
Melding av foretakssammenslutning

vedrørende

NG EIENDOM VESTFOLD TELEMARKE AS

og

KANALEN EIENDOM AS

sitt erverv av felleskontroll over

FÆRDERKVARTALET AS

27. september 2024

INNEHOLDER FORRETNINGSSHEMMELIGHETER

1 KONTAKTINFORMASJON

1.1 Melderne

Navn: NG Eiendom Vestfold Telemark AS
Org.nr.: 984 980 744
Adresse: Hegdal, 3261 Larvik
Kontaktperson: Advokat Pernille Edh Hasselgård
E-postadresse: pernille.hasselgard@norgesgruppen.no
Telefonnummer: +47 99 49 96 91

Navn: Kanalen Eiendom AS
Org.nr.: 988 610 372
Adresse: Hauanveien 29, 3230 Sandefjord
Kontaktperson: Andreas Hojem Olsen
E-postadresse: andreas@formateiendom.no
Telefonnummer: 92 41 77 43

1.2 Representant for melderne

Navn: Wikborg Rein Advokatfirma AS
Adresse: Postboks 1513 Vika, 0117 Oslo
Kontaktperson: Advokat Preben Milde Thorbjørnsen
E-postadresse: pmt@wr.no
Telefonnummer: +47 41 64 93 40

1.3 Øvrig involvert virksomhet

Navn: Færderkvartalet AS
Org.nr.: 994 915 665
Adresse: Hauanveien 29, 3230 Sandefjord
Kontaktperson: Andreas Hojem Olsen
E-postadresse: andreas@formateiendom.no
Telefonnummer: 92 41 77 43

2 INNLEDNING

Det inngis med dette på vegne av NG Eiendom Vestfold Telemark AS ("**NG Eiendom Vestfold Telemark**") og Kanalen Eiendom AS ("**Kanalen Eiendom**") (samlet "**Melderne**") melding om foretakssammenslutning etter konkurranseloven § 18 første ledd, jf. § 17 annet ledd. Meldingen gjelder erverv av felles kontroll i Færderkvartalet AS ("**Færderkvartalet**").

3 BESKRIVELSE AV FORETAKSSAMMENSLUTNINGEN

Meldingen gjelder NG Eiendom Vestfold Telemark AS' og Kanalen Eiendom AS' erverv av felles kontroll i Færderkvartalet AS, gjennom NG Eiendom Vestfold Telemark AS' kjøp av 50 % av aksjene i

selskapet ("**Transaksjonen**"). Før foretakssammenslutningen er Færderkvartalet 100 % eiet av Kanalen Eiendom.

Partene er enige om de vesentlige forhold knyttet til Transaksjonen, herunder om kjøpsprisen. Det gjenstår i midlertidig enkelte punkter å bli enige om, samt en mulig bekreftende due diligence. Endelig avtale er ikke inngått og avtaleverket er ikke formalisert i et omforent avtaleutkast, men partene er av den oppfatning at det er klart at avtalen vil signeres innen kort tid. Seneste versjon av avtalen fremlegges av denne grunn ikke. Transaksjonen er planlagt gjennomført 15. oktober 2024

Færderkvartalet eier eiendom med gnr. 1003, bnr. 310 og gnr. 1003, bnr. 61 i Tønsberg kommune. Eiendommene benyttes i dag som parkeringsplasser som leies ut til Vestfold fylkeskommune. Etter gjennomføring av transaksjonen vil parkeringsvirksomheten avvikles og eiendommene skal utvikles med en kombinasjon av bolig, næring og parkering med adresse Banebakken 36. Etter ferdigstilling av prosjektet vil boligene selges, mens Færderkvartalet vil fortsette å eie, drifte og leie ut næringslokalene og parkering. Blant annet vil NorgesGruppen leie ett av næringslokalene fra Færderkvartalet til drift av dagligvarebutikk.

Basert på det ovenstående legges det til grunn at partene, etter gjennomføringen av Transaksjonen, på varig grunnlag vil få felles kontroll i Færderkvartalet ved at de hver eier 50 % hver av selskapet, jf. konkurranseloven § 17 første ledd bokstav b.

Gjennomføring er betinget av Konkurransetilsynets godkjenning. Foretakssammenslutningen er ikke meldepliktig i andre jurisdiksjoner.

4 DE INVOLVERTE FORETAKENE

4.1 NG Eiendom Vestfold Telemark AS

NG Eiendom Vestfold Telemark er et norskregistrert investeringsselskap som har til formål å eie og investere i eiendomsselskaper. Selskapet har 18 datterselskaper.¹

NG Eiendom Vestfold Telemark er et heleid datterselskap av Norgesgruppen Eiendom Holding AS, og er del av NorgesGruppens forretningsområde for eiendom. NorgesGruppen Eiendom har som hovedfokus å sikre gode beliggenheter for NorgesGruppens kjeder og virksomheter. For denne meldingens formål bemerkes det at ingen NorgesGruppen-selskaper eier næringsseiendom til utleie til tredjeparter i Tønsberg-regionen. For ordens skyld opplyses det om at NG Eiendom Vestfold Telemark

¹ Falkenstenveien Næringsbygg AS (100 %), Larviksveien Eiendom AS (66 %), Kalstadsenteret AS (100 %), Vestskogen Eiendom AS (100 %), Kirkeveien 540 AS (100 %), Melsomvikveien Eiendom AS (100 %), Fjordgaten Eiendom AS (100 %), Bøgata 11 AS (100 %), Sannidal Eiendom AS (100 %), Grønli toppen AS (100 %), Bikuben Eiendom AS (100 %), Heddalsveien 15 AS (100 %), Tønderveien 2 AS (100 %), Skobi Gjemsø AS (51 %), Lasken Tunet AS (100 %), Larvik Storsenter Eiendom 1 AS (100 %), Larvik Storsenter Eiendom 2 AS (100 %) og Borreveien Eiendom AS (100 %).

har eierinteresser i tre utviklingsprosjekter i regionen², samt eier to bygg som leier ut til NorgesGruppen-eide KIWI-butikker.³

Norgesgruppen Eiendom Holding AS er en del av NorgesGruppen-konsernet med NorgesGruppen ASA som morselskap. Joh Johannsen Handel AS eier igjen 65 % av NorgesGruppen ASA (konsernet omtales i det følgende som "**NorgesGruppen**").

NorgesGruppens kjernevirksomhet består av to virksomhetsområder; detaljhandel og engros.

Detaljvirksomhetens hovedområder omfatter dagligvare og servicehandel.

Innenfor *dagligvare* har NorgesGruppen tre landsdekkende kjedekonsepter, samt et nærbutikk-konsept. KIWI dekker lavprissegmentet, mens SPAR dekker supermarkedssegmentet. MENY er profilkjeden for store supermarkeder. Nærbutikk-konseptet omfatter Joker og Nærbutikken. Virksomheten omfatter om lag 1789 dagligvarebutikker, hvorav omtrent 54 prosent er kjøpmannseide. I 2023 kom ca. 27,3 % av butikkomsetningen fra kjøpmannseide kjedemedlemmer/franchisetakere, mens det øvrige kom fra egneide butikker.

Innenfor *servicehandel mv.* er det NorgesGruppen Servicehandel som utvikler og drifter konsepter som tilbyr lettvinne måltids- og drikkeløsninger. Virksomheten består hovedsakelig av følgende kjeder:

- MIX, med 76 kjøpmannseide kiosker og servicebutikker.
- Deli de Luca, som er et franchisebasert konsept med totalt 141 butikker.
- Kaffebrenneriet, som har 44 kaffebarer (NorgesGruppen eier 50 %).
- Big Horn Steak House, som er et franchisebasert konsept med 11 restauranter, samt 1 Burger House (NorgesGruppen eier 50 %).
- JaFs, med 47 gatekjøkken.
- Dollarstore, med 25 utsalgssteder (NorgesGruppen eier 51 % med opsjon på videre fremtidig oppkjøp ved oppfyllelse av visse vilkår).
- Gigaboks, med 6 utsalgssteder.

Engrosvirksomheten håndteres i all hovedsak av ASKO, og omfatter leveranser til markedssegmentene dagligvaredetalj, servicehandel, storhusholdning og offshore. NorgesGruppen har også cash&carry-konseptet Storcash. Engrosvirksomheten har ansvaret for vare- og informasjonsstrømmen fra produsent til sisteleddet innenfor de ulike markedssegmentene.

NorgesGruppen eier i tillegg **produksjonsvirksomhetene** Bakehuset, Joh Johannson Kaffe AS og Matbørsen AS gjennom sitt heleide datterselskap NorgesGruppen Merkevarer AS, som også eier Unil

² NG Eiendom eier 33,333% i Råel Utvikling AS, som på sikt skal utvikle næringsseiendommer i Tønsberg. Videre eier NG Eiendom ca. 40% og har styreleder i Ørsnesveien 37 AS, som har til formål å eie og drifte eiendom på Nøtterøy. Til sist eier NG Eiendom 25% av Teie Eiendom AS, et eiendomsselskap som har holdt på i 20 år. Selskapet jobber i dag med regulering knyttet til et utviklingsprosjekt på Færder og har ellers ingen aktivitet.

³ Ettersom eiendommene kun benyttes internt i NorgesGruppen opererer ikke disse eiendommene i et marked for utleie av næringsseiendom.

AS (driver NorgesGruppens virksomhet innen egne merkevarer). Innen dagligvare selger produksjonsvirksomhetene utelukkende til ASKO.⁴

NorgesGruppen sysselsetter i underkant av 45 000 ansatte, når ansatte i kjøpmannseide butikker inkluderes.

En oversikt over NorgesGruppens ulike virksomheter er vedlagt som:

Bilag 1: Liste med selskapene i NorgesGruppen

NorgesGruppen er medlem av Virke.

Ytterligere informasjon om NorgesGruppen finnes på www.norgesgruppen.no.

4.2 Kanalen Eiendom AS

Kanalen Eiendom er et norskeid holdingselskap som driver med investering i eiendom og eiendomsselskaper. Selskapet er eid av Rams AS med 50% og Kaupang Invest AS med 50%. Kanalen Eiendom driver med utleie, forvaltning og utvikling av næringseiendommer på Østlandet, særlig i Vestfold.

Kanalen Eiendom har 11 heleide datterselskaper som driver med kjøp og salg av eiendom, eiendomsforvaltning og tilgrensede virksomheter:

- **Kanalparken AS** er et selskap med virksomhet eiendom/boligutvikling. Bygger boliger for salg.
- **Stokke Hageby AS** er et selskap med virksomhet eiendom/boligutvikling. Bygger boliger for salg.
- **Nedre Åsen AS** er et selskap med virksomhet eiendom/boligutvikling. Bygger boliger for salg.
- **Kjelle Bolig III AS** er et selskap med virksomhet eiendom/boligutvikling. Bygger boliger for salg.
- **Bærefjellveien 6/8 AS** er et selskap med virksomhet eiendom/boligutvikling. Bygger boliger for salg.
- **Kjelle Utvikling AS** er et selskap med virksomhet eiendom/boligutvikling. Bygger boliger for salg.
- **Søbergs Gate 3 AS** er et selskap med virksomhet eiendom/bolig- og næringsutvikling. Utleie av næringslokaler.
- **Skolegata Garasjer AS** er et selskap med virksomhet eiendom/næringsutvikling. Utleie av p-plasser.

⁴ Joh Johanson Kaffe og Matbørsen har, i tillegg til salg til dagligvare, noe begrenset salg til aktører som blant annet Lyreco.

- **Åshaugveien 62 AS** er et selskap med virksomhet eiendom/næringsutvikling. Utleie av næringsarealer.
- **Bærefjellveien 2/4 AS** er et selskap med virksomhet eiendom/ eiendom/boligutvikling. Bygger boliger for salg.
- **Færderkvartalet AS.** Virksomheten er beskrevet i punkt 4.3 nedenfor.

4.3 Færderkvartalet AS

Færderkvartalet AS, som er gjenstanden for transaksjonen, er et mindre eiendomsselskap som i dag har virksomhet innen utleie av parkeringsplasser. Etter gjennomføring av transaksjonen vil partene videreutvikle driften ved å etablere kombinerte bygg til bolig- og næringsformål med tilhørende parkering på eiendommene Færderkvartalet kontrollerer.

5 OMSETNING OG DRIFTSRESULTAT

Nedenfor følger en oversikt over partenes konsoliderte omsetning og driftsresultat i 2023:

	Omsetning 2023 (i hele tusen NOK)	Driftsresultat 2023 (i hele tusen NOK)
NorgesGruppen (konsern)	111 984 382	5 251 420
Kanalen Eiendom AS (konsern)	205 881	46 464
Færderkvartalet AS	434	335

6 BESKRIVELSE AV DE RELEVANTE MARKEDENE

6.1 Markedet for næringseiendom

Det er i tidligere saker for EU-kommisjonen blitt lagt til grunn at det foreligger separate markeder for i) eiendomsutvikling, ii) utleie av fast eiendom, iii) eiendomsforvaltning og iv) salg av fast eiendom.⁵ Innenfor markedet for utleie av fast eiendom mener partene det igjen må skilles mellom markedet for næringseiendom og markedet for fast eiendom til boligformål, da leietakerne av slike eiendommer har vesentlig forskjellige behov, interesser og bruk.

Det kan diskuteres om det innenfor markedet for utleie av næringseiendom må skilles mellom utleie av ulike typer næringseiendom, herunder eksempelvis kontorbygg, lagerbygg og butikklokaler. Partene anser det imidlertid ikke nødvendig å konkludere endelig på dette punktet, da transaksjonen ikke gir opphav til konkurransemessige bekymringer uavhengig av hvordan markedet avgrenses, jf. konkurranseanalysen inntatt i punkt 7 nedenfor.

⁵ Se kommisjonens vedtak av 18. november 2014 i sak COMP/M.7416 – RREEF/ECE/Palaisquartier, avsnitt 21 med videre henvisning til tidligere saker.

I ovennevnte sak fra Kommisjonen ble det lagt til grunn et geografisk marked med en radius på 50 kilometer. Etter partenes vurdering vil et marked med en radius på 50 kilometer ikke være treffende i denne saken da et så vidt marked vil omfatte store deler av det sentrale Vestfold, herunder inkludere byer som Sandefjord, Larvik, Horten mv. Partene er av den oppfatning at det geografiske markedet naturlig må avgrenses til næringseiendommer i Tønsberg, ettersom kunder som ønsker å leie slike eiendommer ikke vil anse næringseiendommer i andre byer/tettsteder som et substitutt til en eiendom i Tønsberg-regionen.

6.2 Markedet for dagligvarer solgt gjennom dagligvarebutikker

Konkurransetilsynet la i vedtak V2015-24 *Coop/Ica* til grunn at markedet for dagligvarer måtte defineres som "*dagligvarer solgt gjennom dagligvarebutikker, hvor alle segmenter inngår*", se avsnitt 62. Partene legger til grunn Konkurransetilsynets avgrensning av produktmarkedet for denne meldingens formål.

I avgrensningen av de lokale markedene har partene tatt utgangspunkt i kjøretidsmatrisen i Konkurransetilsynets notat om kvantitative analyser av lokale markeder, for å beregne den geografiske utstrekningen av det lokale markedet.⁶ Det geografiske nedslagsfeltet til eiendommen som omfattes av transaksjonen er dermed avgrenset ut fra kjøretid, som bestemmes både av type tettsted og av kommunesentralitet i tråd med definisjonen til SSB. SSB har utarbeidet en ny og mer finmasket definisjon av kommunesentralitet siden Coop/Ica-vedtaket, hvor SSB nå opererer med 6 nivåer av sentralitet.⁷

Tønsberg kommune har sentralitetsindeks 2 og tettstedet Tønsberg har en befolkning på i overkant av 50 000 innbyggere. Basert på Konkurransetilsynets metode i Coop/Ica er det naturlig å legge til grunn en kjøretid på 10 minutter. Da Færderkvartalet ligger i Tønsberg sentrum og en kjøretid på 10 minutter vil omfatte store deler av Nøtterøy, vil en kjøretid på ti minutter etter partenes vurdering ikke reflektere de reelle konkurranseforholdene i markedet, hvor butikker i Tønsberg sentrum i hovedsak vil konkurrere med andre butikker i Tønsberg sentrum. For denne meldingens formål vil derfor vil vi derfor legge til grunn en kjøretid på 5 minutter. For god ordens skyld vil vi også legge frem kjøretidsanalyser med en kjøretid på 10 minutter.

7 KONKURRANSEANALYSE

7.1 Ingen horisontal overlapp i markedet for næringseiendom

NorgesGruppen har per i dag ingen virksomhet knyttet til utleie av næringseiendom i Tønsberg. For ordens skyld bemerkes at NG Eiendom har tre pågående utviklingsprosjekter slik nærmere beskrevet i note 3 ovenfor, men er ikke per i dag aktiv i markedet for utleie av næringseiendom i Tønsberg-regionen. Det er uklart når og eventuelt hvordan disse prosjektene vil utvikles.

Kanalen Eiendom eier allerede i dag Færderkvartalet og en overgang fra enekontroll til felleskontroll vil ikke medføre noen endring i markedsforholdene. Det opplyses for ordens skyld likevel om at

⁶ Konkurransetilsynets notat om kvantitative analyser fra Coop/Ica-vedtaket.

⁷ [Sentralitetsindeksen – SSB](#)

Kanalen Eiendom ikke har utleie av næringseiendom i Tønsberg.⁸ Kanalen Eiendom har derfor ikke virksomhet som horisontalt overlapper med den planlagte virksomheten i Færderkvartalet.

7.2 Vertikal overlapp mellom utleie av næringseiendom til detaljhandel og salg av dagligvarer gjennom dagligvarebutikker

Transaksjonen innebærer at NorgesGruppen får felleskontroll over Færderkvartalet og næringslokalene som skal etableres i bygningsmassen. Da det i forbindelse med utviklingen av eiendommene skal etableres et lokale som NorgesGruppen skal leie til bruk i dagligvarehandel, resulterer foretakssammenslutningen i en vertikal overlapp mellom Færderkvartalets utleie av næringseiendom og NorgesGruppens virksomhet innenfor salg av dagligvarer gjennom dagligvarebutikker.

Transaksjonen vil klart nok ikke få noen negative virkninger i oppstrømsmarkedet for utleie av næringseiendom (kundeutestengelse). Dagligvarekjedene og andre detaljister er alltid interessert i attraktive næringslokaler og det vil være et bredt kundegrunnlag for konkurrenter av virksomheten som etableres i Færderkvartalet.

Hva gjelder nedstrømsmarkedet er dagligvaremarkedet et marked som er preget prisbevisste kunder og sterk konkurranse på pris. Dette er også tilfelle i Tønsberg og konkurransen i det lokale markedet vil være sterk også etter gjennomføringen av transaksjonen.

I forbindelse med denne meldingen det utarbeidet en kjøreanalyse som viser konkurrerende dagligvarekjeder innenfor en kjøreradius på 5 minutter fra Færderkvartalet. Denne vedlegges som:

Bilag 2: Kjøretidsanalyse 5 minutter Banebakken 36, datert 23. september 2024

Bilag 3: Kjøretidsanalyse 10 minutter Banebakken 36, datert 23. september 2024

Som det fremgår på s. 3-4 av bilag 3 er det innenfor en kjøretid på 5 minutter sterkt konkurranse fra en rekke Rema 1000- og Coop-butikker, hvor både Rema 1000 og Coop Extra har butikker svært nærme Færderkvartalet. NorgesGruppen har likevel størst markedsandel med [REDACTED]. Transaksjonen vil imidlertid ikke medføre noen nevneverdig endring i konkurransen på dagligvareleddet og NorgesGruppen vil være utsatt for sterk konkurranse også etter etablering av et nytt dagligvarelokale. Dagligvarekundene vil ha et godt utvalg av dagligvarebutikker og transaksjonen endrer ikke på dette. Etter det partene er kjent med finnes det videre en rekke lokaler i Tønsberg som egner seg for dagligvaredrift og det vil også være mulig for konkurrenter av NorgesGruppen å utvikle nye prosjekter slik NorgesGruppen her velger å gjøre.

Basert på det ovenstående er det klart at transaksjonen ikke vil begrense konkurransen i strid med konkurranseloven § 18.

⁸ Det opplyses for ordens skyld om at Kanalen Eiendom leier ut næringslokaler (Kontor, lager og produksjon) på Sem i Tønsberg (Åshaugveien 62 og 68), om lag 13 minutter fra Færderkvartalet. Etter Meldernes syn vil ikke de aktuelle lokalene på Sem være i konkurranse med lokaler sentralt i Tønsberg, både ut fra kjøreavstand, men også fordi lokalene på Sem ligger i et typisk industriparkområde.

8 KUNDER, KONKURRENTER OG LEVERANDØRER

Tabell 1: Færderkvartalet AS' tre viktigste kunder, konkurrenter og leverandører i markedet for utleie av næringseiendom i Tønsberg-regionen

Kunder ⁹	Konkurrenter	Leverandører ¹⁰
		-
		-
		-

Tabell 2: NorgesGruppens tre viktigste kunder, konkurrenter og leverandører i markedet dagligvarer

Kunder	Konkurrenter	Leverandører
Dagligvarekunder		
Dagligvarekunder		
Dagligvarekunder		

9 EFFEKTIVITETSGEVINSTER

Ettersom foretakssammenslutningen ikke vil kunne ha negative virkninger på konkurransen som effektivitetsgevinstene skal måles opp mot, gjøres det ikke nærmere rede for eventuelle effektivitetsgevinster.

10 ÅRSBERETNING OG ÅRSREGNSKAP

Årsregnskap og årsberetning for NorgesGruppen ASA er tilgjengelig på nett:
https://www.norgesgruppen.no/globalassets/finansiell-informasjon/rapporter/2023/ng_ars--og-barekraftsrapport-2023.pdf

Årsregnskap for NG Eiendom Vestfold Telemark AS, Kanalen Eiendom AS og Færderkvartalet AS følger vedlagt som:

Bilag 4: Årsregnskap for NG Eiendom Vestfold Telemark AS for 2023

⁹ Selskapet har per i dag ingen virksomhet, så det er ikke inngått kontrakter med andre kunder.

¹⁰ Selskapet har per i dag ingen virksomhet, så leverandører er ikke tilgjengelig.

Bilag 5: Årsregnskap for Kanalen Eiendom AS for 2023

Bilag 6: Årsregnskap for Færderkvartalet AS

11 OFFENTLIGHET

Denne meldingen inneholder konfidensiell forretningsinformasjon som må unntas offentlighet. En offentlig versjon av denne meldingen med tilhørende begrunnelse for sladdinger er vedlagt.

Bilag 7: Offentlig versjon av meldingen

Bilag 8: Begrunnelse for sladdinger

Dersom Konkurransetilsynet har spørsmål i tilknytning til meldingen, ber vi om å bli kontaktet.

Oslo, 27. september 2024
WIKBORG REIN ADVOKATFIRMA AS

Preben Milde Thorbjørnsen