
**FORENKLET MELDING
TIL
KONKURRANSETILSYNET**

FORETAKSSAMMENSLUTNING

NORGESGRUPPEN EIENDOMSKAPITAL AS

BACKE PROSJEKT AS

ERVERV AV FELLES KONTROLL OVER

TRALLFAVEIEN 7 AS

MELDEREMelder 1:

Selskap: NorgesGruppen Eiendomskapital AS
Adresse: Karenslyst allé 12-14, 0213 OSLO
Org.nr. 989 009 001

Melder 2:

Selskap: Backe Prosjekt AS
Adresse: Lysaker torg 8, 1366 Lysaker
Org.nr. 994 171 658

Representant for melderne:

Selskap: Advokatfirmaet Haavind AS
Representant: Advokat Marianne Henne Møller
E-post: m.moller@haavind.no
Adresse: Postboks 359 Sentrum, 0101 Oslo
Telefon: 22 43 30 00
Mobiltelefon: 94 16 21 67

1. ØVRIGE INVOLVERTE FORETAK

Selskap: Trallfavegen 7 AS
Adresse: Lysaker torg 8, 1366 Lysaker
Org.nr. 990 009 279

2. FORETAKSSAMMENSLUTNINGENS ART**2.1 Beskrivelse av transaksjonen**

Transaksjonen gjelder NorgesGruppen Eiendomskapital AS ("NGEK") kjøp av 50 % av aksjene i Trallfaveien 7 AS (Trallfaveien). Trallfaveien eies før transaksjonen 100 % av Backe Prosjekt AS ("Backe Prosjekt"), som vil fortsette å eie de resterende 50 % av aksjene etter transaksjonen.

Trallfaveien eier gnr. 2, bnr. 298 i Time kommune ("Eiendommen"). Formålet med transaksjonen er at partene i fellesskap vil benytte Eiendommen til å utvikle opptil 110 leiligheter og to næringsseksjoner. Partene er enige om at NGEK vil erverve næringsseksjonene dersom disse bygges. Før byggearbeidet kan begynne må eksisterende bygningsmasse rivemeldes, et nytt prosjekt rammesøkes og det må søkes om og mottas igangsettingstillatelse.

Transaksjonen meldes for det tilfelle at Trallfaveien skulle anses som et fullfunksjons fellesforetak, jf. Krrl. § 17 andre ledd. Det er per i dag ingen økonomisk virksomhet på Trallfaveien. Selskapet har ikke egne ansatte, men ledes av ansatte i Backe Prosjekt. Det vil heller ikke være ansatte i selskapet etter gjennomføringen av transaksjonen. Prosjektledelsen i forbindelse med utviklingen av Eiendommen vil utføres av Backe, og et av Backes entreprenørselskaper skal, på markedsmessige vilkår, ha fortrinnsrett til å utføre aktuelle byggeoppgaver på Eiendommen. Trallfaveien skal dekke alle nødvendige kostnader til utviklingen av Eiendommen. Når det gjelder finansiering planlegger partene at utviklingen av eiendommen så langt som mulig skal finansieres av fremmedkapital.

2.2 Forenklet melding

Trallfaveiens omsetning og aktiva er under NOK 100 millioner. Vilklårene for forenklet melding er derfor oppfylt, jf. FOR-2013-12-11-1466 om melding for foretakssammenslutninger § 3 første ledd nr. 1.

For ordens skyld opplyses også at målselskapet ikke har økonomisk virksomhet, og det oppstår derfor ingen overlapper eller vertikale relasjoner mellom målselskapet og eierne. Foretakssammenslutningen oppfyller derfor også vilklårene for forenklet melding, ihht. § 3 nr. 3 bokstav a i samme forskrift.

3. FORETAKENES STRUKTUR OG VIRKSOMHETSOMRÅDER

3.1 NorgesGruppen

NorgesGruppen Eiendomskapital AS ("NGEK") er et 100 % eid datterselskap av NorgesGruppen Eiendom Holding AS, som igjen er 100 % eid datterselskap av NorgesGruppen ASA ("NG"). Joh Johansson Handel AS har en 65 % eierandel i NorgesGruppen ASA.

NGEK er et selskap hvis formål er å eie og investere i eiendomsselskaper.

Innenfor dagligvare har NorgesGruppen tre landsdekkende kjedekonsepter, samt et nærbutikk-konsept. KIWI dekker lavprissegmentet, mens MENY og SPAR dekker supermarkedssegmentet. Nærbutikk-konseptet omfatter Joker og Nærbutikken.

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

- MIX, med 76 profilerte kiosker og servicebutikker.
- Deli de Luca, som er et franchisebasert konsept med totalt 141 butikker.
- Kaffebrenneriet, med 44 kaffebarer (NorgesGruppen eier 50 %).
- Big Horn Steak House, som er et franchisebasert konsept med 10 restauranter (NorgesGruppen eier 50 %).
- JaFs, med 47 profilerte gatekjøkken.
- Dollarstore med 25 utsalgssteder.
- Gigaboks med 6 utsalgssteder.

Norgesgruppen er også eier av Solberg & Hansen AS og Dromedar Kaffebar AS.

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 AS, Joh Johansson Kaffe AS og Matbørsen AS gjennom sitt heleide datterselskap NorgesGruppen Merkevarer AS, som også eier Unil AS (driver NorgesGruppens virksomhet innen egne merkevarer). Innen dagligvare selger produksjonsvirksomhetene utelukkende til ASKO.¹

¹ Joh Johansson Kaffe og Matbørsen har, i tillegg til salg til dagligvare, noe begrenset salg til aktører som blant annet Lyreco.

NorgesGruppen sysselsetter i overkant av 45 000 ansatte, når ansatte i kjøpmannseide virksomhet inkluderes. NorgesGruppen er medlem av Virke.

Ytterligere informasjon om NorgesGruppen finnes på <https://www.norgesgruppen.no>.

3.2 Backe Prosjekt AS

Backe Prosjekt eies av AS Backe, som igjen eies av Backe Holding AS, som er øverste kontrollerende eier i Backe-konsernet ("Backe").

Backe har som forretningsidé å tilby tjenester innenfor alle segmenter av byggenæringen, herunder entreprenørvirksomhet, prosjektutvikling og eiendomsforvaltning. Konsernet sin virksomhet er primært konsentrert rundt Øst og Vest-Norge. Backe har egne entreprenørselskaper i de største byene på Østlandet, samt Stavanger, Bergen og Trondheim. Konsernets hovedkontor er på Lysaker i Bærum. Backe har totalt 1200 ansatte.

Backes virksomhetsområder består av:

- Entreprenør:** Backes entreprenørvirksomhet er samlet i Backe Entreprenør, som omfatter 9 aktive entreprenørselskaper, et selskap med utvikling av idrettsbygg og et murmesterfirma. Nærhet til kunden, kunnskap og kvalitet utgjør fundamentet i entreprenørvirksomheten. Datterselskapene i entreprenørvirksomheten er selvstendige enheter som opererer under eget navn og med en ledelse som er forankret i det lokale nærings- og samfunnsliv.
- Prosjektutvikling:** Backe Prosjekt driver aktivt som byggherre innen utvikling av boliger og næringsbygg og offentlige bygg. Backe Prosjekt driver utvikling alene eller i samarbeid med andre partnere, grunneiere og investorer.
- Eiendomsforvaltning:** Backe Eiendom Invest sørger for at de eiendommene som Backe til enhver tid eier, forvaltes på best mulig måte. Selskapets eiendomsportefølje består av næringslokaler og offentlige bygg som eies og forvaltes gjennom offentlig-privat samarbeid, OPS. Gjennom OPS finansierer Backe Eiendom Invest byggene og leier dem ut til det offentlige.

Ytterligere informasjon om Backe finnes på <https://backe.no>.

3.3 Trallfaveien 7 AS

Trallfaveien 7 AS gjenstand for transaksjonen. Selskapet er eier av Eiendommen med påstående bygg og anlegg, med gnr. 2, bnr. 298 i Time kommune. Eiendommen er ikke utleid og har heller ikke nylig (i løpet av 2024) vært det. Tidligere ble bygningsmassen leid ut til en bilbutikk der Bavaria solgte BMW med tilhørende verksted.

Eiendommen vil benyttes av partene til å utvikle ca. 110 boliger og ca. 1750 kvm næringseiendom. Før arbeidet kan påbegynne må partene søke om, og motta, rammetillatelse og igangsettingstillatelse.

4. OMSETNING OG DRIFTSRESULTAT

Omsetning og driftsresultat i 2023 for melderne og målselskaper:

Foretak	Omsetning 2023 (i hele tusen)	Driftsresultat (i hele tusen)

Joh Johansen Handel AS	NOK 111 984 382	NOK 4 730 550
Backe Holding AS	NOK 7 335 535	NOK – 44 021
Tralfaveien 7 AS	NOK 1 062	NOK 581 302

5. INGEN BERØRTE MARKEDER

Tomteselskapene har i dag ingen pågående virksomhet. Foretakssammenslutningen medfører derfor ikke en overlapp mellom målselskapet og melderne. Det foreligger derfor ingen berørte markeder.

6. INGEN KOORDINERING MELLOM MORSELSKAPER

I henhold til konkurranseloven § 18a andre ledd og forskrift FOR-2013-12-11-1466 om melding av foretakssammenslutninger § 3 annet ledd bokstav g skal det opplyses om morselskapene fortsatt er virksomme på det samme markedet som fellesforetaket eller på et tidligere eller senere ledd i omsetningskjeden eller på et tilgrensende marked.

I vårt tilfelle er dette ikke aktuelt ettersom målselskapet, som nærmere beskrevet i punkt 6, ikke har noen pågående virksomhet.

7. 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.

8. ÅRSBERETNINGER OG ÅRSREGNSKAP

Årsberetning og årsregnskap for Joh Johansen Handel AS, Backe Prosjekt og Tralfaveien er tilgjengelig via Brønnøysundregisteret.

9. ANDRE OPPLYSNINGER

Transaksjonen er ikke underlagt meldeplikt i andre jurisdiksjoner.

10. UNDERSKRIFT

Oslo, 11. april 2025



Advokatfirmaet Haavind AS

Marianne Henne Møller