

ARNTZEN
DE BESCHE

OFFENTLIG VERSJON

FORENKLET MELDING AV
FORETAKSSAMMENSLUTNING

I HENHOLD TIL KONKURRANSELOVEN § 18

Av foretakssammenslutningen ved

Coop Midt-Norge SA,

og

Boligbyggelaget TOBBs

Erverv av felles kontroll over

Jakobsliveien 51

2. februar 2024

Arntzen de Besche Advokatfirma AS

Ruseløkkveien 30, Postboks 2734 Solli, 0204 Oslo • Tlf. +47 23 89 40 00 • oslo@adeb.no • Org.nr. NO 982 409 705 MVA

OSLO • STAVANGER • TRONDHEIM

www.adeb.no

INNHold

1	KONTAKTINFORMASJON	3
1.1	Melder 1.....	3
1.2	Melder 2.....	3
1.3	Annet involvert foretak (Målvirksomhet).....	3
2	BESKRIVELSE AV FORETAKSSAMMENSLUTNINGEN.....	3
3	VILKÅRENE FOR Å INNGI FORENKLET MELDING ER OPPFYLT	4
4	BESKRIVELSE AV INVOLVERTE FORETAK OG FORETAK I SAMME KONSERN.....	4
4.1	Coop Midt-Norge.....	4
4.2	TOBB	5
4.3	Målvirksomheten	5
4.4	Omsetning og driftsresultat i Norge siste regnskapsår	6
5	Ingen berørte markeder.....	6
5.1	Innledning	6
5.2	Begrenset horisontal overlapp innen utleie av næringseiendom	6
5.3	Vertikale forbindelse.....	8
6	TILSYN FRA ANDRE KONKURRANSEMYNDIGHETER	9
7	ÅRSBERETNING OG ÅRSREGNSKAP.....	9
8	OFFENTLIGHET OG KONFIDENSIALITET.....	9
9	AVSLUTTENDE BEMERKNINGER	10

1 KONTAKTINFORMASJON

1.1 Melder 1

Navn: COOP Midt-Norge SA
Organisasjonsnummer: 938 786 054
Forretningsadresse: Haakon VII's gate 9
7041 Trondheim
Postadresse: Postboks 2425 Torgarden
7005 Trondheim

1.2 Melder 2

Navn: Boligbyggelaget TOBB
Organisasjonsnummer: 946 629 243
Forretningsadresse: Krambugata 7
7011 Trondheim
Postadresse: Postboks 2424 Torgarden
7005 Trondheim

Melders representant

Navn: Arntzen de Besche Advokatfirma AS
Kontaktperson: Advokat Ingeborg Maria Gudem
Postadresse: Postboks 2734 Solli, 0204 Oslo
E-postadresse: img@adeb.no
Telefonnummer: 93821400

Vi ber om at all kontakt vedrørende Konkurransetilsynets behandling av Foretakssammenslutningen foregår gjennom Arntzen de Besche Advokatfirma AS.

1.3 Annet involvert foretak (Målvirksomhet)

Jacobsliveien 51, gnr. 17, bnr. 433 i Trondheim kommune.

2 BESKRIVELSE AV FORETAKSSAMMENSLUTNINGEN

COOP Midt Norge SA (**COOP Midt-Norge**) og Boligbyggelaget TOBB (**TOBB**) (samlet **Partene**) vil sammen overta eiendommen Jacobsliveien 15, gnr. 17, bnr. 433 i Trondheim kommune (**Eiendommen**) i Trondheim fra Kirkelig Fellesråd i Trondheim (**Foretakssammenslutningen**). Kjøpesum er [REDACTED]_kroner. Foretakssammenslutningen vil gjennomføres ved at [REDACTED] [REDACTED] når ny kirke for Charlottenlund menighet er tatt i bruk.

Partene vil etablere et utbyggingsselskap (**Utbyggingsselskapet**) for gjennomføring av kjøpet.

[REDACTED] at Utbyggingsselskapet kan anses for å være underlagt felleskontroll.

Det er i dag ett enkelt leieforhold på Eiendommen, i tillegg til at den brukes som kirke. [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
Coop Midt-Norge eier i dag den tilgrensende naboeiendommen gnr. 17, bnr. 327 i Trondheim kommune, der de opererer en dagligvarebutikk. [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

3 VILKÅRENE FOR Å INNGI FORENKLET MELDING ER OPPFYLT

Målvirksomheten har i dag svært begrenset virksomhet innen utleie av næringseiendom. Coop Midt-Norge driver også utleie av næringseiendom i Trondheimsområdet. Partenes samlede markedsandel i dette markedet er under 20 %.

Coop Midt-Norge leier næringslokale i Trondheim, og det oppstår derfor en teoretisk vertikal forbindelse mellom Coop Midt-Norge og målvirksomheten. Coop Midt-Norges markedsandel i et slikt marked for leie av næringslokaler er imidlertid i alle tilfeller under 30 %.¹

Foretakssammenslutningen oppfylder derfor vilkårene for forenklet melding, jf. FOR-2013-12-11-1466 om melding for foretakssammenslutninger § 3 tredje ledd bokstav b.

For øvrig bemerkes at Utbyggingssselskapet bare i ubetydelig omfang vil drive virksomhet i Norge. Eiendommen genererer årlig omsetning på omtrent [REDACTED] kroner. Det vil overføres aktiva til fellesforetaket i [REDACTED]

[REDACTED]. Dette vil imidlertid ikke overstige 100 millioner. Foretakssammenslutningen oppfylder derfor også vilkårene for forenklet melding, jf. forskrift om melding for foretakssammenslutninger § 3 nr. 1 bokstav a og b.

4 BESKRIVELSE AV INVOLVERTE FORETAK OG FORETAK I SAMME KONSERN

4.1 Coop Midt-Norge

Coop Midt-Norge SA (**Coop Midt-Norge**) er et samvirkeforetak som eies av ca. 275.000 medlemmer bosatt i Trøndelag og på Helgeland. Coop Midt-Norge er blant landsdelens største bedrifter med en omsetning på ca. 8,7 milliarder kroner i 2023.

Coop Midt-Norge eier 16,8 prosent av Coop Norge SA, som er samvirkelagenes vareforsyner og fellesorganisasjon. Coop Norge SA omsatte for NOK 56,2 milliarder i 2022. Coop Norge SA er samvirkelagenes fellesorganisasjon og eid av disse. Sammen danner lagene eierskapet i Coop Norge. 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.

¹ Det bemerkes at Coop-Midt Norge har en markedsandel som overstiger 30 % i dagligvaremarkedet innenfor det geografisk avgrensede området. Melder er imidlertid av den oppfatning at dette ikke er relevant, da det uansett ikke er noen potensiell vertikal relasjon mellom utleie av Eiendommen og verdikjeden for dagligvarer da Eiendommen i dag ikke er egnet for detaljhandel.

Coop Midt-Norge SA sitt formål er å forsyne medlemmene med gode og hensiktsmessige varer og tjenester til konkurransedyktig pris og kvalitet. Virksomheten omfatter detaljvarehandel, eiendomsforvaltning og kapitalforvaltning.

Innenfor dagligvare driver Coop Midt-Norge butikker i 28 kommuner i Trøndelag og på Helgeland. Disse er fordelt innenfor lavpriskonseptet Extra (45 butikker), stormarkedskonseptet Obs (4 butikker), mens Coop Mega dekker supermarkedssegmentet (4 butikker). Det drives også nærbutikker innenfor konseptene Coop Prix (29 butikker) og Coop Marked (15 butikker).

Øvrig detaljhandelsvirksomhet består av salg av byggevarer gjennom butikker i konseptene Obs Bygg (8 butikker) og Coop Byggmix (5 butikker), servering gjennom kafedrift (7 kafeer) og annen faghandel (6 butikker).

Coop Midt-Norge har et samlet heleid eiendomsareal på ca. ■■■■00 kvadratmeter bygningsmasse og ca. ■■■-■■■ kvadratmeter tomteareal. Omtrent ■■ % av arealet anvendes til egen butikkvirksomhet.

I Trondheim kommune eier Coop Midt-Norge totalt ca. ■■■■■ kvadratmeter bygningsmasse, fordelt på morselskapet (ca. 130 000 kvadratmeter) og de to heleide datterselskapene Bratsbergveien 11-15 AS (ca. ■■■■■ kvadratmeter) og Tungaveien 26 AS (ca. ■■■■■ kvadratmeter). Av de ca. ■■■■■ kvadratmeter er ca. ■■■■■ kvadratmeter utleid til eksterne aktører, fordelt på ■■ utleieforhold.

Coop Midt-Norge har ca. 2 800 ansatte.

Coop Midt-Norge er medlem av Virke.

Ytterligere informasjon om Coop Midt-Norge finnes på www.coopmidtnorge.no

4.2 TOBB

TOBB er et boligbyggelag med virksomhet i Midt-Norge. TOBB bygger og forvalter boliger for våre medlemmer og driver tilhørende virksomhet. TOBB er en medlemsorganisasjon med om lag 76 000 medlemmer og forvalter p.t. ca. 1000 boligselskaper om ca. 40 000 boliger i regionen.

TOBB bygger om lag 300 nye boliger per år som tilbys til medlemmer.

TOBB har hovedkontor i Trondheim og avdelingskontorer på Levanger, Steinkjer og Namsos.

Ytterligere informasjon finnes på www.tobb.no

4.3 Målvirksomheten

Eiendommen består av en kirke (Charlottenlund kirke) hvor det kirkelige arbeidet utføres og følges opp av den lokale menigheten, mens forvaltningen av eiendommen gjøres av Kirkelig Fellesråd i Trondheim (org.nr 976998294) som også er formell selger. Driften av eiendommen finansieres hovedsakelig gjennom bevilgninger/tilskudd fra Trondheim kommune og staten.

Eiendommen ligger på Jakobsli (poststed Charlottenlund), et område i Trondheim kommune, omtrent syv kilometer øst for sentrum. Området består primært av boligbebyggelse.

Eiendommens samlede tomteareal utgjør 3 184 kvadratmeter, mens bygningsarealet er omtrent 1 568 kvadratmeter.

Kirkelig Fellesråd i Trondheim leier ut en del av arealet på Eiendommen til en frisør med en årlig leieinntekt beregnet til omtrent [REDACTED] kroner.

4.4 Omsetning og driftsresultat i Norge siste regnskapsår

Omsetning og driftsresultat 2022 (MNOK)	Coop Midt-Norge SA	Boligbyggelaget TOBB	Målvirksomheten
Omsetning i Norge	8 331	461	[REDACTED]
Driftsresultat i Norge	254	34	-

5 INGEN BERØRTE MARKEDER

5.1 Innledning

Coop Midt-Norge og Eiendommen har virksomhet innen utleie av næringseiendom i Trondheimsområdet, slik at transaksjonen medfører en begrenset horisontal overlapp.

Det er videre en begrenset teoretisk vertikal relasjon mellom Eiendommens utleie av næringslokaler og Coop Midt-Norges leie av næringslokaler.

5.2 Begrenset horisontal overlapp innen utleie av næringseiendom

Kommisjonen har i tidligere avgjørelser vurdert separate markeder for (i) eiendomsutvikling, (ii) utleie av fast eiendom, (iii) eiendomsforvaltning og (iv) salg av fast eiendom.² Når det gjelder eiendomsutleiemarkedet, har EU-kommisjonen ved flere anledninger vurdert en snevrere markedsdefinisjon som omfatter utleie av lokaler til detalj salg av ulik størrelse, uten å konkludere endelig. I den geografiske avgrensningen av disse produktmarkedene har Kommisjonen vurdert både lokale og nasjonale markeder.

Eiendommen leies i dag delvis ut til næringsvirksomhet (til en frisørsalong). Coop Midt-Norge har også virksomhet innen utleie av næringslokaler i Trondheimsområdet, slik at transaksjonen medfører en overlapp mellom målselskapet og enkelte av melderne på dette markedet.

Det foreligger følgelig en svært begrenset horisontal overlapp innen markedet for utleie av næringseiendom i Trondheimsområdet.

Melder anslår at det i Trondheim kommune er omtrent [REDACTED] millioner kvadratmeter handelsbygg/kombibyg, hvorav rene handelsbygg er omtrent [REDACTED] millioner kvadratmeter.³ Kombibyg kan inneholde både handelsarealer og annen type virksomhet.

I Trondheim kommune eier Coop Midt-Norge direkte og sammen med datterselskap ca. [REDACTED] millioner kvadratmeter totalareal. Dette er i stor grad handelsareal, men også en del utleie til annen type virksomhet. Av det totale arealet som Coop Midt-Norge eier i Trondheim kommune så anvender selskapet ca. [REDACTED] millioner kvadratmeter til egen virksomhet og de resterende areal på ca. [REDACTED] millioner kvadratmeter leies ut til andre næringsdrivende.

² COMP/M.7416 – RREEF/ECE/Palaisquartier, avsnitt 21

³ Tall hentet fra Norion Næringsmegling AS

Partene overlapper kun innen utleie av næringsareal, ikke innenfor et snevrere segment for handelsareal, da Eiendommen ikke benyttes som handelsareal.

Beregnet med utgangspunkt i totalt antall kvadratmeter næringsareal i Trondheim kommune, har Coop Midt-Norge en markedsandel på under [REDACTED].

TOBB har ingen virksomhet innen utleie av næringseiendom.

Målvirksomheten består av et enkelt bygg som delvis leies ut til en frisør. Målvirksomhetens markedsandel er i alle tilfelle [REDACTED].

Partenes samlede markedsandeler er følgelig betydelig lavere enn 20 prosent.

5.2.1 Konkurrenter

Partenes viktigste konkurrenter innen utleie av næringseiendom i Trondheim:

Konkurrenter
KLP Eiendom
Reitan Eiendom
Vital Eiendom
Entra Eiendom
Koteng

5.2.2 Kunder

Partenes viktigste kunder innen utleie av næringseiendom (leietakere) i Trondheim:

Coop Midt-Norge
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Eiendommen har kun en kunde: [REDACTED]

5.2.3 Leverandører

Partenes viktigste leverandører innen utleie av næringseiendom i Trondheim:

Coop Midt-Norge
█
█
█
█
█

Eiendommen brukes hovedsakelig som kirke og har ingen egne leverandører til utleievirksomheten. Eiendommen forvaltes av eier som har avtaler med normale leverandører til eiendomsdrift, som strøm, forsikring, brann og innbruddsalarm. Etter Melders oppfatning det lite hensiktsmessig å sette opp disse da de ikke vil være av relevans for Konkurransetilsynets vurdering av Foretakssammenslutningen.

5.3 Vertikale forbindelse

Den planlagte transaksjonen innebærer at Coop Midt-Norge trer inn som felleskontrollerende eier over Eiendommen, som har en svært begrenset virksomhet innen utleie av næringseiendom.

Coop Midt-Norge er aktiv innen leie av eiendom, og det oppstår derfor en teoretisk vertikal relasjon mellom Eiendommen og Coop Midt-Norge.

Oppstrømsmarkedet kan defineres som utleie av næringslokaler i Trondheims-området. Her finnes det tilnærmet ubegrenset tilgang til næringslokaler, og det er sterk konkurranse blant utleiende som ønsker å få leid ut sine lokaler. Lokalene på Eiendommen utgjør små arealer og virksomheten er negligierbar. Det vises til analysen av partene og målselskapets markedsandeler innen utleie av næringslokaler i Trondheims-området ovenfor.

Leie av næringslokaler er en del av de fleste typer virksomhet, og er ikke særegent for dagligvarehandel. Coop Midt-Norge er en av en rekke aktører i innen leie av næringseiendom i Trondheim. Coop Midt-Norge leier totalt █ kvadratmeter næringseiendom til detaljhandel i Trondheim kommune. Etter melders beste estimat innebærer dette en markedsandel på █%.

Eiendommen leies som nevnt ikke ut til aktører innen dagligvare. Dersom det relevante markedet avgrenses til utleie av næringseiendom til dagligvare, er det altså ingen vertikal relasjon eller overlapp mellom målvirksomheten og Coop Midt-Norge. Partene er av den oppfatning at utleie av næringseiendom til detaljhandel ikke utgjør et ledd i verdikjeden for dagligvarehandel. For ordens skyld gis det likevel opplysninger om dette som et hypotetisk vertikalt forhold.

Coop Midt-Norge driver dagligvarebutikken Coop Prix Charlottenlund på naboeiendommen. █. I tråd med Konkurransetilsynets metode i Coop/Ica legger partene derfor for denne meldingen til grunn en kjøretid på 10 minutter for å vurdere markedets geografiske nedslagsfelt.

Coop Midt-Norge anslår sin markedsandel innenfor dette området til ca. █%. Omsetningen i området er høy som følge av at Norges største dagligvarebutikk Obs Lade ligger med 7 minutters kjøreavstand fra Coop Prix Charlottenlund.

I området har alle de etablerte dagligvarekjedene samlet mer enn 44 utsalgssteder⁴. Det er også flere andre aktører utenfor de etablerte kjedene med utsalgssteder i området. Av de totalt 44 dagligvarebutikkene i nedslagsfeltet, drives kun 12 av Coop. Det er med andre ord en rekke konkurrenter i umiddelbar nærhet, som utøver betydelig konkurransepress på Coop sine utsalgssteder i området.

Markedet for dagligvare solgt gjennom dagligvarebutikker er preget av sterk konkurranse på pris, og kundene er svært prisbevisste. Hvert år etableres også en rekke dagligvarebutikker, herunder mellom 10 og 50 nye lavprisbutikker. Dette illustrerer at det er relativt lave etableringshindringer i markedet.

En eventuell vertikal relasjon som oppstår som følge av Transaksjonen fører dermed ikke til noen negative virkninger.

6 TILSYN FRA ANDRE KONKURRANSEMYNDIGHETER

Foretakssammenslutningen er ikke meldepliktig til konkurransemyndigheter i andre jurisdiksjoner enn Norge.

7 ÅRSBERETNING OG ÅRSREGNSKAP

Årsregnskapene for Coop Midt-Norge SA og Boligbyggelaget TOBB BBL er tilgjengelig hos Brønnøysundregisteret og vedlegges derfor ikke.

Det utarbeides ikke egne regnskaper for Eiendommen. Regnskapene til selger, Kirkelig Fellesråd i Trondheim, er offentlig tilgjengelig.

8 OFFENTLIGHET OG KONFIDENSIALITET

Denne meldingen inneholder opplysninger som det er av konkurransemessige betydning at hemmeligholdes, og som derfor er underlagt lovbestemt taushetsplikt, jf. forvaltningsloven § 13 første ledd nr. 2. Disse er avmerket med XXXXXXXXXX.

Offentlig versjon av meldingen følger vedlagt, sammen med begrunnelse for opplysninger som ønskes unntatt offentlighet i samsvar med konkurranseloven § 18b.

Vedlegg 1 Utkast til offentlig versjon av meldingen

⁴ Beregnet basert på Jakobslivegen 51, ligger følgende butikker innenfor en radius på 10 minutter: Coop Prix Charlottenlund (0 minutt), Rema 1000 Jakobsli (0,2 minutt), Bunnpris Charlottenlund (1,2 minutt), Kiwi Ranheim (2,2 minutt), Extra Grilstad (3,3 minutt), Coop Prix Olderdalen (3,8 minutt), Rema 1000 Ranheim (4,4 minutt), Kiwi Humlehaugen (4,5 minutt), Rema 1000 Dragvoll (4,9 minutt), Kiwi Strinda (5,3 minutt), Coop Mega Sirkus Shopping (5,5 minutt), Rema 1000 Ranheimsfjæra (6 minutt), Extra Moholt (6 minutt), Bunnpris Angelltrøa (6,1 minutt), Rema 1000 Liljendal (6,3 minutt), Rema 1000 Lade Arena (6,3 minutt), Meny Moholt (6,5 minutt), Rema 1000 Bromstad (6,7 minutt), Obs City Lade (7,1 minutt), Coop Prix Persaunet (7,2 minutt), Bunnpris Vikåsen (7,4 minutt), Bunnpris Rosendal (7,6 minutt), Kiwi Moholt (7,7 minutt), Rema 1000 Moholt (7,8 minutt), Rema 1000 Ladetorget (8,1 minutt), Kiwi Valentinlyst (8,3 minutt), Bunnpris Buran (8,7 minutt), Bunnpris Hundhammeren (8,7 minutt), Bunnpris Moholt (8,7 minutt), Coop Mega Valentinlyst (8,7 minutt), Extra Lilleby (8,7 minutt), Bunnpris Lade (8,8 minutt), Bunnpris Rosenborg (8,9 minutt), Kiwi Lilleby (8,9 minutt), Rema 1000 Solsiden (8,9 minutt), Rema 1000 Møllenberg (9,3 minutt), Extra Rosenborg (9,3 minutt), Coop Mega Nardo (9,3 minutt), Meny Solsiden (9,5 minutt), Rema 1000 Rosenborg (9,5 minutt), Bunnpris & Gourmet Tyholt (9,8 minutt), Bunnpris Bakklandet (9,9 minutt), Extra Risvollan (9,9 minutt), Rema 1000 Bakklandet (10 minutt).

Vedlegg 2 Begrunnelse for anmodning om unntak fra offentlighet

9 **AVSLUTTENDE BEMERKNINGER**

Vi ber om å bli kontaktet dersom det skulle være spørsmål til meldingen.

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

Vennlig hilsen,
Arntzen de Besche Advokatfirma AS



Ingeborg Maria Gudem

VEDLEGG

Vedlegg 1	Utkast til offentlig versjon av meldingen.....	9
Vedlegg 2	Begrunnelse for anmodning om unntak fra offentlighet	10