

Kommunstyrelsen

Byte av säkerhet för ekonomiska åtaganden i exploateringsavtal, Södra Nacka Strand, detaljplan 4

Fastighet Sicklaön 362:3

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner att föreslagen säkerhet i form av bolagsgaranti utställd av Besqab AB ersätter befintlig bolagsgaranti utställd av CEREP Sweden D AB vad gäller ekonomiska åtaganden i exploateringsavtal, Södra Nacka Strand, detaljplan 4.

Sammanfattning

När 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 exploateringsavtalet.

CEREP har sålt de fastighetsägande bolagen, Nacka 10 I AB och Nacka 10 II AB, till Besqab AB (vidare kallade ”Besqab”). Därför har CEREP och Besqab inkommit med förfrågan om att utställa en bolagsgaranti från Besqab för dessa bolag. Ny bolagsgaranti från Besqab ersätter den befintliga bolagsgarantin från CEREP.

Exploateringsenheten Nacka Stad har, med stöd från redovisningsenheten, gjort bedömningen att den föreslagna bolagsgarantin från Besqab är fullgod och att ett byte av bolagsgarantin därför kan godkännas av kommunen. Bolagsgarantin från CEREP upphör att gälla när kommunen tagit beslut om ny garanti från Besqab.

Beslut om byte av säkerhet behöver fattas innan Besqab tillträder Nacka 10 I AB och Nacka II AB den 19 december 2019, vilket innebär att ärendet kommer att beredas i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 10 december 2019 och därefter behöver det fattas ett ordförandesbeslut med stöd av kommunstyrelsens delegationsordning.



Ärende

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 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.

Vidare beskrivs att, inför nya bolagsgarantier, 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.

För bolaget Nacka 3 AB har redan beslut tagits av kommunstyrelsen 2019-04-01 § 111 om en ny bolagsgaranti från Peasgood Nonsuch AB, ett helägt dotterbolag till Tobin Properties, på beloppet 46 538 462 kronor. I samband med detta utställdes en ny bolagsgaranti från CEREP på kvarstående belopp om 53 461 538 kronor för bolagen Nacka 10 I AB och Nacka 10 II AB.

CEREP och Besqab har nu inkommit med förfrågan om att utställa en ny bolagsgaranti på Besqab för Nacka 10 I AB och Nacka 10 II AB på beloppet 53 461 538 kronor i samband med att de fastighetsägande bolagen tillträds av Besqab den 19 december 2019. Ny bolagsgaranti från Besqab ska ersätta den befintliga bolagsgarantin från CEREP.

Exploateringsenheten Nacka stad har, med stöd från redovisningsenheten, gjort bedömningen att den föreslagna bolagsgarantin från Besqab är fullgod och att ett byte därför kan godkännas av kommunen. Bolagsgarantin från CEREP på 53 461 538 kronor upphör att gälla när kommunen fattat beslut om ny garanti från Besqab och detta har vunnit laga kraft.

Beslut om byte av säkerhet behöver fattas innan Besqab tillträder Nacka 10 I AB och Nacka II AB den 19 december 2019, vilket innebär att ärendet kommer att beredas i kommunstyrelsens stadsutvecklingsutskott den 10 december 2019 och



därefter behöver det fattas ett ordförandesbeslut med stöd av kommunstyrelsens delegationsordning.

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 en ny godtagbar säkerhet som säkerställer fullgörandet av exploateringsbolagens ekonomiska åtaganden inom detaljplanen.

Konsekvenser för barn

Förslaget till beslut innebär inga konsekvenser för barn.

Bilagor

- Bilaga 1 Befintlig bolagsgaranti från CEREP Sweden D AB om 53 461 538 kronor
- Bilaga 2 Ny bolagsgaranti från Besqab AB om 53 461 538 kronor

Peter Granström
Enhetschef
Exploateringsenheten Nacka stad

Fatima Abdul Al
Projektledare
Exploateringsenheten Nacka Stad