKSJONEN

Både Balder og Målselskapet har virksomhet knyttet til utleie av næringseiendom. Balder har i all hovedsak kontoreiendommer, mens Målselskapet i all hovedsak eier industrieiendommer. Målselskapets eiendommer er videre plassert langs kysten i områdene rundt Bergen, Stavanger, Kristiansund og i Hammerfest, mens Balders eiendommer er beliggende på Østlandet. Ettersom partenes eiendommer ligger i ulike geografiske områder, oppstår det ingen overlapper mellom partene som følge av transaksjonen.

For ordens skyld nevnes at Entra, hvor Balder som nevnt har en minoritetsandel på 32,7 %, har enkelte kontoreiendommer i Stavanger og Bergen. Entras markedsandeler i disse områdene er små. Basert på tall fra Norges Bank for kontorlokaler i henholdsvis Stavanger og Bergen, er Entras markedsandeler i størrelsesorden 3,6 % i Stavanger og 7 % i Bergen. Basert på de samme tallene er Målselskapets markedsandeler i størrelsesorden 1,5 % og under 1 % i henholdsvis Stavanger og Bergen.³

7. ANDRE KONKURRANSEMYNDIGHETER

Foretakssammenslutningen er ikke meldepliktig i andre land.

8. OFFENTLIGHET

Konkurransemeldingen inneholder ikke forretningshemmeligheter.

9. VEDLEGG

Vedlegg 1: Oversikt over Balders norske datterselskaper

Vedlegg 2: Oversikt over datterselskap og tilknyttede selskap i ABNE

10. UNDERSKRIFT

³ Beregningen er gjort basert på analyse utført av Norges Bank i 2016, som viser at det er rundt 2 millioner kvadratmeter kontorlokaler i henholdsvis Stavanger og Bergen. Rapporten er tilgjengelig via: https://www.norges-bank.no/contentassets/093fda53ce45407aba78d88a97243e10/aktuell_kommentar_6_2016.pdf (se rapportens side 3).

Oslo, 11. mai 2021

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Marianne Henne Møller', with a stylized, flowing script.

Advokatfirmaet Haavind AS

Marianne Henne Møller