
**FORENKLET MELDING
TIL
KONKURRANSETILSYNET**

FORETAKSSAMMENSLUTNING

NG EIENDOM AGDER AS

OG

ALTI EIENDOMSINVEST AS

ERVERV AV FELLES KONTROLL OVER

TVEDESTRAND STORSENTER AS OG NÆRINGSARKEN TVEDESTRAND AS

Konfidensiell versjon

Inneholder forretningshemmeligheter

1. MELDEREMelder 1

Selskap: NG Eiendom Agder AS
Adresse: Vige havnevei 4, 4633 Kristiansand S
Org.nr. 976 522 184

Melder 2

Selskap: Alti Eiendomsinvest AS
Adresse: Øravegen 4, 6650 Surnadal
Org.nr. 929 635 841

Representant:

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

2. MÅSELSESKAPENE

Selskap 1: Tvedestrand Storsenter AS
Adresse: Vige havnevei 4, 4633 Kristiansand S
Org.nr. 945 200 030

Selskap 2: Næringsparken Tvedestrand AS
Adresse: Vige havnevei 4, 4633 Kristiansand S
Org.nr. 982 778 379

3. FORETAKSSAMMENSLUTNINGENS ART

3.1 Transaksjonen

NG Agder Eiendom AS ("NGAE"), et datterselskap av NorgesGruppen ASA, eier 100 % av aksjene i Tvedestrand Storsenter AS ("TS") og Næringsparken Tvedestrand AS ("NT"). Transaksjonen gjelder Alti Eiendomsinvest AS ("Alti") erverv av 50 % av aksjene i TS og NT. NGAE vil fortsette å eie de resterende 50 % av aksjene etter transaksjonen.

Transaksjonen vil gjennomføres gjennom et nytt selskap ("Newco"), eid 50/50 av partene. Newco vil eie NT og TS.

Transaksjonen meldes for det tilfellet at NT og TS anses som fullfunksjonelle fellesforetak, jf. Konkurranseloven § 17 andre ledd. TS og NT er involverte i økonomisk virksomhet av varig karakter, i form av utleie av næringseiendom (herunder utleie til tredjeparter). Det er ingen ansatte i selskapene. På TS' eiendom er det oppført et kjøpesenter som driftes gjennom en innleid senterleder.

3.2 Forenklet melding

Målselskapene har virksomhet innen utleie av næringseiendom og utleie av eiendom til ladeoperatører. NorgesGruppen og Alti-foretaket driver også utleie av næringseiendom. Som følger av punkt 6, er summen av partenes markedsandeler imidlertid langt under grensen på 20 %.

Videre foreligger det en vertikal link mellom målselskapenes utleie av næringseiendom og eiendomsforvaltningstjenester tilbudt av Alti Forvaltning AS. Som beskrives under punkt 6, er partenes markedsandeler imidlertid godt under grensen på 30 %.

Foretakssammenslutningen oppfyller derfor vilkårene for forenklet melding, jf. FOR-2013-12-11- 1466 om melding for foretakssammenslutninger § 3 nr. 3 bokstav b og c.

4. FORETAKENES STRUKTUR OG VIRKSOMHETSOMRÅDER

4.1 NorgesGruppen

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

NG Eiendom Agder AS er et selskap hvis formål er å drive med leie og fremleie av fast eiendom samt alt som står i den forbindelse.

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 lettvinne 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

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/>

4.2 Alti Eiendomsinvest AS

Alti Eiendomsinvest er et eiendomsselskap involvert i utvikling og utleie av næringseiendom. Selskapet eies av LL Holding AS (50 %), samt minoritetseierne Hallerud Invest AS (20 %), Sørco Holding AS (20 %) og AGL Holding AS (10 %).

LL Holding eies av Lih 1 AS (100 %), som igjen eies av Lars Ove Løseth (100 %). Løseth eier direkte og indirekte ulike selskaper² involvert i:

- (i) Utleie av næringseiendom. Næringseiendommen leies ut til ulike former for næringsvirksomhet (herunder detaljhandel, kontor og annen næringsvirksomhet).
- (ii) Eiendomsutvikling. Eiendomsutviklingsprosjektene omfatter en kombinasjon av boligeiendommer og næringseiendom. Prosjektene er lokalisert i hele Norge.
- (iii) Eiendomsforvaltning. Gjennom selskapet Alti Forvaltning AS (50 % eiet) tilbys eiendomsforvaltningstjenester til utleiende av næringseiendom. Tjenestene omfatter forretnings og regnskapsføring, utleie, teknisk forvaltning, markedsføring og andre administrative oppgaver.

For ordens skyld nevnes at Løseth også eier 50 % av Fitness Rent AS, som driver med utleie av treningsutstyr.

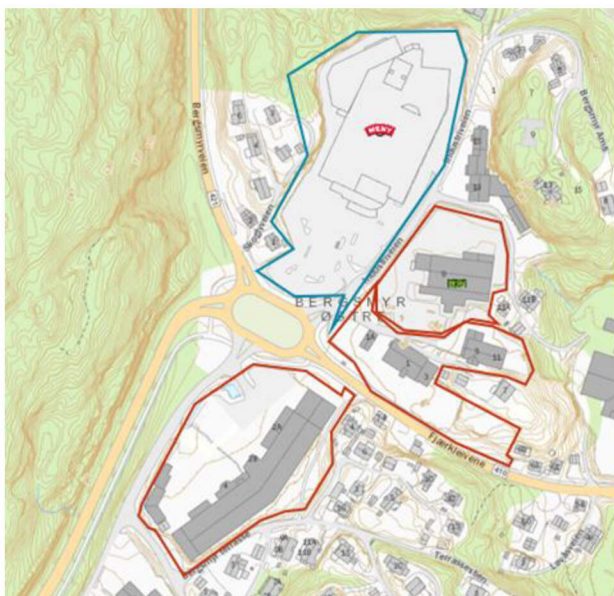
¹ Joh Johansson Kaffe og Matbørsen har, i tillegg til salg til dagligvare, noe begrenset salg til aktører som blant annet Lyreco.

² For oversiktens skyld opplyses at LI Holding AS er eier av Nedre Enggate 5-7 Kristiansund AS (100 %), Eiksundregionen Eignedom AS (100 %), LI Kjøpesenter AS (100 %), Sunndal torg AS (100 %), Begrun Holding AS (100 %), Alti AS (80 %), Møre Eiendom Holding AS (50 %), Hollendergt 7 AS (50 %), LI Medinvest AS (50 %), LI Sørco Eiendom AS (50 %), Alti Eiendomsinvest (50 %), O. Skasliens Veg 20 AS (50 %).

4.3 Målselskapene

Begge målselskapenes har aktivitet innen utleie av næringseiendom. Tvedestrand Storsenter AS ("TS") eier næringseiendommen som huser Grisen kjøpesenter i Tvedestrand. TS har 11 leietakere. Områder er markert i blått nedenfor. Næringsparken Tvedestrand AS ("NT") eier naboeiendommen, som også leies ut som næringseiendom, markert i rødt nedenfor. På NT er det også 11 leietakere. Videre gjenstår er ledig areal hvor det pågår [REDACTED]

Deler av eiendommene leies ut til Kiwi og Meny.



5. OMSETNING OG DRIFTSRESULTAT

Omsetning og driftsresultat i 2023 for melderne og målselskaper:

Foretak	Omsetning 2023 (i hele tusen NOK)	Driftsresultat 2023 (i hele tusen NOK)
NorgesGruppen (Konsern)	111 984 382	5 251 420
Lih 1 AS (Konsern)	586 569	241 529
Tvedestrand Storsenter AS	11 042	3 567
Næringsparken Tvedestrand AS	9 287	6 606

6. INGEN BERØRTE MARKEDER

6.1 Innledning

Målselskapene har virksomhet innen utleie av næringseiendom, samt utleie av eiendom til en ladeoperatør. NG og selskaper eid av Løseth (heretter omtalt som Løseth-selskaper) har også slik

virksomhet, slik at transaksjonen medfører begrensede horisontale overlapper. Disse beskrives nedenfor under punkt 6.2 og 6.3.

Løseth tilbyr videre, gjennom det 50 % eide selskapet Alti Forvaltning AS, forvaltningstjenester til utleiende av næringseiendom, slik at det foreligger en vertikal relasjon mellom Alti Forvaltnings virksomhet og målselskapenes utleievirksomhet. Denne vertikale relasjonen beskrives under punkt 6.4.

For oversiktens skyld nevnes at NG er leietaker av næringseiendom. Fordi et potensielt marked for utleie av næringseiendom til detaljhandel ikke utgjør ett ledd i verdikjeden for dagligvarer, samt at linken mellom NorgesGruppen og målselskapene uansett er preeksisterende (og altså foreligger uavhengig av transaksjonen), redegjøres det ikke nærmere for denne hypotetiske vertikale relasjonen mellom målselskapene og NG.

For ordens skyld nevnes spesifikt at transaksjonen ikke innebærer noen horisontal overlapp i markedet for salg av dagligvare gjennom dagligvarebutikker.

6.2 Ubetydelig overlapp innen utleie av næringseiendom til detaljhandel

Målselskapene leier ut eiendom til ulike former for næringsvirksomhet. Eiendommene er lokalisert i Tvedestrand kommune. NG og Løseth-Selskaper leier ut næringsareal i Agder fylke. Partenes markedsandeler er imidlertid begrenset (godt under 20 %), og transaksjonen utløser derfor ingen risiko for konkurranseskade.

Løseths selskaper leier samlet sett ut rundt [REDACTED] kvm næringseiendom til detaljhandel i Agder. Partene er ikke kjent med at det finnes tall for totalt utleie av næringseiendom til handel i Agder. Det finnes imidlertid ca. 97,6 millioner kvm tilgjengelig næringseiendom i Norge, hvorav 23,4 millioner kvm av dette er til handel, hvorav ca. 17 millioner kvm næringseiendom til handel tilbys utenfor de store byene Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger.³ Som et estimat, tilbys i størrelsesorden 1 millioner kvm næringseiendom til handel i hvert av de ulike fylkene.⁴ Løseths andel av dette utgjør følgelig under [REDACTED] %. Målselskapenes andel er tilsvarende forsvinnende liten (under [REDACTED] %). NG anslår tilsvarende at deres andel utgjør under [REDACTED] %. Ettersom produktmarkedet trolig er videre enn handelslokaler isolert sett utgjør dette et konservativt anslag.

Selv om det geografiske markedet eventuelt skulle avgrenses snevrere anslår partene at markedsandelene er tilsvarende små (samlet under [REDACTED] %). Innenfor en radius på 50 km ligger byer og tettsteder som Arendal, Blakstad, Grimstad og Risør hvor det leies ut ulike typer næringseiendom.

For ordens skyld opplyses at hverken NG eller Løseths selskaper leier ut næringseiendom til detaljhandel i Tvedestrand kommune. Hvis det geografiske markedet avgrenses til Tvedestrand, oppstår derfor ingen overlapp.

6.3 Ubetydelig overlapp innen utleie av næringseiendom til ladeoperatører

Målselskapene leier ut en del av eiendommen til ladeoperatører. For ordens skyld opplyses derfor at også Løseth (indirekte) eier en enkelt eiendom i Mandal, som leies ut til slik virksomhet. I lys av partenes begrensede virksomhet, er overlappen svært begrenset. NG leier også ut slik eiendom, men

³ Norges Bank, Næringseiendomsmarkedet - ikke lenger en «svart boks» (2022). På side 5 angis det at det samlet er et utvalg av næringsbygg på 97,6 millioner kvm. I tråd med figur 2 (side 6) er 24 % av dette arealet handelsarealer. I henhold til figur 4 (side 7), er rundt 75 % av handelsarealet lokalisert andre områder enn Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger.

⁴ Estimater er basert på at antall kvm næringseiendom til handel utenfor Oslo, Bergen, Trondheim og Stavanger er delt på 15 fylker.

anslår å ha en andel godt under █%, både i Agder fylke og innenfor en radius på 50 km fra Tvedestrand kommune.

For ordens skyld opplyses at hverken NG eller Løseth-selskaper leier ut eiendom til ladeoperatører i Tvedestrand kommune. Hvis det geografiske markedet avgrenses til Tvedestrand, oppstår derfor ingen overlapp.

6.4 Vertikal relasjon mellom eierskap av næringseiendom og forvaltningstjenester for slike

TS og NT eier næringseiendom som leies ut. Alt i Forvaltning AS tilbyr forvaltningstjenester for drift av slike, slik at det foreligger en vertikal relasjon mellom forvaltningstjenester (oppstrøms) og utleie av næringseiendom (nedstrøms). I tråd med opplysningene nedenfor, utløser transaksjonen imidlertid ingen risiko for konkurranseskade.

Forvaltningstjenestene består av forretnings og regnskapsførsel, utleie, teknisk forvaltning, markedsføring og andre administrative oppgaver. Tjenestene tilbys i hele Norge, hvor Alt i Forvaltning møter konkurranse fra andre større og landsdekkende aktører som Olav Thon Gruppen, Scala Eiendom og Citycon. I tillegg til de landsdekkende aktørene tilbyr en rekke regionale aktører deler av tjenestespekteret, herunder Newsec, CBRE, Malling, Borg Eiendom og Lister.

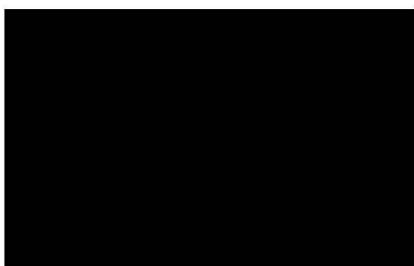
Alt i Forvaltnings markedsandel i et nasjonalt marked for forvaltningstjenester til drift av kjøpesenter er rundt █. Anslaget er konservativt, da produktmarkedet trolig er videre enn tjenester som tilbys til kjøpesenter isolert sett.

Målselskapenes virksomhet på nedstrømsmarkedet for utleie av næringseiendom er begrenset. Det vises til punkt 6.2.

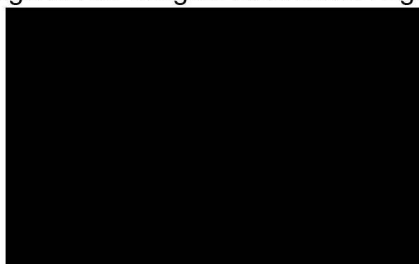
6.5 Viktigste konkurrenter, kunder og leverandører

6.5.1 NorgesGruppens konkurrenter, kunder og leverandører innen utleie av næringseiendom

NGs viktigste konkurrenter innen utleie av næringseiendom i Agder er:



NG leier primært ut næringseiendom til butikker i egne kjeder (Kiwi, Meny, Spar). Av tredjeparter utgjør følgende de viktigste leietakerne i Agder:



NG bruker primært interne leverandører for å leie ut næringseiendom. Av tredjeparter utgjør følgende leverandører de viktigste i Agder:



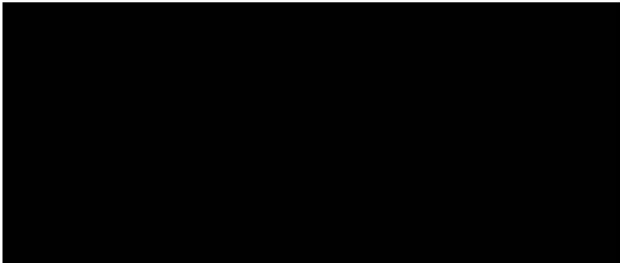


TS viktigste leietakere er, i tillegg til en Menybutikk, [redacted] og [redacted] NTs viktigste leietakere er, i tillegg til en Kiwibutikk, [redacted] og [redacted]

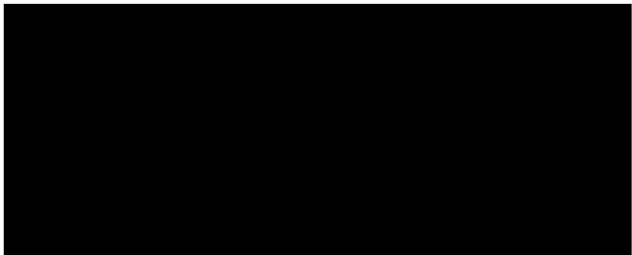
Målselskapenes leverandører er, i tillegg til interne leverandører i NG, [redacted] og [redacted]

6.5.2 Løseth-selskapenes konkurrenter, kunder og leverandører innen utleie av næringseiendom

De viktigste konkurrentene innen utleie av næringseiendom i Agder er:



De viktigste kundene innen utleie av næringseiendom i Agder er:



Løseth-selskapene benytter i all hovedsak tjenester fra Alti Forvaltning for å kunne leie ut næringseiendom. Av tredjepartsleverandører finnes bare [redacted] å opplyse om.

6.5.3 NorgesGruppens konkurrenter, kunder og leverandører innen utleie av eiendom til ladeoperatører

Utleie av eiendom til ladeoperatører er utenfor NGs kjernevirksomhet, og NG har derfor ikke detaljert kunnskap om hvilke aktører som utgjør særlig viktige konkurrenter. NG oppfatter imidlertid at alle aktører som driver med utleie av næringseiendom kan utgjøre slike konkurrenter. Det vises derfor til oversikten over konkurrenter ovenfor under punkt 6.5.1.

NG leier ut enkelte eiendommer til [redacted] og har ingen kunder å opplyse om utover dette. NG benytter ingen leverandører for å leie ut slik eiendom, og har derfor ingen leverandører å opplyse om.

Målselskapene leier ut slik eiendom til [redacted] Heller ikke målselskapene benytter leverandører for å leie ut denne eiendommen, og har derfor ingen leverandører å opplyse om.

6.5.4 Løseth-selskapenes konkurrenter, kunder og leverandører innen utleie av eiendom til ladeoperatører

Utleie av eiendom til laderoperatører er utenfor selskapenes kjernevirksomhet, og de har derfor ikke detaljert kunnskap om hvilke aktører som utgjør særlig viktige konkurrenter. Alle aktører som driver med utleie av næringseiendom kan utgjøre slike konkurrenter. Det vises derfor til oversikten over konkurrenter ovenfor under punkt 6.5.2.

Det leies ut en enkelt eiendom. Denne leies ut til [REDACTED] Det benyttes ingen leverandører for utleie av denne eiendommen.

7. INGEN RISIKO FOR KOORDINERING MELLOM MORSELSKAPENE

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.

NG og Alti har begge virksomhet innen utleie av næringslokaler og arealer til ladeoperatører i Agder. Slik det fremkommer under punkt 6 er partenes markedsandeler imidlertid ubetydelige på disse markedene. Transaksjonen utløser ingen risiko for koordinering mellom morselskapene.

8. ÅRSBERETNINGER OG ÅRSREGNSKAP

Årsregnskap og årsberetning for NorgesGruppen ASA, og for Lih 1 AS (konsernregnskap) fra siste regnskapsår er offentlig tilgjengelige via Brønnøysundregistret.

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. ANDRE OPPLYSNINGER

Foretakssammenslutningen er ikke underlagt tilsyn fra andre myndigheter.

11. OFFENTLIGHET

Melder ber om at opplysningene markert i grønt unntas fra offentlighet fordi dette er forretningshemmeligheter som det er av konkurransemessig betydning å hemmeligholde, jf. offentleglova § 13 jf. forvaltningsloven § 13 første ledd nr. 2.

Begrunnelse for unntak av forretningshemmeligheter er angitt i vedlegg 1.

Offentlig versjon av meldingen er vedlagt som vedlegg 2.

12. UNDERSKRIFT

Oslo, 4. april 2025



Advokatfirmaet Haavind AS

Marianne Henne Møller