

Konkurransetilsynet

Sendt per e-post: post@kt.no

Ansvarlig advokat:
Jan Magne Langseth

Oslo
20. oktober 2023

FORENKLET MELDING AV FORETAKSSAMMENSLUTNING

**VESTBO EIENDOMSUTVIKLING AS OG COOP HORDALAND EIENDOM AS' ERVERV AV
50 PROSENT HVER AV AKSJENE I KVASSNESVEGEN UTVIKLING AS**

Med dette meldes Vestbo Eiendomsutvikling AS og Coop Hordaland Eiendom AS' erverv av 50 prosent hver av aksjene i Kvassnesvegen Utvikling AS.

1 Kontaktinformasjon for de involverte foretak

1.1 Selgere

1.1.1 Coop Norge Eiendom AS

Coop Norge Eiendom AS og
Org. nr.: 988 445 177
Regnbueveien 5
1405 Langhus

Kontaktperson:

Magne Søvde
M: 997 04 605
E: magne.sovde@coop.no

1.1.2 Coop Hordaland SA

Coop Hordaland
Org.nr.: 982 594 421
Kokstaddalen 18
5257 Kokstad

Kontaktperson:

Lise Rene Skarpås
M: 928 45 000
E: lise.skarpas@coop.no

Selgernes representant:

Advokatfullmektig Lovise Bøen Engene
Postboks 2043 Vika
0125 Oslo
M: 416 36 727
E: lbe@svw.no

1.2 Kjøpere

1.2.1 Vestbo Eiendomsutvikling AS

Vestbo Eiendomsutvikling AS
Org. nr.: 932 205 807
Strandgaten 196
5004 Bergen

Kontaktperson:

Terje Trengereid
M: 938 95 639
E: terje.trengereid@vestbo.no

1.2.2 Coop Hordaland Eiendom SA

Coop Hordaland Eiendom AS
Org.nr.: 917 853 908
Kokstaddalen 18
5257 Kokstad

Kontaktperson:

Magne Søvde
M: 997 04 605
E: magne.sovde@coop.no

1.3 Øvrige involverte foretak

Kvassnesvegen Utvikling AS (org. nr.: 990 585 210).

2 Foretakssammenslutningens art

Coop Norge Eiendom AS ("Coop Norge Eiendom") og Coop Hordaland SA ("Coop Hordaland") eier i forkant av gjennomføringen av transaksjonen 50 % hver av aksjene i selskapet Kvassnesvegen Utvikling AS ("KVU"). Coop Hordaland eier sin del av selskapet gjennom det heleide datterselskapet Coop Eiendom Vest AS.

Foretakssammenslutningen innebærer at Vestbo Eiendomsutvikling AS ("Vestbo Eiendomsutvikling") og Coop Hordaland Eiendom AS ("Coop Hordaland Eiendom") erverver felles kontroll i KVU ved at de hver erverver 50 % av aksjene i selskapet.

Dagens eiere av KVU, Coop Norge Eiendom og Coop Hordaland, eier 50 % hver av en av kjøperne av KVU, Coop Hordaland Eiendom. På Coops side innebærer transaksjonen dermed kun en intern omstrukturering innad i Coop-systemet, da de ultimate eierne på Coops side vil være de samme som tidligere. Salget av 50 % av aksjene i KVU til Vestbo innebærer imidlertid også at Vestbo kommer inn som ny felleskontrollerende eier i KVU.

KVU eier eiendommen gnr. 188, bnr, 810 i Alver kommune. Eiendommen inneholder et bygg som tidligere har vært benyttet til industri, men som nå står tomt i påvente av riving og videre utvikling av eiendommen. Det har imidlertid vært begrenset utleievirksomhet på eiendommen i den senere tid.

Rasjonalet for transaksjonen er å utvikle KVUs eiendom som et kombinasjonsprosjekt med bolig i næring, herunder dagligvarevirksomhet for Coop Hordaland.

Transaksjonen planlegges gjennomført når godkjenning fra Konkurransetilsynet foreligger.

3 Beskrivelse av involverte foretak og foretak i samme konsern

3.1 Vestbo

Vestbo BBL ("Vestbo") er et samvirkeforetak som har til hovedformål å skaffe boliger til andelseiere gjennom borettslag eller på annen måte forvalte boliger for andelseierne. Boligbyggelaget har hovedkontor i Bergen, samt et avdelingskontor på Stord for å kunne betjene medlemmer og kunder i Sunnhordaland på best mulig måte. Vestbos omfattende virksomhet har sin basis i lov om bustadbyggelag.

Vestbo er organisert som et konsern med i alt 27 aksjeselskap, i tillegg til selve boligbyggelaget. Selskapene er direkte eid av boligbyggelaget eller gjennom datterselskaper. 16 av selskapene eies 100 %. Datterselskapenes oppgaver er å virkeliggjøre de overordnede målsettinger som er fastsatt av konsernstyret.

Vestbo driver virksomhet innen forretningsførsel, prosjekt og byggeledelse, eiendomsdrift, utleievirksomhet, salg/utvikling av nye boliger, medlemsforhold og eiendomsmegling.

Vestbo eier 100 % av aksjene i Vestbo Eiendomsutvikling. Vestbo Eiendomsutvikling driver utvikling og salg av fast eiendom. Selskapets vedtektsfestede formål er å erverve arealer til tomter, gjøre disse byggeklare og overdra dem til tomtekjøpere eller videreutvikling i egen regi.

Vestbo omsatte i 2022 for omtrent MNOK 417 på konsernbasis.

Årsrapport og årsregnskaper er offentlig tilgjengelig. For ordens skyld vedlegges Årsrapport 2022 for Vestbo BBL.

3.2 Coop

Coop Hordaland Eiendom eies med 50 % hver av Coop Hordaland og Coop Norge Eiendom.

Coop Hordaland Eiendom og morselskapene er en del av Coop i Norge («Coop»). Mens Coop Hordaland er et samvirkelag, er Coop Norge Eiendom et heleid datterselskap av Coop Norge SA ("Coop Norge"). Coop Norge er samvirkelagenes fellesorganisasjon og eid av disse. Coop Norge skal ivareta sentrale fellesoppgaver for samvirkelagene som innkjøp, vareforsyning og kjededrift slik at det dannes grunnlag for god drift i lagene og konkurransedyktighet ut mot medlemmer og forbrukere. Coop Norges omsetning i 2022 var ca. NOK 56,2 milliarder, mens omsetningen på konsernnivå var ca. NOK 58,3 milliarder.

Coop Hordaland Eiendom forvalter og utvikler eiendom for Coop i Hordaland. Coop Hordaland Eiendom hadde i 2022 ingen omsetning. Coop Norge Eiendom skal bidra til at samvirkelagene i Norge utvikler sine eiendomsporteføljer og skaffer seg gode næringslokaler for sin handelsvirksomhet. Coop Norge Eiendom samler i hovedsak sin virksomhet gjennom ulike heleide og deleide selskaper, herunder Coop Hordaland Eiendom som igjen driver sin virksomhet gjennom ulike datterselskaper og tilknyttede selskap. Coop Norge Eiendom hadde i 2022 en samlet omsetning på omtrent MNOK 25. En fullstendig oversikt over alle datterselskaper og tilknyttede selskaper i Coop Norge Eiendom kan finnes i Coop Norges årsrapport.¹

Samtlige selskapers årsberetninger og regnskaper er offentlig tilgjengelig.

3.3 Kvassnesvegen Utvikling AS

KVU eies som nevnt av Coop Norge Eiendom og Coop Hordaland. KVU eier eiendommen gnr. 188, bnr, 810 i Alver kommune. Eiendommen inneholder et bygg som tidligere har vært benyttet til industri, men som nå står tomt i påvente av riving og videre utvikling av eiendommen. Det har imidlertid vært begrenset utleievirksomhet på eiendommen i den senere tid.

Etter gjennomføring av transaksjonen ønsker aksjonærene å utvikle eiendommen, som et kombinasjonsprosjekt med bolig og næring, herunder dagligvare.

4 Relevante markeder og konkurranseanalyse

Transaksjonen omfatter utelukkende KVU som driver næringseiendommen på adressen i Alver kommune.

Alver kommune har ca. 30 000 innbyggere og Coop har fra før kun en dagligvarebutikk i kommunen. For å kunne gi Coops medlemmer enklere tilgang til sitt sortiment søker Coop flere lokasjoner i kommunen. I tillegg til Coop har også NorgesGruppen, Rema 1000 og Bunnpris dagligvarebutikker i nærområdet.

Det legges til grunn at det relevante produktmarkedet er eiendomsutvikling, forvaltning og utleie av næringsvirksomhet. Det antas at det ikke er nødvendig å gi en nærmere beskrivelse og redegjørelse for relevante geografiske og produktmarkeder.

På bakgrunn av transaksjonens svært begrensede størrelse bes det om at Konkurransetilsynet lempet på kravene til forenklet melding, jf. meldepliktforskriften² § 3 tredje ledd, jf. annet ledd bokstav c og d (beskrivelse av de involverte foretak og foretak i samme konsern, herunder foretakenes virksomhetsområder, samt opplysninger om viktigste konkurrenter, kunder og leverandører).

¹ <https://coop.no/om-coop/virksomheten/arsrapport/>

² Forskrift om melding av foretakssammenslutninger.

5 Vilkårene for forenklet melding er oppfylt

Melder kan ikke se at horisontalt overlappende virksomhet mellom de involverte foretak gir opphav til en samlet markedsandel som overstiger 20 prosent verken lokalt eller regionalt, og de involverte foretak har verken enkeltvis eller samlet en markedsandel som overstiger 30 prosent på noe vertikalt forbundet marked.

Både vilkårene i meldepliktforordningen § 3 første ledd nr. 3 bokstav b og c er dermed oppfylt.

6 Melding til andre konkurransemyndigheter

Foretakssammenslutningen er ikke meldepliktig i andre jurisdiksjoner.

7 Offentlig versjon av konkurransemeldingen

Meldingen inneholder ikke forretningshemmeligheter, og utkast til offentlig versjon er derfor ikke utarbeidet.

Med vennlig hilsen
Simonsen Vogt Wiig

Lovise Bøen Engene
Advokatfullmektig
lbe@svw.no