
FORENKLET M E L D I N G
T I L
K O N K U R R A N S E T I L S Y N E T

FORETAKSSAMMENSLUTNING
NORGESGRUPPEN EIENDOM MIDT-NORGE AS,
KFJ CAPITAL AS
OG
LORD EIENDOM AS
ERVERV AV FELLES KONTROLL OVER
TEKNOTOMTEN 3 HOLDING AS

Konfidensiell versjon

Inneholder forretningshemmeligheter

1. MELDEREMelder 1:

Selskap: NorgesGruppen Eiendom Midt-Norge AS
Adresse: Østre Rosten 104, 7075 Tiller
Org.nr. 935 480 507

Melder 2:

Selskap: KFJ Capital AS
Adresse: Terminalen 1, 7080 Heimdal
Org.nr. 929 326 261

Melder 3:

Selskap: Lord Eiendom AS
Adresse: Terminalen 7, 7080 Heimdal
Org.nr. 988 802 093

Representant:

Selskap: Advokatfirmaet Haavind AS
Representant: Simen Klevstrand
E-post: s.klevstrand@haavind.no
Adresse: Postboks 359 Sentrum, 0101 Oslo
Telefon: 22 43 30 00
Mobiltelefon: +47 980 76 340
Telefaks: 22 43 30 01

2. ØVRIGE INVOLVERTE FORETAK

Selskap: Teknotomten 3 Holding AS
Adresse: Terminalen 7, 7080 Heimdal
Org.nr. 818 708 572

Selskap: Teknotomten 3 Næring AS
Adresse: Terminalen 7, 7080 Heimdal
Org.nr. 918 746 935

3. FORETAKSSAMMENSLUTNINGENS ART

3.1 Transaksjonen

NorgesGruppen Eiendom Midt-Norge AS ("NGE") og KFJ Capital erverver hver 1/3 av aksjene (33,333 %) i Teknotomten 3 Holding AS ("Målselskapet"). Målselskapet eier 100 % av aksjene i Teknotomten 3 Næring AS, org.nr. 918 746 935 ("Eiendomsselskapet")

Selger er Lord Eiendom AS ("LE"). Før transaksjonen eier Lord Eiendom AS 100 % av aksjene i Målselskapet og LE skal fortsette å eie den siste 1/3 av aksjene etter transaksjonen. NorgesGruppen Eiendom Midt-Norge AS, Lord Eiendom AS og KFJ Capital AS vil heretter omtales samlet som «Partene».

Når transaksjonen er gjennomført, vil hver av Partene eie en tredjedel av Målselskapet, og derigjennom ha indirekte eierskap i Eiendomsselskapet.

Meldingen gjelder inngåelse av avtaler som vil gi NGE og KFJ Capital AS felles kontroll over Målselskapet og Eiendomsselskapet sammen med LE. Aksjonæravtalen vil gi Partene felles kontroll over Målselskapet og Eiendomsselskapet fordi den gir hver av Partene vetorett over viktige strategiske og kommersielle beslutninger, herunder endringer i forretningsplanen, låneopptak, investeringer, leiekontrakter og salgsstart for leiligheter og næringsbygg.

Meldingen inngis for det tilfelle at Målselskapet og/eller Eiendomsselskapet skulle anses som et fullfunksjons fellesforetak etter transaksjonen, og skal i motsatt fall anses som en frivillig melding. [KONFIDENSIELT]

3.2 Bakgrunnen for transaksjonen

Bakgrunnen for transaksjonen er at [KONFIDENSIELT]

Gjennomføringen av Transaksjonen er betinget av godkjenning fra Konkurransetilsynet og er planlagt gjennomført så snart godkjenning foreligger.

4. FORENKLET MELDING

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

Målselskapet og Eiendomsselskapet har i dag heller ingen virksomhet, og det foreligger derfor ingen overlappt med Partenes virksomhet. Vilåårene for forenklet melding i forskriftens § 3 nr 3 bokstav a er derfor også oppfylt.

5. FORETAKENES STRUKTUR OG VIRKSOMHETSOMRÅDER

5.1 NorgesGruppen

NGE Midt-Norge er et 100 % eid datterselskap av NorgesGruppen Eiendom Holding AS, som igjen er 100 % eid datterselskap av NorgesGruppen ASA (NorgesGruppen). Joh Johansson Handel AS har en 65 % eierandel i NorgesGruppen ASA.

NGE Midt-Norge er et selskap hvis formål er å eie og investere i eiendomsselskaper knyttet til handelsvirksomhet i Midt-Norge.

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 supermarkedsssegmentet. MENY er profilkjeden for store supermarkeder. Nærbutikk-konseptet omfatter Joker og Nærbutikken. Virksomheten omfatter om lag 1700 dagligvarebutikker, hvorav omtrent 51 prosent er kjøpmannseide. I 2024 kom ca. 27 prosent av butikkomsetningen fra kjøpmannseide butikker/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 en egneid og 68 kjøpmannseide kiosker og servicebutikker.
- Deli de Luca, som er et franchisebasert konsept med totalt om lag 100 butikker.
- Tiger: Franchisekonsept med 108 utsalgssteder på Esso-stasjoner i hele Norge (66 av dem har Deli de Luca-konseptet). I tillegg er det ca. 60 forhandlereide stasjoner som gjennom avtalen mellom Certas Energy Norway AS og NorgesGruppen får tilgang til kjedestyrte kampanjer, sortiment og varekjøp samt driftsstøtte og butikkkonsepter (fire av disse har Deli de Luca-konseptet).
- Kaffebrenneriet, som har 44 kaffebarer (NorgesGruppen eier 90 prosent).
- Jafs, med 54 kjøpmannseide gatekjøkken.
- Grød: 1 utsalgssted i Oslo.

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

I tillegg utvikler og drifter NorgesGruppen Forbruksvare konsepter som tilbyr salg av daglige forbruksvarer, inkludert matvarer. Virksomheten består av kjedene:

- Dollarstore, med 26 utsalgssteder. Se hjemmesiden www.dollarstore.no/ for ytterligere informasjon.
- Gigaboks, som er et storhandelskonsept som tilbyr salg av varer i store forpakninger og partivarer til både privatkunder og bedrifter, med syv utsalgssteder nasjonalt. Se hjemmesiden www.gigaboks.no/ for ytterligere informasjon.

Engrosvirksomheten håndteres i all hovedsak av ASKO, og omfatter leveranser til markedssegmentene dagligvaredetalj, servicehandel, og storhusholdning.

ASKO består av sentrallagre og 12 regionale ASKO-selskap. ASKO er en fullsortimentsgrossist og står for nesten 85 prosent av alle vareleveranser til dagligvarebutikker tilhørende NorgesGruppens kjedekonsepter. I tillegg har ASKO felles kontroll i K. Ekrheim AS.

NorgesGruppen eier også Eureka som er en fullsortimentsgrossist for de mindre og mellomstore serveringsbedriftene, og som kun opererer på det sentrale Østlandet. Eureka tilbyr hovedsakelig matvarer, drikkevarer og enkelte hygiene- og husholdningsprodukter.

NorgesGruppen eier også cash&carry-konseptet Storcash, som består av ti utsalg spredt i landet. Storcash tilbyr salg av varer til næringsdrivende innenfor både dagligvare og storhusholdning. Produktene selges gjerne i store størrelser og i spesialpakker, og kundene plukker varene selv. Typiske kunder er gatekjøkken, restauranter, kantiner, kiosker, idrettslag eller foreninger. For ytterligere informasjon om Storcash vises det til hjemmesiden www.storcash.no.

NorgesGruppen eier i tillegg **produksjonsvirksomhetene** Bakehuset, 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 underkant av 45 000 ansatte, når ansatte i kjøpmannseide butikker inkluderes.

Vedlegg 1: Liste med selskapene i NorgesGruppen-konsernet

NorgesGruppen er medlem av bransjeorganisasjonen Virke.

For ytterligere informasjon om NorgesGruppen vises det til konsernets hjemmeside: <http://www.norgesgruppen.no>.

5.2 KFJ Capital AS

KFJ Capital AS, org. nr. 929 326 261, er et norsk investeringsselskap, som primært investerer i aksjer og eiendom. Selskapet har ingen datterselskaper. Virksomheten omfatter utleie og drift av fasteiendom.

Selskapet eies av Catja Eiendom AS, Hårik Eiendom AS og Kråka invest eiendom AS. De eier hver 33,333% av aksjene.

5.3 Lord Eiendom

Lord Eiendom AS inngår i et konsern med totalt 61 selskaper, inkludert 46 datterselskaper. Morselskapet er Lord Eiendom AS. Selskapet er 100% eid av Øyvind Antonsen.

Lord Eiendom AS er en aktiv aktør innen salg, utvikling og utleie av bolig og næringseiendom i Trondheimsområdet.

I markedet for boligutvikling er Lord Eiendom særlig involvert i følgende prosjekter/selskap i Trondheimsområdet: Skjetleinskogen AS, Brekkektrøa Boliger AS, Teknotomten AS, Teknotomten 3 Næring AS, Hårstad Minde AS, Ulstadløkkveien 8, Aslak Bolts gate 3-7 AS, Øysandveien 151-165 og Terminalen Rigg AS. I markedet for utleie av næringseiendom har selskapet en rekke næringseiendom i Trondheimsområdet. Næringseiendommene omfatter et bredt utvalg av industri-, kontor- og butikklokaler.

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

Lord Eiendom AS driver også med tomteerverv og gjennomfører utviklings- og reguleringsprosesser for både bolig og næringstomter.

Selskapets virksomhet kan grovt deles inn i 3 virksomhetsområder:

1. Regulering av bolig og næringstomt,
2. Bygging av bolig og næringsbygg,
3. Forvaltning og drift av eiendom både av bolig og næringsbygg, samt annen næringsvirksomhet.

Omtrent 20–25 % av konsernets virksomhet er knyttet til oppføring av boliger og næringsbygg. Den øvrige virksomheten omfatter eiendomsutvikling og -regulering, samt forvaltning og drift av eiendom.

Ytterligere informasjon om selskapet finnes på www.lordeiendom.no

5.4 Teknotomten 3 Holding AS og Teknotomten 3 Næring AS

Teknotomten 3 Holding AS er før transaksjonen 100% eid av Lord Eiendom AS. Teknotomten 3 Næring AS er 100% eid av Teknotomten 3 Holding AS.

Teknotomten 3 Næring AS har hjemmel til en ubebygget eiendom med gnr. 315 bnr. 593 på Rosten i Trondheim kommune. Eiendommen er regulert for en total utnyttelse på 8 497 BRA-i, som etter planen vil fordeles på ca. 167 boliger og næringsarealer.

Selskapenes formål er å eie og utvikle eiendommen til både leiligheter og næringsarealer med tanke på videresalg. Partene er enige om at eiendommen skal bebygges med leiligheter og næringslokaler i samsvar med rammetillatelsen. Det skal også etableres en Kiwi-butikk på området.

Selskapene hadde ingen omsetning i 2024.

6. OMSETNING OG DRIFTSRESULTAT

Omsetning og driftsresultat fra siste tilgjengelig regnskapsår for melderne og Målselskapet:

Foretak	Omsetning (i hele tusen NOK)	Driftsresultat (i hele tusen NOK)
NorgesGruppen (konsern) (2024)	117 776 557	5 794 449
Lord Eiendom (konsern) (2024)	294 169	101 571
KFJ Capital AS (2024)	0	-110
Målselskapet (2024)	0	-22
Eiendomsselskapet (2024)	0	-178

7. MARKEDER SOM BERØRES AV FORETAKSSAMMENSLUTNINGEN

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

8. INGEN 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.

I vårt tilfelle er dette ikke aktuelt ettersom Målselskapet og Eiendomsselskapet, som nærmere beskrevet i punkt 7, ikke har noen pågående virksomhet.

9. ÅRSBERETNINGER OG ÅRSREGNSKAP

Siste årsregnskaper for NorgesGruppen ASA, Lord Eiendom og KFJ Capital AS er offentlig tilgjengelige via Brønnøysundregistret.

10. 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.

11. ANDRE OPPLYSNINGER

Foretakssammenslutningen er ikke underlagt tilsyn fra andre myndigheter.

12. OFFENTLIGHET

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

Begrunnelse for unntak av forretningshemmeligheter er angitt i vedlegg 4. Offentlig versjon av meldingen er vedlagt som vedlegg 5.

13. VEDLEGG

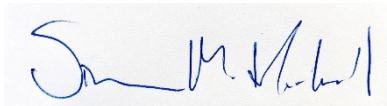
Vedlegg 1: Liste over selskapene i NorgesGruppen-konsernet.

Vedlegg 2: Begrunnelse for unntak av forretningshemmeligheter.

Vedlegg 3: Offentlig versjon av meldingen.

14. UNDERSKRIFT

Oslo, 12. september 2025



Advokatfirmaet Haavind AS

Simen Klevstrand