THOMMESSEN

FORENKLET MELDING AV FORETAKSSAMMENSLUTNING

MELLOM

NORDEA LIV FORSIKRING AS

OG

FORUSBEEN 50 AS

17. November 2026

Informasjon som er konfidensiell for Nordea Liv Forsikring AS er markert i turkis

Advokatfirmaet
Thommessen AS
Foretaksregisteret
NO 957 423 248 MVA
thommessen.no

OSLO
Ruseløkkveien 38
NO-0251 Oslo
Pb. 1484 Vika
NO-0116 Oslo
+47 23 11 11 11

BERGEN
Vestre Strømkaien 7
NO-5008 Bergen
Pb. 43 Nygårdstangen
NO-5838 Bergen
+47 55 30 61 00

STAVANGER
Kirkegata 2
NO-4006 Stavanger
+47 51 20 80 00

LONDON
Paternoster House, 2nd floor
65 St. Paul's Churchyard
GB-EC4M 8AB London
+44 207 920 3090

1 KONTAKTINFORMASJON

1.1 Melder

Navn:	Nordea Liv Forsikring AS
Organisasjonsnummer:	959922659
Adresse:	Postboks 7078, 5020 Bergen
Telefonnummer:	+47 55171000
Kontaktperson(er) for melder:	Advokatfirmaet Thommessen AS v/advokat Eivind Sæveraas
Adresse:	Ruseløkkveien 38, 0251 Oslo
Postadresse	Postboks 1484 Vika, 0116 Oslo
Telefonnummer:	+ 47 91 70 90 27
E-postadresse:	eis@thommessen.no

1.2 Øvrig involvert foretak

Navn:	Forusbeen 50 AS
Organisasjonsnummer:	978 681 193
Adresse:	Fritzners Gate 17, 0264 Oslo

2 BESKRIVELSE AV FORETAKSSAMMENSLUTNINGEN

Foretakssammenslutningen består i korthet av at Nordea Liv Forsikring AS ("**Nordea Liv"/"Melder**") erverver enekontroll i selskapet Forusbeen 50 AS ("**FB50 AS**" eller "**målselskapet**"), som eier eiendommen med Equinors hovedkontor på Forus i Stavanger.

Transaksjonen er ledd i en finansiell restrukturering. Bakgrunnen er at selskapet CFI Holdings AS ("**CFI**") (via sitt heleide datterselskap Forusbeen 50 AS) i 2015 kjøpte hovedkontoret til Equinor på Forus med en 15-års leiekontrakt. Deler av kjøpesummen ble finansiert ved et obligasjonslån. Da selskapet fikk problemer med å betjene lånet overtok obligasjonseierne selskapet i 2025 gjennom tiltredelse av aksjepant. Dette skjedde ved at obligasjonseierne instruerte Nordic Trustee om å tiltre aksjepantet i CFI. Tiltredelsen resulterte i at aksjene i CFI ble overført til NT Refectio 27 AS (som igjen er eid av Stiftelsen Refectio – et system Nordic Trustee bruker for å eie distress selskaper ved pantetiltredelser på vegne av obligasjonseierne).

Det er nå totalt 8 obligasjonseiere, der de tre største er Nordea Liv Forsikring AS, DNB Livsforsikring AS og Storebrand Livsforsikring AS. Ingen eier alene mer enn 50 % av lånet.

I forbindelse med overlevering av aksjene til obligasjonseierne er planen å omorganisere slik at Forusbeen 50 DA ("**FB50 DA**" - med org. nr. 938 858 063) overtar alt som i dag ligger i FB50 AS, herunder kontrakter og eiendommen. Deretter at andeler i DA-selskapet utleveres til obligasjonseierne, fordelt etter obligasjonsandel. Obligasjonseierne vil eie FB50 DA gjennom hvert sitt aksjeselskap ("feederselskap"). Dette er planlagt gjennomført ila november 2026.

Ny struktur er illustrert slik:



FB50 DA vil eie eiendommen, kontrakten med Equinor og ansvar for oppgradering av eiendommen. Bygget har et betydelig oppgraderingsbehov, og det vil bli etablert ny finansiering mellom eierne og FB50 DA for oppgraderingskostnadene, samt inngått ny leiekontrakt mellom Equinor og FB50 DA. CFI og FB50 AS vil fusjoneres. Det fusjonerte selskapet vil være et rent hjemmelsselskap for eiendommen.

Avtalen som skal inngås mellom deltakerne i DA-selskapet (obligasjonseierne) legger opp til beslutninger med alminnelig flertall. Avtalen inneholder imidlertid en bestemmelse med krav om kvalifisert flertall knyttet til beslutninger "outside the ordinary course of business". Nordea Liv vil få en eierandel som i praksis vil medføre at selskapet (som det eneste) vil få en vetorett ved slike beslutninger. Selv om det nok er litt uklart hva slags beslutninger det her kan være tale om (om noen), anses en vetorett for én eier knyttet til strategiske beslutninger vanligvis å innebære enekontroll i konkurranserettslig forstand. Dette er bakgrunnen for at restruktureringen meldes som en foretakssammenslutning etter konkurranseloven § 18.

3 VILKÅRENE FOR Å INNGI FORENKLET MELDING ER OPPFYLT

Forskrift om melding av foretakssammenslutninger ("**meldepliktforskriften**") § 3 første ledd nr. 3 er oppfylt.

Foretakssammenslutningen omfatter erverv av kontroll i et foretak som kun eier (og vil eie) en enkelt eiendom, som er utleid til Equinor. Nordea Liv, inkludert datterselskapet Nordea Liv Eiendom AS, er imidlertid aktiv innenfor virksomhet relatert til næringseiendom, inkludert i Stavanger-regionen. I den grad man skulle anse denne virksomheten og Målselskapets utleie til Equinor som aktivitet på samme relevante marked, vil markedsandelen uansett markedsavgrensning ikke overstige 20 %, jf. meldepliktforskriften § 3 nr. 3 bokstav b.

Nordea Liv er långiver til Målselskapet. Det er ikke åpenbart for Melder om det innebærer at man dermed har et vertikalt overlapp i meldepliktforskriftens forstand (opererer på et produktmarked i et forutgående eller etterfølgende ledd til et produktmarked hvor en annen part opererer). Nordea's markedsandel på markedet for lånefinansiering til bedrifter er imidlertid, uansett markedsavgrensning, under 30 %, jf. jf. meldepliktforskriften § 3 nr. 3 bokstav c.

4 BESKRIVELSE AV DE INVOLVERTE FORETAK OG DERES VIRKSOMHETSOMRÅDER

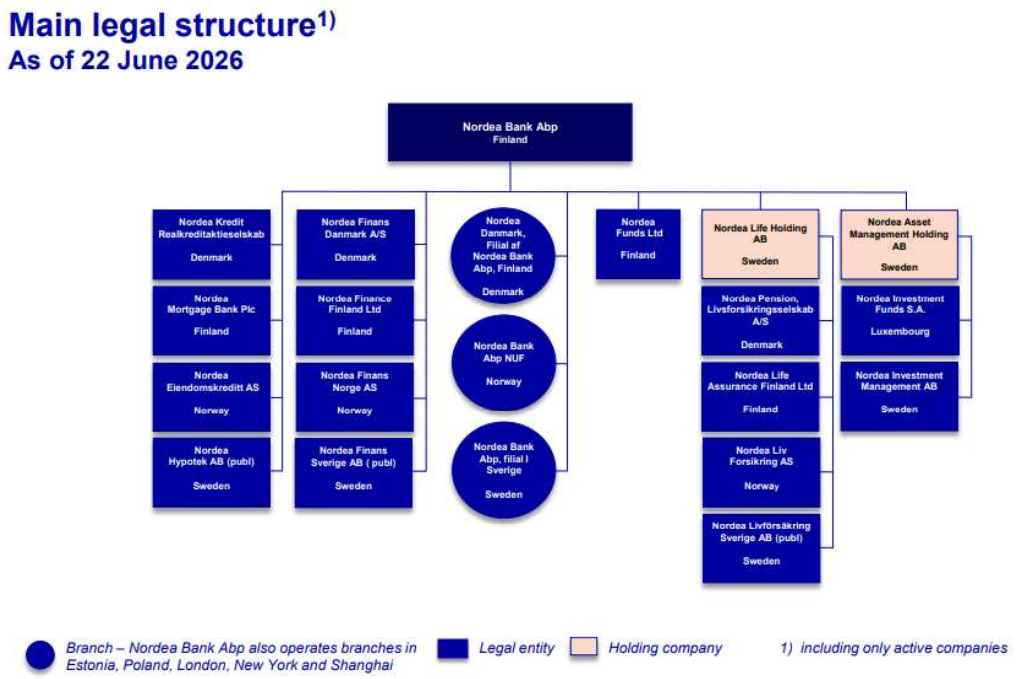
4.1 Nordea

4.1.1 Konsernet

Nordea er et nordisk finanskonsern med det finske morselskapet Nordea Bank Abp på toppen.

Nordea er det største finanskonsernet i Norden og en stor europeisk bank. Ved utgangen av 2025 hadde konsernet en forvaltningskapital på 654 milliarder euro og en ren kjernekapitaldekning (CET1) på 15,7 %. Det har rundt 10 millioner personkunder og 600 000 bedriftskunder. Virksomheten i Norge følger konsernets fire forretningsområder: Personal Banking, Business Banking, Large Corporates & Institutions og Asset & Wealth Management.

Konsernet er overordnet strukturert slik:



Dette er de viktigste norske enhetene i konsernstrukturen:

Enhet	Selskapsform og eierskap
Nordea Bank Abp, filial i Norge	Den norske filialen av morselskapet, som driver bankvirksomheten i Norge
Nordea Eiendomskreditt AS	Heleid datterselskap av Nordea, uten egne datterselskaper
Nordea Finans Norge AS	Heleid datterselskap av Nordea Bank Abp
Nordea Liv Forsikring AS	Eies 100 % av Nordea Life Holding AB (Sverige)
Nordea Funds, Norwegian Branch NUF	Norsk filial av et finsk fondsselskap som er heleid av Nordea Bank Abp
Nordea Investment Management AB NUF	Norsk filial av det svenske kapitalforvaltningsselskapet
Nordea Liv Eiendom AS	Datterselskap av Nordea Liv Forsikring AS

For mer informasjon om Nordea og virksomhetene, se også https://www.nordea.no/om-nordea/ og årsrapporten på https://www.nordea.com/en/doc/nordea-annual-report-2025.pdf

4.1.2 Forretningsområdene i Norge

Alle de fire forretningsområdene driver virksomhet i alle de fire nordiske landene. Forretningsområdene går på tvers av de juridiske enhetene. I Norge ligger Personal Banking, Business Banking og Large Corporates & Institutions i Nordea Bank Abp. Private Banking er derimot en del av Asset & Wealth Management, som er organisert under datterselskapet Nordea Asset Management Holding AB.

Personal Banking. Området tilbyr dagligbanktjenester til personkunder og gir råd om større økonomiske beslutninger. I Norge drives området gjennom bankfilialen. Nordea Eiendomskreditt AS hører også til her. Selskapet er et boligkredittforetak med tillatelse fra Finanstilsynet til å utstede obligasjoner med fortrinnsrett (OMF). Det gir og kjøper lån til bolig og fritidsbolig, inkludert sikrede byggelån.

Business Banking. Området tilbyr et komplett utvalg av banktjenester til små og mellomstore bedrifter. Produktområdet Trade Finance hører også inn under Business Banking. Nordea Finans Norge AS er organisert i dette forretningsområdet. Selskapet er konsernets spesialist på leasing, bilfinansiering, factoring og salgsfinansiering. Produktene distribueres gjennom bankens salgsnett og via samarbeidende leverandører. Finansieringsselskapene har en felles nordisk ledelse og fire virksomhetsområder: Equipment Finance, Retail Finance, Car Finance og Receivable Finance.

Large Corporates & Institutions. Området betjener store nordiske bedrifter og institusjonelle kunder. Det tilbyr også tjenester gjennom enhetene Markets og Investment Banking & Equities. I Norge drives området gjennom bankfilialen.

Asset & Wealth Management. Området omfatter sparing og investering, private banking, kapitalforvaltning og liv og pensjon. Det betjener både privatpersoner og bedrifter. Nordea Liv Forsikring AS er en del av dette forretningsområdet. Nordea Liv Forsikring AS er en del av dette forretningsområdet.

4.1.3 Nordea Liv Forsikring AS

Nordea Liv Forsikring AS er en av de større leverandørene av liv- og pensjonsprodukter i Norge. Det tilbyr tjenestepensjon, livsforsikring, individuelle pensjonsprodukter og forsikringsbaserte investeringsprodukter og har hovedkontor i Bergen.

Nordea Liv Forsikring investerer i obligasjoner i kollektivporteføljen, blant annet i nevnte obligasjon som ikke ble tilbakebetalt. Kollektivporteføljen investerer i aksjer, eiendom og obligasjoner. Eierskapet i Forusbeen 50 hører naturlig hjemme i en slik portefølje.

4.1.4 Nordea Liv Eiendom AS

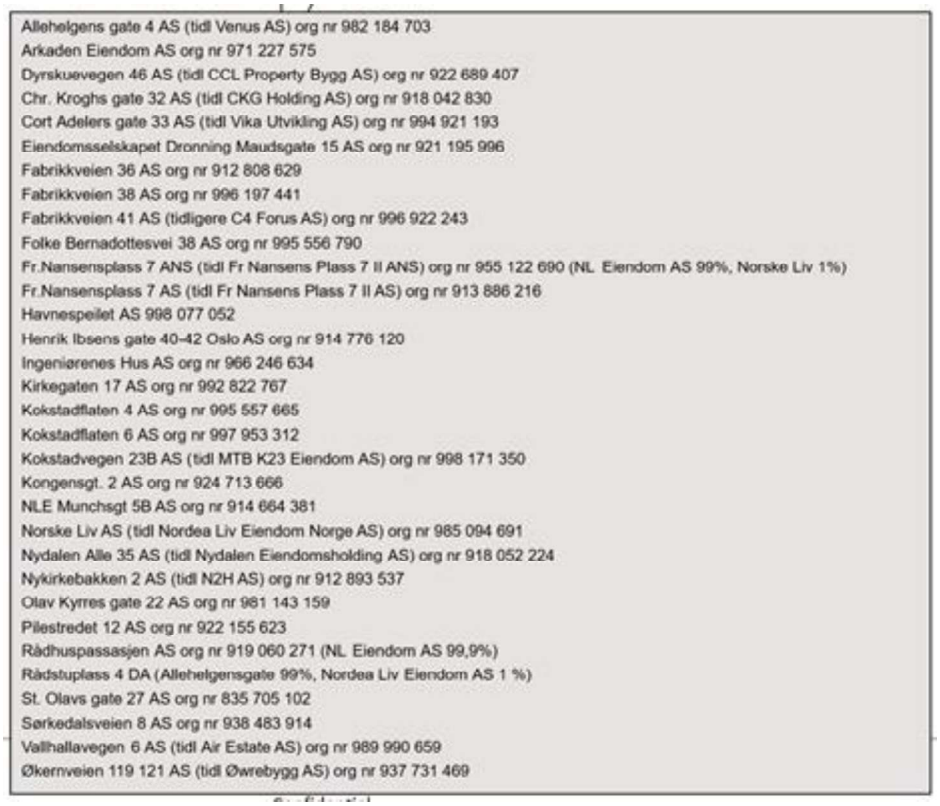
Nordea Liv Eiendom AS (organisasjonsnummer 999 289 630) er et heleid datterselskap av Nordea Liv Forsikring AS med formål å eie og forvalte eiendomsselskaper og det som står i forbindelse med dette. Nordea Liv bruker selskapet til å plassere en del av pensjonsmidlene sine i norske eiendomsinvesteringer.

Selskapet leier ut kontor- og butikklokaler til ulike leietakere. Strategien er å investere i de største eiendomsmarkedene, som Oslo, Bergen og Stavanger. Selskapet prioriterer eiendommer med utviklingspotensial, også når det gjelder energi og miljø. Kunder kan også investere i eiendomsporteføljen selv gjennom en Fondskonto Eiendom-avtale.

Selskapet har ingen ansatte, og forvaltningen av porteføljen er i hovedsak satt ut til Malling & Co Forvaltning. Ansatte i Nordea Liv følger opp utkontrakteringsavtalen på vegne av selskapet. Selskapet hadde driftsinntekter på 605,4 millioner kroner og et resultat før skatt på 706,7 millioner kroner i 2025.

Porteføljen består per i dag av 26 næringseiendommer til en verdi av rundt 13 milliarder kroner, som genererer en netto leie på ca. 560 millioner kroner per år. Eiendommene eies av Nordea Liv Eiendom, men hjemmelen ligger i egne datterselskaper, i hovedsak ett selskap per eiendom.

En oversikt over porteføljen følger her:


Allehelgens gate 4 AS (tidl Venus AS) org nr 982 184 703
Arkaden Eiendom AS org nr 971 227 575
Dyrskuevegen 46 AS (tidl CCL Property Bygg AS) org nr 922 689 407
Chr. Kroghs gate 32 AS (tidl CKG Holding AS) org nr 918 042 830
Cort Adelers gate 33 AS (tidl Vika Utvikling AS) org nr 994 921 193
Eiendomsselskapet Dronning Maudsgate 15 AS org nr 921 195 996
Fabrikkveien 36 AS org nr 912 808 629
Fabrikkveien 38 AS org nr 996 197 441
Fabrikkveien 41 AS (tidligere C4 Forus AS) org nr 996 922 243
Folke Bernadottesvei 38 AS org nr 995 556 790
Fr.Nansensplass 7 ANS (tidl Fr Nansens Plass 7 II ANS) org nr 955 122 690 (NL Eiendom AS 99%, Norske Liv 1%)
Fr.Nansensplass 7 AS (tidl Fr Nansens Plass 7 II AS) org nr 913 886 216
Havnespeilet AS 998 077 052
Henrik Ibsens gate 40-42 Oslo AS org nr 914 776 120
Ingeniørenes Hus AS org nr 966 246 634
Kirkegaten 17 AS org nr 992 822 767
Kokstadflaten 4 AS org nr 995 557 665
Kokstadflaten 6 AS org nr 997 953 312
Kokstadvegen 23B AS (tidl MTB K23 Eiendom AS) org nr 998 171 350
Kongensgt. 2 AS org nr 924 713 666
NLE Munchsgt 5B AS org nr 914 664 381
Norske Liv AS (tidl Nordea Liv Eiendom Norge AS) org nr 985 094 691
Nydalen Alle 35 AS (tidl Nydalen Eiendomsholding AS) org nr 918 052 224
Nykirkebakken 2 AS (tidl N2H AS) org nr 912 893 537
Olav Kyrres gate 22 AS org nr 981 143 159
Pilestredet 12 AS org nr 922 155 623
Rådhuspassasjen AS org nr 919 060 271 (NL Eiendom AS 99,9%)
Rådstuplass 4 DA (Allehelgensgate 99%, Nordea Liv Eiendom AS 1 %)
St. Olavs gate 27 AS org nr 835 705 102
Sørkedalsveien 8 AS org nr 938 483 914
Vallhallavegen 6 AS (tidl Air Estate AS) org nr 989 990 659
Økernveien 119 121 AS (tidl Øwrebygg AS) org nr 937 731 469

4.2 Målvirksomheten

Forusbeen 50 AS eier eiendommen Forusbeen 50, 4035 Stavanger (gnr. 15, bnr. 51, 52, 179, 183 og 246), som er utleid til Equinor. Selskapet har ingen ansatte eller øvrig virksomhet.

5 OMSETNING OG DRIFTSRESULTAT I NORGE I 2025

Navn	Omsetning (i NOK 1000)	Driftsresultat (i NOK 1000)
Nordea (konsern)	43 374 600[1]	N/A
Forusbeen 50 AS	202 301	141 047

6 INGEN BERØRTE MARKEDER

6.1 Konkurranseanalyse

Nordea har noe aktivitet knyttet til næringseiendom i Rogaland og/eller Stavangerområdet. Det fremstår likevel noe søkt å karakterisere forholdet mellom den virksomheten og det selskapet man

[1] Beløpet er beregnet ut fra rapportert driftsinntekt for Norge for bank- og kapitalforvaltningsvirksomheten fra årsrapporten for 2025 på Euro 1781 millioner (tilsvarer MNOK 20 869,2 med Norges Banks vekslingskurs for 2025 på 11,7177), brutto forfalte premier for Nordea Liv Forsikring AS på MNOK 21 900 og driftsinntekter for Nordea Liv Eiendom AS på MNOK 605,4. Det er ikke korrigert for konserninterne renter, provisjoner, forvaltningshonorar, husleier eller andre interne transaksjoner. Eventuell annen norsk omsetning gjennom utenlandske konsernselskaper er heller ikke hensyntatt.

nå overtar kontroll over som konkurrerende virksomhet. Målselskapet vil som nevnt ikke ha virksomhet utover leieforholdet til Equinor.

Det er under enhver omstendighet klart at det ikke vil foreligge noen berørte markeder i konkurranselovens forstand.

Basert på praksis fra EU-kommisjonen antar Melder at det relevante produktmarkedet er markedet for utleie av eiendom til næringsaktører (næringseiendom).[2] Geografisk er det etter Melders syn liten tvil om at Stavanger sentrum, Forus og Sandnes tilhører samme marked, men vurderer det uansett som unødvendig å ta endelig stilling til dette da Partene som følge av foretakssammenslutningen ikke vil ha en samlet markedsandel som overstiger 20 %, uavhengig av hvilken markedsavgrensning som legges til grunn.

Nordea kontrollerer per i dag fire andre næringseiendommer i Rogaland (tre i Stavanger og en i Sandnes):

Adresse	Eiendom	BTO (utleiebart areal)
Verksgate 1A	Stavanger 55/1465	19 595 m2
Fabrikkveien 41	Stavanger 15/766	4 022 m2
Fabrikkveien 36 og 38	Stavanger 15/765 og 15/764	17 962 m2
Rådhusgata 3	Sandnes 111/1265	6 341 m2

Til sammen utgjør disse 47 920 kvadratmeter. Eiendommen med hovedkontoret til Equinor på Forus er på 113 099 kvadratmeter. Nordea Liv har ikke noen oversikt over totalmarkedet, men et anslag er ca. 6,9 millioner kvadratmeter, noe som tilsier at Nordea Liv vil kontrollere en andel på ca. 2,3 %.[3]

6.2 Konkurrenter, kunder og leverandører

De største konkurrentene, leverandørene og kundene til Nordea Liv Eiendom er:

Fem største konkurrenter	Fem største leietakere	Fem største leverandører
KLP	[redacted]	[redacted]
DnB Næringseiendom AS		
Storebrand Eiendom AS		

[2] Se for eksempel COMP/M.8229, Hammerson/Jrish Life/Ilac Shopping Centre, avsnitt 13 med videre henvisninger til med videre henvisninger til COMP/M.6889, Sogecap/ Cardiff Ensemble Immobilier Clichy-La-Garenne, avsnitt 12, COMP/M.6621, CNP Assurances/BNP Paribas/Immeuble Val-Demarne, avsnitt 13, COMP/M.3370, BNP Paribas/Atis Real International, avsnitt 10, COMP/M. 7663, DTZ/ Cushman og Wakefield, avsnitt 7.

[3] Dette er basert på en markedskommentar for næringseiendom fra Eiendomsmegler1 fra våren 2025, hvor det er oppgitt at en ledighet på 4,6 % tilsvarer 317 000 kvm. Se https://www.forus.no/Saker/N%C3%A6ring%20Forus/EM1-markedskommentar-va%CC%8Ar2025-.pdf

Oslo Pensjonsforsikring AS	[redacted]	[redacted]
Sparebank 1 Eiendom AS		

Målselskapets eiendom leies som nevnt ut til Equinor.

7 ÅRSBERETNING OG ÅRSREGNSKAP

Årsrapport og årsregnskap for Nordea er tilgjengelig på https://www.nordea.com/en/doc/nordea-annual-report-2025.pdf.

Årsregnskap for FB50 AS for 2026 er vedlagt.

Vedlegg 1: Årsregnskap for Forusbeen 50 AS for 2025

8 KONFIDENSIALITET

Denne meldingen inneholder forretningshemmeligheter, jf. konkurranseloven § 18b. Begrunnelse for unntak fra offentlighet og forslag til offentlig versjon er vedlagt meldingen.

Vedlegg 2: Begrunnelse for anmodning om unntak fra offentlighet

Vedlegg 3: Forslag til offentlig versjon av melding

9 AVSLUTTENDE BEMERKNINGER

Melder anser at foretakssammenslutningen ikke under noen markedsavgrensning vil ha noen negativ virkning på konkurransen.

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

***

Med vennlig hilsen



Eivind Sæveraas