

## FORENKLET MELDING AV FORETAKSSAMMENSLUTNING

MELLOM

**Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB**

OG

**Solon Eiendom ASA**

**17. november 2021**

**Informasjon markert i grønt er forretningshemmeligheter for SBB**  
**Informasjon markert i turkis er forretningshemmeligheter for Solon**  
**Øvrige forretningshemmeligheter er markert i gult**

## 1 KONTAKTINFORMASJON

### 1.1 Melder

Navn: Samhallsbyggnadsbolaget i Norden AB  
Organisasjonsnummer: 556981-7660

Kontaktperson(er): Advokatfirmaet Thommessen AS  
v/ advokat Eivind J Vesterkjær og  
advokatfullmektig Trine Siri Dahl

Adresse: Ruseløkkveien 38, 0251 Oslo  
Postadresse: Postboks 1484 Vika, 0116 Oslo  
Telefonnummer: 90 96 68 43 / 97 10 92 24  
E-postadresse: [eve@thommessen.no](mailto:eve@thommessen.no) / [tsd@thommessen.no](mailto:tsd@thommessen.no)

### 1.2 Øvrig involvert foretak

Navn: Solon Eiendom ASA  
Organisasjonsnummer: 966 033 967

Kontaktperson: Advokatfirmaet Schjødt AS  
v/ advokat Olav Kolstad

Adresse: Ruseløkkveien 14  
Postadresse: Postboks 2444 Solli, 0201 Oslo  
Telefonnummer: 47 87 10 10  
E-postadresse: [olav.kolstad@schjodt.com](mailto:olav.kolstad@schjodt.com)

## 2 BESKRIVELSE AV FORETAKSSAMMENSLUTNINGEN

I henhold til aksjekjøpsavtale datert 9. november 2021 og inngått mellom Samhallsbyggnadsbolaget i Norden AB ("**SBB**") og Runar Vatne, Vatne Equity AS, Hortulan AS, Skøien AS, Dukat AS og UFI AS ("**Selgerne**") erverver SBB 62,65% av utestående aksjer i Solon Eiendom ASA ("**Solon**") ("**Transaksjonen**"). Solon og SBB omtales i fellesskap som "**Partene**". Transaksjonen utløser et pliktig bud for øvrige aksjer i selskapet iht verdipapirlovgivningens regler om tilbudsplikt. Et offentlig bud på øvrige utestående aksjer vil bli annonsert innen fire uker fra aksjekjøpsavtalen ble inngått. Uavhengig av utfallet av det offentlige budet, vil SBB bli eier av minst 83,36%<sup>1</sup> av aksjene i Solon som vil gi SBB enekontroll i Solon.

---

<sup>1</sup> SBB var før Transaksjonen var av 23,71 % av aksjene i Solon.

De involverte foretakene har samlet en omsetning i Norge på over 1 milliard kroner, og foretakene har hver for seg omsetning i Norge som overstiger terskelverdien på 100 millioner kroner. Det foreligger derfor en meldepliktig foretakssammenslutning etter konkurranseloven § 18, jf § 17.

Solon er notert på Oslo Børs og foretakssammenslutningen er kommet i stand gjennom en serie transaksjoner i verdipapir som omsettes på et regulert marked. Foretakssammenslutningen er derfor omfattet av det delvise unntaket fra gjennomføringsforbudet i konkurranseloven § 19, jf forskrift om delvis unntak fra gjennomføringsforbudet i konkurranseloven § 19 første ledd for visse typer erverv av verdipapirer ("**Forskriften**") § 1. SBB har siden mai 2021 gjort trinnvise erverv i Solon, delvis over børs, herunder gjennom et bud til alle aksjonærene på en del av aksjene i juni i år og sist gjennom Transaksjonen som beskrevet over.<sup>2</sup> SBB har på bakgrunn av dette ervervet kontroll gjennom trinnvise oppkjøp fra flere ulike selgere. Som nevnt over utløser også Transaksjonen et pliktig bud på resterende aksjer i selskapet iht verdipapirhandelloven § 6-1. Meldingen inngis i tråd med vilkårene i Forskriften § 1 bokstav a. Inntil Konkurransetilsynet har godkjent foretakssammenslutningen vil SBB ikke utøve stemmerettigheter i Solon med mindre vilkårene i Forskriften § 1 bokstav b er oppfylt. Partene har planlagt å gjennomføre Transaksjonen 24. november 2021 og ber om at Konkurransetilsynet gir beskjed dersom de er av en annen oppfatning vedrørende unntakets anvendelse slik at Partene kan innrette seg.

### **3 VILKÅRENE FOR Å INNGI FORENKLET MELDING ER OPPFYLT**

Vilkårene for forenklet melding er oppfylt, jf. forskrift om melding av foretakssammenslutninger ("**Meldingsforskriften**") § 3.

SBB har virksomhet innenfor utleie av næringseiendom. Solon har sin hovedvirksomhet innenfor utvikling og salg av boliger, men også noe virksomhet innenfor utleie av næringseiendom tilknyttet boligutviklingsvirksomheten. Det følger av dette at overlappet mellom Partene er begrenset og Partene vil i alle tilfelle ikke ha samlede markedsandeler etter Transaksjonen som overstiger 20 % i noe mulig marked, se nærmere i punkt 6 nedenfor. Foretakssammenslutningen kvalifiserer derfor til forenklet melding etter Meldingsforskriften § 3 første led nr. 3 bokstav b.

### **4 FORETAKENES STRUKTUR OG VIRKSOMHETSOMRÅDER**

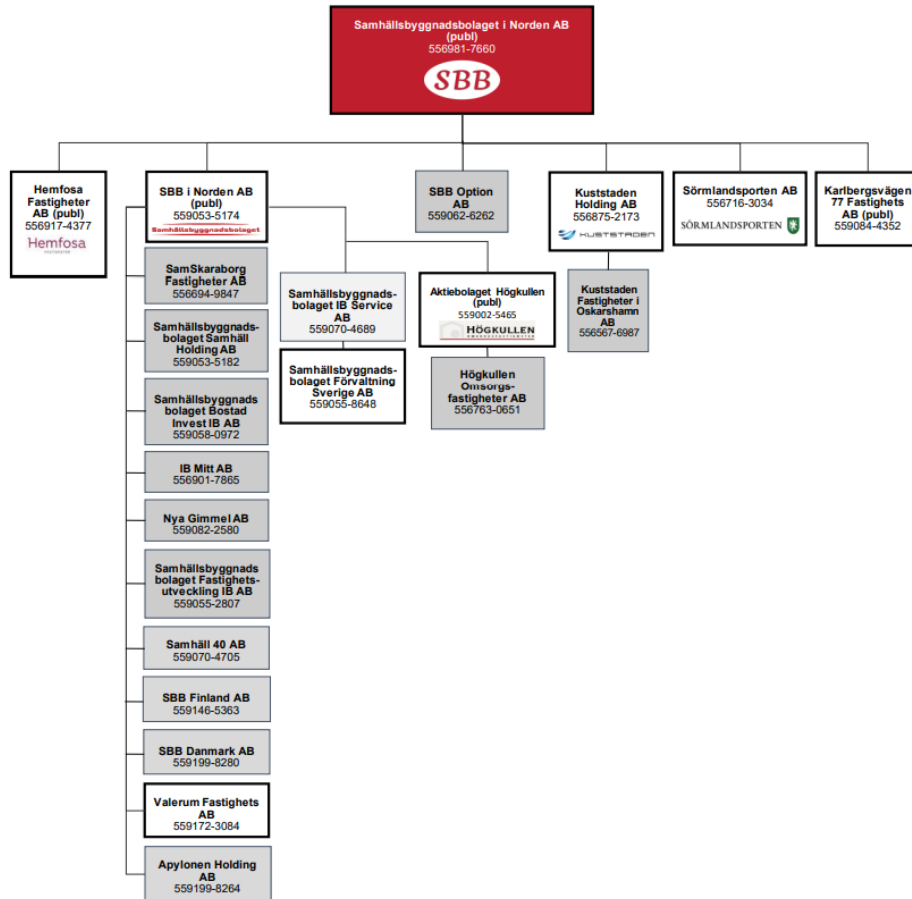
#### **4.1 Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB**

SBB er et svensk allmennaksjeselskap som ble etablert i mars 2016 og er notert på Nasdaq Stockholm (*ticker: SBB-B*). Samhällsbyggnadsbolaget i Norden AB er morselskapet i konsernet, med hovedkontor i Stockholm. SBBs virksomhet utføres hovedsakelig av dets direkte og indirekte datterselskaper.

---

<sup>2</sup> Se Solons børsmeldinger for nærmere informasjon om enkelte av ervervene, tilgjengelig her <https://live.euronext.com/en/listview/company-press-release/85352>.

Per 30. oktober 2021 besto SBB-konsernet av 1367 selskaper etablert i Sverige, Norge, Danmark og Finland. Figuren nedenfor viser nøkkelselskaper i SBB-konsernet.



SBB Samfunnsbygg AS (organisasjonsnummer 917 802 025) eier den norske delen av SBBs portefølje. Selskapet er direkte heleid av Samhäll 40 AB som er SBBs norske holdingselskap. SBB Samfunnsbygg AS er et holding selskap for en rekke datterselskaper, som ikke er inkludert i oversikten ovenfor, og de fleste av disse er såkalte Special Purpose Vehicles (SPVer) som kun har til formål å eie og forvalte en bestemt eiendom. SBBs norske datterselskaper er alle slike SPVer eller holdingselskaper av disse. En liste over SBBs norske datterselskaper er inntatt som Vedlegg 1 til denne meldingen.

Vedlegg 1: Liste over SBBs norske datterselskaper

Nedenfor gis en oversikt over SBBs nåværende fem største aksjonærer.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Se SBBs årsrapport for 2020 side 38.

Aksjonær	Kapital	Stemmer
Ilija Batljan <sup>4</sup>	8.1 %	31.7 %
Arvid Svensson Invest	4.0 %	12.8 %
Dragfast AB	6.0 %	12.0 %
Sven-Olof Johansson	3.3 %	7.2 %
Länsförsäkringar Funds	4.6 %	2.1 %

SBB er et nordisk sosialt infrastrukturselskap med eiendomsportefølje på tvers av Sverige, Norge, Finland og Danmark. SBBs eiendomsportefølje har et tydelig fokus på aktiva med lav risiko med eksponering mot de nordiske velferdsstatene. Som følge av dette fokuset, generer SBB nesten alle sine inntekter fra forvaltningen av sin sosiale infrastrukturportefølje, som inkluderer (i) samfunnseiendommer, som eldreomsorgsboliger, skoler og gruppeboliger for funksjonshemmede, i Sverige, Norge, Finland og Danmark og (ii) husleieregulerte boligeiendommer i Sverige. SBB genererer også inntekter fra eiendomsrenoveringer, eiendomsutvikling og eiendomstransaksjoner. Per 30. september 2021 omfattet SBBs eiendomsportefølje [REDACTED] næringseiendommer i Norge og totalt utleiebart areal på [REDACTED] kvm i Norge.<sup>5</sup> En oversikt over alle SBBs eiendommer i Norge er oppgitt i Vedlegg 2.

## Vedlegg 2: Liste over SBBs eiendommer i Norge

Ytterligere informasjon om SBB er tilgjengelig på <https://sbbnorden.no/no/>.

### 4.2 Solon Eiendom ASA

Solon er et allmennaksjeselskap notert på Oslo Børs (*ticker: SOLON*). Konsernets hovedkontor ligger i Oslo og konsernet har totalt 43 ansatte. Solon er et eiendomsselskap, med virksomhet innenfor utvikling av boligprosjekter samt begrenset utleie av næringseiendom i påvente av regulering til boligformål. Boligutviklingsvirksomheten består av alt fra erverv av tomter og eiendomsutvikling til ferdigstillelse og salg av boliger. Solon utfører ikke bygge- og anleggsarbeidet selv, men bruker eksterne entreprenører. Solons geografiske fokus er Stor-Oslo og omkringliggende områder, men har også prosjekter i Stavanger/Sandnes, Kristiansand, Bergen, Hafjell, Hemsedal, Geilo og Stockholm (Sverige). Solon utøver sin virksomhet gjennom fem heleide datterselskap og tilhørende prosjektselskap.

<sup>4</sup> Privat og gjennom selskap.

<sup>5</sup> SBB har ingen boligprosjekter i Norge i dag. For ordens skyld informeres om at SBB er involvert i tidlig stadium reguleringsprosess, [REDACTED]



- **Solon Bolig AS:** Solon Bolig AS utvikler tomter til boligprosjekter og er involvert i prosessen fra erverv og utvikling av tomt, til ferdigstilling og salg av boliger. Selskapet har en rekke datterselskaper som fungerer som prosjektselskaper, hvert selskap med ansvar for utvikling av sin tomt og prosjekt (SPVer). Solon Bolig AS' datterselskap Ciderhus Eiendom AS eier også en rekke SPVer.
- **Solon Utvikling AS:** Solon Utvikling AS kjøper opp og eier næringsseiendommer med potensiale for boligutvikling. Eiendommene som kjøpes har ofte eksisterende kontrakter knyttet til seg, og disse vil normalt videreføres eller reforhandles av selskapet. Tidsperspektivet frem til utvikling er dermed typisk noe lengre. Selskapets virksomhet utøves gjennom SPVer.
- **Solon Sørvest AS:** Solon Sørvest AS er tidligere Kruse Smith Eiendom AS, som ble overtatt med virkning fra 1. april 2020.<sup>6</sup> Selskapet driver utvikling og salg av boliger og har også noe næringsseiendom i porteføljen. Virksomheten utøves gjennom SPVer.
- **Solon Fritid AS:** Solon Fritid AS er en separat organisasjon, med egen ledelse. Selskapet utvikler fritidseiendom gjennom SPVer.
- **SLN Eiendom Sverige AB:** SLN Eiendom Sverige AB er et nystartet eiendomsselskap etablert i midten av 2021 med har to ansatte. Virksomheten er innenfor utvikling av boligprosjekter, men selskapet har ingen aktive prosjekter under utvikling. Boligutviklingsvirksomheten består av alt fra erverv av tomter og eiendomsutvikling til ferdigstilling og salg av boliger i Stockholmsregionen. For ordens skyld nevnes at selskapet har et 50/50 eid fellesforetak, JV Solon Bostad AB, med SBB som den andre eieren. Fellesforetaket har en avtale om å utvikle bostadsretter i 11 forhåndsdefinerte prosjekter i Sverige som vil overtas av JV-selskapet etter at SBB har detaljregulert eiendommene.

---

<sup>6</sup> Se Solons årsrapport for 2020 side 1.

Solon-konsernet eier videre 100 % av aksjene i Nutri Pharma AS, som er et ikke-materielt sovende selskap uten inntekter i 2020.

En komplett oversikt over selskaper i Solon-konsernet er inntatt som Vedlegg 3 til meldingen.

### Vedlegg 3: Oversikt over selskaper i Solon-konsernet

Solon-konsernet har per 30. juni 2021 ca 824 boenheter i produksjon og en tomtebank på ca [REDACTED] enheter. Foruten noe utleie av næringseiendom gjennom datterselskapet Solon Utvikling og utvikling/bygg av næringslokaler i direkte tilknytning til boligprosjekter der reguleringsbestemmelser legger føringer på dette, har ikke konsernet virksomhet innenfor næringslokaler. Alle Solons næringseiendommer er enten ervervet for utvikling til boligformål eller leies ut av Solon som en liten del av et større bolig- eller fritidsprosjekt. [REDACTED]

[REDACTED] Solon har ca 20 næringseiendommer og ca [REDACTED] kvm næringseiendom til utleie, herunder til trening, kontor, lager/logistikk, handel og verksted i Stor-Oslo (Oslo, Nordre Follo, Lørenskog, Vestby), Drammen, Fredrikstad, Kristiansand, Stavanger-området (Sola og Sandnes).<sup>7</sup>

Solon er medlem av bransjeforeningen Norsk Eiendom.

Mer informasjon om Solon og selskapets datterselskaper er tilgjengelig på [www.soloneiendom.no](http://www.soloneiendom.no).

## 5 OMSETNING OG DRIFTSRESULTAT I NORGE SISTE REGNSKAPSÅR (2020)

Navn	Omsetning (i NOK 1000)	Driftsresultat (i NOK 1000)
SBB	[REDACTED]	N/A
Solon	1 498 389	132 079

## 6 INGEN BERØRTE MARKEDER

### 6.1 Oversikt over overlapp

Både SBB og Solon driver virksomhet innenfor eiendom, men SBB har kun næringslokaler i sin norske eiendomsportefølje. Som beskrevet over driver Solon i all hovedsak med boligutvikling, men har også noe virksomhet innenfor næringseiendom i tilknytning til boligutviklingsvirksomheten. Det foreligger derfor et mulig overlapp mellom Partene innenfor næringseiendom. Dette beskrives i det følgende.

<sup>7</sup> Oppgitte kvadratmeter til utleie er Solons beste estimat.

## 6.2 Relevante markeder

### 6.2.1 Produktmarked

EU-kommisjonen ("**Kommisjonen**") har i sin tidligere praksis vurdert å avgrense eiendomssektoren til (i) fast eiendomsutvikling; (ii) utleie av fast eiendom; (iii) drift av fast eiendom; og (iv) fast eiendom (En. *real estate property*).<sup>8</sup> Videre har Kommisjonen segmentert mellom fast eiendom for kommersiell bruk (næringseiendom) og for boligformål.<sup>9</sup> Markedet for næringseiendom kan videre segmenteres basert på bruk, f eks kontor, handel og industri, men Kommisjonen har holdt markedsavgrensningen åpen.<sup>10</sup>

SBB er enig i segmenteringen av eiendomsmarkedet i et marked for utleie av næringseiendom og et marked for eiendom til boligformål. Videre er det SBBs syn at ytterligere segmentering ikke er nødvendig da Transaksjonen ikke vil skape noen konkurranseproblemer uavhengig av hvilken produktmarkedsdefinisjon som anvendes.

### 6.2.2 Geografisk marked

Kommisjonen har i sin tidligere praksis vurdert at det geografiske markedet for eiendom kan være nasjonalt eller lokalt (basert på kommuner). Kommisjonen har likevel holdt markedsavgrensningen åpen.<sup>11</sup>

SBB er av den oppfatning at en nasjonal avgrensning av markedet kan anses hensiktsmessig, men da Transaksjonen uansett markedsavgrensning ikke vil føre til noen vesentlig konkurransebegrensning kan markedsdefinisjonen stå åpen.

## 6.3 Næringseiendom

Som nevnt over har Solon en svært begrenset tilstedeværelse innenfor næringseiendom i Norge.<sup>12</sup> SBB har per 1. november 2021 ca [REDACTED] kvm i sin portefølje av næringslokaler som leies ut til ulike formål, herunder til utdanning, eldreomsorg, sykehus og offentlige kontorer, herunder i Oslo, Bergen, Trondheim mv.<sup>13</sup> Tilsvarende tall for Solon er ca [REDACTED] kvm<sup>14</sup> og eiendommene er lokalisert i Stor-Oslo (Oslo, Nordre Follo, Lørenskog, Vestby), Drammen, Fredrikstad, Kristiansand, Stavanger-området (Sola og Sandnes) til trening, kontor, lager/logistikk, handel og verksted.

<sup>8</sup> Sak M.7203 – *Unibail-Rodamco/CPPIB/Centro*; sak M.2825 – *Fortis AG SA/Bernheim-Comofi SA*, avsnitt 7; sak M.6020 – *ACS/Hochtief*, avsnitt 12-13; sak M.6834 – *Goldman Sachs/TPG Lundy/Brookgate*, avsnitt 14.

<sup>9</sup> Se f. eks. sak M.1975 – *Deutsche Bank/Eurobank/Lamda Development/JV* og sak M.1637 – *DB Investments/SPP/Ohman*.

<sup>10</sup> Se f. eks. sak M.7416 – *Rreef/ECE/Palaisquartier*; sak M.6834 – *Goldman Sachs/TPG Lundy/Brookgate*; sak M.3370 – *BNP Paribas/ARI*; og sak M.2863 – *Morgan Stanley/Olivetti/Telecom Italia/Tiglio*.

<sup>11</sup> Se f. eks. sak M.2825 – *Fortis AG SA/Bernheim-Comofi SA*, avsnitt 9 og sak M.1975 *Deutsche Bank/Eurobank/Lamda Development/JV*, avsnitt 10.

<sup>12</sup> Solon ervervet i juni 2021 to næringseiendommer i Kristiansand, men er i prosess med å omregulere området til boligformål og denne eiendommen er følgelig ikke medtatt i estimatet av Solons markedsandeler.

<sup>13</sup> En komplett oversikt over SBBs eiendommer i Norge er inntatt i Vedlegg 2.

<sup>14</sup> Oppgitte kvadratmeter til utleie er Solons beste estimat.



Partene vil ha en samlet markedsandel innenfor utleie av næringseiendom i et nasjonalt marked på █% basert på antall kvadratmeter til utleie. Dersom det segmenteres basert på bruk har Partene overlapp innenfor næringseiendom til kontor og forretning, men også under en slik markedsavgrensning er Partenes samlede markedsandel minimal og kun på █%.<sup>15</sup>

En nærmere oversikt over Partenes markedsandeler i segmenter med overlapp i Norge er inntatt i tabellen nedenfor.<sup>16</sup>

	Næringseiendom		Kontor og forretning	
	kvm	%	kvm	%
SBB	█			
Solon <sup>18</sup>	█			
Samlet	█			
Total markedsstørrelse <sup>19</sup>	461 070 000	100	79 250 000	100

Videre vil Partene også i hypotetiske lokale markeder (kommune) med mulig overlapp ha ubetydelige markedsandeler og uansett langt under 20%. De fleste av SBBs næringseiendommer er samfunnseiendommer, som eldreomsorgsboliger, skoler og gruppeboliger for funksjonshemmede. Ingen av Solons næringseiendommer brukes til slike formål. I Sandnes har SBB noe næringseiendom knyttet til departement/kommunehus og offentlige kontorer. Basert på andel kvadratmeter til leie, vil SBB ha en markedsandel under █ i et slikt hypotetisk marked.<sup>20</sup> Videre har SBB en næringseiendom i Fredrikstad til departement/kommunehus. Basert på andel kvadratmeter til leie, vil SBB ha en markedsandel under █ også i et slikt hypotetisk marked.<sup>21</sup> Som nevnt har Solon begrenset virksomhet innenfor næringseiendom, herunder til kontor og med slike markedsandeler legger Melder til grunn at det ikke er nødvendig å redegjøre nærmere for et slikt hypotetisk lokalt overlapp.

<sup>15</sup> SSBs statistikk samler disse brukskategoriene i sin statistikk og Partene har derfor ikke tilgjengelig tall for et totalmarked for hhv kontor og forretning separat.

<sup>16</sup> For ordens skyld informeres om at deler av Solons næringseiendom leies ut til trening, lager/logistikk og verksted. SBB leier imidlertid ikke ut næringseiendom til slike formål og det er derfor ikke overlapp i disse mulige markedssegmentene.

<sup>17</sup> Inkluderer næringseiendom til offentlige kontorer, departement, kommunehus mm.

<sup>18</sup> Oppgitte kvadratmeter til utleie er Solons beste estimat.

<sup>19</sup> Total markedsstørrelse basert på oversikt fra SSB (<https://www.ssb.no/statbank/table/09594>) (09594: Arealbruk og arealressurser (km<sup>2</sup>) for Norge i 2020).

<sup>20</sup> Total markedsstørrelse basert på oversikt fra SSB (<https://www.ssb.no/statbank/table/09594>) (09594: Arealbruk og arealressurser (km<sup>2</sup>) for Sandnes i 2020).

<sup>21</sup> Total markedsstørrelse basert på oversikt fra SSB (<https://www.ssb.no/statbank/table/09594>) (09594: Arealbruk og arealressurser (km<sup>2</sup>) for Fredrikstad i 2020).

## 6.3.1 Partenes fem viktigste konkurrenter, kunder og leverandører innenfor utleie av næringsseiendom

Nedenfor gis en oversikt over SBBs fem viktigste konkurrenter, kunder og leverandører i et norsk marked for utleie av næringsseiendom jf. konkurranseloven § 18 a bokstav d.

Konkurrenter	Kunder	Leverandører

Nedenfor gis en oversikt over Solons fem viktigste konkurrenter, kunder og leverandører i et norsk marked for utleie av næringsseiendom jf. konkurranseloven § 18 a bokstav d.

Konkurrenter	Kunder	Leverandører

Foretakssammenslutningen antas ikke å få noen virkning for SBBs eller Solons konkurrenter, kunder og leverandører i et norsk marked for utleie av næringsseiendom.

## 6.4 Ingen vertikale relasjoner

Det foreligger ingen vertikale relasjoner mellom partene.

## 7 ÅRSBERETNING OG ÅRSREGNSKAP

Årsrapport og årsregnskap for siste regnskapsår (2020) er inntatt som vedlegg 4 og 5 til denne meldingen.

Vedlegg 4: SBBs årsrapport og årsregnskap

Vedlegg 5: Solons årsrapport og årsregnskap

## 8 KONFIDENSIALITET

Denne meldingen inneholder forretningshemmeligheter, jf. konkurranseloven § 18b. Forslag til offentlig versjon av meldingen og begrunnelse for unntak fra offentlighet er vedlagt meldingen.

Vedlegg 6: Begrunnelse for anmodning om unntak fra offentlighet

Vedlegg 7: Forslag til offentlig versjon av meldingen

Dersom Konkurransetilsynet mottar innsynsbegjæringer i meldingen eller andre dokumenter i saken, ber vi om å bli underrettet.

\*\*\*

Med vennlig hilsen  
Advokatfirmaet Thommessen AS

Click or tap here to enter text.

Trine Siri Dahl  
Advokatfullmektig