

MELDING AV FORETAKSSAMMENSLUTNING

Strawberry Properties AS og Joh Johansson Eiendom AS sitt erverv av felleskontroll i Heimdal-Hotell AS

Oslo, 11. Mai 2022

Ansvarlig advokat: Håkon Cosma Størdal

Melder 1: Joh Johansson Eiendom AS, ved Morten Nordheim
Org.nr: 983 522 025
Postboks 130 Sentrum, 0102 Oslo
E-post: morten.nordheim@joh.no
Tlf: +47 901 06 919

Melder 2: Strawberry Properties AS, ved Mads B. Koch
Org.nr: 924 210 699
Postboks 2424 Solli, 0201 Oslo
E-post: mads@strawberry.no
Tlf: +47 482 58 490

Meldernes representant: Advokatfirmaet Wiersholm AS
advokat Håkon Cosma Størdal og
advokatfullmektig Ida Hestetun Dokken
Postbox 1400 Vika, 0115 Oslo, Norway
+47 210 210 00
hcst@wiersholm.no / iddo@wiersholm.no

Målselskap: Heimdal-Hotell AS, ved Mads Breder Koch
Org.nr: 957 245 315
Fredrik Stangs gate 22, 0264 Oslo
Postboks 2454 Solli, 0201 Oslo
E-post: mads@strawberry.no
Tlf: +47 482 58 490

1. INNLEDNING

- (1) Foretakssammenslutningen gjelder Joh Johansson Eiendom AS ("**Joh Johansson Eiendom**"), Strawberry Properties AS ("**Strawberry Properties**") erverv av felleskontroll i Heimdal-Hotell AS ("**HH**").



2. FORETAKSSAMMENSLUTNINGENS ART

- (2) HH er et aksjeselskap som eies av Strawberry Holding AS (10,9%) og Unit One Eiendom AS (89,1%), hvor sistnevnte har enekontroll.
- (3) I henhold til aksjekjøpsavtale inngått 26. april 2022 skal Joh Johansson, Strawberry Properties, Kløver Invest AS og Accredo AS erverve til sammen 100 prosent av aksjene i Heimdal-Hotell AS ("**Transaksjonen**").

Vedlegg 1: Aksjekjøpsavtale 26. april 2022 (konfidensiell)

- (4) Etter Transaksjonen vil eierfordelingen i HH være:
- Strawberry Properties AS – 486 aksjer (50,05 %)
 - Joh Johansson Eiendom AS – 465 aksjer (47,89 %)
 - Kløver Invest AS – 10 aksjer (1,03 %)
 - Accredo AS – 10 aksjer (1,03 %)
- (5) Selskapene inngikk samme dag en aksjonæravtale om utøvelse av eierrettigheter i HH etter at Transaksjonen blir gjennomført.

Vedlegg 2: Aksjonæravtale 26. april 2022 ("**Aksjonæravtalen**") (konfidensiell)

- (6) Aksjonæravtalen fastsetter at 
- (7)  Etter Transaksjonen vil dermed HH være felleskontrollert av Joh Johansson Eiendom og Strawberry Properties.
- (8) Transaksjonen innebærer dermed en kontrollendring i HH og det foreligger derfor en "foretakssammenslutning" jf. konkurranseloven § 17 første avsnitt bokstav b. Foretakssammenslutningen er meldepliktig overfor Konkurransetilsynet jf. konkurranseloven § 18 første avsnitt.
- (9) Transaksjonen er betinget av godkjenning fra Konkurransetilsynet. Foretakssammenslutningen er ikke meldepliktig i andre jurisdiksjoner enn Norge.

3. BAKGRUNN FOR FORETAKSSAMMENSLUTNINGEN

- (10) Formålet med transaksjonen vil være å tilegne seg HH sin eiendom på Tiller i Trondheim og tilhørende bygg. Begge parter har erfaring med drift og forvaltning av

næringseiendommer og vil bringe med seg kunnskap og ideer fra tidligere prosjekter inn i samarbeidet.

4. OM PARTENES STRUKTUR OG VIRKSOMHETSOMRÅDER

4.1 Joh Johansson Invest-konsernet

- (11) Joh Johansson Eiendom er et heleid datterselskap av Joh Johansson Invest AS. Joh Johansson Invest AS er et holdingselskap som eies av en rekke ulike aksjonærer, men som indirekte kontrolleres av Johan Johansson og hans familie.
- (12) Joh Johansson Invest AS sitt eneste datterselskap er Joh Johansson Eiendom, som igjen er aktiv innenfor investering og oppkjøp av fast eiendom i Norge. Samtlige av selskapets datterselskaper driver med drift og utleie av eiendom i Norge, og har hovedkontor i Oslo. Ingen av selskapene i Joh Johansson Invest-konsernet er aktive innen hotellvirksomhet, og har dermed ingen vertikal relasjon med HH.
- (13) En nærmere oversikt over Johan Johannsons Invest AS sin konsernstruktur kan finnes på <https://www.proff.no/roller/joh-johansson-invest-as/oslo/it-drift-og-support/IF6Q7S50ZDG/>.

4.2 Strawberry-konsernet

- (14) Strawberry Properties er gjennom en rekke mellomliggende selskaper kontrollert av Strawberry Fields AS som igjen er kontrollert av Petter Anker Stordalen. Stordalen kontrollerer også Strawberry Holding AS, som sammen med Strawberry Fields utgjør Strawberry-konsernet.
- (15) For en nærmere oversikt over Strawberry-konsernets organisatoriske struktur se vedlagte konsernkart.
- Vedlegg 3:** Organisasjonskart for Strawberry-konsernet
- (16) Strawberry Fields er ansvarlig for Strawberry-konsernets eiendomsinvesteringer. Selskapet eier og driver gjennom en rekke datterselskaper flere eiendommer i Norden, hvor brorpartene av eiendommene er regulert til hotell- og restaurantvirksomhet.
- (17) Strawberry Holding AS utgjør den andre delen av Strawberry-konsernet. Strawberry Holding er aktive i flere ulike virksomhetsområder som driftes gjennom ulike datterselskaper:

- **Strawberry Hospitality Group AS** er aktive innen hotell- og restaurantdrift i Norden gjennom Choice-kjeden.
- **Strawberry Equities AS** er et aktivt investeringsselskap som har eierandeler i rundt 20 selskaper, hovedsakelig innen restaurant- og næringsliv, men også kommunikasjonstjenester.
- **Strawberry Capital AS** er et investeringsselskap som investerer i det nordiske kapitalmarkedet. Investeringsporteføljen består av børsnoterte selskaper, men selskapet har ingen kontrollerende eierposisjoner.
- **Strawberry Art & Design AS** er aktive innen kjøp og salg av kunst.

- (18) Ingen av Strawberry Holdings datterselskaper har horisontalt overlapp med HH, men har en vertikal relasjon gjennom hotellvirksomheten.

- (19) Mer informasjon om Strawberry-konsernet kan finnes på <https://www.strawberry.no/>.

4.3 Heimdal-Hotell AS

- (20) HH er et aksjeselskap som eies av Strawberry Holding AS (10,917%) og Unit One Eiendom AS (89,083%). HH har ingen datterselskaper.
- (21) HHs virksomhet knytter seg til drift av én hotelleiendom på Tiller i Trondheim kommune. Eiendommen leies i dag ut til Choice-kjeden som drifter hotellet Quality Hotel Panorama Trondheim.

4.4 Omsetning og driftsresultat

- (22) Partenes omsetning og driftsresultat for 2020¹ er inntatt i tabellen under.

Tabell 1: Partenes omsetning og driftsresultat i Norge i 2020

Selskap	Omsetning	Driftsresultat
Joh Johansson Invest-konsernet ²	321,2 MNOK	198,488 MNOK
Strawberry-konsernet ³	7 978 MNOK	-1 735 MNOK
Heimdal- Hotell AS	6,509 MNOK	3,864 MNOK

5. MARKEDSAVGRENSNING

5.1 Næringseiendom

5.1.1 Produktmarked

- (23) EU Kommisjonen har i flere avgjørelser vurdert hvordan produktmarkedet for eiendomssektoren skal avgrenses. I disse sakene har Kommisjonen på et overordnet nivå avgrenset fire segmenter; i) utleie av fast eiendom, ii) drift av fast eiendom, iii) utvikling av fast eiendom og iv) forvaltning av fast eiendom ("*real estate property*").⁴ Kommisjonen har videre gitt uttrykk for at markedet skal segmenteres mellom fast eiendom for kommersiell bruk, typisk næringseiendom, og fast eiendom for boligformål.⁵
- (24) EU Kommisjonen har også gitt uttrykk for at markedet for næringseiendom kan segmenteres ytterligere etter hvordan eiendommen er regulert (eks. detaljlokaler og kontorlokaler), men uten å ha konkludert på dette.⁶
- (25) Det er ikke nødvendig å konkludere på den endelige avgrensingen ettersom Transaksjonen ikke vil skape konkurranserettslige utfordringer uavhengig av markedsavgrensning. For fullstendighetens skyld vil Partene derfor oppgi markedsandeler både innen generell næringseiendom og særskilt for hotelleiendom.

¹ Ingen av partene har klare reviderte 2021-tall på tidspunktet når meldingen sendes inn.

² Konsernregnskap fra Joh Johansson Invest AS

³ Samlet konsolidert regnskap for Strawberry Fields AS og Strawberry Holding AS.

⁴ Se eks M.7203 *Unibail-Rodamco / CPPIB / Centro* med videre henvisning til M.6834 *Goldman Sachs / TPG Lundy / Brookgate*.

⁵ M.8229 *Hammerson / Irish Life / Iac Shopping Centre* avsnitt 14 med videre henvisning til M.2863 *Nirgan Stanley / Olivetti / Telecom Italia / Tiglio* avsnitt 19.

⁶ M.8229 *Hammerson / Irish Life / Iac Shopping Centre* avsnitt 15 og 16.

5.1.2 Geografisk marked

- (26) Den geografiske utstrekning av markedet for fast eiendom har blitt vurdert av Kommisjonen til å kunne være nasjonal, regional eller lokal. I tidligere avgjørelser har Kommisjonen holdt den nærmere avgrensningen åpen.⁷
- (27) Partene er av den oppfatning at markedet må avgrenses nasjonalt i tråd med tidligere praksis. Det er imidlertid heller ikke her nødvendig å konkludere på den eksakte markedsavgrensningen ettersom det ikke vil påvirke den konkurranserettslige vurderingen.
- (28) For fullstendighetens skyld vil Partene derfor oppgi markedsandeler både på et nasjonalt marked og for et hypotetisk lokalt marked avgrenset til Trondheim kommune.

5.2 Hotellvirksomhet

- (29) EU Kommisjonen avgrenset i *Jin Jiang/Radisson*⁸ tre ulike markeder for i) tilbud av hotellovernattingstjenester, med lokal utstrekning ii) levering av hotelladministrasjonskostnadstjenester, med EØS eller verdensomspennende utstrekning og iii) levering av franchisetjenester for hotell, med EØS eller verdensomspennende utstrekning.⁹
- (30) Partene vil for denne meldingens formål legge den samme avgrensningen som EU Kommisjonen til grunn. Strawberry-konsernet er aktive innen samtlige av disse markedene, men det er kun aktiviteten innen levering av hotellovernattingstjenester i Trondheim som vil være relevant for den konkurranserettslige vurderingen.

6. KONKURRANSEANALYSE

6.1 Transaksjonen vil ikke ha virkninger på eiendomsmarkedet

- (31) Begge Parter er aktive innen markedet for næringseiendom, men ingen av Partene kontrollerer i dag næringseiendommer i Trondheim kommune. Joh Johansson Invest-konsernet kontrollerer ingen hotell- eller overnattingseiendommer per i dag.
- (32) Det eneste potensielle overlappet mellom Partene i dag er dermed i det nasjonale marked for næringseiendom. Transaksjonen vil imidlertid føre til at begge Partene blir aktive innen utleie av hotelleiendommer i Trondheim kommune.
- (33) En nærmere oversikt over Partenes markedsandeler i alle potensielle markeder er angitt i tabellene nedenfor.¹⁰ Totalmarkedene er utregnet på grunnlag av offentlig statistikk fra SSBs tabell 09594.¹¹ Markedsandelene er utregnet på bakgrunn av antall kvadratmeter ettersom SSB også beregner totalmarkedet etter areal.

Tabell 2: Partenes markedsandeler i markedet for utleie av næringseiendom nasjonalt (konfidensiell)¹²

⁷ Ibid.

⁸ Sak M.9099.

⁹ COMP/M.7902 Marriot International / Starwood Hotels & Resorts Worldwide, paragraf 102-109; Comp/M.9099 *Jin Jiang / Radisson* avsnitt 14.

¹⁰ Kvadratmeterne er estimert etter Partenes beste evne.

¹¹ Tilgjengelig på <https://www.ssb.no/statbank/table/09594/>

¹² Basert på SSBs statistikk er totalmarkedet på 506,44 km².

Part	Antall kvadratmeter	Markedsandel
Joh Johansson Invest-konsernet		
Strawberry-konsernet		
HH		
Totalt		

Tabell 3: Partenes markedsandeler i markedet for utleie av næringseiendom i Trondheim (konfidensiell)¹³

Part	Antall kvadratmeter	Markedsandel
Joh Johansson Invest-konsernet		
Strawberry-konsernet ¹⁴		
HH		
Totalt		

Tabell 4: Partenes markedsandeler i markedet for utleie av hotelleiendommer nasjonalt (konfidensiell)¹⁵

Part	Antall kvadratmeter	Markedsandel
Joh Johansson Invest-konsernet		
Strawberry-konsernet		
HH		
Totalt		

Tabell 5: Partenes markedsandeler i markeder for utleie av hotelleiendommer i Trondheim (konfidensiell)¹⁶

¹³ Basert på SSBs statistikk er totalmarkedet på 9,39 km²

¹⁴

¹⁵ Basert på SSBs statistikk er totalmarkedet på 39,62 km²

¹⁶ Basert på SSBs statistikk er totalmarkedet på 0,23 km²

Part	Antall kvadratmeter	Markedsandel
Joh Johansson Invest-konsernet		
Strawberry-konsernet ¹⁷		
HH		
Totalt		

- (34) Som det fremgår av tabellene vil Partenes samlede markedsandel i samtlige av de potensielle markedene være [REDACTED]. Dette viser i seg selv at Transaksjonen ikke vil kunne føre til virkninger på konkurransen, uavhengig av hvordan markedet avgrenses.

6.2 Vertikale forhold: Transaksjonen vil heller ikke ha utestengende virkninger

- (35) Strawberry-konsernet er aktive i markedet for hotellovernattingstjenester i Trondheim. I dette markedet estimerer Strawberry å ha en markedsandel på [REDACTED]. Transaksjonen medfører at Strawberry-konsernet får kontroll over eiendom som i dag leies ut til Choice-kjeden og driftes gjennom hotellet Quality Hotel Panorama.
- (36) Transaksjonen vil imidlertid ikke innebære at Strawberry-konsernet kommer i en posisjon til utestenge andre aktører på hotellmarkedet i Trondheim eller på annen måte endre konkurransen som eksisterer i dag. Markedsandelen til Strawberry på oppstrømsmarkedet er lav (se punkt 6.1 ovenfor), og det er en rekke andre aktører i Trondheim som kan tilby konkurrerende hotell-lokaler.
- (37) Det foreligger dermed ingen risiko for at Transaksjonen vil være egnet til å ha en utestengende virkning på markedet for hotellovernattingstjenester i Trondheim.

7. VIKTIGSTE KUNDER, KONKURRENTER OG LEVERANDØRER

7.1 Markedet for næringseiendom

- (38) En oversikt over Joh Johansson Invest-konsernet og Strawberry-konsernets viktigste konkurrenter, kunder og leverandører i et norsk marked for utleie av næringseiendom for hotell- og overnatting er vedlagt nedenfor:

Vedlegg 4: Joh Johansson Invest-konsernets viktigste konkurrenter, kunder og leverandører (konfidensiell)

Vedlegg 5: Strawberry-konsernets viktigste konkurrenter, kunder og leverandører (konfidensiell)

Vedlegg 6: Heimdal-Hotell AS viktigste konkurrenter, kunder og leverandører (konfidensiell)

¹⁷ [REDACTED]

7.2 Markedet for hotellvirksomhet

(39) Strawberry-konsernets tre viktigste konkurrenter, kunder og leverandører i markedet for hotellvirksomhet er vedlagt.

Vedlegg 7: Strawberry-konsernets tre viktigste konkurrenter, kunder og leverandører (konfidensiell)

8. PARTENES ÅRSREGNSKAP

(40) Årsrapport og årsregnskap for siste regnskapsår (2020) er inntatt som vedlegg i denne meldingen.

Vedlegg 8: Joh Johansson Invest AS årsrapport og årsregnskap

Vedlegg 9: Strawberry Fields AS årsrapport og årsregnskap

Vedlegg 10: Strawberry Holding AS årsrapport og årsregnskap

Vedlegg 11: Heimdal Hotel AS årsrapport og årsregnskap

9. KONFIDENSIALITET

(41) Denne melding samt Vedlegg merket "konfidensielt" inneholder opplysninger som det er av konkurransemessig betydning å hemmeligholde. Disse opplysningene må behandles med streng konfidensialitet og unntas offentlighet i sin helhet, jf. forvaltningslovens § 13 første ledd nr.2. I meldingen er de aktuelle opplysningene merket med dobbel understrekning.

(42) En nærmere begrunnelse for hvorfor de aktuelle opplysningene må unntas offentligheten er vedlagt melding.

Vedlegg 12: Begrunnelse for hemmelighold

Med vennlig hilsen

for Advokatfirmaet Wiersholm AS

Ida Hestetun Dokken
iddo@wiersholm.no