

AFGØRELSE

Dato: 15. december 2025

Sag: 25/09933

Sagsbehandler: /ESI

Godkendelse af ny forpagter i OK Plus-butikken i Bording

**KONKURRENCE- OG
FORBRUGERSTYRELSEN**

1. Baggrund

Konkurrencerådet har den 26. juni 2024 godkendt, at OK a.m.b.a. ("OK") erhvervede [xxx] pct. af ejerandelene og 2/3 stemmerettighederne i Coop Danmark A/S ("Coop Danmark"), hvormed OK erhvervede enekontrol over Coop Danmark, herunder bl.a. 598 Coop Danmark-ejede dagligvarebutikker. Det er et vilkår for fusionens godkendelse, jf. konkurrencelovens § 12 e, stk. 1, jf. § 12 c, stk. 2, 1. pkt., at OK efterlever de tilsagn, som OK har afgivet.¹

KONKURRENCERÅDET

OK afgav bl.a. tilsagn om at bortforpagte OK Plus-butikken i Bording. Konkurrencerådet godkendte en forpagter af OK Plus-butikken i Bording den 29. januar 2025.

OK oplyste styrelsen den 14. oktober 2025 om, at den godkendte forpagter² har opsagt Forpagtningsaftalen for OK Plus-butikken i Bording, og at OK på den baggrund har underskrevet en ny Forpagtningsaftale den 10. oktober 2025 (herefter "Forpagtningsaftalen") med Vibeke Johannesen, direktør i VJ Retal ApS³ (herefter samlet "VJ Retal"). OK har dermed indstillet VJ Retal som ny forpagter af OK Plus-butikken i Bording.

På baggrund heraf skal styrelsen, jf. tilsagnenes punkt 46⁴, godkende den endelige, bindende Forpagtningsaftale samt vurdere, hvorvidt VJ Retal opfylder kriterierne i tilsagnenes punkt 45. Styrelsen skal endvidere sikre, at OK Plus-butikken bliver bortforpagtet på en måde, der stemmer overens med tilsagnene, herunder tilsagnenes formål om at skabe en varig strukturændring på markedet.

Til brug for styrelsens vurdering af, om VJ Retal opfylder kriterierne i tilsagnenes punkt 45, har OK fremsendt en begrundet redegørelse.⁵

¹ Konkurrencerådets afgørelse af 26. juni 2024, *OK a.m.b.a.'s erhvervelse af Coop Danmark A/S*.

² Rogårdsvej 2, 7160 Tørring, CVR-nr.: 42879487.

³ Søndergade 51, 7441 Bording, CVR-nr.: 45924491.

⁴ Jf. Konkurrencerådets afgørelse af 26. juni 2024, *OK a.m.b.a.'s erhvervelse af Coop Danmark A/S*.

⁵ OK's redegørelse af 27. oktober 2025: Godkendelse af forpagter jf. Konkurrenceråds-afgørelse den 26. juni 2024 af OK a.m.b.a.'s erhvervelse af Coop Danmark A/S punkt 521, 10. oktober 2025.

2. Vurdering af VJ Retal som ny forpagter af OK Plus-butikken i Bording

For at VJ Retal kan blive godkendt som egnet forpagter af OK Plus-butikken i Bording, skal VJ Retal i henhold til tilsagnenes punkt 45 opfylde følgende kriterier:

- a) *Forpagteren skal ud over Forpagtningsaftalen være uafhængig af og uden forbindelse til Den Anmeldende Part og dens Tilknyttede Virksomheder (dette vurderes under hensyntagen til situationen efter bortforpagtningen).*
- b) *Forpagteren skal have finansielle ressourcer, dokumenteret ekspertise og incitament til at opretholde og udvikle OK Plus-butikken, som en rentabel og aktiv konkurrent i konkurrence med Parterne og øvrige konkurrenter.*
- c) *Forpagtningsaftalen må – i lyset af de oplysninger der er tilgængelige for KFST – hverken forventes at kunne skabe prima facie konkurrenceproblemer eller give anledning til at gennemførelsen af Tilsagnene forsinkes. Særligt skal Forpagteren i rimelig grad forventes at opnå alle nødvendige godkendelser fra de relevante myndigheder til at kunne forpagte OK Plus-butikker.*

Styrelsen vil i det følgende foretage en vurdering af hver af de tre kriterier.

2.1 Ad a) – uafhængighed af og uden forbindelse til OK

Det fremgår af tilsagnenes punkt 45 a), at en forpagter skal være uafhængig af og uden forbindelse til OK (og OK's tilknyttede virksomheder), der vurderes under hensyntagen til situationen efter bortforpagtningen.

OK har oplyst, at VJ Retal er en selvstændig aktør uden nuværende eller forudgående ejerforbindelser, samarbejdsrelationer eller andre afhængighedsforhold til OK, OK Plus A/S eller øvrige markedsdeltagere.⁶ OK har hertil oplyst, at VJ Retal er stiftet i forbindelse med indtrædelsen som forpagter for OK Plus-butikken i Bording.⁷

⁶ Jf. OK's redegørelse af 27. oktober 2025: Godkendelse af forpagter jf. Konkurrence-rådsafgørelse den 26. juni 2024 af OK a.m.b.a.'s erhvervelse af Coop Danmark A/S punk 521, 10. oktober 2025, punkt 2.2.1.

⁷ Jf. OK's redegørelse af 27. oktober 2025: Godkendelse af forpagter jf. Konkurrence-rådsafgørelse den 26. juni 2024 af OK a.m.b.a.'s erhvervelse af Coop Danmark A/S punk 521, 10. oktober 2025, punkt 2.1.1.

OK har videre oplyst, at VJ Retal med Forpagtningsaftalen [xxx].⁸ OK har hertil oplyst, at VJ Retal vil [xxx].⁹

OK har redegjort for, at VJ Retal [xxx].¹⁰

På baggrund af ovenstående er det styrelsens vurdering, at VJ Retal er uafhængig af og uden forbindelse til OK (og OK's tilknyttede virksomheder). Styrelsen lægger i den forbindelse vægt på, at det er VJ Retal, der i) skal [xxx], ii) [xxx] og iii) [xxx], jf. Forpagtningsaftalen. Styrelsen lægger herudover vægt på, at tillægget er uopsigeligt for OK frem til 30. januar 2035, hvilket medfører, at VJ Retal kan agere uafhængigt af OK (og OK's tilknyttede virksomheder).

2.2 Ad b) – finansielle ressourcer, dokumenteret ekspertise og incitament

Til brug for vurderingen af dette kriterie vil styrelsen vurdere, om VJ Retal har henholdsvis i) *finansielle ressourcer*, ii) *dokumenteret ekspertise* og iii) *incitament* til at drive OK Plus-butikken i Bording som en rentabel og aktiv konkurrent til OK og andre aktører på de relevante markeder.

2.2.1 Finansielle ressourcer

Det er OK's vurdering, at behovet for finansielle ressourcer for at kunne forpagte en OK Plus-butik er begrænset, da en forpagter, modsat et køb af en virksomhed, ikke skal erlægge en købesum for erhvervelse af virksomheden.¹¹

OK har oplyst, at VJ Retal er [xxx]. Herudover har VJ Retal [xxx]. OK vurderer, at [xxx] dokumenterer den fornødne finansielle kapacitet til at drive butikken.¹²

Som anført ovenfor er VJ Retal som selskab først stiftet i forbindelse med indgåelsen af Forpagtningsaftalen, hvorfor VJ Retal ikke tidligere har haft nogen aktiviteter.

⁸ Jf. OK's redegørelse af 27. oktober 2025: Godkendelse af forpagter jf. Konkurrence-rådsafgørelse den 26. juni 2024 af OK a.m.b.a.'s erhvervelse af Coop Danmark A/S punk 521, 10. oktober 2025, punkt 2.2.1.

⁹ Jf. OK's redegørelse af 27. oktober 2025: Godkendelse af forpagter jf. Konkurrence-rådsafgørelse den 26. juni 2024 af OK a.m.b.a.'s erhvervelse af Coop Danmark A/S punk 521, 10. oktober 2025, punkt 1.4.

¹⁰ Jf. OK's redegørelse af 27. oktober 2025: Godkendelse af forpagter jf. Konkurrence-rådsafgørelse den 26. juni 2024 af OK a.m.b.a.'s erhvervelse af Coop Danmark A/S punk 521, 10. oktober 2025, punkt 2.2.2.

¹¹ Jf. Redegørelse for OK's opfyldelse af tilsagn af 11. juni 2024, Bortforpagtning, punkt 3.2.1.1.

¹² Jf. OK's redegørelse af 27. oktober 2025: Godkendelse af forpagter jf. Konkurrence-rådsafgørelse den 26. juni 2024 af OK a.m.b.a.'s erhvervelse af Coop Danmark A/S punk 521, 10. oktober 2025, punkt 2.3.1.

På baggrund af ovenstående er det styrelsens vurdering, at VJ Retal er i besiddelse af de fornødne finansielle midler til at drive OK Plus-butikken som en rentabel og aktiv konkurrent til OK og andre aktører på de relevante markeder. Styrelsen lægger særligt vægt på, at VJ Retal har [xxx].

2.2.2 Dokumenteret ekspertise

OK har oplyst, at VJ Retal er [xxx]. OK har hertil oplyst, at VJ Retal [xxx].¹³

OK har videre oplyst, at VJ Retal har [xxx] erfaring som selvstændig, flere års erfaring som direktør og erfaring som butiksassistent. OK har hertil oplyst, at VJ Retal besidder erfaring med regnskaber, forretningsforståelse og drift af butik.¹⁴

Det er derfor OK's vurdering, at VJ Retal besidder den nødvendige ledelsesmæssige og driftsmæssige indsigt til at sikre en stabil og professionel drift af butikken.

Det er på baggrund af ovenstående styrelsens vurdering, at VJ Retal er i besiddelse af dokumenteret ekspertise til at drive OK Plus-butikken i Bording som en rentabel og aktiv konkurrent til OK og andre aktører på de relevante markeder. Styrelsen lægger særligt vægt på, at VJ Retal har flere års erfaring som selvstændig og erfaring med drift af butik.

2.2.3 Incitament

OK har forklaret, at Forpagtningsaftalens indhold og økonomiske struktur i sig selv indebærer et klart og betydeligt økonomisk incitament for en forpagter til at drive en rentabel og konkurrencedygtig virksomhed, og at tilægget sikrer, at driften af OK Plus-butikken kan ske på markedsvilkår og med mulighed for en stabil indtjening.¹⁵

OK har hertil forklaret, at VJ Retals økonomi vil være direkte afhængig af butikkens resultat, hvilket sikrer et naturligt incitament til at sikre lønsomhed og konkurrencekraft i forhold til de øvrige aktører i området.¹⁶

¹³ Jf. OK's redegørelse af 27. oktober 2025: Godkendelse af forpagter jf. Konkurrencerådsafgørelse den 26. juni 2024 af OK a.m.b.a.'s erhvervelse af Coop Danmark A/S punkt 521, 10. oktober 2025, punkt 2.3.2.

¹⁴ Jf. OK's redegørelse af 27. oktober 2025: Godkendelse af forpagter jf. Konkurrencerådsafgørelse den 26. juni 2024 af OK a.m.b.a.'s erhvervelse af Coop Danmark A/S punkt 521, 10. oktober 2025, punkt 2.3.2.

¹⁵ Jf. OK's redegørelse af 27. oktober 2025: Godkendelse af forpagter jf. Konkurrencerådsafgørelse den 26. juni 2024 af OK a.m.b.a.'s erhvervelse af Coop Danmark A/S punkt 521, 10. oktober 2025, punkt 2.4.1

¹⁶ Jf. OK's redegørelse af 27. oktober 2025: Godkendelse af forpagter jf. Konkurrencerådsafgørelse den 26. juni 2024 af OK a.m.b.a.'s erhvervelse af Coop Danmark A/S punkt 521, 10. oktober 2025, punkt 2.4.1.

På baggrund af ovenstående er det styrelsens vurdering, at VJ Retal har incitament til at drive OK Plus-butikken i Bording som en rentabel og aktiv konkurrent til OK og andre aktører på de relevante markeder. Styrelsen lægger særligt vægt på, at VJ Retal har [xxx] og har erfaring inden for drift og ledelse.

2.3 Ad c) – Forpagtningsaftalen skaber ikke nye konkurrenceproblemer eller forsinkelse af tilsagnets opfyldelse

OK har redegjort for, at på baggrund af VJ Retals uafhængighed, ressourcer og incitamentsstruktur samt forpagtningskonceptet som helhed, er det ikke forventeligt, at der ved VJ Retals overtagelse af OK Plus-butikken i Bording vil skabes konkurrenceproblemer eller negativ påvirkning af tilsagnets opfyldelse.

Det er styrelsens vurdering, at indgåelsen af Forpagtningsaftalen med VJ Retal ikke skaber nye konkurrenceproblemer eller fører til en risiko for, at opfyldelsen af tilsagnene forsinkes. Styrelsen lægger særlig vægt på, at VJ Retal ikke har anden aktivitet på markedet for detailsalg af convenience-butikker, at VJ Retal kan tiltræde Forpagtningsaftalen med det samme, og at der ikke kræves godkendelse fra andre myndigheder end Konkurrence-myndighederne.

3. Konklusion

Det er samlet styrelsens vurdering, at VJ Retal opfylder kriterierne i tilsagnenes punkt 45, og at OK Plus-butikken i øvrigt bliver forpagtet på en måde, der stemmer overens med tilsagnene, herunder tilsagnenes formål om at skabe en varig strukturændring på de relevante markeder, jf. tilsagnenes punkt 46.