

Kommunstyrelsen

Byte av säkerhet i Södra Nacka Strand, detaljplan 4

Fastigheterna Sicklaön 362:1, Sicklaön 362:3 och Sicklaön 369:39

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner att föreslagna bolagsgarantier utställda av Peasgood Nonsuch AB för fastigheten Sicklaön 369:39 och av CEREP Sweden D AB för fastigheterna Sicklaön 362:1 och Sicklaön 362:3 ersätter befintlig bolagsgaranti utställd av CEREP Sweden D AB.

Sammanfattning

Vid tidpunkten då kommunen antog exploateringsavtalet tillhörande detaljplanen för Södra Nacka Strand detaljplan 4 ägde CEREP Sweden D AB (vidare kallade "CEREP") samtliga fastighetsägande bolag (Nacka 3 AB, Nacka 4 AB, Nacka 10 I AB och Nacka 10 II AB). Därför ställde CEREP ensamt ut en bolagsgaranti för fullgörande av de fastighetsägande bolagens åtaganden enligt avtalet.

CEREP har nu, i samband med att detaljplanen vunnit laga kraft, sålt ett av de fastighetsägande bolagen, Nacka 3 AB, till Tobin Properties AB (vidare kallade "Tobin"). Därför har CEREP och Tobin inkommit med förfrågan att utställa denna del av bolagsgarantin från av Tobin helägda bolaget Peasgood Nonsuch AB (vidare kallade "Peasgood"), vilken ersätter motsvarande del av den befintliga bolagsgarantin.

Exploateringsenheten Nacka Stad har, med stöd från redovisningsenheten, gjort bedömningen att den föreslagna bolagsgarantin från Peasgood är fullgod och att ett byte av bolagsgarantin för denna del därför kan godkännas av kommunen. CEREP ställer ut en ny garanti motsvarande det kvarvarande garantibeloppet enligt avtalet.

Ärendet

Bakgrund

Kommunfullmäktige tog den 11 december 2017 beslutet att anta detaljplan för Södra Nacka Strand detaljplan 4, samt att ingå tillhörande exploateringsavtal. Detaljplanen överklagades och slutlig dom kom från Mark- och miljööverdomstolen den 16 januari 2019, där kommunens antagandebeslut fastställdes och planen vann laga kraft. Vid tidpunkten för antagande så ägde CEREP samtliga fastighetsägande bolag, Nacka 3 AB, Nacka 4 AB, Nacka 10 I AB och Nacka 10 II AB.

I enlighet med punkt 10.1.6 i exploateringsavtalet utställde CEREP, i samband med antagandet av planen och exploateringsavtalet, en bolagsgaranti på 100 miljoner kronor för att säkerställa fullgörandet av exploateringsbolagens ekonomiska åtaganden.

Vidare under samma avtalspunkt beskrivs att CEREP för diskussioner kring överlåtelse av aktier i de fastighetsägande bolagen och att avsikten är att framtida förvärvare av bolagen ska utställa nya bolagsgarantier enligt fastställda belopp innan CEREP befrias från sitt åtagande. För bolaget Nacka 3 AB är detta belopp 46 538 462 kronor och för bolagen Nacka 10 I AB och Nacka 10 II AB är beloppet 53 461 538 kronor. Vidare beskrivs att, inför denna nya bolagsgaranti, ska kommunen bedöma föreslagen garants finansiella ställning utifrån möjligheten att utställa aktuell bolagsgaranti och godkänna dessa om dessa objektivt sett kan anses utgöra tillräcklig säkerhet för att fullgöra återstående förpliktelser. Under samma avtalspunkt anges även att någon ny säkerhet för Nacka 4 AB inte behöver utställas.

CEREP och Tobin har i samband med att detaljplanen vunnit laga kraft den 16 januari 2019 inkommit med förfrågan att utställa en ny bolagsgaranti för Nacka 3 AB på belopp enligt ovan från Peasgood, vilket är ett helägt dotterbolag till Tobin.

Bolagsgaranti Peasgood Nonsuch AB

CEREP har meddelat kommunen att Tobin beräknas tillträda aktierna i det fastighetsägande bolaget Nacka 3 AB i månadsskiftet april/maj 2019. Därför önskar man utställa Nacka 3 AB:s del av bolagsgarantin enligt ovan (46 538 462 kronor) från det av Tobin helägda dotterbolaget Peasgood.

Exploateringsenheten Nacka stad har, med stöd från redovisningsenheten, gjort bedömningen att den föreslagna bolagsgarantin är fullgod och att ett byte därför kan godkännas av kommunen.

Bolagsgaranti CEREP Sweden D AB

Ny bolagsgaranti utställs från CEREP för den återstående delen av ursprunglig bolagsgaranti på 100 000 000 kronor. Ny bolagsgaranti blir således 53 461 538 kronor



(100 000 000 kronor – 46 538 462 kronor). Då kommunen redan godkänt bolagsgaranti från CEREP i samband med tecknande av exploateringsavtal, och ny bolagsgaranti är på ett lägre belopp, har ingen ny bedömning gjorts av bolagets finansiella status.

Ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut innebär inga direkta ekonomiska konsekvenser för kommunen, i och med att bedömning gjorts att den nya bolagsgarantin är fullgod. Genom förslaget till beslut får kommunen två godtagbara säkerheter för att säkerställa fullgörandet av exploateringsbolagens ekonomiska åtaganden inom detaljplanen.

Konsekvenser för barn

Förslaget till beslut innebär inga konsekvenser för barn.

Bilagor

- Bilaga 1 Bolagsgaranti från CEREP Sweden D AB om 100 000 000 kronor
- Bilaga 2 Bolagsgaranti från CEREP Sweden D AB om 53 461 538 kronor
- Bilaga 3 Bolagsgaranti från Peasgood Nonsuch AB om 46 538 462 kronor

Peter Granström
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Anton Lindberg
Projektledare/Exploateringsingenjör
Exploateringsenheten Nacka Stad