



eastnine ©

Årsredovisning 2023

Mötesplatser för kreativa idéer
och framgångsrika affärer



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

3

Detta är Eastnine

Året i korthet	4
Investering i en unik fastighetsportfölj	5
Intervju med vd	6
Mål och utfall	9
Ny affärsplan, vision och affärsidé	12
Nya mål	13
Affärsmodell	14
Strategier	15
Värderingar	16

17

Fokus på hållbarhet

Hållbarhetsarbete	18
Certifiering av byggnader	19
Strålkastare på 2023	20
Hur vi reducerar utsläpp	22
Klimatriskanalys	23
Mål och utfall hållbarhet	25

29

Vår verksamhet

Marknader	30
Fastighetsbestånd	33
Utvecklingsprojekt	36
Polen	37
Litauen	39
Lettland	44
Hyresgäster	47
Aktuell intjäningsförmåga	49

50

Finansiell information och styrning

Innehållsförteckning	50	Revisionsberättelse	96
Förvaltningsberättelse	51	Intervju med styrelseordförande	100
Finansiering	55	Bolagsstyrningsrapport	101
Risker	57	Styrelse	106
Finansiella rapporter	65	Ledning	107
Noter till finansiella rapporter	72		
Femårsöversikt nyckeltal	93		
Styrelsens och vd:s försäkran	95		

108

Övrig information

Aktien och aktieägarna	109
Hållbarhetsupplysningar	112
GRI-noter	112
GRI-index	122
TCFD-rapport	124
EU-taxonomin	126
Definitioner	128
Övrigt	130

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Eastnines legala årsredovisning finns på s. 51–95 samt 101–105.



→ Detta är Eastnine	3
Året i korthet	4
Investering i en unik fastighetsportfölj	5
Intervju med vd	6
Mål och utfall	9
Ny affärsplan, vision och affärsidé	12
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

Detta är Eastnine

Eastnine investerar i moderna, hållbara och högavkastande kontorsfastigheter i Polen och Baltikum. Vår ambition är att leverera en konkurrenskraftig totalavkastning till aktieägarna och att ge kunderna en högkvalitativ service bortom deras förväntningar.

Förvaltningsresultat per aktie

0,80

EUR (0,60)

Aktiens totalavkastning

46

% (10)

Långsiktigt substansvärde per aktie

207

SEK (243)

Överskottsgrad

93

% (91)

Belåningsgrad

27

% (51)

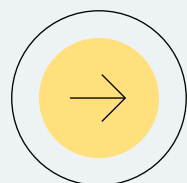
↓ Ladda ner pdf för utskrift



Detta är Eastnine	3
→ Året i korthet	4
Investering i en unik fastighetsportfölj	5
Intervju med vd	6
Mål och utfall	9
Ny affärsplan, vision och affärsidé	12
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

Året i korthet

Eastnine uppnådde under 2023 målet om att bli ett renodlat fastighetsbolag efter försäljningen av innehavet i Melon Fashion Group, MFG. Bolagets obligationslån löstes i förtid, banklån refinansierades och fastighetsrörelsen fortsatte att prestera på en hög nivå. Eastnine avslutade året med en god likviditetsposition i en marknad som erbjuder intressanta investeringsmöjligheter.



94%

av fastighetsbeståndet är hållbarhetscertifierat.



3Bures-1,2 i Vilnius

Fastigheten erhöll i oktober förnyad LEED Platinum-certifiering.



Zala 1 i Riga

Fastigheten erhöll i april förnyad LEED Platinum-certifiering.



50/50 kvinnor och män

Eastnine rankades på första plats i stiftelsen Allbrights årliga jämförelse av jämställdhet i ledning och styrelse bland Nasdaq Stockholms 361 bolag. Såväl ledning som styrelse består av lika delar kvinnor och män.

”Vår avsikt är att förvalta vår nuvarande förvärvskapacitet på bästa möjliga sätt. Vi kan konstatera att det finns flera riktigt intressanta investeringsalternativ i nuvarande marknad.”

Vd Kestutis Sasnauskas uttalande efter försäljningen av innehavet i MFG i augusti 2023, vilken tillförde 144 MEUR i likviditet till Eastnine.

Viktiga händelser

- Hanna Loikkanen valdes in som ny styrelseledamot vid årsstämman i maj 2023.
- I augusti sålde Eastnine hela sitt innehav i modekedjan MFG för 144 MEUR. Eastnine uppnådde därmed målet om att bli ett renodlat fastighetsbolag.
- I oktober genomfördes förtida inlösen av Bolagets enda obligationslån som emitterades 2021. Totalt lösenbelopp uppgick till 46 MEUR.
- Styrelsen antog i december en ny affärsplan, med såväl nya som uppdaterade mål. Eastnine ska fortsätta växa med fokus på lönsamhet.
- I samband med presentationen av bokslutskommunikén i februari 2024 föreslogs en ökning av utdelningen om 36 procent till 4,64 SEK/aktie.

↓ Ladda ner pdf för utskrift



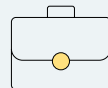
Detta är Eastnine	3
Året i korthet	4
→ Investering i en unik fastighetsportfölj	5
Intervju med vd	6
Mål och utfall	9
Ny affärsplan, vision och affärsidé	12
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

Investering i en unik fastighetsportfölj

En investering i Eastnines aktie innebär ett ägande i ett svenskt börsnoterat fastighetsbolag med kontorsfastigheter i de bästa lägena i Polen, Litauen och Lettland. Eastnine kombinerar svensk bolagsstyrning med lokal förvaltning och marknadskännedom. Eastnines strategiska inriktning samt mål skapar mervärde för aktieägare, hyresgäster, medarbetare och omvärld.



På torget mellan de två byggnaderna i fastigheten Nowy Rynek D i Poznan finns goda möjligheter till en stunds avkoppling.



Fastighetsportfölj och marknader i tillväxt

Eastnines fastighetsbestånd består av premiumkontor, centralt belägna i Poznan, Vilnius och Riga. Målet är att fastighetsportföljen ska växa med lönsamhet. Den ekonomiska tillväxten på Eastnines marknader har under en lång tid varit högre än den genomsnittliga tillväxten i Europa. Fastigheterna är hållbarhetscertifierade på en hög nivå. Eastnines ambition är att vara ett ledande fastighetsbolag inom hållbarhet i våra regioner samt att tillhöra toppskiktet bland världens fastighetsbolag.



Stabil kundbas och långsiktig relation

Eastnine ska göra sitt yttersta för att skapa en konkurrensfördel för kunderna genom att erbjuda en servicenivå utöver förväntan samt kontor som bidrar till bra affärer. Stora och stabila internationella företag inom finans, informations- och kommunikationsteknologi (ICT), e-handel, legala tjänster och revision utgör majoriteten av kunderna. God tillgång på moderna lokaler samt välutbildad arbetskraft, till relativt sett låg kostnadsnivå, attraherar internationella företag till våra marknader.



Hållbar attraktiv totalavkastning

Eastnines övergripande mål är att skapa en hållbar, attraktiv totalavkastning på aktieägarnas investering. Förvaltningsresultat per aktie ska öka. Avkastning på eget kapital ska uppgå till minst 10 procent och utdelning till aktieägarna till minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt, båda över tid. Eastnine har en stabil finansieringssituation med hög likviditet och låg belåningsgrad.



Detta är Eastnine	3
Året i korthet	4
Investering i en unik fastighetsportfölj	5
→ Intervju med vd	6
Mål och utfall	9
Ny affärsplan, vision och affärsidé	12
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift



Detta är Eastnine

Kestutis Sasnauskas, vd Eastnine.

Intervju med vd

Renodlat fastighetsbolag med rekordresultat

Eastnine redovisade ett rekordhøgt förvaltningsresultat för 2023. Större fastighetsportfölj samt högre genomsnittlig uthyrningsgrad och hyresnivå har bidragit. Men allra störst effekt kommer av förbättrat räntenetto efter försäljningen av MFG. Den goda likviditetspositionen möjliggör fortsatt tillväxt i fastighetsportföljen.



Detta är Eastnine	3
Året i korthet	4
Investering i en unik fastighetsportfölj	5
→ Intervju med vd	6
Mål och utfall	9
Ny affärsplan, vision och affärsidé	12
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Intervju med vd

Du har beskrivit 2023 som ett historiskt år. Vad ligger bakom den beskrivningen?

Det var många positiva saker som hände 2023, inte minst redovisade vi vårt högsta förvaltningsresultat någonsin efter en ökning med 32 procent. Men det som jag i första hand syftade på var att vi uppnådde målet om att bli ett renodlat fastighetsbolag, något som varit planen ända sedan 2016. Efter att successivt ha avyttrat övriga investeringar, och återinvesterat frigjort kapital i fastigheter, återstod bara innehavet i MFG. Det faktum att värdet på vårt innehav var betydande, komplexiteten i transaktionen stor och att vi efter så lång tid uppnådde vårt mål, gör att händelsen för Eastnine är av stor historisk betydelse. Att Bolagets investeringar nu enbart består av fastigheter gör det enklare för investerare generellt, och fastighetsinvesterare specifikt, att utvärdera avkastningen på sin placering. Det innebär också att vi kan presentera vår verksamhet och våra ambitioner för investerare vars mandat endast tillåter fastighetsinvesteringar.

Ta oss med lite djupare in i processen kring försäljningen av innehavet i MFG. Vilka var utmaningarna och hur hanterade ni dem?

Som alla förstår är det komplext att sälja en rysk tillgång under en period när Ryssland invaderat ett grannland, och fullskaligt krig pågår, samtidigt som EU och västvärlden av naturliga skäl påfört Ryssland ekonomiska sanktioner och begränsningar. Lägg därtill ett land där spelreglerna kan ändras från

en dag till en annan och ändringar som genomförs knappast är till fördel för dem som inte delar regimen åsikt eller agerande. Förutom att man ska hitta en köpare som är villig att betala ett pris som man kan acceptera, är det otroligt många saker som måste kollas och säkerställas så att lagar och regler följs. Under processen har vi dessutom sett en rysk valutakurs som varierat väldigt mycket, vilket påverkat vår värdering av innehavet vid olika tidpunkter. Slutligen fanns ju också frågan om själva betalningen och hur vi skulle kunna säkerställa att köpeskillingen landade på våra bankkonton i Sverige. Vi hade en fördel av att kunna språket, erfarenhet av att göra affärer i Östeuropa, bra rådgivare och inte minst uthållighet och en tro på att affären skulle gå att genomföra.

Eastnine redovisar som du säger det högsta förvaltningsresultatet någonsin. Kan du beskriva vad som ligger bakom den positiva resultatutvecklingen, många bolag redovisar sjunkande förvaltningsresultat på grund av stigande räntekostnader?

Stigande marknadsräntor har självklart påverkat även oss. Men det finns lyckligtvis andra, positiva, faktorer som väger tyngre. Kortfattat kan man beskriva det som två delar; den ena delen rör själva fastighetsverksamheten där driftnettosteg på grund av högre genomsnittlig hyresnivå, uthyrningsgrad och fastighetsportfölj. Den andra delen är relaterad till försäljningen av innehavet i MFG där köpeskillingen delvis använts för att återköpa vår enda obligation, som löpte



till relativt hög rörlig ränta, och där resterande likviditet placerats på bankkonton i Sverige till bra inlåningsränta.

Hur ser du på er finansiella situation och vad är planen framöver kring likviditet och belåning?

De facto har vi en väldigt solid finansiell situation där räntebärande skuld enbart består av bankfinansiering i fem olika banker i tre olika länder. Vi har stor kassa och låg belåningsgrad. Tittar man på andra faktorer som räntetäckningsgrad

så kommer det nyckeltalet sannolikt att förbättras under 2024, efter att ha påverkats av engångseffekter i samband med förtidsinlösen av obligationen under hösten 2023. Dessutom har risken för uppgång i genomsnittlig räntenivå avtagit i takt med att gamla lån omsatts och inflationen samt räntor på långa löptider sjunkit. Merparten av likviditeten kommer att investeras i fastigheter med bra kassaflöden och belåningen kommer att vara högre, men inte hög.

”Vi uppnådde målet om att bli ett renodlat fastighetsbolag, något som varit planen ända sedan 2016.”



Detta är Eastnine	3
Året i korthet	4
Investering i en unik fastighetsportfölj	5
→ Intervju med vd	6
Mål och utfall	9
Ny affärsplan, vision och affärsidé	12
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

 Ladda ner pdf för utskrift

Intervju med vd

”Idag står vi rustade med stark kassa och möjlighet att göra affärer i regioner som har betydligt högre direktavkastningsnivåer än Sverige.”

Eastnine har tredubblat fastighetsportföljen på fem år och i nya affärsplanen står det att tillväxten ska fortsätta med fokus på lönsamhet. Hur ser Eastnines tillväxtmöjligheter ut och på vilken av era marknader ser ni de bästa möjligheterna?

För oss är inte det viktiga hur stort Bola-get är, utan att det är lönsamt. Därmed ska Eastnine inte växa för växandets skull, utan enbart om förvärv tillför extra avkastning för aktieägarna. Hittills har vi sett stora skalfördelar med att tillföra fler fastigheter. Stigande räntenivåer gjorde nyförvärv mindre förmånliga under en period, då prisnivåerna på fastigheter inte justerades ned i samma takt. Men nu ser vi att skillnaden mellan vad fastigheterna avkastar vid förvärv och vår finansieringskostnad återigen gör det väldigt förmånligt, inte minst i Polen där vi ser de största möjligheterna just nu. Vi inledde med förvärv av en fastighet i Poznan våren 2022, men har också varit tydliga med att vi anser att Warszawa är en intressant marknad. Dessutom är konkurrensen i Polen begränsad, då merparten av de utländska investerarna, ofta tyska fonder, under en period fokuserat mer på andra typer av placeringar. I dagsläget har vi

cirka 125 MEUR i kassan och av dessa är vi beredda att använda cirka 100 MEUR till förvärv, vilket innebär att vi kan förvärva för cirka 200 MEUR.

EU har satsat stora pengar i Rail Baltica som enligt planen ska vara klar 2030. Kan du berätta lite mer om projektet och hur det kan komma att påverka Eastnine?

Rail Baltica är ett samarbetsprojekt mellan EU och de baltiska länderna. Totalt beräknas 5,8 miljarder euro investeras i dubbelspårig järnväg, sju internationella tågstationer för passagerare, tre frakt-terminaler samt anslutningsspår till flygplatser och hamnar. Passagerartrafiken ska gå mellan Tallinn och Warszawa, med möjlighet till nattåg hela vägen till Berlin. Godståg planeras ända från Helsingfors, genom de baltiska länderna och Polen och vidare till Rotterdam, Duisburg och Milano. När Rail Baltica är klar knyter den ihop de baltiska länderna med Västeuropa, vilket i slutändan bidrar till ökad effektivitet och möjliggör ekonomisk utveckling. På kort sikt kommer projektet att generera 13 000 direkta jobb och mer än 23 000 indirekta. Eftersom vi i dagsläget redan är etablerade i flera stora städer längs järnvägens

sträckning är detta bra för våra hyresgäster och oss. Vi kommer att dra nytta av rörligheten över gränserna eftersom våra fastigheter blir mer attraktiva ur kommunikationssynpunkt.

I nya affärsplanen lovar ni hyresgästerna att se till att göra ert yttersta för att ge dem en konkurrensfördel. Vad innebär det och hur ska ni göra det?

Genom att erbjuda kontorslokaler och service som är bättre än vad kunden förväntar sig. Lokalerna ska inte bara vara moderna och av teknisk toppkvalitet när det kommer till arkitektonisk utformning och funktion, utan också vara lokaliserade på platser som pulserar av aktivitet och kreativitet. Vi måste ligga steget före och förstå våra kunders behov samt vara flexibla och prioritera klimatvänliga långsiktiga lösningar. På så vis kan våra kunder attrahera de bästa och mest krävande medarbetarna, vilka kommer att bidra till deras framgång.

För något år sedan annonserade ni en satsning på Proptech. Vad har hänt och hur ser planen ut?

Teknologi har varit ett eftersatt område inom fastighetssektorn, men det pågår

intressant utveckling och implementering som vi vill vara med och dra nytta av. Våra kunder blir mer digitaliserade och vi måste utveckla vår service samt lokalerna. I det senare ingår att effektivisera driften och där kan digitala verktyg göra underverk. Under 2023 har vi samlat ett antal större fastighetsägare och anslutit oss till litauiska proptech-föreningen i syfte att bidra till att startupbolag kommer närmare fastighetsverksamhet. Bolagen kan testa olika lösningar i våra fastigheter samt dra nytta av att ha partners som hjälper dem att utveckla efterfrågade lösningar. I mars 2024 går The Built Environment Decarbonisation Bootcamp av stapeln i Vilnius, vilken beräknas attrahera internationella aktörer. Vår ambition är att stötta initiativ som med hjälp av teknologi kan göra fastigheter mer tillgängliga, effektiva i drift samt framtids-säkrade.

Aktiens totalavkastning uppgick till 46 procent 2023, näst bäst bland fastighetsbolagen på Nasdaq Stockholm. Eastnines övergripande mål om att skapa en hållbar attraktiv totalavkastning för aktieägarna uppnåddes ju därmed, utan tvekan, under året. Vilka är

de största riskerna och möjligheterna som skulle kunna påverka bolagets lönsamhet och aktieägarnas avkastning under 2024?

Eastnines transformationsresa började 2016 och avslutades under 2023. Den som investerade i Eastnine vid början av resan hade trefaldigat sitt värde fram till slutet av 2023. Under samma period dubblerades Nasdaqs fastighetsindex och europeiska fastighetsindex ökade knappt alls. Nu ligger fokus på att fortsätta växa vår fastighetsverksamhet med hög lönsamhet. Idag står vi rustade med stark kassa och möjlighet att göra affärer i regioner som har betydligt högre direktavkastningsnivåer än Sverige, i kombination med snarlika finansieringskostnader. Detta, samt att vi befinner oss i en av de strukturellt snabbast växande delarna av EU, är goda förutsättningar för en gynnsam utveckling av fastighetsvärdet. Men det finns risker. Kriget i Ukraina och andra geopolitiska spänningar har skapat den högsta osäkerhetsnivån på två decennier. AI-revolutionen kommer också att påverka marknaden, Eastnine och våra kunder. Det kommer att ställas högre krav på den som vill navigera i en snabbt föränderlig värld.



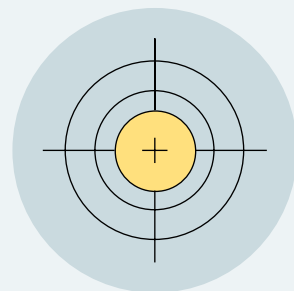
Detta är Eastnine	3
Året i korthet	4
Investering i en unik fastighetsportfölj	5
Intervju med vd	6
→ Mål och utfall	9
Ny affärsplan, vision och affärsidé	12
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

Mål och utfall

Eastnines Affärsplan 2023 gällde fram till slutet av 2023. Nedan, samt på kommande sidor, visas mål och utfall för affärsplanen, merparten av målen lyckades Eastnine uppnå inom tidsramen. I december 2023 antog styrelsen en ny affärsplan. Mer om den nya affärsplanen finns på s. 12 och efterföljande sidor.

Övergripande mål

Genomsnittlig årlig totalavkastning 2021–2023



Eastnine

33

procent

Konkurrenter¹

-16

procent

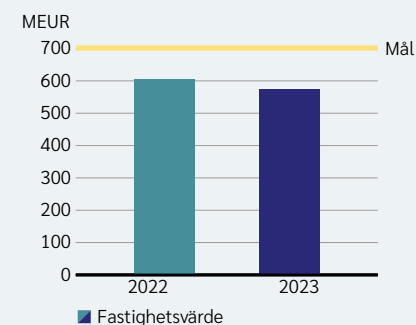
Eastnines övergripande mål var att skapa en hållbar, attraktiv totalavkastning på aktieägarnas investering. Den genomsnittliga årliga totalavkastningen (utdelning samt aktiekursutveckling) skulle över tid överstiga medianen för jämförbara europeiska fastighetsbolag. Eastnine överträffade målet under perioden 2021–2023.

¹ Jämförbara europeiska fastighetsbolag.

Detta är Eastnine

Investeringar

Fastighetsbestånd



Mål 2023

700

MEUR

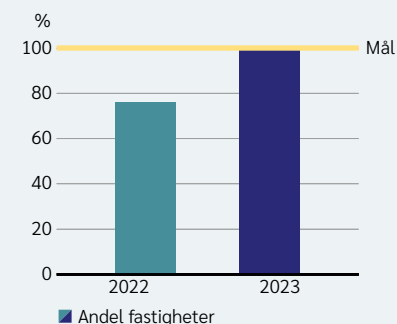
Utfall 2023

574

MEUR

Målsättningen var att fastighetsbeståndet skulle öka till 700 MEUR vid slutet av 2023. Målet uppnåddes ej, men efter försäljningen av innehavet i MFG i augusti har målet varit möjligt att uppnå.

Renodling



Mål

100

procent

Utfall 2023

100

procent

Eastnine uppnådde målet om att renodla investeringarna till att omfatta enbart direktägda fastigheter. I augusti 2023 avyttrade Eastnine investeringen i MFG och investeringarna består därefter till 100 procent av fastigheter.

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Fastighet S7-3 i Vilnius.

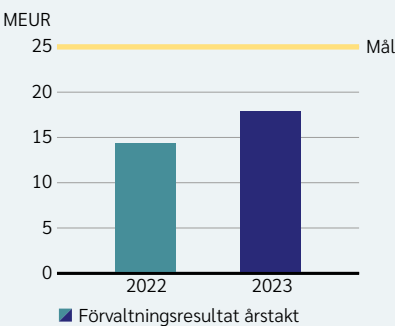


Detta är Eastnine	3
Året i korthet	4
Investering i en unik fastighetsportfölj	5
Intervju med vd	6
→ Mål och utfall	9
Ny affärsplan, vision och affärsidé	12
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

Mål och utfall

Lönsamhet & avkastning

Förvaltningsresultat, årstakt¹



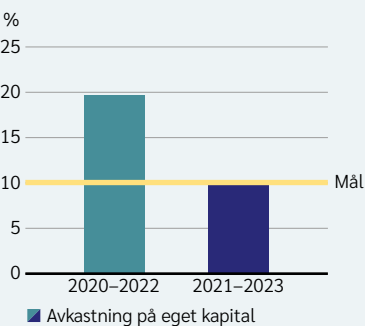
Mål 2023	Utfall 2023
25	17,9
MEUR	MEUR

Förvaltningsresultatet skulle öka till 25 MEUR i årstakt baserat på Q4 2023. Ett större fastighetsbestånd ökar lönsamheten då de fasta kostnaderna normalt sett stiger procentuellt sett mindre än intäkterna. Målet uppnåddes inte, men var möjligt att uppnå efter försäljningen av investeringen i MFG.

¹ Annualiserat baserat på Q4, 2023

Detta är Eastnine

Avkastning på eget kapital över tid²

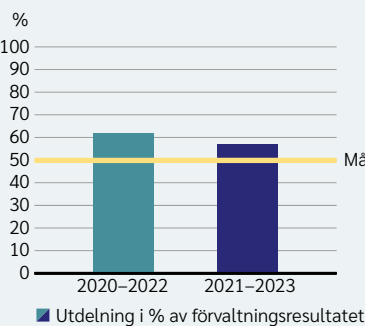


Långsiktigt mål	Utfall 2021–2023, snitt
≥10	10,1
procent	procent

Avkastning på eget kapital skulle uppgå till minst 10 procent över tid. Hög räntabilitet på eget kapital förbättrar förutsättningarna för utdelning samt positiv aktiekursutveckling. Avkastning på eget kapital har legat över 10 procent i snitt under de senaste tre åren.

² Snitt tre år

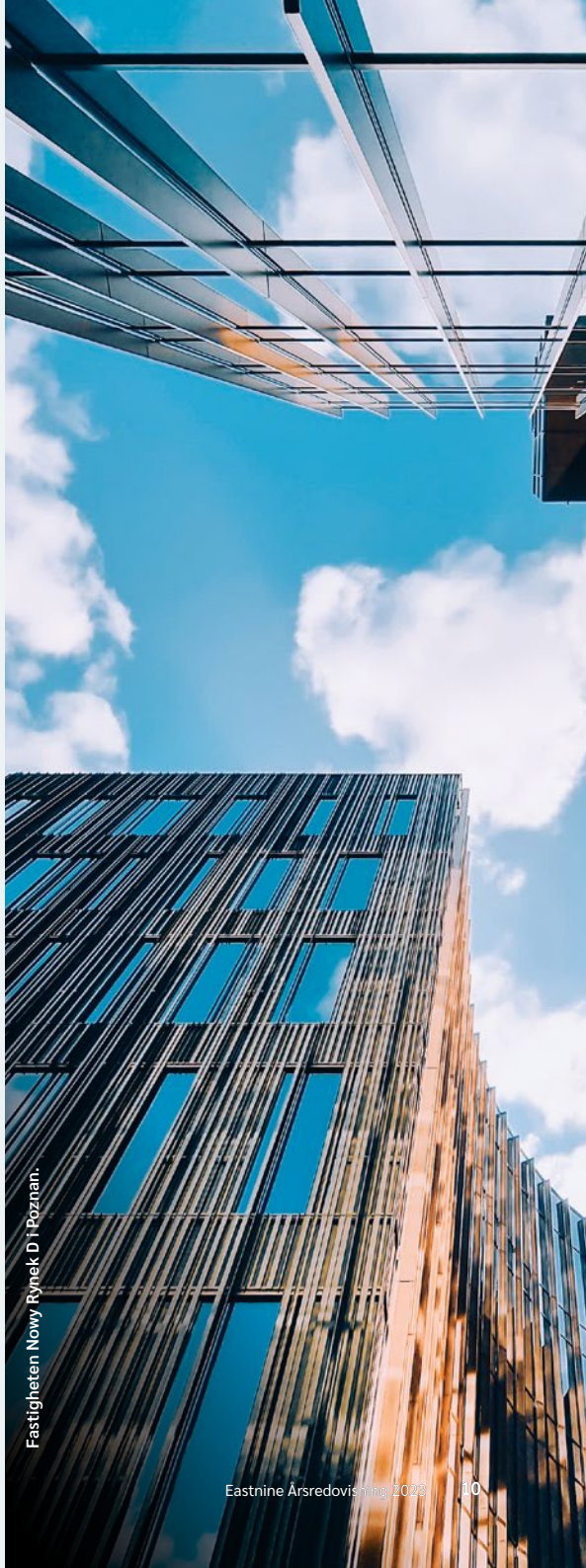
Utdelning över tid³



Långsiktigt mål	Utfall 2021–2023, snitt
≥50	57
procent	procent

Utdelning till aktieägarna ska över tid uppgå till minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt. Styrelsen har föreslagit en höjning till 4,64 SEK per aktie (3,40) för 2023, vilket skulle utgöra 53 procent (51) av förvaltningsresultatet. Snittet för de tre senaste åren skulle då uppgå till 57 procent.

³ Snitt tre år



Fastigheten Nowy Rynek D i Poznań.

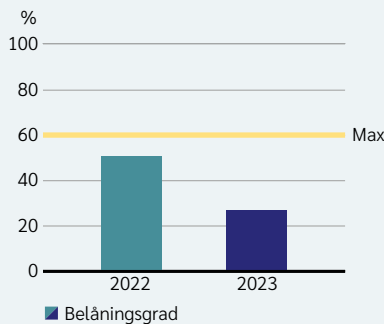


Detta är Eastnine	3
Året i korthet	4
Investering i en unik fastighetsportfölj	5
Intervju med vd	6
→ Mål och utfall	9
Ny affärsplan, vision och affärsidé	12
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

Mål och utfall

Finansiell stabilitet

Belåningsgrad¹

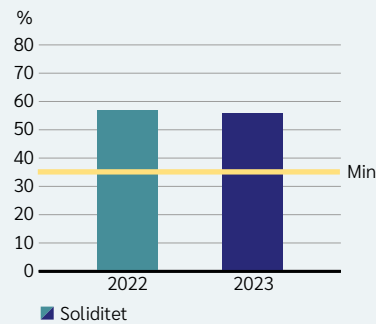


Mål	Utfall 2023
≤60	27
procent	procent

Belåningsgraden skulle uppgå till max 60 procent. En balanserad belåningsgrad säkerställer långsiktig stabil finansiering i kombination med god avkastning. Målet uppnåddes med stor säkerhetsmarginal efter försäljningen av investeringen i MFG som var obelånad.

¹ Tidigare benämnd Nettobelåningsgrad fastigheter.

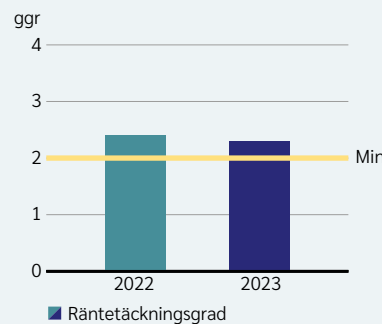
Soliditet



Mål	Utfall 2023
≥35	56
procent	procent

Soliditeten skulle uppgå till minst 35 procent. En medelhög soliditet säkerställer långsiktig stabil finansiering samt god avkastning. Soliditeten var 56 procent vid slutet av 2023.

Räntetäckningsgrad



Mål	Utfall 2023
≥2,0	2,3
ggr	ggr

Räntetäckningsgraden skulle uppgå till minst 2,0 ggr. En tillfredsställande nivå säkerställer möjligheten att betala räntekostnader över tid. Vid utgången av 2023 uppfylldes målet, trots att nyckeltalet är påverkat av engångskostnader i samband med förtidsinlösen av obligationen hösten 2023.

Hållbarhetsmålen redovisas på s. 25–28 i avsnittet Fokus på hållbarhet.



Detta är Eastnine	3
Året i korthet	4
Investering i en unik fastighetsportfölj	5
Intervju med vd	6
Mål och utfall	9
→ Ny affärsplan, vision och affärsidé	12
Nya mål	13
Affärsmodell	14
Strategier	15
Värderingar	16
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Ny affärsplan

Eastnines styrelse antog i december 2023 en ny affärsplan. Prioriterade marknader i form av Polen och Baltikum samt övergripande mål om en hållbar, attraktiv totalavkastning till aktieägarna kvarstår. Fastighetsportföljen, bestående av kontorsfastigheter, ska växa med lönsamhetsfokus. Bolaget ska göra sitt yttersta för att skapa en konkurrensfördel för kunderna.



Vision

”Eastnine ska skapa och tillhandahålla de bästa mötesplatserna där idéer kan flöda, människor mötas och framgångsrik affärsverksamhet utvecklas.”

Eastnines kontorslokaler ska vara attraktiva, inspirerande och effektiva, stödja hyresgästernas affärsmodell och vara en konkurrensfördel för företag i förhållande till anställda och kunder. Moderna, flexibla och hållbara lokaler samt koncentrerade fastighetsportföljer i de bästa lägena, i kombination med en betydande marknadsandel, ger Eastnine en möjlighet att vara en viktig aktör inom utveckling av fastigheter och stadsdelar.



Affärsidé

”Eastnine ska vara den ledande, långsiktiga leverantören av moderna och hållbara kontorslokaler i förstklassiga lägen på utvalda marknader i Baltikum och Polen.”

Affärsidén innebär att Eastnine ska ha en betydande marknadsandel och hög kundnöjdhet. Eastnines affärsvolym ska växa och relationen till hyresgästerna ska vara nära och långsiktig. Eastnine ska ge högkvalitativ service bortom kundernas förväntan och byggnader samt lokaler ska främja social interaktion och välbefinnande. Fastigheterna ska vara lokaliserade i de bästa lägena i respektive stad och byggnaderna ska uppfylla höga miljönormer.



Mjuka, böljande former kännetecknar Danske Banks möteplats i lobbyn till fastigheten S7-3 i Vilnius.

Fastighetsportföljen idag

Eastnine äger moderna fastigheter i centrala lägen i Polen och Baltikum. Portföljen består av 14 fastigheter, varav 13 med kontorsbyggnader och en fastighet som består av mark. I den polska regionstaden Poznan innehar Eastnine en större kontorsfastighet i det centrala affärsdistriktet. Nio fastigheter fördelade på tre centralt belägna områden finns i Litauens huvudstad Vilnius. I Lettlands huvudstad Riga äger Eastnine tre kontorsfastigheter samt en centralt belägen projektfastighet, huvudsakligen bestående av mark. Eastnine är största ägare av kontor i Vilnius,

medan beståndet i Riga och Poznan utgör en mindre andel av total uthyrningsbar kontorsyta. Fastigheterna har en genomsnittsalder på knappt tio år och är utformade för att erbjuda en bra miljö för människorna i byggnaderna. Eastnine för en kontinuerlig dialog med hyresgästerna och anordnar olika evenemang kring fastigheterna, i syfte att bygga långsiktiga relationer. Hela 94 procent av fastighetsbeståndet är hållbarhetscertifierat med antingen LEED Gold, LEED Platinum eller BREEAM Outstanding.



Detta är Eastnine	3
Året i korthet	4
Investering i en unik fastighetsportfölj	5
Intervju med vd	6
Mål och utfall	9
Ny affärsplan, vision och affärsidé	12
→ Nya mål	13
Affärsmodell	14
Strategier	15
Värderingar	16
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

Ny affärsplan

Nya mål

Eastnines nya affärsplan innehåller både nya mål och en del mål som är oförändrade jämfört med tidigare. I målsättningarna märks ett ökat fokus på lönsamhet, riskminimering, hållbarhet samt kunder.

Eastnine har som ambition att växa fastighetsportföljen, förutsatt att tillväxten bidrar till ökad lönsamhet. Fokus ligger på kontorsfastigheter i bästa läge. Eastnine avger också löftet att göra sitt yttersta för att skapa en konkurrensfördel för sina kunder. Nedan följer en sammanfattning av mål och riskbegränsande limiter i den nya affärsplanen.



I det centrala affärsdistriktet i Vilnius äger Eastnine bland annat S7-2 med Telia som hyresgäst.

Övergripande mål

Att skapa en hållbar, attraktiv total-avkastning på aktieägarnas investering.

Tillväxtmål

Eastnines långsiktiga ambition är att växa fastighetsportföljen i syfte att öka lönsamheten.

Finansiella mål

- Avkastning på eget kapital bör vara minst 10 procent över tid.
- Förvaltningsresultat per aktie bör öka.
- Utdelning ska, över tid, motsvara minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter avdrag för aktuell skatt.

Finansiella limiter

- Eastnine eftersträvar en belåningsgrad¹ kring 50 procent över en konjunkturcykel. Belåningsgraden ska inte överstiga 60 procent.
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr.

Övergripande hållbarhetsmål²

Eastnine har som ambition att vara en ledare inom hållbarhet i våra regioner genom att sträva mot följande mål:

- 100 procent EU taxonomiförenlig fastighetsverksamhet.
- Klimatneutral fastighetsdrift år 2030 och reducerade utsläpp från nybyggnation och hyresgästanpassningar.
- 100 procent hållbarhetscertifierad fastighetsportfölj.
- Femstjärnig rating från GRESB.

¹ Tidigare benämnd nettobelåningsgrad fastigheter.

² Utöver dessa övergripande mål, har vi områdesspecifika mål och nyckeltal som följs upp inom ramen för Bolagets hållbarhetsstrategi, se s. 25–28.



Detta är Eastnine	3
Året i korthet	4
Investering i en unik fastighetsportfölj	5
Intervju med vd	6
Mål och utfall	9
Ny affärsplan, vision och affärsidé	12
Nya mål	13
→ Affärsmodell	14
Strategier	15
Värderingar	16
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

Ny affärsplan

Affärsmodell – tre olika verksamhetsområden

Verksamheten bedrivs inom tre områden; Förvaltning, Förädling/Utveckling samt Transaktion. Hög servicenivå, goda kundrelationer och lönsamhet är i fokus.



Eastnines medarbetare Irmantas och Tatjana på kontoret i skyskrapan 3Bures-1,2 i Vilnius.

Affärsmodellen i praktiken

Förvaltning

Eastnine vill hålla en hög servicenivå, förstå kundernas behov och vara proaktiva i bemötandet av våra hyresgäster. Regelbundna möten med hyresgästerna och en årlig kundundersökning genomförs i syfte att erhålla mer information om hur Eastnine upplevs som hyresvärd i syfte att förbättra våra kunders upplevelse.

Förädling/Utveckling

Investeringar i förvaltningsfastigheterna sker löpande, i syfte att möjliggöra uthyrningar till högre hyresnivåer och därmed uppnå värdeökning. Under året uppgick investeringar i befintliga fastigheter till 2,2 MEUR. Eastnines tre större projekt, samtliga i en planeringsfas, är pausade.

Transaktion

Eastnine har inte genomfört några förvärv under 2023. Däremot har den sista utestående investeringen, som inte utgjordes av direktägda fastigheter, sålts. Bolaget har en god likviditetsposition i en marknad som erbjuder bra investeringsmöjligheter.



Detta är Eastnine	3
Året i korthet	4
Investering i en unik fastighetsportfölj	5
Intervju med vd	6
Mål och utfall	9
Ny affärsplan, vision och affärsidé	12
Nya mål	13
Affärsmodell	14
→ Strategier	15
Värderingar	16
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Ny affärsplan

Strategier – vägar till målen

Eastnines strategier ger vägledning om vilka olika delar som ska bidra och leda fram till uppfyllelse av fastställda mål.

Tillväxt och fastighetsportfölj

Eastnine har en långsiktig ambition om att växa fastighetsportföljen i syfte att öka lönsamheten. Förvärv ska vara affärsmässiga både ifråga om val av geografisk lokalisering samt fastighetstyp vid varje enskild tidpunkt. Förvärvade fastigheter ska vara unika ifråga om kvalitet och attraktivitet.

För att vara en effektiv och betydelsefull aktör är det viktigt att nå en större volym i varje stad. Första förvärvet i en ny stad, alternativt i ett nytt land, ska därför vara av betydande storlek samt ha ett bra kassaflöde. Kassaflödesfastigheter ska utgöra huvuddelen av fastighetsportföljen och utvecklingsprojekt en mindre, men mer högvakastande, del. Fastigheterna ska vara moderna, hållbara och i bra lägen.

Finansiering

Eastnines finansieringsstrategi ska understödja det övergripande målet om att skapa en hållbar, attraktiv totalavkastning för aktieägarna. I målet ingår att avkastningen ska vara relevant i relation till risken i aktieägartens investering. Finansiering ska optimeras så att lägsta möjliga finansieringskostnad uppnås inom ramen för satta risklimiter och finansieringspolicyn. Finansiering kan utgöras av eget kapital, räntebärande skuld och övriga skulder. Skuldfinansiering kan utgöras av banklån, kapitalmarknadsfinansiering samt direktlån från institutionella aktörer.

Kunderna och service

Eastnine eftersträvar goda och långsiktiga relationer med sina kunder, dvs. hyresgästerna, vilket ger lägre omsättningshastighet och bidrar positivt till resultatet. Hyresgästerna ska utgöras av ekonomiskt stabila och välrenommerade företag, vilka ofta karaktäriseras av höga ambitioner och ett tydligt fokus på varumärke och identitet. En väl diversifierad hyresgästmix eftersträvas.

Eastnines interna vägledning, Riktlinjer för hyresgäster, tjänar som bas för relationen och dialogen med hyresgästerna som är våra viktigaste ambassadörer. Den servicenivå vi eftersträvar utförs bäst av våra egna anställda. Kundundersökningar för samtliga direktförvaltade fastigheter ska genomföras årligen. Efter uppföljning och utvärdering ska nödvändiga åtgärder vidtas.

Organisation och anställda

Eastnine ska bygga en kundorienterad organisation med fokus på att skapa en konkurrensfördel för våra kunder. Huvudkontoret ska vara i Stockholm och det ska etableras landskontor där vi verkar, så snart det är ekonomiskt försvarbart. Eastnine ska bidra till en positiv samhällsutveckling.

Bolaget eftersträvar jämlikhet, diversifiering och välbefinnande bland medarbetare. Arbetsmiljön ska vara inkluderande, uppmuntrande och främja nyskapande. Anställda ska stödja Bolagets kärnvärden. Medarbetare ska ges möjlighet till adekvat utbildning och anställningsvillkoren ska

vara marknadsmässiga i syfte att uppnå god hälsa och välbefinnande. Vid rekrytering och befordran ska eventuellt underrepresenterat kön samt mångfald prioriteras, förutsatt likvärdig kompetens och utbildning. Eastnine har nolltolerans mot korruption och genomför en årlig utbildning i syfte att säkerställa att målet uppnås.

Hållbarhet

Att bedriva långsiktig verksamhet innebär att också följa de hållbarhetskrav som ställs på företaget. Eastnine har ambitionen att vara en ledare inom hållbarhet i våra regioner. Hållbarhet är integrerat i verksamheten, i allt från kontroll över leverantörer, ESG due diligence vid förvärv, arbete med resursoptimering och antikorrupsionsutbildning för personalen, för att nämna några exempel. Eastnine ska sträva efter att använda resurser på ett effektivt och optimalt sätt, att kontinuerligt förbättra våra fastigheter samt prioritera klimatvänliga och långsiktiga lösningar. Eastnine följer noga utvecklingen inom branschen, som ofta hamnar i centrum av klimatpolitiken på grund av byggnaders höga påverkan på globala utsläpp. Eastnine ska vid behov ta in extern kompetens för att säkerställa att vi ligger i framkant gällande hållbarhetsprestanda samt hur vi styr vår verksamhet och interagerar med våra affärspartners. Bästa praxis, medvetenhet, innovation och engagemang ska styra våra ansträngningar för att bli en ledare inom våra regioner.

Entrén i S7-1 i Vilnius.



Ny affärsplan

Detta är Eastnine	3
Året i korthet	4
Investering i en unik fastighetsportfölj	5
Intervju med vd	6
Mål och utfall	9
Ny affärsplan, vision och affärsidé	12
Nya mål	13
Affärsmodell	14
Strategier	15
→ Värderingar	16
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

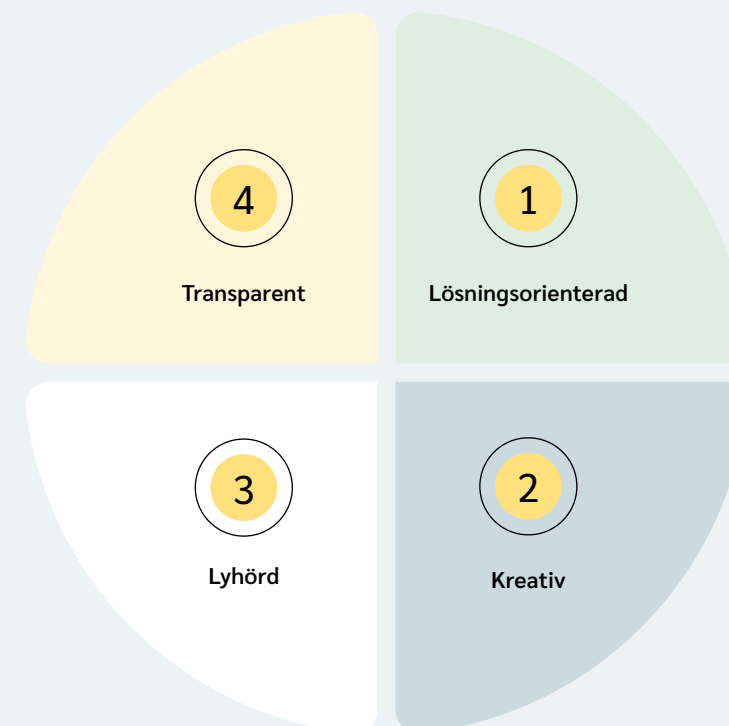
↓ Ladda ner pdf för utskrift

Möte pågår i 3Bures-1,2 Vilnius.

Detta är Eastnine

Värderingar – medarbetarnas gemensamma bas

Eastnines medarbetare arbetar utifrån fyra grundläggande och sammanhållande värderingar; Lösningsorienterad, Kreativ, Lyhörd och Transparent.



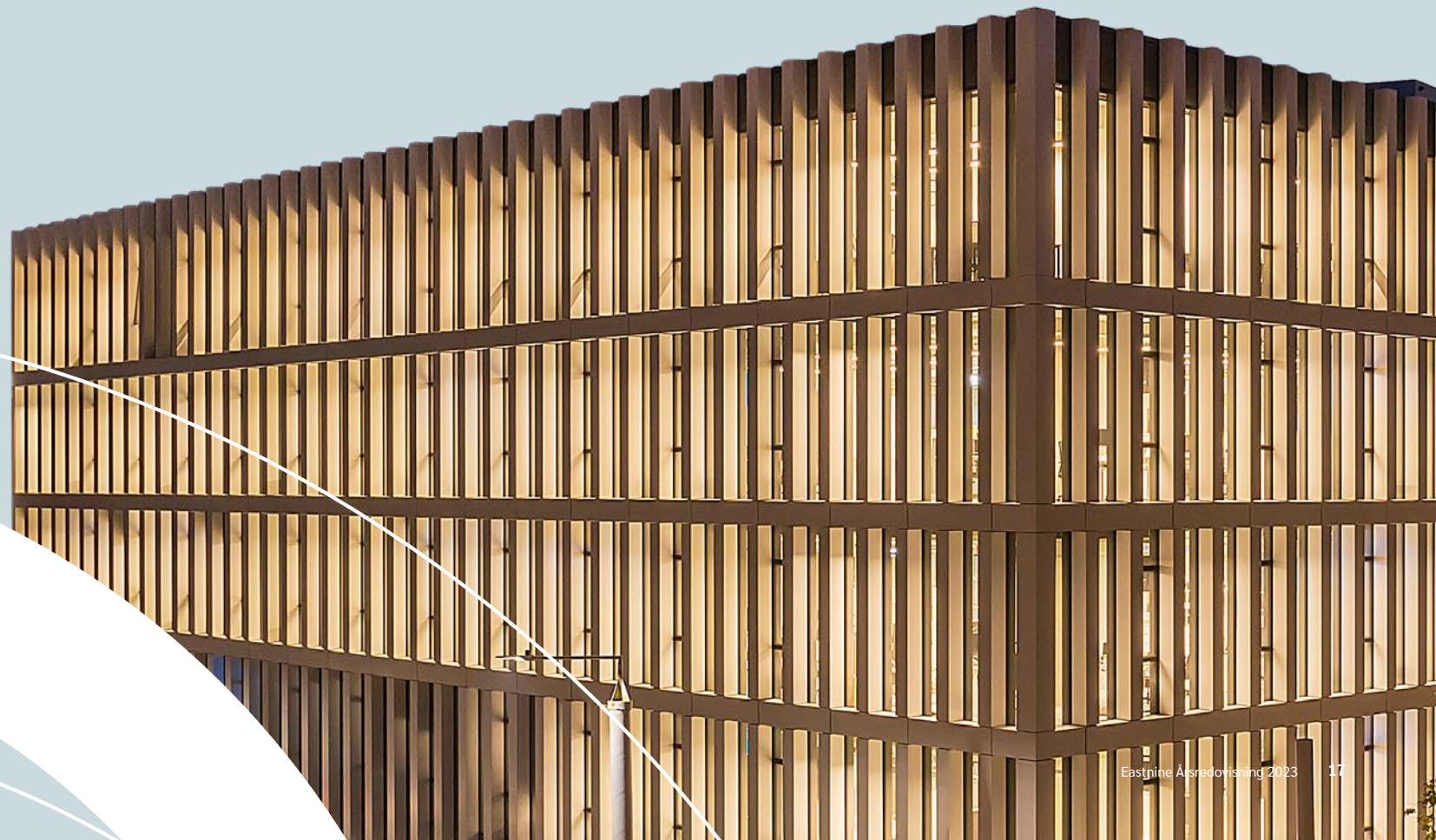


Detta är Eastnine	3
→ Fokus på hållbarhet	17
Hållbarhetsarbete	18
Certifiering av byggnader	19
Strålkastare på 2023	20
Hur vi reducerar utsläpp	22
Klimatriskanalys	23
Mål och utfall hållbarhet	25
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

Fokus på hållbarhet

Ingen kan längre undgå klimatförändringarna. Globala värmerekord, skogsbränder, skyfall och översvämningar avlöser varandra. Klimatomställningen ökar efterfrågan på fossilfri energi och nya regelverk för miljö och noll CO₂-utsläpp etableras. Hyresgäster efterfrågar moderna och

klimatsnåla kontorslokaler som bidrar till välmående och produktivitet bland anställda. Investerare och finansiärer prioriterar effektiva fastigheter och god bolagsstyrning. Att anpassa verksamheten till dagens förutsättningar är både ett ansvar och en möjlighet.





Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
→ Hållbarhetsarbete	18
Certifiering av byggnader	19
Strålkastare på 2023	20
Hur vi reducerar utsläpp	22
Klimatriskanalys	23
Mål och utfall hållbarhet	25
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Hållbarhetsarbete

Eastnines hållbarhetsarbete baseras på väsentliga frågor framtagna i samarbete med Bolagets intressenter, vilket resulterat i två fokusområden: framtidssäkra fastigheter och framtidssäker organisation.

Kontinuerlig förbättring

På Eastnine arbetar vi systematiskt med att bedriva verksamheten resurseffektivt, minska påverkan på miljön och skapa positiva avtryck i de samhällen där vi verkar. Fokus ligger på att kontinuerligt förbättra våra fastigheter, bedriva hög servicenivå och skapa goda relationer med hyresgäster, anställda och leverantörer. Bolaget har nolltolerans mot korruption, ställer höga krav på regelefterlevnad, arbetsvillkor samt respekt för mänskliga rättigheter, såväl inom Eastnine som hos våra leverantörer.

Framtidssäkra fastigheter

För att stoppa den globala uppvärmningen måste nettoutsläppen av koldioxid i världen minska till noll senast år 2050. Eftersom fastighetsbranschen globalt ansvarar för nära 40 procent av totala koldioxidutsläpp, är det av yttersta vikt att alla aktörer i branschen tar ansvar för att reducera utsläpp från respektive verksamhet.

Eastnine har som mål att uppnå klimatneutral fastighetsförvaltning (utsläpp inom Scope 1 och 2) senast 2030 samt att reducera övriga indirekta utsläpp i värdekedjan (Scope 3). För Eastnine innebär det primärt att förbättra fastigheternas energiprestanda och maximera användningen av fossilfria energikällor. Bolaget ska även reducera utsläpp från renoveringar och hyresgäst Anpassningar via effektivare byggmetoder och val av material med lägre

utsläpp. På s. 22 illustreras var våra utsläpp sker och arbetet för att reducera dem. För att stödja arbetet och försäkra att vi ligger i linje med bästa branschpraxis har vi under året påbörjat ansökningsprocess till SBTi (Science Base Targets initiative), en organisation som hjälper företag att sätta vetenskapliga klimatmål i linje med Parisavtalet.

Under året har vi också fördjupat vårt arbete med klimatriskanalyser enligt EU-taxonomis föreskrifter och genomfört omfattande analyser för fyra fastigheter i Vilnius. Läs om det på s. 23–24.

Övergripande hållbarhetsmål

I slutet av 2023 uppdaterade Eastnine sina strategiska hållbarhetsmål. Eastnine vill vara en ledare inom hållbarhet i våra regioner, genom att sträva mot följande miljömässiga mål:

- 100 procent EU taxonomiförenlig fastighetsverksamhet.
- Klimatneutral fastighetsdrift 2030 och reducerade utsläpp från nybyggnation och hyresgäst Anpassningar.
- 100 procent hållbarhetscertifierad fastighetsportfölj.
- Fem stjärnor i GRESB, topp 20 procent.

De övergripande målen stöds av områdesspecifika mål och nyckeltal som följs upp inom ramen för Bolagets hållbarhetsstrategi. Dessa redogörs för på s. 25–28.



Våra viktiga frågor

Framtidssäkra fastigheter

- Hållbarhetscertifiering av byggnader
- Energiprestanda och förnybar energi
- Minskad klimatpåverkan
- Effektiv resursanvändning
- Cirkulär användning av resurser
- Hållbara byggnadsmaterial och installationer

Framtidssäker organisation

- Hög affärsetik och nolltolerans mot korruption
- Hög kundnöjdhet
- Attrahera och behålla kompetens
- Medarbetarnas hälsa och välbefinnande
- Jämställdhet och mångfald
- Hållbara leverantörskedjor



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Hållbarhetsarbete	18
→ Certifiering av byggnader	19
Strålkastare på 2023	20
Hur vi reducerar utsläpp	22
Klimatriskanalys	23
Mål och utfall hållbarhet	25
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

Certifiering av byggnader – en kvalitetsstämpel

Genom att certifiera fastigheterna säkerställs hållbar resursanvändning, begränsad miljöpåverkan och hög standard på hyresgästernas arbetsmiljö. Det är en metod för att uppnå våra miljörelaterade målsättningar och en kvalitetsstämpel på vårt erbjudande till kunderna.

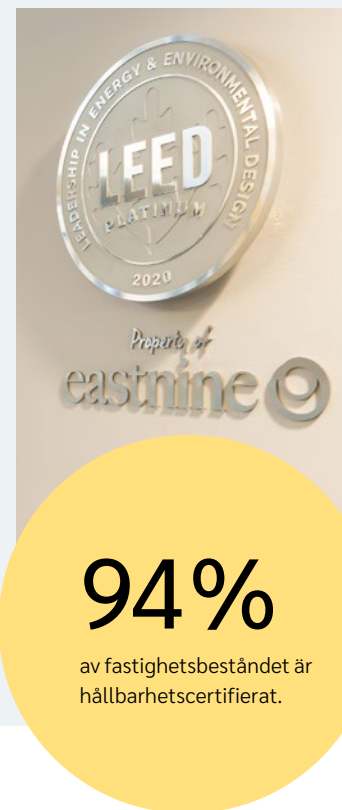
Innan Eastnine förvärvar en fastighet genomförs alltid en analys av byggnaden och en preliminär bedömning av möjligheten att uppnå en hög certifieringsnivå. Genom certifieringarna säkerställs på ett systematiskt sätt att våra fastigheter uppfyller ständigt ökade krav från investerare, hyresgäster och finansiärer.

Under 2023 erhöll fastigheten Zala 1 i Riga och 3Bures-1,2 i Vilnius förnyade LEED Platinum-certifieringar för befintlig byggnad, vilket var samma höga certifieringsnivå som tidigare och en

viktig kvalitetskontroll. Zala 1 uppmärksammades lite extra av Green Building Council Europe som lyfte fram fastigheten, i sina sociala media-kanaler, som en av de högst rankade LEED-projekten i Europa under året.

Eastnines polska fastighet Nowy Rynek D erhöll under året WELL Gold, en certifiering som betonar hälsa och välbefinnande för de hyresgäster som arbetar i byggnaden. Denna standard skiljer sig från BREEAM och LEED genom att placera människan i centrum och utvärdera byggnaden utifrån kvaliteten på arbetsmiljön med fokus på aspekter som friskvård, kost och trivsamt arbetsmiljö.

Vid årets slut var 94 procent (94) av fastighetsytan certifierad med minst LEED Gold eller BREEAM Excellent. För 6 procent av fastighetsytan pågick certifieringar.



Nybyggnation

Typ av certifiering	Nivå	Antal	Bruttoarea, kvm	Andel totalt, %
LEED	Platinum	3	76 187	33 %
BREEAM	Excellent	3	56 461	24 %
Totalt		6	132 648	57 %

Byggnadsdrift och underhåll

Typ av certifiering	Nivå	Antal	Bruttoarea, kvm	Andel totalt, %
LEED	Platinum	5	74 539	32 %
	Gold	1	11 446	5 %
BREEAM	Outstanding	3	56 461	24 %
Totalt		9	142 446	61 %

Hälsa och välbefinnande

Typ av certifiering	Nivå	Antal	Bruttoarea, kvm	Andel totalt, %
WELL	Gold	1	50 590	22 %
Fitwel	★★	1	11 446	5 %
Totalt			62 036	27 %

Fastigheter med minst en certifiering	12	218 633	94 %
Fastigheter under pågående certifiering	1	14 224	6 %

Vad innebär de olika certifieringarna?

Vid certifiering av nybyggda fastigheter inom BREEAM och LEED utvärderas byggnadsfasen utifrån dimensioner som hållbar transport, val av effektiva energilösningar och miljövänliga material. Denna typ av certifiering upphör inte att gälla och är giltig under byggnadens hela livslängd. Certifieringar av befintliga fastigheter inom BREEAM och LEED avser däremot användningsfasen och tar hänsyn till drift och underhåll. Här läggs fokus på energieffektivitet,

inomhusklimat och andra aspekter som handlar om förvaltning av byggnaden. Denna certifiering måste förnyas regelbundet och har en giltighetstid på 3–5 år. Trots att en del aspekter är gemensamma för båda dessa typer av certifieringar, finns det många skillnader mellan nybyggnations- och byggnadsdriftcertifiering. Nybyggnation visar vilka förutsättningar en byggnad har, men kan inte användas som ett bevis på att den senare är effektiv i drift.

Därför kan det vara en fördel att ha båda typerna av certifieringar. Ett annat komplement till en mer traditionell byggnadscertifiering som LEED eller BREEAM, och som blir alltmer populär bland hyresgäster, är en hälsocertifiering. WELL och Fitwel utgår helt och hållet från människan som använder byggnaden och fokuserar på trivsel, motion, mental hälsa och estetiska aspekter av arbetsmiljön.

↓ Ladda ner pdf för utskrift



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Hållbarhetsarbete	18
Certifiering av byggnader	19
→ Strålkastare på 2023	20
Hur vi reducerar utsläpp	22
Klimatriskanalys	23
Mål och utfall hållbarhet	25
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Strålkastare på 2023

Här riktar vi strålkastaren mot ett par utvalda hållbarhetsområden som varit lite extra viktiga under året. Eastnines kontinuerliga hållbarhetsarbete, inklusive mål och utfall beskrivs på s. 25–28.

Effektiva byggnader



Hållbarhetscertifieringar

94 procent av Eastnines fastighetsyta är hållbarhetscertifierad. Under 2023 har Nowy Rynek D i Poznan erhållit hälso-certifieringen WELL Gold. I Riga har Zala 1 erhållit förnyad LEED Platinum-certifiering, detsamma har 3Bures-1,2 i Vilnius. För resterande 6 procent av fastighetsytan, vilket motsvarar en fastighet i portföljen, pågår certifieringsarbetet. Eastnines mål är att 100 procent av ytan ska vara certifierad.

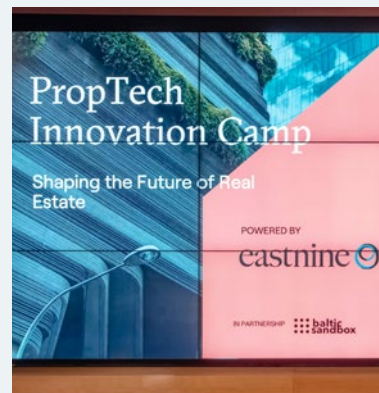
Energi



Energi i fokus

Energifrågor hamnade i fokus under vintern 2022/2023. Ett nytt energi-bevakningssystem har utvecklats och lanserats under året för, i syfte att analysera enskilda fastigheters energi förbrukning. På samma tema har vi under året hållit informationsmöten med våra hyresgäster för att rikta fokus på energi-besparande åtgärder.

Framtidens fastigheter



Proptech

Eastnine har under 2023 fortsatt att stötta entreprenörer och ny fastighetsteknik genom partnerskapet i PropTech Association in Vilnius, Lithuania.

Hyresgäster



Service och hyresgästers välbefinnande

Välbefinnande och hög servicenivå står alltid i centrum i vår strävan efter att ha nöjda hyresgäster. Under året har vi anordnat en rad olika aktiviteter för att höja upplevelsen kring kontoret och uppmuntra till rörelse. Hyresgästerna i vår polska fastighet har bland annat med hjälp av en träningscykel fått blanda sin egen vitaminsmoothie (Blenders Bike event). I Vilnius har samtliga hyresgäster kunnat delta i den årliga stegtävlingen, som arrangeras i syfte att uppmuntra till mer rörelse. Det har även bjudits på lussekita och luciakör, en trevlig start på decembermorgonen.

Kompetensutveckling



Lunch & Learn

Under året har konceptet ”Lunch & Learn” introducerats för Eastnines anställda, där vi i grupper har tittat på utbildningsmaterial och diskuterat olika teman som exempelvis inkludering, jämställdhet, mångfald och egen utveckling. Det har även erbjudits en utbildningsportal där anställda kunnat ta del av utbildningsmaterial online.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Hållbarhetsarbete	18
Certifiering av byggnader	19
→ Strålkastare på 2023	20
Hur vi reducerar utsläpp	22
Klimatrisikanalys	23
Mål och utfall hållbarhet	25
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Strålkastare på 2023

Anställda



Great Place to Work

I årets medarbetarundersökning, där anställdas svar på frågorna sammanställs till ett Trust index, erhöll Eastnine resultatet 94 procent av 100 möjliga. Undersökningen görs med hjälp av Great Place to Work och ger en möjlighet att anonymt uttrycka sig om vilka områden som fungerar bra och vilka som behöver utvecklas.

Jämställdhet



Jämställt företag

Med 50/50 procents fördelning av män och kvinnor i såväl styrelse som ledning toppar Eastnine stiftelsen Allbrights sammanställning om jämställdhet i Sveriges 361 börsbolag under 2023.

Social hållbarhet



Samhällsengagemang

Eastnine har tillsammans med PwC Lettland och välgörenhetsorganisationen Palidzesim.lv arrangerat ett välgörenhetsevenemang i Eastnines fastighet Valdemara Centrs i Riga. Under eventet kunde deltagare skänka julklappar till barn från olika utsatta familjer. Eventet bestod även av en marknad där besökare kunde köpa kläder, böcker och leksaker och där pengarna donerades till välgörenhet. Därtill kunde besökare lämna blod eller ansöka om att bli blodgivare. Som tack för engagemanget från våra hyresgäster gav vi bort biljetter till en Sofar-konsert som anordnades i samma fastighet.

”Att organisera välgörenhetsevenemang i våra fastigheter är ett fantastiskt sätt att föra samman människor från olika kontor och sammanhang. Det utvecklar inte bara en känsla av kamratskap bland kollegor, utan främjar en gynnsam miljö och är ett bra sätt att använda våra lokaler emellanåt. Framförallt kan vi göra en betydande skillnad för personer och familjer som behöver mer stöd.”

Janis Meiers
Landschef i Lettland

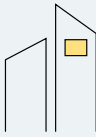
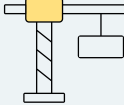




Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Hållbarhetsarbete	18
Certifiering av byggnader	19
Strålkastare på 2023	20
→ Hur vi reducerar utsläpp	22
Klimatriskanalys	23
Mål och utfall hållbarhet	25
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

Hur vi reducerar utsläpp inom olika verksamhetsområden

Eastnine har antagit ett mål om att nå klimatneutral fastighetsdrift till 2030 samt att minska utsläpp från värdekedjan. Vår rapportering baseras på Greenhouse Gas (GHG) Protocol, en global standard för att mäta och redovisa utsläpp. Utsläppen delas in i tre delar, så kallade Scope, beroende på var i värdekedjan utsläppet uppstår. För att kunna utveckla våra klimatmål har arbetet med att ansluta Eastnine till Science Based Targets initiative (SBTi), efter att SBTi:s sektorspecifika rekommendationer släpps under 2024, påbörjats. Mer om vårt arbete med att reducera utsläpp finns på s. 118–119.

		2023 ton CO ₂ e (% av totala utsläpp)	Utsläppskälla	 Befintliga fastigheter	 Förvärv	 Nybyggnation
Scope 1	Direkta utsläpp av Eastnine	484 (6 %)	Köldmedieläckage Fossil förbränning i fastigheter	Regelbundet underhåll av anläggningar för komfortkyla, konvertering till mindre klimatpåverkande köldmedia samt utfasning av gasförbränning vid fastighetsuppvärmning.	Fastigheter med moderna och effektiva kylanläggningar prioriteras. Investeringskalkyl inkluderar utfasning av fossil förbränning i fastigheter, om sådan finns.	Krav på installation av effektiva anläggningar för komfortkyla med reducerat klimatavtryck. Fossil förbränning tillåts ej i nya projekt.
Scope 2	Indirekta utsläpp av Eastnine	3 363 (43 %)	Energianvändning (inköpt el och fjärrvärme)	Optimering av energianvändning genom digitalisering och automatisering samt kontinuerligt öka andelen förnybar energi. Se relaterade mål på s. 25.	Energikartläggning ingår i due diligence-processen. Endast fastigheter som passar in i önskad energiprofil, eller har potential att nå dit, förvärvas.	Krav på högeffektiva och klimatsmarta energilösningar. Total energiintensitet får inte överstiga 50 kWh/kvm.
Scope 3	Övriga indirekta utsläpp i Eastnines värdekedja	3 996 (51 %)	Inköpta varor och tjänster vid fastighets- utveckling, renovering, avfall och tjänsteresor	Klimatsmart renovering och hyresgästpassning. LCA-analys förbereds för alla projekt över 100 000 EUR. Målet är att ta fram krav för koldioxidintensitet för olika typer av ombyggnationer.	Krav på redovisning av koldioxidavtrycket från byggnationsfasen vid förvärv av nybyggda fastigheter.	Klimatsmarta byggprocesser och materialval. Krav på LCA-analys och certifiering. Övre gräns för koldioxidutsläpp per kvm kommer att tillämpas vid kommande nybyggnationsprojekt.

↓ Ladda ner pdf för utskrift



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Hållbarhetsarbete	18
Certifiering av byggnader	19
Strålkastare på 2023	20
Hur vi reducerar utsläpp	22
→ Klimatriskanalys	23
Mål och utfall hållbarhet	25
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Klimatriskanalys – hur fastigheterna påverkas av klimatförändringar

Enligt bedömningar från klimatforskning¹ kommer 2023 sannolikt bli det varmaste året på 125 000 år. Samtidigt som delar av världen lider av fruktansvärd torka, har andra platser sett mer regn än någonsin. Extremväder blir mer vanligt förekommande globalt och ökar riskerna för fastighetsägare och fastighetsinvestorare, även på platser som tidigare ansågs relativt vädersäkra. Under 2023 har Eastnine genomfört klimatriskanalyser för fyra fastigheter i Vilnius.

Extremväder

Fastighetsbranschen är en av de sektorer som kan drabbas hårt av konsekvenser orsakade av klimatförändringen. Klimatförändring, och extremt väder som en av dess bieffekter, kan negativt påverka skicket på fastigheter, leda till stigande driftkostnader och göra fastigheter mindre attraktiva för hyresgäster. I värsta scenariot kan en fastighet bli helt oanvändbar, som exempelvis ett resultat av stigande vattennivåer för vattennära fastigheter.

Klimatriskanalys av Uniq och S7

För att förstå ökade fysiska risker som klimatförändringar medför, genomförs så kallade klimatriskanalyser för fastigheter, som kombinerar analys av fysiska klimatrelaterade förutsättningar för orter där fastigheter befinner sig med analys av själva fastigheterna som kan påverkas.

Med ökade krav inom klimatriskanalys anlitar vi olika externa experter för att säkerställa att vårt interna arbete ligger i linje med bästa praxis. För att komplettera tidigare genomförda riskanalyser har Eastnine 2023 anlitat konsultfirman WSP för

att genomföra en klimatriskanalys för de tre S7-fastigheterna samt Uniq i Vilnius. Under projektets gång har vi genomfört två interna workshops för Eastnines litauiska och svenska medarbetare samt bjudit in våra lokala konsulter att följa med på fysiska platsbesök för att genomlysna olika aspekter av fastigheternas motståndskraft avseende klimatförändringar. Klimatriskbedömningar av S7 och Uniq har utförts enligt EU-taxonomin med hjälp av en så kallad desktop-analys, intervjuer samt observationer vid platsbesök. För att bedöma relevansen av varje risk användes data från SustainAccount, Litauens miljöskyddsmyndighet (Aplinkos apsaugos agentūra), Geoportal.lt GIS samt andra öppna källor.

För att bedöma betydelsen och effekten av varje risk och identifiera lämpliga riskreducerande åtgärder har analysen kompletterats med dokumentation av aktuell fastighets design samt fysiska besök. Klimatscenerierna RCP 2.6, 4.5 och 8.5 har beaktats, där RCP 2.6 är ett bästa fall, där man antar att

¹ Artikel i Reuters publicerad den 8 november 2023, skriven av Kate Abnett och Gloria Dickie.



S7-kvarteret i Vilnius.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Hållbarhetsarbete	18
Certifiering av byggnader	19
Strålkastare på 2023	20
Hur vi reducerar utsläpp	22
→ Klimatriskanalys	23
Mål och utfall hållbarhet	25
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Klimatriskanalys

koldioxidutsläppen går ner till noll år 2100, medan RCP 8.5 representerar det allmänt accepterade sämsta möjliga framtida klimatscenariot, där utsläppen fortsätter att öka under hela 2000-talet. Även om det är ett scenario med sämsta möjliga utfall, bör noteras att nuvarande globala utsläpp ligger nära RCP 8.5.

Klimatrisker brukar delas upp i två kategorier: återkommande/kroniska samt brådskande/akuta risker. Akuta risker beror bl.a. på extrema händelser som torka, översvämning skogsbränder, jordskred, medan kroniska risker uppstår på grund av förändringar över tid såsom förändringar i temperaturen, värmestress, förändrade vind- och nederbörds-mönster samt vattenstress.

Resultat av analysen

Som ett resultat av denna analys förväntas ingen av de ovanstående riskerna ha någon betydande inverkan på de fastigheter som ingick i undersök-

ningen. När det gäller kroniska och akuta risker relaterade till temperaturförhållanden har de fyra byggnaderna visat sig vara tillräckligt motståndskraftiga för att klara denna utveckling. I framtiden förutspås de årliga genomsnittliga temperaturerna i Vilnius stiga något över nuvarande nivåer med en ökning på 5,3 °C av de maximala sommartemperaturerna till år 2080. Under de kommande 30 åren (den tidsskala som sannolikt är relevant för utbyte av relevanta mekaniska installationer) förväntas den 99:e percentilen av lufttemperaturen i RCP 8.5-scenariot att öka från 30 °C till cirka 33 °C. När det gäller värmeböljor kommer antalet dagar med minst tre på varandra följande dagar med onormalt varmt väder att öka från 5 till 20 fram till 2080 i RCP 8.5-scenariot. Eftersom kylsystemen för närvarande används till 80 procent (Uniq) respektive 55 procent (S7) av dess kapacitet, bedöms det finnas tillräcklig anpassningspotential till de förändrade temperaturförhållandena. Några ytterligare anpassningsåtgärder, såsom mer frekvent underhåll av externa rullgardiner och årligt underhåll av takmembran för att bibehålla ett högt SRI-värde, har planerats.

En förväntad minskning av medelvindhastigheten över tid, ingen betydande förändring av nederbörds-

intensiteten jämfört med dagens situation och ingen indikation på vattenstress baserat på aktuell data gav ytterligare trygghet när det gäller riskprofilen för analyserade fastigheter.

Åtgärder efter klimatriskanalys

- Säkerställa att beredskapsplaner inkluderar klimatrelaterade incidenter vid t.ex. värmeböljor, översvämning osv.
- Överväga att måla eller implementera andra åtgärder för att öka reflektionen på takbeläggningen, vilket motverkar uppvärmning av byggnad vid höga temperaturer.
- Säkerställa att utvändiga rullgardiner/sol-skydd fungerar. Underhåll och inspektion ska ske 2 ggr/år.

- Säkerställa att stolar, sittgrupper och sol-skydd på takterasser klarar av ökad vind/storm. Inspektion ska ske 1 ggr/månad.
- Schemalagd tvätt av vit takbeläggning för att upprätthålla ett högt SRI¹-värde, vilket motverkar uppvärmning av byggnaden vid höga utomhustemperaturer. Detta ska utföras 1 ggr/år.

¹ SRI – Solar Reflectance Index

Analysresultat

Typ av risk	Temperaturrelaterade	Vindrelaterade	Vattenrelaterade	Relaterat till fast massa
Återkommande (kroniska) risker	☐ Temperaturförändringar	☐ Förändrade vindmönster	☐ Förändringar i nederbördsmönster och nederbördstyper	☐ Kusterosion
	☐ Värmestress (Uniq)		☐ Variationer i nederbörd och/eller hydrologi	☐ Markförstörelse
	☐ Temperaturvariationer		☐ Försurning av hav	☐ Markerosion
	☐ Tinande permafrost		☐ Inträngning av saltvatten	☐ Jordflyktning
			☐ Stigande havsnivåer	
Brådskande (akuta) risker			☐ Vattenstress	
	☐ Värmebölja (Uniq)	☐ Cyklon, orkan, tyfon	☐ Torka	☐ Lavin
	☐ Köldvåg/frost (S7, Uniq)	☐ Storm	☐ Kraftig nederbörd (regn, hagel, snö/is) (Uniq)	☐ Jordskred
	☐ Okontrollerad yttäckande brand	☐ Tornado	☐ Översvämning (kustvatten, fluvial, pluvial, grundvatten)	☐ Marksjunkning
			☐ Översvämning av glaciärsjö	

Väldigt hög

Hög

Medium

Medium/Låg

Låg

Inte relevant



Detta är Eastnine

3

Fokus på hållbarhet

17

Hållbarhetsarbete

18

Certifiering av byggnader

19

Strålkastare på 2023

20

Hur vi reducerar utsläpp

22

Klimatriskanalys

23

→ Mål och utfall hållbarhet

25

Vår verksamhet

29

Finansiell information och styrning

50

Övrig information

108

Mål och utfall hållbarhet

Här redovisas mål och utfall för det systematiska arbetet med att effektivisera byggnader, vara en god arbetsgivare och en bra hyresvärd.

Område	Syfte	Mål	Nyckeltal	Utfall 2023	Styrning/åtgärder/kommentarer	Möjligheter/skapat värde	FN:s globala mål
Framtidssäkra fastigheter	Certifiering	Hållbarhets-certifiering av byggnader.	100 % av fastigheter ska vara hållbarhetscertifierade enligt minst LEED Gold eller BREEAM Excellent.	Andel av fastighetsbeståndet som är certifierat, %.	94 % (94) av bruttoarean är certifierad. 6 % av ytan är föremål för certifiering, vilket motsvarar en byggnad som väntas erhålla LEED Platinum-certifiering under första halvåret 2024. Läs mer på s. 19.	- Vid varje förvärv av en icke-certifierad fastighet görs en bedömning av åtgärder och kostnad för att uppnå önskad certifieringsnivå. - Certifieringsprocessen påbörjas inom tolv månader från förvärvet för icke-certifierade fastigheter. - Befintliga New Construction-certifieringar kan i vissa fall kompletteras med In Use-certifiering eller hälsorelaterad certifiering som WELL eller Fitwel. - Utvecklingspotential: Beakta nya certifieringsramverk och utvärdera dess relevans för Eastnines bestånd.	
	Utsläpp	Minska koldioxid-avtrycket.	Fastighetsdriften ska vara klimat-neutral senast 2030 (avser Scope 1 och Scope 2) samt reducera utsläpp från övriga aktiviteter (Scope 3).	Utsläppsintensitet, kg CO ₂ e/kvm/år.	Utsläppsintensiteten uppgick till 21 (23) kg CO ₂ e/kvm för Scope 1 och 2. Utsläpp inom Scope 3 uppgick till 22 kg CO ₂ e/kvm. Läs mer på s. 118–119.	- Scope-3-rapportering har utvidgats och inkluderar nu utsläpp från hyresgästanpassningar och renoveringar. - Under 2023 har vi påbörjat processen att ansluta till Science Based Target enligt SBTi-riktlinjer framtagna för fastighetssektorn, vilket innebär verifiering av befintligt klimatbokslut samt framtagande av planer för utsläppsreducering på medium och lång sikt. - Påbörjat implementering av ett system för hantering och analys av utsläppsdata, mer om hur vi hanterar utsläpp genom energieffektivisering finns under Energi. - Utvecklingspotential: Ständigt förbättra mätmetoder för utsläpp inom Scope 3. Förbättra digitala lösningar för att effektivisera insamling och hantering av utsläppsdata.	
		Använda förnybar energi.	Förnybar energi ska utgöra 100 % av energiförbrukningen senast 2030.	Andel av total energimix som är förnybar, %.	Andelen förnybar energi uppgick till 78 % (77) 2023. Läs mer på s. 117.	- Solpaneler beaktas för alla lämpliga tak. Under 2023 har solpaneler installerats på taket på Uptown Park. - Krav att alla elkontrakt ska avse förnybar el. - Energisprung beaktas i alla beslut som berör installation eller uppgradering av energilösningar i nya och befintliga fastigheter. - Utvecklingspotential: Samverkan och engagemang i lokala projekt för klimatsmart fjärrvärme på våra marknader.	
	Energi	Öka energi-effektiviteten.	Reducera energi-användningen med 25 % från år 2019 fram till 2025.	Energi-användning (fastighetsenergi), kWh/kvm/år.	Genomsnittlig normaliserad energiintensitet (exkl. hyresgästers verksamhetsel) minskade med 14 % (12) till 109 (127) kWh/kvm 2023 jämfört med 2022 (i direktförvaldade fastigheter). Total energianvändning inklusive hyresgästers el har minskat med 12 % under samma period. Sedan 2019 har faktiskt användning av energi per kvm i direktförvaldade fastigheter minskat med 22 % . Läs mer på s. 117.	- För att säkerställa att energiprestandan förbättras är vårt mål att uppnå minst 80 % av totalt antal möjliga poäng i LEED/BREEAM-certifieringar i kategorin energi. - Energibesiktningar genomförs regelbundet. - Under 2023 har energisystem implementerats i alla fastigheter, vilket möjliggör kontinuerlig uppföljning och analys av energiprestanda på fastighets- och landsnivå. - Utvecklingspotential: Kontinuerligt utveckla och förbättra intern kompetens inom fastighetsenergi. Samarbeta med hyresgästerna i energifrågor. Utveckla gröna hyresavtal med fokus på energi.	

Ekonomi

- Ökat fastighetsvärde
- Lägre driftskostnader i system med koldioxidprissättning
- Tillgång till grön finansiering (EU:s taxonomi)
- Kunder föredrar hållbara produkter

Renommé

- Renommé på marknaden som ansvarsfull aktör
- Ökat engagemang hos kunderna
- Ökat engagemang hos de anställda
- Affärskritiskt

Riskreducering

- Minskad risk för ”strandade tillgångar”
- Minskad risk relaterad till bristande efterlevnad av lagkrav (EU:s taxonomi)

↓

Ladda ner pdf för utskrift



Mål och utfall hållbarhet

Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Hållbarhetsarbete	18
Certifiering av byggnader	19
Strålkastare på 2023	20
Hur vi reducerar utsläpp	22
Klimatriskanalys	23
→ Mål och utfall hållbarhet	25
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

Område	Syfte	Mål	Nyckeltal	Utfall 2023	Styrning/åtgärder/kommentarer	Möjligheter/skapat värde	FN:s globala mål
Framtidssäkra fastigheter	Vattenförbrukning	Effektivisera vattenförbrukning.	Minska vattenförbrukningen med minst 2 % per år i genomsnitt under en 5-årsperiod.	Vattenförbrukning, liter/kvm/år.	Vattenförbrukning per kvm ökade med 9 % (14) i direktförvaldade fastigheter. För samtliga fastigheter var ökningen 15 % (25). Trots ökad vattenanvändning de senaste två åren har den genomsnittliga förbrukningen per kvm sedan 2019 minskat med i snitt 10 % per år i hela beståndet.	- Årets resultat förklaras av ökad närvaro på kontoren efter pandemin samt en högre genomsnittlig uthyrningsgrad under 2023. - Den genomsnittliga minskningen av vattenförbrukningen sedan 2019 förklaras av förvärv av mer vatteneffektiva fastigheter samt installation av vattenbesparande utrustning såsom kranar och toaletter med reducerat vattenflöde. - Eastnines fastigheter genomgår en obligatorisk certifieringsprocess, som bidrar till användning av bästa praxis för vattenförbrukning - Utvecklingspotential: Sätta specifika mål för vattenförbrukning för enskilda fastigheter.	
	Avfallshantering	Cirkulär användning av resurser.	Öka andelen återvunnet avfall.	Andel återvunnet avfall, %.	Andelen återvunnet avfall uppgick till 43 % (38) i direktförvaldade fastigheter och 40 % (33) i samtliga fastigheter.	- Granska nya förvärvade fastigheter avseende avfallshantering och följa upp med handlingsplaner. - Vid renovering installeras normalt handtorkar istället för pappershanddukar för att minska avfall av papper. - Samarbeta med, och utbilda, hyresgäster. - Utvecklingspotential: Förbättra kvaliteten av insamlad data genom att utföra faktisk mätning i fler fastigheter istället för användning av schablonmetod.	
	Materialanvändning	Använda material med låga koldioxidutsläpp.	Öka användningen av hållbara material vid nybyggnation och renovering.	–	Eastnine har inga pågående nybyggnationsprojekt och planerade nybyggnationsprojekt har pausats bl.a. på grund av höga byggkostnader.	- Eastnines policy för ny- och ombyggnation inkluderar rekommendationer kring hållbara materialval. - Till ett av Eastnines nybyggnationsprojekt, The Pine, har trä från hållbart skogsbruk valts som primärt byggmaterial. - Som en del av pågående utveckling av utsläppsmätmetoder för hyresgäst Anpassningsprojekt byggs en intern databas för emissionfaktorer kopplade till olika material som så småningom kommer användas för bättre styrning av materialval för ombyggnationer. - Utvecklingspotential: Kontinuerligt utveckla och förbättra processer och rutiner, för uppföljning av användningen av byggmaterial med låga koldioxidutsläpp.	

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Ekonomi

- Ökat fastighetsvärde
- Lägre driftskostnader i system med koldioxidprissättning
- Tillgång till grön finansiering (EU:s taxonomi)
- Kunder föredrar hållbara produkter

Renommé

- Renommé på marknaden som ansvarsfull aktör
- Ökat engagemang hos kunderna
- Ökat engagemang hos de anställda
- Affärskritiskt

Riskreducering

- Minskad risk för ”strandade tillgångar”
- Minskad risk relaterad till bristande efterlevnad av lagkrav (EU:s taxonomi)



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Hållbarhetsarbete	18
Certifiering av byggnader	19
Strålkastare på 2023	20
Hur vi reducerar utsläpp	22
Klimatriskanalys	23
→ Mål och utfall hållbarhet	25
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

Mål och utfall hållbarhet

Framtidssäker organisation

Område

Syfte

Mål

Nyckeltal

Utfall 2023

Styrning/åtgärder/kommentarer

Möjligheter/skapat värde

FN:s globala mål

Företagskultur

Transparens och affärsetik.

Noll förekomst av korruption.

Antal incidenter.

Inga incidenter eller misstankar om överträdelser har rapporterats under 2023.

• Utbildning inom antikorruption genomförs årligen.

• Antikorrupsionspolicy, uppförandekod för leverantörer och medarbetare samt visseblåsarkanal fungerar som styrmekanismer och förebygger beteenden som är oförenliga med etik och god företagspraxis.

• Utvecklingspotential: Bredda utbildningen till att omfatta kunder och leverantörer.

16

ANTIKORRUPTION

STRONG INSTITUTIONS

Kunder/hyresgäster

Hög kundnöjdhet.

Kundnöjdheten ska förbättras med mål om att överstiga **50 %** på NPS-skalan.

NPS i årlig kundundersökning, %.

NPS-resultatet förbättrades till **61 %** i 2023 års undersökning, att jämföra med 44 % föregående år. I jämförbar portfölj har resultatet förbättrats med 7 procentenheter till 51 % (44).

2022

+44

-100

+100

2023

+61

-100

+100

• Kundundersökning genomförs årligen i alla direktförvaltade fastigheter. I årets undersökning har fastigheten Nowy Rynek D deltagit för första gången med ett mycket högt resultat om 80 %.

• Resultatet av kundenkäten används som underlag för förbättring av service och underhåll av anläggningar.

• Under 2023 har lagts extra fokus på mötet med kunder i Vilnius, vilket resulterat i ca 100 kundmöten, inklusive 22 välkomstmöten för nya hyresgäster. Vi har även renoverat allmänna toaletter i Vertas-1 samt delar av gemensamma utrymmen, installerat solfilter på utvalda glaspartier i Uniq för bättre inomhuskomfort, arrangerat stegtävling och firat Lucia. I Riga har vi renoverat toaletter och hissar i allmänna utrymmen, installerat elbilsaddare samt arrangerat ett välgörenhetsevent. I Poznan arrangerar vi regelbundet events kring fastigheten, där t.ex. St Martins Croissant Day samt Blenders Bike var två av de mest populära under året.

• Utvecklingspotential: Bredda utbildningen till att omfatta kunder och leverantörer.

3

NYHÄLSO

GOOD HEALTH AND WELL-BEING

Medarbetare

Attrahera och behålla kompetens.

Förtroendeindex enligt Great Place to Work Trust bland samtliga anställda på **minst 90 %**.

Trust Index, %.

Förtroendeindex fortsatt på hög nivå 2023, och övertäffade målet för medarbetarenkäten.

Mål	2023	2022
90 %	94 %	95 %

• Extra föräldraledighetsersättning erbjuds i Sverige.

• Alla anställda uppmuntras och erbjuds möjligheter att vidareutbilda sig.

• Övriga förmåner varierar mellan olika länder, men inkluderar bland annat subventionerade luncher och friskvårdsbidrag.

• Under året har anställda fått tillgång till en webbaserad tjänst som erbjuder utbildningsinnehåll inom olika områden för personlig och professionell utveckling.

• Utvecklingspotential: Kontinuerligt utveckla alternativa sätt att mäta och förbättra medarbetarnas engagemang.

3

NYHÄLSO

GOOD HEALTH AND WELL-BEING

Medarbetare

Medarbetarnas hälsa och välbefinnande.

Sjukfrånvaron ska understiga **3 %**.

Andel sjukfrånvarotimmar av totala antalet arbetstimmar per år, %.

Sjukfrånvaron uppgick till **0,9 %** (0,6), varav korttidsfrånvaro 0,9 % (0,6) och långtidsfrånvaro 0,0 %.

• Friskvårdsbidrag erbjuds till anställda.

• Såväl Eastnines medarbetare som hyresgäster uppmuntras till kontinuerlig fysisk rörelse. Som en påminnelse om dess hälsofördelar arrangeras varje år en stegtävling, där hyresgäster samt Eastnineanställda kan delta.

• Utvecklingspotential: Identifiera fler nyckeltal som återspeglar medarbetarnas hälsa och välmående.

3

NYHÄLSO

GOOD HEALTH AND WELL-BEING

Medarbetare

Jämställdhet och mångfald.

Jämn fördelning av män och kvinnor på samtliga ledningsnivåer inom företaget eftersträvas.

% kvinnor/% män.

	Kvinnor		Män	
	Antal	%	Antal	%
Styrelse	3	50 %	3	50 %
Ledning	1	50 %	1	50 %

• Könsfördelning beaktas vid rekryteringsbeslut.

• Under året har samtliga anställda deltagit i en DEI-utbildning (mångfald, jämställdhet och inklusivitet).

• Hanna Loikkanen valdes in som ny styrelseledamot 2023 och Eastnines styrelse har sedan dess helt jämn könsfördelning. Detsamma gäller för ledningsgruppen. Eastnine placerades därför på första plats 2023 i stiftelsen Allbright sammanställning, som varje år jämför Stockholmsbörsens bolag utifrån jämställdhet i ledande positioner.

• Utvecklingspotential: Identifiera flera sätt att jobba med DEI-frågor i organisationen som främjar hälsosamt arbetsklimat och välmående bland Eastnines anställda.

5

JEKONOMI

EQUALITY

Ekonomi

- Ökat fastighetsvärde
- Lägre driftskostnader i system med koldioxidprissättning
- Tillgång till grön finansiering (EU:s taxonomi)
- Kunder föredrar hållbara produkter

Renommé

- Renommé på marknaden som ansvarsfull aktör
- Ökat engagemang hos kunderna
- Ökat engagemang hos de anställda
- Affärskritiskt

Riskreducering

- Minskad risk för "strandade tillgångar"
- Minskad risk relaterad till bristande efterlevnad av lagkrav (EU:s taxonomi)

↓ Ladda ner pdf för utskrift



Mål och utfall hållbarhet

Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Hållbarhetsarbete	18
Certifiering av byggnader	19
Strålkastare på 2023	20
Hur vi reducerar utsläpp	22
Klimatriskanalys	23
→ Mål och utfall hållbarhet	25
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

Område	Syfte	Mål	Nyckeltal	Utfall 2023	Styrning/åtgärder/kommentarer	Möjligheter/skapat värde	FN:s globala mål
Framtidssäker organisation	Leverantörer	Ökad trans- parens i leverantörs- kedjan.	Alla strategiska leverantörer ska granskas ur ett hållbarhets- perspektiv.	Andel granskade, %.	Alla kvalificerade strategiska leverantörer har genomgått en hållbarhetsgranskning. Läs mer på s. 120.	- Alla nya leverantörer uppmantras att genomföra en webbaserad egenbedömning/själv- skattning. Om eventuella risker upptäcks, följs dessa upp med leverantören. - Vid nybyggnation omfattar hållbarhetsgranskningen fysiska revisioner på plats. - Utvecklingspotential: Utvidga granskningen till andra områden. Samarbeta mer aktivt med leverantörer i väsentliga frågor.	
	Finansiering	Säkerställa långsiktig tillgång till kapital.	Andelen grön finansiering ska öka.	Andel av total finan- siering, %.	Andel grön finansiering minskade till 60 % under 2023 från 64 % 2022. Läs mer på s. 56.	- Under 2023 förtidsinlöstes Eastnines gröna obligationslån som emitterades 2021. Inlösen var den huvudsakliga anledningen till minskningen av andelen grön finansiering. - Under 2023 omklassificerades dels en mindre volym banklån till grönt lån medan en annan volym banklån omklassificerades från grönt till vanligt banklån, vilket sammantaget bidrog till minskad andel grön finansiering. - Utvecklingspotential: Fastställa långsiktigt mål för grön finansiering i takt med att grön finansiering blir allmänt tillgänglig.	
	GRESB	Vara en regional ledare inom hållbarhet.	Erhålla betyget 5 stjärnor i GRESB (tillhöra de övre 20 % av GRESB:s globala bench- mark).	GRESB- poäng.	Eastnine uppnådde 87 (92) av 100 poäng och erhöll 4 stjärnor (5) i 2023 års mätning, vilket var lägre än föregående år.	Våra senaste förvärvade fastigheter har påverkat resultatet negativt jämfört med förra året, men vår målsättning står kvar att placera oss bland de bästa i GRESB:s globala benchmark för fastigheter. Minskningen beror huvudsakligen på mindre del tillgängliga jämförelsedata för de fastigheter som inkluderats i rapporteringen för första gången, ökad vattenförbrukning i jämförbart bestånd jämfört tidigare år på grund av att fler hyresgäster är tillbaka på kontoren än under pandemin, samt högre utsläppskoefficienter för fjärrvärme i Litauen som resulterade i en högre utsläppsnivå, trots minskad energikonsumtion.	
	Gröna hyresavtal	Samarbete med hyres- gäster för ett hållbart samhälle.	Öka använd- ningen av gröna hyresavtal.	Andel av den uthyrnings- bara ytan där gröna hyres- avtal används, %.	Gröna hyresavtal används i 11 av 13 fastigheter, motsvarande 68 % (68) av fastigheternas bruttoarea.	- Under 2023 har gröna hyresavtal fortsatt erbjudas hyresgäster i Lettland och Litauen som möjliggör att hyresgäster ska få insyn och engagemang i miljövänlig drift av de lokaler som hyrs. - Utvecklingspotential: Utveckla samarbetet med hyresgästerna och gemensamt ta fram och implementera åtgärder. Ta fram nya klausuler för gröna avtal. Utveckla innehållet i de gröna hyresavtalen för ökat engagemang hos hyresgäster.	

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Ekonomi

- Ökat fastighetsvärde
- Lägre driftskostnader i system med koldioxidprissättning
- Tillgång till grön finansiering (EU:s taxonomi)
- Kunder föredrar hållbara produkter

Renommé

- Renommé på marknaden som ansvarsfull aktör
- Ökat engagemang hos kunderna
- Ökat engagemang hos de anställda
- Affärskritiskt

Riskreducering

- Minskad risk för "strandade tillgångar"
- Minskad risk relaterad till bristande efterlevnad av lagkrav (EU:s taxonomi)



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
→ Vår verksamhet	29
Marknader	30
Fastighetsbestånd	33
Utvecklingsprojekt	36
Polen	37
Litauen	39
Lettland	44
Hyresgäster	47
Aktuell intjäningsförmåga	49
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

Vår verksamhet

Eastnine äger moderna, hållbara och högavkastande kontorsfastigheter i Polen, Litauen och Lettland. Bland hyresgästerna återfinns många stabila, internationella företag. Verksamheten bedrivs effektivt i syfte att uppnå hög lönsamhet.

↓ Ladda ner pdf för utskrift



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
→ Marknader	30
Fastighetsbestånd	33
Utvecklingsprojekt	36
Polen	37
Litauen	39
Lettland	44
Hyresgäster	47
Aktuell intjäningsförmåga	49
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

Marknader

Höjda styrräntor till följd av hög inflation, ekonomisk inbromsning och geopolitisk oro har präglat året. På fastighetsmarknaden har direktavkastningskraven stigit, transaktionsaktiviteten varit på rekordlåga nivåer, och fokus har legat på refinansiering av existerande bestånd, snarare än förvärv. I Riga och Poznan har vakansgraden bland kontor stigit, samtidigt som hyresnivåerna är stabila. Trenden att välja mer högkvalitativa kontor fortsätter. Vilnius går mot strömmen med sjunkande vakansgrad och nya toppnivåer för hyror.

Makroekonomi

2023 var ett år präglat av hög inflation, åtstramande penningpolitik och ekonomisk inbromsning, med fortsatta geopolitiska spänningar runt om i världen. Den genomsnittliga inflationen för året uppgick till 10,9 procent i Polen, 9,1 procent i Lettland, 8,7 procent i Litauen och 5,4 procent i eurozonen, vilket var betydligt lägre än året innan, men fortfarande högre än centralbankernas mål. Den europeiska och även andra centralbanker fortsatte därför att höja sina styrräntor under året, med resultatet att de flesta ekonomierna stagnerade. Den reala BNP-tillväxten var nära noll på både Eastnines marknader och eurozonen som helhet.

Samtidigt som Rysslands krig i Ukraina fortgår och kriget mellan Israel och Hamas i Gaza blossat upp som en ny geopolitisk oroshärd, förväntas inflationen fortsätta nedåt under 2024, med potentiella räntesänkningar och en sannolik ekonomisk återhämtning runt hörnet.

Ränte- och kreditmarknader

Den europeiska centralbanken höjde under året sin viktigaste styrränta, depositräntan, till fyra procent. Nivån, som inte har ändrats, har inneburit kraftigt höjda finansieringskostnader för fastighetsbolag. I slutet av 2023 började marknaden prisa in räntesänkningar. Den för fastighetsmarknaden viktiga femårs-swapen, som är kostnaden för att binda räntan på ett femårigt lån, sjönk till runt 2,50 procent för EUR-denominerade lån från att ha legat i spannet 3,00–3,50 procent under ett års tid.

Tillgången på bankfinansiering har varit god, åtminstone för högkvalitativa fastigheter. Refinansiering av fastigheter av lägre kvalitet kan vara utmanande, samtidigt som utlåning till utvecklingsprojekt är restriktiv.



Samtliga baltiska länder och Polen har stora hamnar i Östersjön inriktade på logistiktransporter. Arbetet med järnvägs-linjen Rail Baltica, som kommer att sammankoppla Baltikum med det europeiska järnvägsnätet, pågår och beräknas vara klar 2030. Projektet är delvis EU-finansierat och kostnaden uppskattas till 5,8 miljarder euro.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
→ Marknader	30
Fastighetsbestånd	33
Utvecklingsprojekt	36
Polen	37
Litauen	39
Lettland	44
Hyresgäster	47
Aktuell intjäningsförmåga	49
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

Marknader

Transaktionsmarknaden

De rekordhöga räntenivåerna sänkte transaktionsaktiviteten på fastighetsmarknaden till rekordlåga nivåer under 2023 – både globalt och i östra Europa. Många investerare höll sig borta helt och hållet på grund av den höga osäkerheten i räntemarknaden, samtidigt som de få investerare som var aktiva hade svårt att hitta rätt prisnivå. Många investerare var samtidigt fokuserade på refinansieringar i existerande portföljer snarare än förvärv.

I Polen omsattes fastigheter för totalt två miljarder euro under 2023. Det är den lägsta noterade nivån sedan den globala finanskrisen för femton år sedan och ungefär en tredjedel av genomsnittet de senaste åren. I kontorssegmentet slutfördes drygt ett tiotal transaktioner, nästan uteslutande i Warszawa och främst av regionala investerare som Trigea, Adventum International och Eika Asset Management från Tjeckien, Ungern respektive Litauen. De traditionella tyska och institutionella investerare var frånvarande och aktiviteten i det s.k. core-segmentet av högkvalitativa kontor i centrala lägen obefintlig.

I Baltikum minskade transaktionsvolymen i mindre utsträckning. Under 2023 omsattes fastigheter för omkring 700 MEUR, jämfört med den miljard euro som den mindre baltiska marknaden har omsatt de senaste åren. Förklaringen ligger dels i att statistiken i högre grad påverkas av enskilda transaktioner, dels i ett mindre beroende av utländskt

kapital. Det finns ett antal regionalt fokuserade fondförvaltare, som under 2023 fortsatte att investera. I kontorssegmentet noterades ett större förvärv av litauiska Lords L.B. Asset Management, som förvärvade en kontorspark om drygt 100 000 kvm i Vilnius från den nordiska kontorsägaren Technopolis. Efter årsskiftet avyttrade Technopolis även majoritetsandelen i sin kontorspark i Tallinn, i det fallet till den estniska minoritetsägaren Mainor.

Direktavkastningskraven för fastigheter steg på bred front under 2023, i alla fastighetssegment och i alla marknader. I Eastnines region bedöms direktavkastningskraven för de bästa kontorsfastigheterna ha stigit med 100–150 punkter, sedan marknadsräntorna började stiga brant under 2022, till 6,00 procent i Warszawa, 6,50 procent i både Vilnius och Riga och 7,25 procent i Poznan.

Hyresmarknaden

Medan direktavkastningskraven korrigerats, har även hyresnivåer stigit på Eastnines marknader. Det gäller inte bara befintliga hyresavtal som indexerats baserat på inflationsdata, utan även nya hyresavtal som i moderna kontorsfastigheter i centrala lägen tecknas på allt högre nivåer. Sämre fastigheter i mindre attraktiva lägen har en utmanande situation, då hyresgäster efter pandemin prioriterar kvalitet och tillgänglighet och ofta väljer att flytta till mindre, men bättre, lokaler.

I Riga märks det genom att topphyrorna var oförändrade på 18 EUR per kvm och månad, samtidigt som vakansgraden i marknaden steg från 15,5 procent till 21,6 procent under 2023. I Poznan märks det genom att topphyrorna steg till över 16 EUR, medan vakansgraden steg från 10,5 procent till 14,7 procent. I Vilnius sjönk vakansgraden från 7,6 till 7,1 procent, trots lika stor tillförsel av nya kontorsytor under året. Topphyrorna steg från 18 EUR till 21 EUR, vilket är en hyrestillväxt som varken Vilnius eller någon annan stad i regionen sett det senaste decenniet.

Andra stora ägare av kontor	Stad
Hanner	Vilnius
Lords L.B. Asset Management	Vilnius, Riga
Eften Capital	Riga, Vilnius
Capitalica Asset Management	Riga, Vilnius
Skanska	Poznan
Vastint	Poznan, Riga, Vilnius
Von der Heyden Group	Poznan

Det centrala affärsdistriktet i Vilnius där Eastnines 3Bures-fastigheter är belägna.

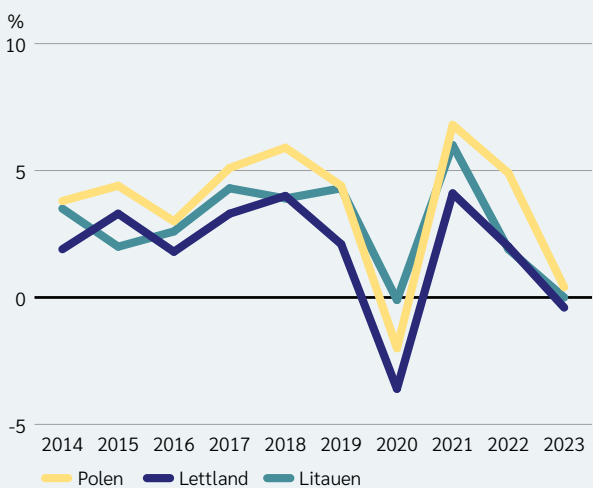




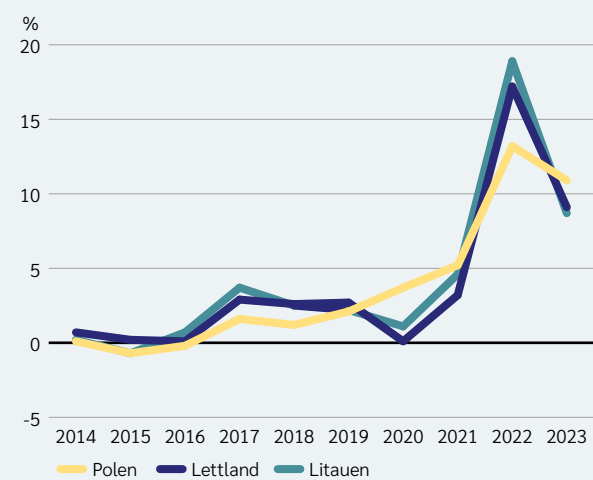
Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
→ Marknader	30
Fastighetsbestånd	33
Utvecklingsprojekt	36
Polen	37
Litauen	39
Lettland	44
Hyresgäster	47
Aktuell intjäningsförmåga	49
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

Marknader

BNP-tillväxt

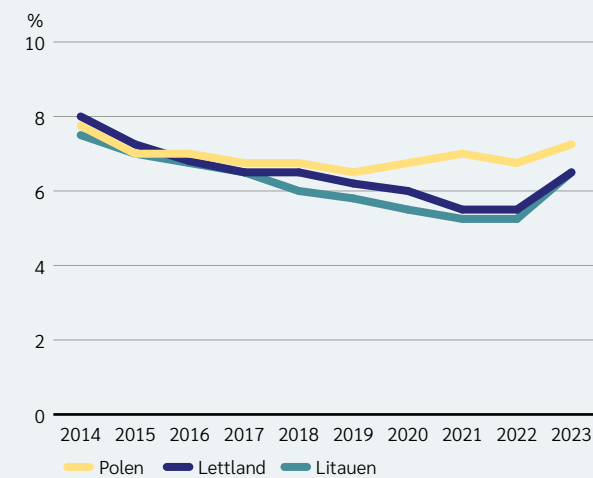


Inflation



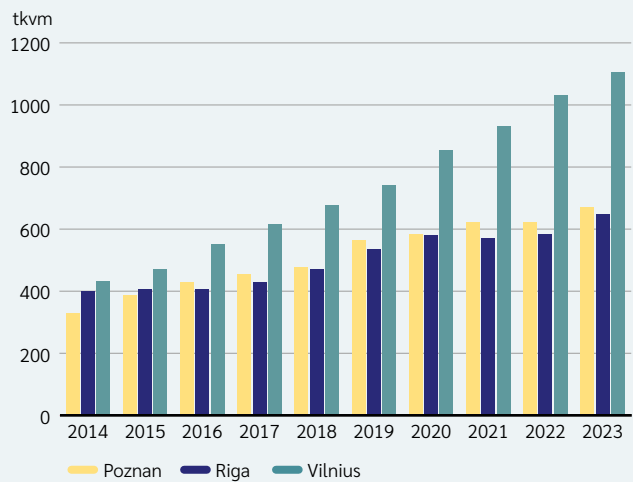
Harmoniserat index för konsumentpriser

Avkastningskrav – kontor



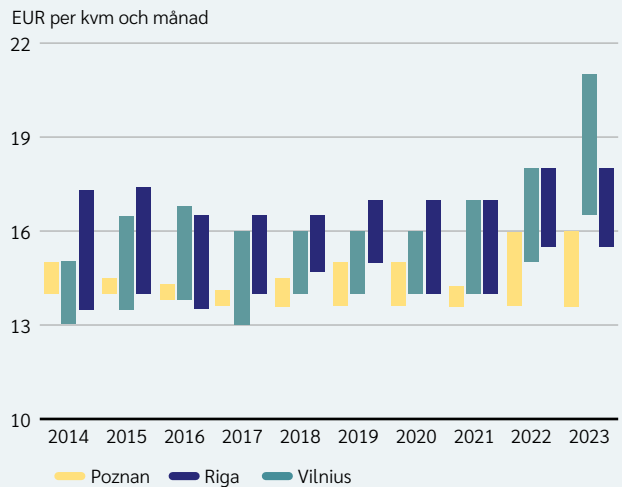
Direktavkastningskrav kontor CBD

Kontorsstock



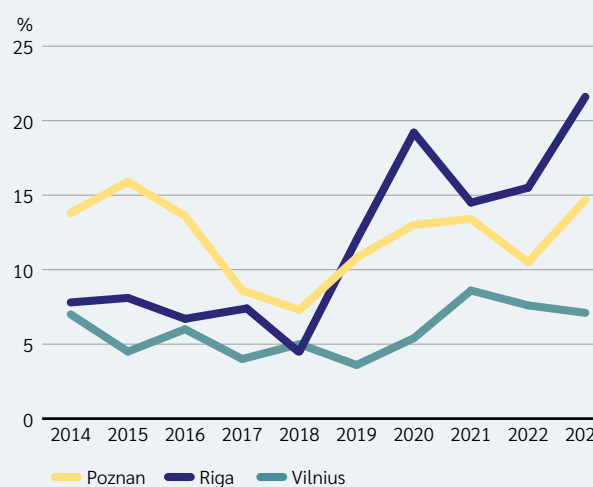
Källa: Colliers, JLL, Eurostat, Swedbank

Hyresnivå – kontor



Marknadshyra, klass-A kontor

Vakansnivå – kontor



Total vakansgrad

↓ Ladda ner pdf för utskrift



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Marknader	30
→ Fastighetsbestånd	33
Utvecklingsprojekt	36
Polen	37
Litauen	39
Lettland	44
Hyresgäster	47
Aktuell intjäningsförmåga	49
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

Fastighetsbestånd

Fastighetsvärdet sjönk under året till 574 MEUR vid årets slut. Nedgången beror på orealiserade negativa värdeförändringar, huvudsakligen som ett resultat av stigande avkastningskrav för fastigheter. Inga fastigheter har förvärvats eller avyttrats under året. Vid årets slut omfattade Eastnines fastighetsbestånd 14 fastigheter om totalt drygt 182 000 kvm.

Fastighetsportfölj

Eastnines fastighetsportfölj bestod vid årets slut av 14 fastigheter, varav 13 moderna kontorsfastigheter (13) och en projektfastighet (1), belägna i Poznan, Vilnius och Riga. Den totala uthyrningsbara ytan uppgick till cirka 182 800 kvm (182 900). 96 procent (96) av den uthyrningsbara ytan utgörs av kontor, och resterande 4 procent (4) främst av lokaler för service och handel.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93,1 procent (96,3) vid årets

slut. Hyresvärdet ökade till 37,8 MEUR (35,7), huvudsakligen beroende på indexering i enlighet med hyresavtal. Fastighetsbeståndets genomsnittliga ålder, exklusive byggnader på projektfastigheten Kimmel, uppgick till 9,8 år (8,8).

Fastighetsvärde

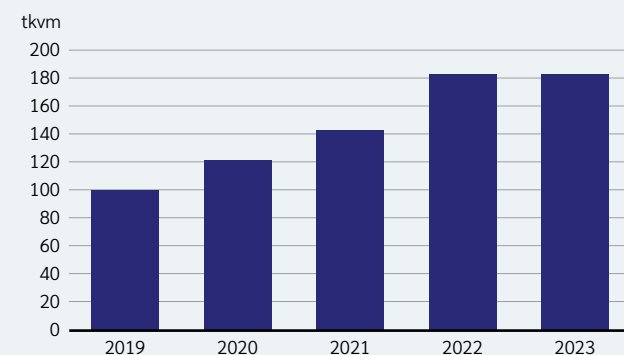
Eastnines totala fastighetsvärde uppgick till 573,8 MEUR (606,2) vid årets slut. Av marknadsvärdet var 12,7 MEUR (12,6) hänförligt till projektfastigheter.

Förvärv och investeringar

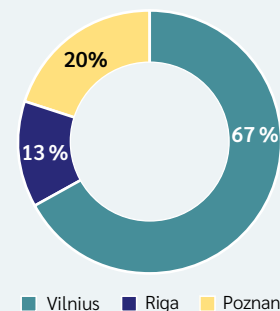
Under 2023 har Eastnine inte genomfört några fastighetsförvärv eller försäljningar. Investeringar, utöver fastighetsförvärv, uppgick till 2,2 MEUR (6,1), varav 0,1 MEUR (0,3) avser investeringar i koncernens projektfastigheter.

Årets värdenedgång beror på negativa orealiserade värdeförändringar som en effekt av marknadens stigande avkastningskrav för fastigheter. De orealiserade värdeförändringarna har i viss mån motverkats av investeringar i befintligt

Fastighetsbestånd



Fastighetsvärde per stad





Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Marknader	30
→ Fastighetsbestånd	33
Utvecklingsprojekt	36
Polen	37
Litauen	39
Lettland	44
Hyresgäster	47
Aktuell intjäningsförmåga	49
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Fastighetsbestånd

bestånd. Investeringar i befintliga fastigheter bidrog med 2,2 MEUR (6,1) och orealiserade värdeförändringar med -34,7 MEUR (9,4).

I enlighet med Eastnines policy värderas samtliga fastigheter kvartalsvis, varav extern värdering av certifierat värderingsinstitut minst en gång under en rullande tolvmånadersperiod. För projektfastigheter, där total investering inte är känd och där framtida hyresavtal saknas, bedöms verkligt värde motsvaras av nedlagda kostnader om ingen övrig information föreligger vid värderingstidpunkten, som indikerar ett lägre värde. Marknadsvärderingen sker utifrån en individuell bedömning av respektive fastighets framtida kassaflöden, se även not 10 (Förvaltningsfastigheter), s. 81, för mer information om värderingsmodell, antaganden och fastighetsvärde.

Uthyrningar och hyresavtal

Uthyrningsbar yta uppgick till cirka 182 800 kvm (182 900). Kontrakterad årshyra uppgick till 35,2 MEUR (34,4) och totalt antal lokalhyresavtal uppgick till cirka 230 (230) fördelat på cirka 160 unika hyresgäster (160). För samtliga kontorslokaler tillämpas månadshyra. Vid årets slut uppgick den genomsnittliga årshyran för lokaler till 193 EUR per kvm (183). I Litauen var den genomsnittliga årshyran för lokaler 193 EUR per kvm (184), i Lettland 181 EUR per kvm (178) och i Polen 201 EUR per kvm (181).

Nettouthyrningen var negativ under året och uppgick till -4 499 kvm (9 281), motsvarande årshyror om -990 TEUR (2 048). Samtidigt har hyresavtal om totalt 9 475 kvm (11 214), med årshyror om 1 905 TEUR (1 997) omförhandlats. Nyuthyrningar har avtalats till en genomsnittlig årshyra om 217 EUR per kvm (189) och omförhandlade avtal till 201 EUR per kvm (178).

I Baltikum och Polen är merparten av hyresavtalen tidsbegränsade, vilket innebär att hyresgästens avtal upphör till avflyttning om inget nytt överenskommits. En förlängning av hyresavtal kräver därmed för dessa avtal en aktiv förhandling från båda parterna. Vissa hyresavtal kan dock innehålla klausuler som inne-

bär att hyresgästen, vid avtalsförfall, har en första rätt till omförhandling av den förhyrda ytan samt en prioriterad rätt att utöka förhyrd yta. Eastnines hyresavtal utgörs huvudsakligen av triple-net-avtal.

Fastighetskostnader

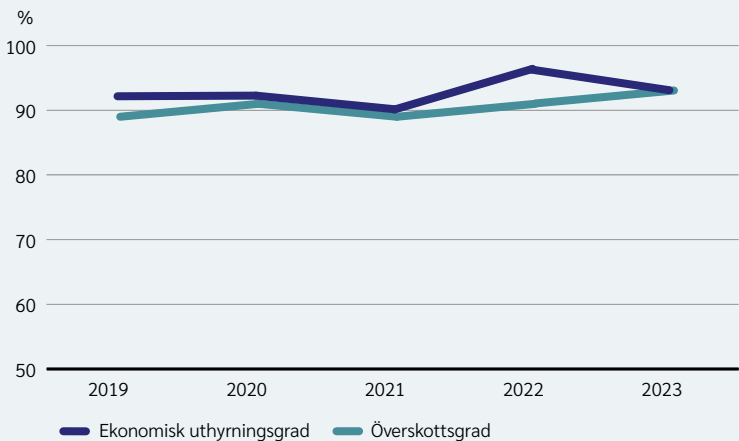
Triple-net-avtal innebär att en stor andel av fastighetens drift- och underhållskostnader vidaredebiteras till hyresgästerna. Eastnine redovisar endast den del av fastighetskostnaderna som ej vidaredebiterats till hyresgästerna, vilket innebär att kostnaderna sjunker om uthyrningsgraden ökar och vice versa. Eastnines andel av fastighetskostnaderna uppgick till 2 535 TEUR (2 812) och överskottsgraden för helåret var

93 procent (91). Fastighetskostnaderna minskade huvudsakligen till följd av högre genomsnittlig uthyrningsgrad under året, men även på grund av lägre el- och värmekostnader.

Framtida fastighetsutveckling

Eastnine hade vid periodens slut tre framtida utvecklingsprojekt, varav två belägna i Riga; The Pine och Kimmel, samt ett i Vilnius; 3Bures-4. Projekten, som är på planeringsstadiet, har pausats på grund av stor osäkerhet avseende framför allt kostnader för nyproduktion. För mer information om projekten se s. 36.

Ekonomisk uthyrningsgrad och överskottsgrad



Information per lokalkategori

Lokalkategori	Kvm	Hyresvärde, MEUR	Hyresvärde, EUR/kvm/år	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Kontor	175 873	34,3	194	93,2
Handel och service	6 299	1,2	180	86,8
Parkering	–	2,2	–	94,6
Övrigt ¹	585	0,2	119	98,8
Totalt	182 757	37,8	194	93,1

¹ Inkluderar hyresvärde för lagerlokaler och övriga intäkter utöver hyresvärde för kontor, handel och service samt parkering.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Marknader	30
→ Fastighetsbestånd	33
Utvecklingsprojekt	36
Polen	37
Litauen	39
Lettland	44
Hyresgäster	47
Aktuell intjäningsförmåga	49
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108



Drönarbild över Vilnius.

Fastighetsvärdets förändring, MEUR	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Fastighetsvärde vid årets början	606,2	469,8
Fastighetsförvärv	–	120,9
Investeringar i befintliga fastigheter	2,2	6,1
Orealiserade värdeförändringar	-34,7	9,4
Fastighetsvärde vid årets slut	573,8	606,2
Nyckeltal fastigheter	2023	2022
Uthyrningsbar yta, kvm	182 757	182 948
Antal fastigheter	14	14
Fastighetsvärde, MEUR	573,8	606,2
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,1	96,3
Hyresintäkter, MEUR	36,2	30,3
Fastighetskostnader, MEUR	2,5	2,8
Överskottsgrad, %	93	91

Fastighetsförteckning

Fastighet	Stad	Uthyrningsbar yta, kvm	Parkerings- platser	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, MEUR	Hållbarhets- certifiering
Nowy Rynek D	Poznan	39 258	261	100,0	8,3	LEED Platinum
Alojas Biroji	Riga	10 193	217	77,6	2,0	LEED Platinum
Kimmel ¹	Riga	–	–	–	–	–
Valdemara Centrs	Riga	8 759	69	69,3	1,0	LEED Gold
Zala 1	Riga	3 629	190	81,7	1,0	LEED Platinum
3Bures-1,2	Vilnius	28 265	1 017	91,7	6,1	LEED Platinum
3Bures-3	Vilnius	13 406	123	81,4	2,5	LEED Platinum
S7-1	Vilnius	12 053	340	100,0	2,3	BREEAM Outstanding
S7-2	Vilnius	15 952	404	100,0	3,0	BREEAM Outstanding
S7-3	Vilnius	14 536	477	100,0	2,7	BREEAM Outstanding
Uniq	Vilnius	6 927	111	73,7	1,6	LEED Platinum
Uptown Park	Vilnius	12 681	319	100,0	2,5	LEED Platinum ²
Vertas-1	Vilnius	9 472	244	96,3	2,5	LEED Platinum
Vertas-2	Vilnius	7 627	65	100,0	1,6	LEED Platinum
Totalt		182 757	3 837	93,1	37,8	

¹ Projektfastighet, se s. 36.
² Erhöll certifiering i mars 2024. Var ej certifierad 31 december 2023.

↓ Ladda ner pdf för utskrift



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Marknader	30
Fastighetsbestånd	33
→ Utvecklingsprojekt	36
Polen	37
Litauen	39
Lettland	44
Hyresgäster	47
Aktuell intjäningsförmåga	49
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

Fastighetsbestånd

Utvecklingsprojekt

Eastnine har tre framtida utvecklingsprojekt, varav två i Riga och ett i Vilnius. Samtliga projekt ligger i framkant när det gäller hållbarhet, arkitektur och stadsplanering och omfattar totalt 64 000 kvm uthyrningsbar yta. Fastigheternas design och konstruktion har tagits fram efter öppna, internationella arkitekttävlingar. Projekten, som är på planeringsstadiet, har pausats på grund av bl.a. stor osäkerhet avseende kostnaden för nyproduktion.



3Bures-4 i Vilnius

I Vilnius centrala affärsdistrikt, intill Eastnines fastigheter 3Bures-1,2 samt 3Bures-3, planerar Eastnine att uppföra ytterligare en kontorsbyggnad, 3Bures-4, på befintlig mark. Fastigheten som planeras bli 16 våningar ovan mark, och tre våningar under, inkluderar cirka 13 200 kvm uthyrningsbar yta samt mer än 1 000 parkeringsplatser. 3Bures-4 planeras hållbarhetscertifieras vid uppförandet och målsättningen är att driften ska vara klimatneutral.



The Pine i Riga

Kontorsfastigheten The Pine ska huvudsakligen konstrueras i trä, med ambitionen att hålla högsta standard vad gäller hållbarhet och hyresgästupplevelse. Byggnaden ska uppföras i direkt anslutning till befintlig byggnad på fastigheten Alojās Biroji i Riga och beräknas inrymma cirka 15 600 kvm uthyrningsbar yta och över 300 parkeringsplatser. Byggnaden omfattar fem våningsplan över mark och tre våningsplan under mark. Utöver kontor planeras bland annat konferenscenter, butiker, restauranger och gym. The Pine förväntas kunna uppnå klimatneutral drift efter färdigställandet. Bygglov har erhållits.

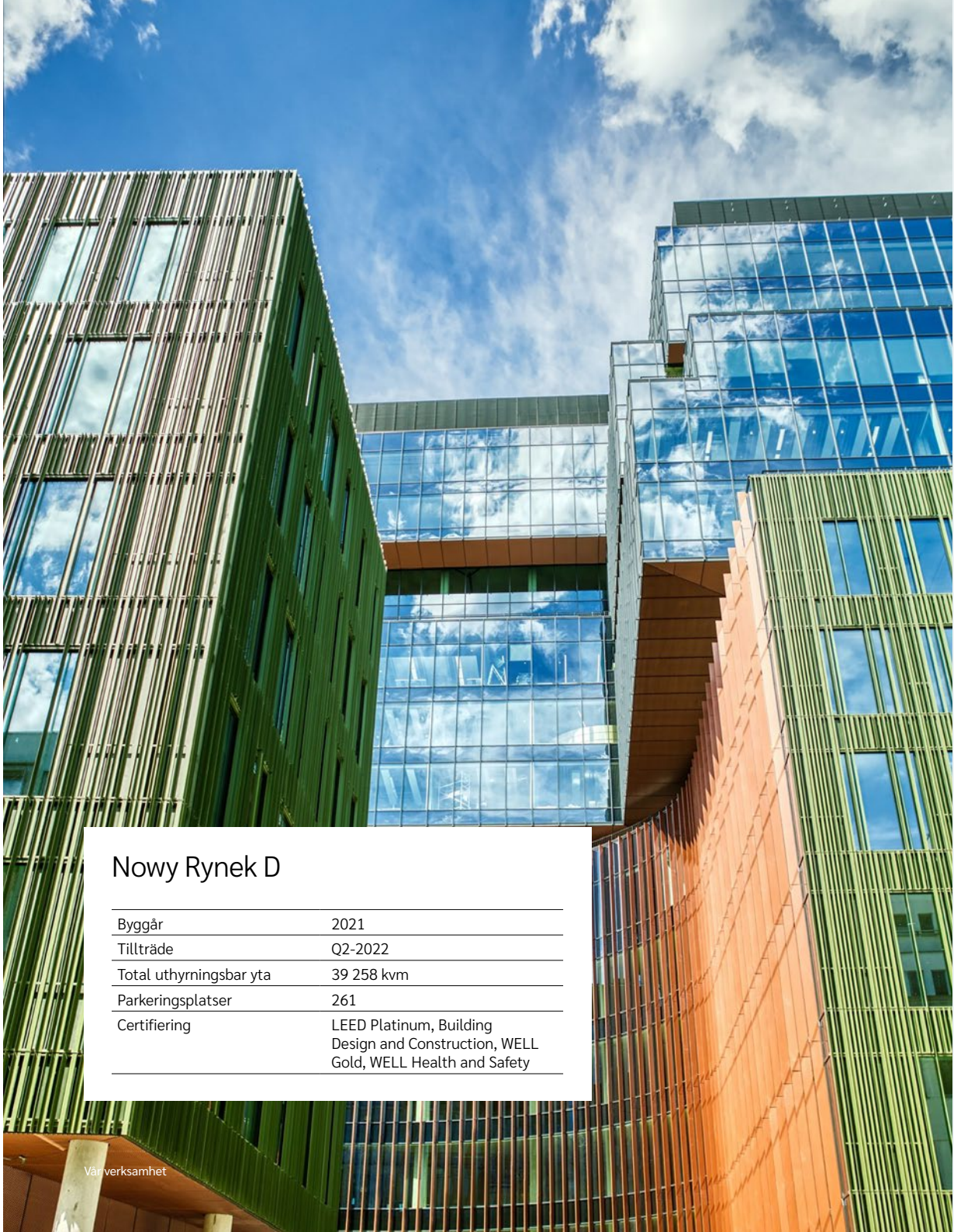


Kimmel i Riga

Projektfastigheten Kimmel i centrala Riga består av mark och kulturmärkta tegelbyggnader. Visionen är att skapa en central mötesplats, där ett grönt, urbant kvarter, med mycket plats för liv och rörelse, växer fram. Kontorsfastigheten ska främja ett öppet flöde mellan inom- och utomhusmiljö, där människor intill sin arbetsplats även kan upptäcka konst, gallerier, restauranger och butiker samt delta i olika evenemang. Total uthyrningsbar yta bedöms uppgå till cirka 36 000 kvm, varav knappt 4 000 kvm avser befintliga kulturmärkta tegelbyggnader som kommer att anpassas till de nya byggnaderna. Projektet kan komma att genomföras i tre separata steg. Fastigheten kommer därutöver att inrymma ett underjordiskt garage. Kimmel planeras genomgå certifieringsprocess för både byggnad och människors välbefinnande. Efter färdigställande beräknas driften vara klimatneutral.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Marknader	30
Fastighetsbestånd	33
Utvecklingsprojekt	36
→ Polen	37
Litauen	39
Lettland	44
Hyresgäster	47
Aktuell intjäningsförmåga	49
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108



Nowy Rynek D

Byggår	2021
Tillträde	Q2-2022
Total uthyrningsbar yta	39 258 kvm
Parkeringsplatser	261
Certifiering	LEED Platinum, Building Design and Construction, WELL Gold, WELL Health and Safety

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Polen

Eastnine äger en kontorsfastighet i Polen, belägen i Poznan mitt emellan Warszawa och Berlin. Fastigheten som färdigställdes 2021 är belägen centralt i staden, nära både centralstationen och Gamla stan.

Uthyrningsbar yta
39258
kvm

Hyresvärde
8,3
MEUR

Uthyrningsgrad
100
procent



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Marknader	30
Fastighetsbestånd	33
Utvecklingsprojekt	36
→ Polen	37
Litauen	39
Lettland	44
Hyresgäster	47
Aktuell intjäningsförmåga	49
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

Polen

Eastnine i Poznan

Eastnines kontorsfastighet Nowy Rynek D finns i den polska staden Poznan. Den moderna fastigheten färdigställdes 2021 och ligger centralt i Poznans affärsområde, nära både centralstationen och Gamla stan. Eastnines uthyrningsbara yta i Poznan uppgick till cirka 39 300 kvm, motsvarande cirka sex procents marknadsandel av kontorsmarknaden i staden.

Hyresvärdet uppgick till 8,3 MEUR och fastighetsvärdet uppgick till 117,1 MEUR vid årets slut.

Fastigheten ägs med tomträtt med en kvarvarande löptid om 66 år. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 100 procent. Överskottsgraden var 98 procent (99).

Nowy Rynek D inrymmer huvudkontoret för Allegro, som driver en av Polens största e-handelsplattformar och är det största e-handelsbolaget med europeiskt ursprung. Allegro hyr drygt 26 000 kvm och bland övriga hyresgäster finns danska Rockwool International samt tyska Arvato.

Resultat och nyckeltal, Polen	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Hyresintäkter, MEUR	8,5	4,9
Förvaltningsresultat, MEUR	5,5	2,9
Årets resultat, MEUR	-0,6	5,6
Genomsnittlig årshyra, EUR/kvm	201	181
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	100,0	100,0

Polen är EU:s femte största land och därmed av betydande vikt för hela EU. Polens BNP-tillväxt har under många år varit högre än EU-snittet, samtidigt som arbetslösheten varit förhållandevis låg. Efter andra världskriget hamnade Polen i Sovjetunionens intressesfär. 1989 fick Polen den första icke-kommunistiska regeringen sedan kriget och är en liberal demokrati med fria val och marknadsekonomi.

Polen är sedan 1996 med i OECD sedan 1999 i NATO och från 2004 i EU. Vid valet hösten 2023

vann oppositionen, Medborgarplattformen, lett av före detta ordföranden för Europeiska rådets ledare Donald Tusk, över tidigare regerande parti Lag och rättvisa. Maktskiftet väntas innebära ett närmande till EU och att medel från EU-fonder frigörs, vilket i sig kan innebära ett ekonomiskt uppsving.

Poznan, som är en av de större regionstäderna i landet, har flera stora universitet och ett diversifierat näringsliv, och är beläget mellan Warszawa och Berlin.

¹ Inom EU harmoniserat inflationsmått för konsumentpriser.

Den snygga fasaden på Nowy Rynek D i Poznan.





Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Marknader	30
Fastighetsbestånd	33
Utvecklingsprojekt	36
Polen	37
→ Litauen	39
Lettland	44
Hyresgäster	47
Aktuell intjäningsförmåga	49
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift



Litauen

Eastnines fastigheter i Litauen är belägna i huvudstaden Vilnius och koncentrerade till tre områden; centrala affärsdistriktet, parlamentskvarteret och utvecklingsområdet nära centralstationen.

Uthyrningsbar yta

120 900

kvm

Hyresvärde

24,8

MEUR

Uthyrningsgrad

94

procent



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Marknader	30
Fastighetsbestånd	33
Utvecklingsprojekt	36
Polen	37
→ Litauen	39
Lettland	44
Hyresgäster	47
Aktuell intjäningsförmåga	49
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

Litauen

Eastnine i Vilnius

Eastnines fastighetsportfölj i Litauen ligger i sin helhet i huvudstaden Vilnius. Beståndet utgörs av kontorsfastigheter belägna i tre centrala områden. Eastnines fastighet Uptown Park är belägen i ett område nära centralstationen med flera nybyggnationer, benämnd ”Nya staden”. I det centrala affärsdistriktet, som löper längs med gatan Konstitucijos prospektas, beläget norr om floden Neris, där en stor del av Vilnius bestånd av A-klassade kontor återfinns, är Eastnines tre S7-fastigheter samt 3Bures-1,2 och 3Bures-3 belägna. Intill parlamentskvarteret och Gamla stan finns de tre fastigheterna Vertas-1, Vertas-2 samt Uniq.

Eastnines sammanlagda uthyrningsbara yta i Vilnius uppgick till cirka 120 900 kvm, motsvarande

en marknadsandel om cirka 11 procent av kontorsmarknaden i staden.

Hyresvärdet för beståndet i Vilnius har ökat till 24,8 MEUR (23,7) och fastighetsvärdet minskat till 382,6 MEUR (403,7) vid årets slut. Minskningen i värdet berodde på negativa orealiserade värdeförändringar. Fastighetsbeståndet inkluderar både tomträtter och äganderätter där Vertas-1, Vertas-2, Uniq och Uptown Park ägs med äganderätt och övriga fastigheter med tomträtt. Kvarvarande löptider för tomträtterna varierar mellan 18 och 76 år.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 94,0 procent (97,2). Överskottsgraden uppgick till 94 procent (92).

Resultat och nyckeltal, Litauen	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Hyresintäkter, MEUR	23,7	21,9
Förvaltningsresultat, MEUR	16,5	15,6
Årets resultat, MEUR	-10,2	29,6
Genomsnittlig årshyra, EUR/kvm	193	184
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	94,0	97,2

Litauen har visat stadig tillväxt sedan landet blev självständigt från Sovjetunionen i början av 90-talet. Utbildningsnivån är hög och många internationella företag har etablerat centrala affärscentrum och ICT-enheter i landet, vars digitala infrastruktur är bland de bästa inom EU.

2004 blev Litauen medlem i EU och Nato, vilket stärkte integrationen mot väst.

Litauen, som är beläget vid Östersjöns östra kust är, med en befolkning på cirka 2,9 miljoner invånare, störst av de tre baltiska länderna.

¹ Inom EU harmoniserat inflationsmått för konsumentpriser.

Vår verksamhet



Entré i 3Bures-3 i Vilnius.





Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Marknader	30
Fastighetsbestånd	33
Utvecklingsprojekt	36
Polen	37
→ Litauen	39
Lettland	44
Hyresgäster	47
Aktuell intjäningsförmåga	49
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Litauen



3Bures-1,2

Byggår	2008
Tillträde	Q2-2014
Uthyrningsbar yta	28 265 kvm
Parkeringsplatser	1 017
Certifiering	LEED Platinum, Building Operations and Maintenance



3Bures-3

Byggår	2018
Tillträde	Q3-2018
Uthyrningsbar yta	13 406 kvm
Parkeringsplatser	123
Certifiering	LEED Platinum, Building Design and Construction



Uptown Park

Byggår	2020
Tillträde	Q4-2021
Total uthyrningsbar yta	12 681 kvm
Parkeringsplatser	319
Certifiering	LEED Platinum, Building Operations and Maintenance ¹

Information om utvecklingsprojektet 3Bures-4, som är beläget på mark vid övriga 3Bures-fastigheter, presenteras på s. 36.

¹ Erhöll certifiering i mars 2024. Var ej certifierad 31 december 2023.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Marknader	30
Fastighetsbestånd	33
Utvecklingsprojekt	36
Polen	37
→ Litauen	39
Lettland	44
Hyresgäster	47
Aktuell intjäningsförmåga	49
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Litauen



S7-1

Byggår	2017
Tillträde	Q1-2019
Uthyrningsbar yta	12 053 kvm
Parkeringsplatser	340
Certifiering	BREEAM Outstanding, In-Use



S7-2

Byggår	2019
Tillträde	Q4-2019
Uthyrningsbar yta	15 952 kvm
Parkeringsplatser	404
Certifiering	BREEAM Outstanding, In-Use



S7-3

Byggår	2019
Tillträde	Q2-2020
Total uthyrningsbar yta	14 536 kvm
Parkeringsplatser	477
Certifiering	BREEAM Outstanding, In-Use



Litauen



Uniq

Byggår	2016
Tillträde	Q2-2021
Uthyrningsbar yta	6 927 kvm
Parkeringsplatser	111
Certifiering	LEED Platinum, Building Operations and Maintenance



Vertas-1

Byggår	2007
Tillträde	Q2-2017
Uthyrningsbar yta	9 472 kvm
Parkeringsplatser	244
Certifiering	LEED Platinum, Building Operations and Maintenance



Vertas-2

Byggår	2007
Tillträde	Q3-2020
Total uthyrningsbar yta	7 627 kvm
Parkeringsplatser	65
Certifiering	LEED Platinum, Building Operations and Maintenance

Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Marknader	30
Fastighetsbestånd	33
Utvecklingsprojekt	36
Polen	37
→ Litauen	39
Lettland	44
Hyresgäster	47
Aktuell intjäningsförmåga	49
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Marknader	30
Fastighetsbestånd	33
Utvecklingsprojekt	36
Polen	37
Litauen	39
→ Lettland	44
Hyresgäster	47
Aktuell intjäningsförmåga	49
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift



Lettland

Eastnine äger tre kontorsfastigheter samt en projektfastighet, centralt belägna i Lettlands huvudstad Riga. Därutöver finns ytterligare ett utvecklingsprojekt, beläget på samma mark som en befintlig förvaltningsfastighet.

Uthyrningsbar yta

22 600

kvm

Hyresvärde

4,7

MEUR

Uthyrningsgrad

77

procent



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Marknader	30
Fastighetsbestånd	33
Utvecklingsprojekt	36
Polen	37
Litauen	39
→ Lettland	44
Hyresgäster	47
Aktuell intjäningsförmåga	49
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

Lettland

Eastnine i Riga

Eastnines fastighetsportfölj i Lettland är koncentrerad till huvudstaden Riga. I Riga sker utvecklingen av moderna kontor centralt i staden i avsaknad av ett tydligt affärsdistrikt. Eastnines samtliga tre kontorsfastigheter, samt en projektfastighet, återfinns i centrala Riga, längs en av huvudgatorna, Krisjaņa Valdemara iela, samt intilliggande Zala iela. Fastighetsportföljens totala uthyrningsbara yta uppgick till cirka 22 600 kvm, vilket bedöms motsvara tre procents marknadsandel av kontorsmarknaden i staden. Därutöver

finns ytterligare ett kommande utvecklingsprojekt, beläget på samma tomt som förvaltningsfastigheten Alojās Biroji. Hyresvärdet för beståndet i Riga uppgick till 4,7 MEUR (4,5). Det sammanlagda fastighetsvärdet uppgick till 74,1 MEUR (81,6), varav värdet på projektfastigheter var 12,3 MEUR (12,3). I Riga ägs samtliga fastigheter med äganderätt. Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 76,6 procent (85,9). Överskottsgraden ökade till 79 procent (71).

Resultat och nyckeltal, Lettland	2023 jan–dec	2022 jan–dec
Hyresintäkter, MEUR	4,0	3,5
Förvaltningsresultat, MEUR	1,7	1,7
Årets resultat, MEUR	-6,5	2,2
Genomsnittlig årshyra, EUR/kvm	181	178
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	76,6	85,9

Lettland, med sin långa kustremsa mot Östersjön, har stora transporthamnar som är sammanlänkade med vägar och järnvägar. Landet är till hälften täckt av skog och den bioekonomiska sektorn är stor. Huvudstaden Riga är en historisk arkitekturpärla och är med på Unescos världs-

arvslista med sina välbevarade byggnader från medeltiden, magnifika jugendkvarter, gotiska kyrkor och karaktäristiska lettiska trähus. Lettland blev självständigt från Sovjetunionen 1991, gick med i EU och Nato 2004, införde euro som valuta 2014 och blev medlem i OECD 2016.

¹ Inom EU harmoniserat inflationsmått för konsumentpriser.



1,9
Antal miljoner invånare i Lettland, varav 0,9 miljoner i Riga.

-0,4%
BNP-utveckling

9,1%
Inflationstakt¹



Lettland

Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Marknader	30
Fastighetsbestånd	33
Utvecklingsprojekt	36
Polen	37
Litauen	39
→ Lettland	44
Hyresgäster	47
Aktuell intjäningsförmåga	49
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift



Alojas Biroji

Byggår	2004
Tillträde	Q2-2018
Uthyrningsbar yta	10 193 kvm
Parkeringsplatser	217
Certifiering	LEED Platinum, Building Operations and Maintenance



Zala 1

Byggår	2009
Tillträde	Q2-2021
Uthyrningsbar yta	3 629 kvm
Parkeringsplatser	190
Certifiering	LEED Platinum, Building Operations and Maintenance



Valdemara Centrs

Byggår	1999
Tillträde	Q4-2019
Total uthyrningsbar yta	8 759 kvm
Parkeringsplatser	69
Certifiering	LEED Gold, Building Operations and Maintenance

Information om utvecklingsprojekten Kimmel samt The Pine presenteras på s. 36.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Marknader	30
Fastighetsbestånd	33
Utvecklingsprojekt	36
Polen	37
Litauen	39
Lettland	44
→ Hyresgäster	47
Aktuell intjäningsförmåga	49
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Hyresgäster

Eastnine kundlöfte är att göra sitt yttersta för att skapa en konkurrensfördel för kunderna. Nära och långsiktiga relationer med hyresgästerna, som till övervägande del utgörs av större, stabila företag med internationell verksamhet, eftersträvas. Hyresgästerna är huvudsakligen verksamma inom finans, informations-, kommunikations- och teknologisektorn (ICT) samt e-handel. Den genomsnittliga återstående hyrestiden är lång.

Mötesplatser för idéer och affärer
Kontoret, som är en mötesplats där företagets och individers värderingar ska samspela, utgör också en del av företagets varumärke. Eastnine erbjuder inspirerande, flexibla och moderna kontor i centrala lägen till hyresgäster med höga krav. Effektiva fastigheter med bra inomhusmiljö och arbetsklimat, samt god service är viktigt. Lokalerna är flexibla och utformas efter hyresgästernas behov och identitet. Ofta finns tillgång till caféer, restauranger, gym, klädvård och parkering för bil och cykel. För att möta efterfrågan på hållbara och effektiva kontorslösningar arbetar Eastnine aktivt med hållbarhetscertifiering av kontorsbyggnader som ger en kvalitetsstämpel på byggnaden. Gröna hyresavtal fyller en viktig funktion för att minska fastigheternas miljöpåverkan.
Med en lokal närvaro eftersträvar Eastnine långsiktiga och värdeskapande relationer. Samarbete, engagemang och hög servicegrad är ledord när det kommer till hyresgästrelaterade frågor, med målsättning om att våra hyresgäster ska

ha en så bra upplevelse som möjligt i våra byggnader. Under 2023 har vi bland annat bytt hissar och renoverat toaletter i allmänna utrymmen i några av våra fastigheter, samt satt upp solfilter på utvalda glasparterier för att dämpa direkt solljus för bättre inomhusklimat. För att våra hyresgäster ska trivas och må bra anordnar Eastnine regelbundet olika tillställningar för att uppmuntra till fysisk aktivitet, främja en hälsosam livsstil och känna gemenskap. Under 2023 arrangerades bland annat den årliga stegtävlingen i Vilnius, ett välgörenhetsevent i Riga, olika temaaktiviteter i Poznan och i alla våra städer firas utvalda högtider, såsom till exempel Lucia.
Att vara hyresgäst hos Eastnine
I Baltikum och Polen är merparten av hyresavtalen tidsbegränsade, vilket innebär att hyresgästens avtal upphör till avflyttning om ingen ny överenskommelse sker. En förlängning av ett hyresavtal kräver därmed en aktiv förhandling från båda parterna. Hyresavtalen kan innehålla klausuler som innebär att



Eastnines centralt belägna kontor ska erbjuda ett bra arbetsklimat, vara inspirerande och flexibla för att hyresgästerna ska trivas och ha en så bra upplevelse som möjligt.

hyresgästen, vid avtalsförfall, har en första rätt till omförhandling av den förhyrda ytan samt en prioriterad rätt att utöka förhyrd yta. I avtal kan det även förekomma en ensidig rätt för hyresgästen att avbryta avtalet i förtid (break-option). Eastnine som hyresvärd strävar efter att vara lyhörd mot hyresgästerna och har regelbunden dialog i olika frågor inklusive det framtida lokalbehovet. En stor andel av Eastnines hyresavtal är gröna hyresavtal. Med gröna hyresavtal skapas ett samförstånd mellan Eastnine å ena sidan, och Eastnines hyresgäster å andra sidan, kring betydelsen av en

Största hyresgäster

Hyresgäst	Årshyra, TEUR	Andel av kontrakterad årshyra, %	Kvm
Allegro	5 676	16	26 283
Danske Bank	4 973	14	26 588
Telia	3 044	9	15 952
Vinted	1 928	5	9 605
Swedbank	1 643	5	9 030
Rockwool	1 421	4	6 870
Twooday	807	2	3 908
Citco	747	2	3 009
Invalda Technology Group	601	2	3 102
Invalda INVL	506	1	2 008
Totalt	21 346	61	106 354



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Marknader	30
Fastighetsbestånd	33
Utvecklingsprojekt	36
Polen	37
Litauen	39
Lettland	44
→ Hyresgäster	47
Aktuell intjäningsförmåga	49
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Hyresgäster

långsiktigt hållbar verksamhet. Vid utgången av 2023 uppgick andelen gröna hyresavtal till 68 procent (68).

Största hyresgäster

Bland Eastnines större hyresgäster finns flera internationella företag som valt att etablera sin verksamhet i Eastnines centralt belägna och moderna fastigheter. Av hyresgästerna är 27 procent (28) verksamma inom finans, 27 procent (26) inom ICT och 21 procent (20) inom e-handel. Vid årets slut uppgick Eastnines genomsnittliga årshyra till 193 EUR per kvm (183), i Litauen uppgick till den 193 EUR per kvm (184), i Lettland till 181 (178) och i Polen till 201 (181). Totala hyresintäkter, för samtliga hyresavtal över hela avtalstiden, uppgick till 134

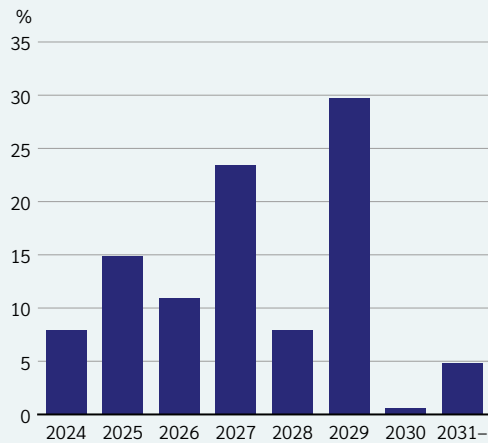
MEUR (152), varav 46 MEUR (64) förfaller år 2027 eller senare. Eastnine tillämpar månadshyra för samtliga kontorslokaler. Som säkerhet kräver Eastnine normalt en deposition eller bankgaranti om 2–3 månadshyror i samband med tecknande av avtal.

De tio största hyresgästerna förhyr 106 354 kvm (108 444). Hyresgästkoncentrationen har successivt minskat i takt med att Eastnines fastighetsbestånd har växt. För fyra år sedan svarade den största hyresgästen Danske Bank för 26 procent av hyresintäkterna. Vid slutet av 2023 var Allegro den största hyresgästen med en kontrakterad årshyra motsvarande 16 procent av total årshyra. Kontrakterad årshyra för de tio största hyresgäster uppgick

till 21,3 MEUR (20,7), motsvarande 61 procent (60) av total årshyra. Större nya hyresgäster är bland annat Belka Games i Vilnius, som flyttade in i fastigheten 3Bures-1,2 våren 2023. I Riga har Skrides klinika tecknat avtal om inflytt i fastigheten Alojias Biroji under första kvartalet 2024.

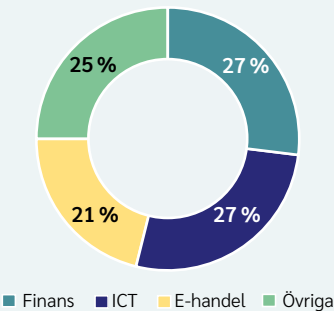
Genomsnittlig återstående löptid på hyresavtalen för de tio största hyresgästerna uppgick till 4,0 år (4,9), jämfört med 3,8 år (4,4) för samtliga hyresavtal. De sammanlagda årshyrorna, inklusive även parkering och övriga hyresintäkter, uppgick per 31 december, till 35,2 MEUR (34,4), varav årshyror i Litauen stod för 66 procent, Polen för 24 procent och Lettland för 10 procent.

Förfall hyresavtal¹



¹ Baserat på andel av årshyra för lokaler per 31 december 2023. Se även not 3 (Hyresintäkter).

Hyresgäster per bransch



Nöjda kunder – våra viktigaste ambassadörer



Eastnine ska göra sitt yttersta för att skapa en konkurrensfördel för kunderna genom att erbjuda en servicenivå utöver förväntan samt kontor som bidrar till bra affärer. Eastnine för en regelbunden dialog med samtliga hyresgäster, i syfte att skapa hög kundnöjdhet, proaktiv service och låg omsättningshastighet.

Årets kundundersökning gav positiva resultat då kundnöjdheten, mätt genom NPS (Net Promotor Score), ökade till 64 (44) för samtliga fastigheter och till 51 (44) i jämförbart bestånd. NPS mäts på en skala från -100 till 100. Årets undersökning visar även att fler känner till Eastnine som hyresvärd än tidigare vilket är positivt då Bolaget har som ambition att skapa långsiktiga relationer med hyresgästerna.

”Hög nivå på detaljer och att lokalerna känns trivsamma varje dag. Dessutom anordnas event som gör dagarna roligare!”

En hyresgästs svar, i Nowy Rynek D, på frågan vad som är det bästa med kontoret.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Marknader	30
Fastighetsbestånd	33
Utvecklingsprojekt	36
Polen	37
Litauen	39
Lettland	44
Hyresgäster	47
→ Aktuell intjäningsförmåga	49
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Aktuell intjäningsförmåga

För att underlätta bedömningen av Bolagets aktuella ställning presenterar Eastnine aktuell intjäningsförmåga. Intjäningsförmågan är en teoretisk bedömning för att beskriva Bolagets aktuella intjäning per 31 december 2023.

Visar ögonblicksbild

Intjäningsförmågan ska ej förväxlas med en prognos för kommande tolv månader, utan är en ögonblicksbild som visar vilket resultat Eastnine kan generera under en 12-månadersperiod under givna förutsättningar. Den grundar sig på det fastighetsbestånd som föreligger på balansdagen.

Intjäningsförmågan omfattar aktuella hyresavtal, men inkluderar ingen bedömning vad gäller framtida utveckling av hyror, vakansgrad, fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar eller andra resultatpåverkande faktorer.

Eastnines beräknade intjäningsförmåga baseras på följande antaganden om intäkter och kostnader:

- Hyresintäkterna avser kontrakterade intäkter på balansdagen.
- Fastighetskostnader och centrala administrationskostnader utgörs av aktuellt utfall för de senaste 12 månaderna på rapportdagen.
- Räntekostnader har beräknats utifrån räntebärande skulder på balansdagen och den genomsnittliga räntenivån.

Ränteintäkter samt andra finansiella intäkter och kostnader utgörs av senast antagna budget med justering för framtida årliga intäkter och kostnader som tillkommit efter antagen budget.

Kommentarer intjäningsförmåga

- Hyresvärdet ökade sedan närmast föregående årsskifte, huvudsakligen till följd av hyresindexering.
- Hyresintäkterna ökade mindre än hyresvärdet, då vakansnivån är högre.
- Fastighetskostnaderna sjönk på grund hög uthyrningsgrad under året.
- Förvaltningsresultatet ökade, framför allt på grund av ränteintäkter.
- Räntetäckningsgraden steg på grund av högre driftnetto och ränteintäkter.
- Räntenivån steg på grund av stigande marknadsräntor.
- Direktavkastningen steg, på grund av högre hyresintäkter, lägre fastighetskostnader och lägre fastighetsvärde.



En välkomnande entré i 3Bures-3 i Vilnius.

TEUR	2023 31 dec	2022 31 dec	Förändring, %
Hyresvärde	37 832	35 725	+6
Avgår vakansvärde	-2 592	-1 308	+98
Summa hyresintäkter	35 240	34 417	+2
Fastighetskostnader	-2 535	-2 900	-13
Driftnetto	32 705	31 517	+38
Centrala administrationskostnader	-3 679	-4 050	-9
Ränteintäkter	4 505	–	e.t.
Räntekostnader	-11 422	-11 035	+4
Andra finansiella intäkter och kostnader	-46	-400	-82
Förvaltningsresultat	22 063	16 032	+38
Nyckeltal	2023 31 dec	2022 31 dec	Förändring, enhet
Överskottsgrad, %	93	92	+1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,5	+0,4
Nettoskuldkvot, ggr	5,2	13,2	-8,0
Genomsnittlig räntenivå, %	4,0	3,4	+0,6
Direktavkastning exklusive projektfastigheter, %	5,8	5,3	+0,5
Direktavkastning, %	5,7	5,2	+0,5
Förvaltningsfastigheter, TEUR	573 771	606 222	-32 451



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
→ Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Finansiell information och styrning

51

Förvaltningsberättelse

65

Finansiella rapporter Koncernen

65	Koncernens rapport över totalresultat
66	Koncernens rapport över finansiell ställning
67	Koncernens rapport över förändringar i eget kapital
68	Koncernens rapport över kassaflöden

69

Finansiella rapporter Moderbolaget

69	Moderbolagets resultaträkning
69	Moderbolagets balansräkning
70	Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital
71	Moderbolagets rapport över kassaflöden

72

Noter till finansiella rapporter

72	Not 1	Redovisningsprinciper	85	Not 19	Likvida medel
75	Not 2	Segmentsrapportering	85	Not 20	Eget kapital
76	Not 3	Hysesintäkter	86	Not 21	Räntebärande skulder
76	Not 4	Fastighetskostnader	86	Not 22	Uppskjuten skatteskuld
76	Not 5	Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar	87	Not 23	Andra långfristiga skulder
			87	Not 24	Övriga skulder
			87	Not 25	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
80	Not 6	Centrala administrationskostnader	87	Not 26	Aktier och andelar i koncernföretag
80	Not 7	Arvode och ersättningar till revisorer	88	Not 27	Finansiella instrument
80	Not 8	Leasingavtal	90	Not 28	Finansiella risker och riskhantering
81	Not 9	Finansiella intäkter och kostnader	91	Not 29	Närstående
81	Not 10	Förvaltningsfastigheter	91	Not 30	Specifikationer till kassaflödesanalysen
83	Not 11	Värdepappersinnehav	92	Not 31	Resultat per aktie
83	Not 12	Derivatinstrument	92	Not 32	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser
83	Not 13	Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	92	Not 33	Uppgifter om moderbolaget
84	Not 14	Övriga intäkter	92	Not 34	Händelser efter räkenskapsårets slut
84	Not 15	Skatter			
84	Not 16	Inventarier			
85	Not 17	Kundfordringar			
85	Not 18	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			

93

Nyckeltal m.m.

93	Femårsöversikt nyckeltal
95	Styrelsens och vd:s försäkran
96	Revisionsberättelse
100	Intervju med styrelseordförande
101	Bolagsstyrningsrapport
106	Styrelse
107	Ledning



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
→ Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Eastnine AB (publ), organisationsnummer 556693-7404, avger härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023. Moderbolagets och koncernens rapporteringsvaluta är euro.

Allmänt om Eastnine

Eastnine AB (publ) är ett fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Eastnine ska vara den ledande, långsiktiga leverantören av moderna och hållbara kontorslokaler i förstklassiga lägen på utvalda marknader i Baltikum och Polen. Koncernens fastighetsverksamhet förvaltas av helägda dotterbolag i Eastnine-koncernens respektive verksamhetsland. Vid årets slut hade Eastnine 22 heltidsanställda i Sverige, Lettland och Litauen.

Eastnines affärsplan 2023

Nedan följer ett urval av Eastnines mål i affärsplanen, som sträckte sig fram till slutet av 2023, och som legat till grund för arbetet under året. Merparten av målen var uppfyllda vid årets slut, se mer om målluppfyllelse på s. 9–11.

Övergripande mål

Det övergripande målet var att skapa en hållbar, attraktiv totalavkastning på aktieägarnas investering. Totalavkastningen skulle över tid överstiga genomsnittet för jämförbara, europeiska fastighetsbolag.

Eastnines verksamhetsmål

- Förvaltningsresultatet skulle öka till 25 MEUR i årstakt baserat på Q4 2023.
- Fastighetsbeståndet skulle öka till 700 MEUR vid slutet av 2023.
- Renodling av verksamheten, genom avyttring av investeringar som inte utgjordes av direktägda fastigheter, skulle genomföras så snart det bedömdes vara affärsmässigt optimalt.

Eastnines finansiella mål

- Avkastning på eget kapital borde uppgå till minst 10 procent över tid.
- Utdelningen skulle över tid motsvara minst 50 procent av förvaltningsresultatet, efter avdrag för aktuell skatt.
- Nettobelåningsgrad fastigheter skulle uppgå till max 60 procent.
- Soliditeten skulle vara minst 35 procent.
- Räntetäckningsgraden skulle uppgå till minst 2,0 gånger.

Eastnines hållbarhetsmål

- Fastighetsdriften skulle vara koldioxidneutral vid utgången av 2030.
- Hela fastighetsbeståndet skulle hållbarhetscertifieras, i nivå motsvarande minst LEED Gold eller BREEAM Excellent.
- Förnybar energi skulle utgöra 100 procent av fastigheternas energiförbrukning 2030.
- Användningen av hållbara material vid nybyggnation och renovering skulle öka.
- Grön finansiering och gröna hyresavtal skulle eftersträvas och andelen skulle öka över tid.

Ny affärsplan och nya mål

Eastnines styrelse antog i december 2023 en ny affärsplan, med såväl nya mål som uppdaterade mål, eftersom den tidigare affärsplanen endast löpte fram till slutet av 2023.

Prioriterade marknader i form av Polen och Baltikum samt övergripande mål om hållbar attraktiv totalavkastning till aktieägarna kvarstår. Eastnine har som ambition att växa fastighetsportföljen inom kontorsfastigheter, förutsatt att tillväxten bidrar till ökad lönsamhet. Eastnine avgav också löftet att göra sitt yttersta för att skapa en konkurrensfördel för sina kunder.

Övergripande mål

Att skapa en hållbar, attraktiv totalavkastning på aktieägarnas investering.

Tillväxtmål

Eastnines långsiktiga ambition är att växa fastighetsportföljen i syfte att öka lönsamheten.

Finansiella mål

- Avkastning på eget kapital bör vara minst 10 procent över tid.
- Förvaltningsresultat per aktie bör öka.
- Utdelning ska, över tid, motsvara minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter avdrag för aktuell skatt.

Finansiella limiter

- Eastnine eftersträvar en belåningsgrad kring 50 procent över en konjunkturcykel. Belåningsgraden ska inte överstiga 60 procent.
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr.

Övergripande hållbarhetsmål¹

Eastnine har som ambition att vara en ledare inom hållbarhet i sina regioner genom att sträva mot följande mål:

- 100 procent EU taxonomi-förenlig fastighetsverksamhet.
- Klimatneutral fastighetsdrift år 2030 och reducerade utsläpp från nybyggnation och hyresgäst Anpassningar.
- 100 procent hållbarhetscertifierad fastighetsportfölj.
- Femstjärnig rating från GRESB.

¹ Utöver dessa övergripande hållbarhetsmål, finns områdesspecifika mål och nyckeltal som följs upp inom ramen för Bolagets hållbarhetsstrategi, se s. 25–28.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
→ Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

 Ladda ner pdf för utskrift

Förvaltningsberättelse

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Under första kvartalet sades, det vid den tidpunkten gällande, försäljningsavtalet avseende innehavet i modekedjan Melon Fashion Group (MFG) upp.
- Under andra kvartalet refinansierade Eastnine samtliga banklån med förfall 2023 uppgående till 56,5 MEUR. I samband med refinansieringen upplånades ytterligare 10,5 MEUR.
- Under det tredje kvartalet sålde Eastnine hela sitt innehav i MFG för 144 MEUR. Eastnine uppnådde därmed målet om att bli ett renodlat fastighetsbolag.
- I början av det fjärde kvartalet genomfördes förtida inlösen av Eastnines enda obligationslån som emitterades 2021. Totalt lösenbelopp uppgick till cirka 46 MEUR.
- 2023 rankades Eastnine på första plats i stiftelsen Allbrights årliga jämförelse av jämställdhet i ledning och styrelse bland Nasdaq Stockholms 361 bolag. Såväl Eastnines ledningsgrupp som styrelse består av lika delar kvinnor och män.
- 94 procent av Eastnines fastighetsbestånd var hållbarhetscertifierat med minst LEED Gold eller BREEAM Outstanding vid årets slut. Två fastigheter har recertifierats under året.
- Styrelsen beslutade i december 2023 om en ny affärsplan med såväl nya som uppdaterade mål. Läs mer på s. 12 och framåt.

Förvaltning

Vid årets slut uppgick den uthyrningsbara ytan till 182 757 kvm (182 948). Under året har nyteckning av totalt 8 363 (16 914) kvm skett till en genomsnittlig hyra om 217 EUR/kvm och år (189). Hyresnivå för omförhandlade hyresavtal, vilka uppgått till 9 475 kvm har i genomsnitt tecknats till 201 EUR/kvm och år (178).

Nettouthyrningen, det vill säga nytecknade avtal minus uppsagda avtal, har under året varit negativ och uppgick till -4 499 kvm (9 281), motsvarande minskade årshyror om -990 TEUR (2 048).

Hyresintäkter, uthyrningsgrad och WAULT

Vid årets slut uppgick årliga avtalade hyresintäkter till 35 240 TEUR (34 417) motsvarande en ekonomisk uthyrningsgrad om 93,1 procent (96,3). Årets hyresintäkter ökade med 19 procent (41) till 36 166 TEUR (30 299). Ökningen är en effekt av ett större fastighetsbestånd, högre genomsnittlig uthyrningsgrad och högre hyresnivåer. Hyresintäkterna i en jämförbar portfölj ökade med 9 procent (4) jämfört med föregående

år. Den genomsnittliga återstående avtalslängden för hyresavtalen vid årets slut, viktat efter avtalade hyresintäkter (WAULT), uppgick till 3,8 år (4,4).

Årets hyresintäkter, TEUR	2023	2022
Jämförbara fastigheter	27 720	25 372
Ej jämförbara fastigheter	8 446	4 927
Summa	36 166	30 299

Resultat

Driftnettot uppgick till 33 631 TEUR (27 487) och överskottsgraden uppgick till 93 procent (91). Förvaltningsresultatet uppgick till 17 698 TEUR (13 413). Ökningen i driftnetto samt förvaltningsresultat förklaras av ett större fastighetsbestånd, högre genomsnittlig uthyrningsgrad samt hyresnivå. Stigande räntenivåer begränsar ökningen i förvaltningsresultatet.

Orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till -34 685 TEUR (9 383). Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -7 767 TEUR (12 417). Orealiserade värdeförändringar i övriga investeringar uppgick till noll TEUR (70 789). Realiserade värdeförändringar och utdelningar för övriga investeringar uppgick till -49 870 TEUR (7 075) och är relaterat till att försäljningen av innehavet i MFG skedde till ett lägre värde i euro än bokfört värde vid slutet av 2022. Vid den tidpunkten redovisades innehavet till det då avtalade försäljningspriset, se rubrik Väsentliga händelser under räkenskapsåret samt not 11 (Värdepappersinnehav).

Resultat före skatt uppgick till -74 625 TEUR (113 076). Årets skatt var 2 576 TEUR (-4 516), varav -449 TEUR (-209) i aktuell skatt samt 3 025 TEUR (-4 307) i uppskjuten skatt. Årets resultat uppgick till -72 048 TEUR (108 560).

Segmentsrapportering

Segmentet Fastigheter i Litauen, genererade ett förvaltningsresultat om 16 452 TEUR (15 612) och ett resultat för året om -10 159 TEUR (29 600). Segmentet Fastigheter i Lettland genererade ett förvaltningsresultat om 1 709 TEUR (1 650) och ett resultat för året om -6 542 TEUR (2 151). Segmentet Fastigheter i Polen genererade ett förvaltningsresultat om 5 542 TEUR (2 853) och ett resultat för året om -635 TEUR (5 648). Segmentet Övriga investeringar genererade ett

resultat för året om -49 870 TEUR (77 864), varav utdelningar och realiserade värdeförändringar uppgick till -49 870 TEUR (7 075) och orealiserade värdeförändringar till noll TEUR (70 789). Ej allokerade centrala administrationskostnader och andra finansiella intäkter och kostnader uppgick till -6 005 TEUR (-6 702).

Resultat per segment, TEUR	2023	2022
Fastigheter i Litauen		
Förvaltningsresultat	16 452	15 612
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-22 849	9 603
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-5 032	7 610
Uppskjuten skatt	1 270	-3 224
Resultat Fastigheter i Litauen	-10 159	29 600
Fastigheter i Lettland		
Förvaltningsresultat	1 709	1 650
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-7 981	-220
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-268	724
Aktuell skatt	-2	-3
Resultat Fastigheter i Lettland	-6 542	2 151
Fastigheter i Polen		
Förvaltningsresultat	5 542	2 853
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-3 854	–
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-2 468	4 083
Aktuell skatt	-447	-207
Uppskjuten skatt	592	-1 082
Resultat Fastigheter i Polen	-635	5 648
Övriga investeringar		
Orealiserade värdeförändringar	–	70 789
Realiserade värdeförändringar och utdelningar	-49 870	7 075
Resultat Övriga investeringar	-49 870	77 864
Ofördelat		
Centrala administrationskostnader	-3 679	-4 064
Ej allokerat finansnetto	-2 326	-2 639
Uppskjuten skatt	1 163	–
Resultat Ofördelat	-4 842	-6 702
Årets resultat	-72 048	108 560



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
→ Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

 Ladda ner pdf för utskrift

Förvaltningsberättelse

Kassaflöde och likvida medel

Kassaflöde från verksamheten, före förändringar i rörelsekapital, uppgick till 17 715 TEUR (20 259) under året. Förändringar i rörelsekapital var -984 TEUR (-709). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 141 328 TEUR (-108 264). Kassaflödet från finansieringsverksamheten var -49 274 TEUR (79 281), varav utdelning till aktieägarna var -6 599 TEUR (-6 413). Totalt kassaflöde uppgick till 108 785 TEUR (-9 434) och likvida medel till 128 620 TEUR (19 820) vid årets slut.

Moderbolaget

Årets resultat efter skatt uppgick till -44 894 TEUR (77 557). Resultatet är huvudsakligen en effekt av realiserad värdeförändring vid avyttringen av innehavet i MFG -50 406 TEUR (-). Övriga intäkter och finansiella intäkter avser koncerninterna intäkter.

Viktiga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har föreslagit en utdelning om 4,64 SEK/aktie (3,40). Läs mer under rubriken Utdelning samt Förslag till vinstdisposition. I februari 2024 har lån om 62 MEUR refinansierats. Löptiden för lånen är cirka 3,8 år (18 MEUR) respektive 5,0 år (44 MEUR). 50 procent av lånevolymen har räntebundits via ränteswappar på samma löptider. I mars 2024 erhöll fastigheten Uptown Park i Vilnius hållbarhetscertifieringen LEED Platinum i kategorin byggnadsdrift och underhåll, varefter 100 procent av Eastnines fastighetsbestånd är hållbarhetscertifierat.

Framtida utveckling

Eastnines verksamhet står på en stabil grund med låg belåningsgrad och stark likviditet. Det, tillsammans med moderna och miljöcertifierade fastigheter med stora och stabila hyresgäster, hög uthyrningsgrad och lång genomsnittlig återstående hyrestid gör att utgångsläget är gott. Eastnine har som ambition att fortsätta växa fastighetsbeståndet, då det normalt sett är mycket positivt för resultat- och avkastningsutveckling. Tillväxt ska ske med fokus på lönsamhet och finansiella mål samt inom ramen för finansiella restriktioner.

Aktieinformation

Det totala antalet utgivna aktier i Eastnine AB uppgick till 22 370 261 (22 370 261) per den 31 december 2023. Justerat för återköpta aktier i eget förvar, uppgick antalet utgivna aktier till 22 231 008 (22 207 746). Vägt genomsnittligt antal utgivna aktier för rapportperioden efter utspädning var 22 253 236 (22 226 646). Antalet kända aktieägare uppgick vid årets slut till 5 603 (5 662) och free float uppgick till 40,6 procent (44,8). Vid årets slut var börskursen 172,0 SEK (120,8), efter en ökning om 42 procent sedan närmast föregående årsskifte. Mer information om aktien återfinns på s. 109–111.

Aktieåterköp

Vid årsstämman 2023 erhöll styrelsen nytt mandat att besluta om återköp av egna aktier, med begränsningen att Eastnines innehav av egna aktier vid var tid inte får överstiga 10 procent av samtliga aktier i Bolaget.

Bolagets innehav av egna aktier uppgick vid årets slut till 139 253 (162 515), motsvarande ett kvotvärde om 0,1636 (0,1636) EUR per aktie och cirka 0,6 procent (0,7) av totalt antal utgivna aktier samt totalt aktiekapital. Genomsnittlig anskaffningskurs för aktier i eget förvar är 96 SEK per aktie. Under året har 23 262 aktier tilldelats anställda inom ramen för incitamentsprogrammet LTIP 2020.

Bolagsstyrning och styrelsens arbete

Styrelsen ska bestå av tre till sex ledamöter utan suppleanter. Styrelsens ledamöter väljs årligen vid årsstämman för tiden intill slutet av nästföljande årsstämma. Hela bolagsordningen återfinns på www.eastnine.com.

Information om hur Bolaget styrs och kontrolleras, exempelvis genom styrelse och kommittéer, samt intern kontroll och riskhantering återfinns i avsnittet Bolagsstyrningsrapport på s. 101–105.

Information om hållbarhet

Eastnine driver ett aktivt hållbarhetsarbete, som framför allt grundar sig i Bolagets strävan efter att bedriva verksamheten resurseffektivt, minska negativ miljöpåverkan och att skapa positiva avtryck på de samhällen där verksamhet bedrivs. Det innebär i praktiken att arbeta med effektivisering av byggnader ur energi- och miljösynpunkt, samt att hålla en hög standard vad gäller hyresgästers arbetsklimat och välmående.

Det omfattar även att hålla en hög servicenivå och skapa goda relationer med hyresgäster, anställda och leverantörer samt att bedriva verksamheten utifrån god affärsetik. Eastnine behöver inte lämna någon formell hållbarhetsrapport, men lämnar frivilligt hållbarhetsupplysningar i enlighet med GRI:s (Global Reporting Initiatives) riktlinjer och inkluderar bland annat information om Bolagets huvudsakliga frågor, hållbarhetsmål samt indikatorer. Eastnine avger även, på frivillig basis, både en TCFD-rapport och upplysningar enligt EU:s taxonomiförordning. Hållbarhetsinformationen, som inte har granskats av Bolagets revisorer, finns att läsa på s. 17–28 samt 112–127.

Utdelning

Styrelsen har föreslagit årsstämman en utdelning om 4,64 SEK per aktie (3,40) för räkenskapsåret 2023, jämnt fördelat på fyra tillfällen under 2024 och inledningen av 2025. Den föreslagna utdelningen motsvarar cirka 53 procent (51) av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt. Enligt gällande utdelningspolicy ska Eastnines utdelning över tid motsvara minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter avdrag för aktuell skatt.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att de till årsstämmans förfogande stående fria vinstmedlen i Eastnine AB (publ) disponeras på följande sätt:

Till årsstämmans förfogande, EUR:

Överkursfond	238 697 452
Balanserat resultat	122 370 307
Årets resultat	-44 893 909
Summa	316 173 850

Disponeras på följande sätt, EUR:

Utdelning till aktieägarna 4,64 SEK/aktie	9 267 914 ¹
Balanseras i ny räkning	306 905 936
Summa	316 173 850

¹ Bolagets återköpta aktier är inte berättigade till utdelning. Exakt utdelningsbelopp fastställs på avstämningsdagar för betalning av utdelningen. 1 EUR = 11,13 SEK den 31 december 2023 (Källa: Reuters). Antal utgivna aktier per 31 december 2023, justerat för återköp, uppgick till 22 231 008.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
→ Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108



Ladda ner pdf för utskrift

Förvaltningsberättelse

Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare

Dessa riktlinjer omfattar verkställande direktören och vice vd, eventuella övriga personer i bolagsledningen samt styrelseledamöter i den omfattning de erhåller ersättning utöver styrelsearvode. Riktlinjerna ska tillämpas på ersättningar som avtalas, och förändringar som görs i redan avtalade ersättningar, efter det att riktlinjerna antagits av årsstämman. Riktlinjerna omfattar inte ersättningar som beslutas av bolagsstämman. Ersättningsriktlinjerna, som var oförändrade under 2023, redovisas i sammandrag nedan:

Riktlinjernas främjande av Bolagets affärsstrategi, långsiktiga intressen och hållbarhet

Bolaget ska ha de ersättningsnivåer och anställningsvillkor som erfordras för att rekrytera samt behålla kompetens och nödvändig kapacitet. Rörlig kontantersättning som omfattas av dessa riktlinjer ska syfta till att främja Bolagets affärsstrategi och långsiktiga intressen, inklusive hållbarhet. De långsiktiga incitamentsprogram som finns i Bolaget omfattas inte av dessa riktlinjer.

Formerna av ersättning m.m.

Ersättning till ledande befattningshavare kan bestå av fast och rörlig lön, pension, försäkringsförmåner samt andra sedvanliga förmåner. Bolagsstämman kan därutöver, och oberoende av dessa riktlinjer, besluta om exempelvis långsiktiga, aktiebaserade eller aktierelaterade, incitamentsprogram/ersättningar. Styrelsen beslutar diskretionärt, enligt fastställda interna prestationsbaserade mål, huruvida en rörlig lön ska utgå till de ledande befattningshavarna. Den rörliga lönen ska vara kopplad till förutbestämda och mätbara kriterier som kan vara finansiella eller icke-finansiella. Rörlig lön kan uppgå till maximalt 50 procent av den fasta lönen. De ledande befattningshavarna har därtill rätt till en individuell premiebaserad pensionsplan.

Upphörande av anställning

Vid uppsägning från Bolagets sida får uppsägningstiden vara högst tolv månader. Fast kontantlön under uppsägningstiden och avgångsvederlag får sammantaget inte överstiga ett belopp motsvarande den fasta kontantlönen för två år för verkställande direktören och ett år för

övriga ledande befattningshavare. Vid uppsägning från befattningshavarens sida får uppsägningstiden vara högst sex månader, utan rätt till avgångsvederlag.

Lön och anställningsvillkor för anställda

Vid beredningen av styrelsens förslag till dessa ersättningsriktlinjer har lön och anställningsvillkor för Bolagets anställda beaktats genom att uppgifter om anställdas totalersättning, ersättningens komponenter samt ersättningens ökning och ökningstakt över tid har utgjort en del av styrelsens beslutsunderlag vid utvärderingen av skäligheten av riktlinjerna och de begränsningar som följer av dessa.

Beslutsprocessen för att fastställa, se över och genomföra riktlinjerna

Styrelsen har sedan maj 2022 haft ett ersättningsutskott, bestående av Peter Elam Håkansson, Ylva Sarby Westman och Liselotte Hjorth (ordförande), som förberett ersättningsfrågor inom Bolaget till styrelsen i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning. Styrelsen ska upprätta förslag till nya ersättningsriktlinjer åtminstone vart fjärde år och lägga fram förslaget för beslut vid årsstämman. Vid årsstämman 2022 antogs nya riktlinjer. Styrelsen ska även följa och utvärdera program för rörliga ersättningar för bolagsledningen, tillämpningen av riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare samt gällande ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget. Vid styrelsens behandling av, och beslut i, ersättningsrelaterade frågor, närvarar inte verkställande direktören, eller andra personer i bolagsledningen, i den mån de berörs av frågorna.

Frågående av riktlinjerna

Styrelsen ska ha rätt att frångå, av årsstämman beslutade, riktlinjer, helt eller delvis, om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det, och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose Bolagets långsiktiga intressen, inklusive dess hållbarhet, eller för att säkerställa Bolagets ekonomiska bärkraft. Som angivits ovan ingår det i styrelsens uppgifter att bereda beslut i ersättningsfrågor, vilket innefattar beslut om avsteg från riktlinjerna. Uppgifter om löner och aktuella riktlinjer och ersättningar framgår av not 5 (Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar).

Frågående av riktlinjerna 2023

Under 2023 har årlig bonus utgått till vd enligt angivna kriterier. Härutöver har vd tilldelats en extraordinär bonus för sitt mycket professionella genomförande vid försäljningen av innehavet i Melon Fashion Group i Ryssland. Styrelsen har möjlighet att frångå de av årsstämman beslutade riktlinjerna rörande ersättning om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose Bolagets långsiktiga intressen och hållbarhet. Styrelsen har övervägt och beslutat frångå ersättningsriktlinjer efter rekommendation från ersättningskommittén, då vd med oförtröttligt engagemang lyckats hantera denna mycket komplexa transaktion och därmed skapat långsiktiga tillväxtmöjligheter för Eastnine.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
→ Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Finansiering

Eastnine har en stabil finansiell bas med låg belåningsgrad och hög likviditet, som påverkats positivt av försäljningen av det obelånade innehavet i MFG under året. Eastnines skuldfinansiering utgörs endast av banklån efter lösen av en obligation under hösten 2023. Eastnines genomsnittliga räntenivå steg under året till följd av högre marknadsräntor.

Finanspolicy

Eastnine förvaltar sitt kapital i syfte att kunna uppfylla Bolagets övergripande mål om att skapa en hållbar attraktiv totalavkastning på aktieägarnas investering. Målen för de finansiella nyckeltalen utgörs antingen av målsättningar om att uppnå eller överstiga en specifik nivå för vissa nyckeltal eller restriktioner att förhålla sig till för andra nyckeltal. Verksamheten finansieras i huvudsak av eget kapital samt räntebärande skulder i form av banklån. Endast en mindre del av finansieringen utgörs av övriga skulder. Den finansiella styrningen och kapitalstrukturen regleras av Bolagets finanspolicy.

Finanspolicyns uppgift är att beskriva de styrande principerna för hantering av finansiella tillgångar, skulder och risker i Eastnine och dess dotterbolag. Policyn syftar till att säkerställa att Bolagets finansiering och ekonomiska förvaltning bedrivs på ett strukturerat och välplanerat sätt samt att finansiella risker beaktas och kontrolleras. Det yttersta målet är att uppnå balanserade och låga finansiella kostnader i relation till den valda strategins inneboende risker.

Kapitalstruktur

Eastnine eftersträvar en belåningsgrad (tidigare benämnd nettobelåningsgrad fastigheter) på cirka 50 procent över en konjunkturcykel och belåningsgraden får ej överstiga 60 procent. Eget kapital utgjorde 56 procent (57) av total kapitalförsörjning, räntebärande skulder 40 procent (39) och övriga skulder 4 procent (4).

Eget kapital och substansvärde

Eget kapital uppgick vid årsskiftet till 400 176 TEUR (478 508) och balansomslutningen till 713 121 TEUR (837 474). Soliditeten uppgick

till 56 procent (57). Långsiktigt substansvärde per aktie var 18,6 EUR (21,9), motsvarande 207 SEK (243). Eget kapital per aktie var 18,0 EUR (21,5), motsvarande 200 SEK (240). Totalt antal aktier uppgick till 22 370 261 (22 370 261) vid utgången av 2023, varav 139 253 (162 515) avsåg återköpta aktier i eget förvar.

Räntebärande skulder

Räntebärande skulder uppgick vid årets slut till 284 323 TEUR (326 882) och bestod i sin helhet av banklån (281 882), ingen (45 000) kapitalmarknadsfinansiering fanns. Krediter om 56 481 har refinansierats. Bankfinansieringen härrör från fem banker: SEB, BerlinHyp, Swedbank, OP Bank och Luminor. Outnyttjad checkräkningskredit uppgick till 3 000 TEUR (3 000). Belåningsgraden uppgick till 27 procent (51). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,3 gånger (2,4) och nettoskuldkvoten till 5,2 (13,2). Den genomsnittliga kapitalbindningen vid årsskiftet var 2,1 år (2,3) och räntebindningen 1,7 år (1,8). Årlig amortering uppgick vid årsskiftet till 7 486 TEUR (8 301), motsvarande 2,6 procent (2,5) av räntebärande skulder.

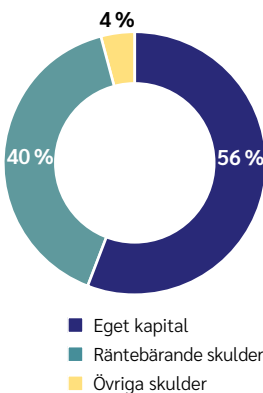
Övriga skulder

Övriga skulder utgörs bl.a. av beslutad, men ej ubetald utdelning, fastighetsskatt samt depositioner från hyresgäster.

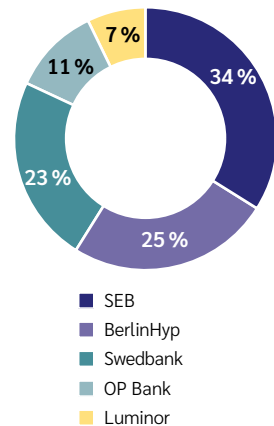
Förändring räntebärande skuld

Räntebärande skulder har under 2023 minskat med 42 559 TEUR efter förtidsinlösen av obligation om 45 000 TEUR, upptagande av nya bankkrediter om 10 519 TEUR samt amortering av 8 079 TEUR.

Kapitalstruktur



Räntebärande skulder





Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
→ Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Förvaltningsberättelse

Räntekostnad och derivat

Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntenivån till 4,0 procent (3,4). Eastnine använder räntederivat som försäkring mot högre räntekostnader vid stigande marknadsräntor. Vid årsskiftet var 72 procent (71) av Bolagets räntebärande skulder räntebundna genom swapavtal. Derivatportföljen, som består av ränteswappar, värderas till verkligt värde och värdet uppgick vid årsskiftet till 3 254 TEUR (11 022). Värdeförändringar avseende derivat, som redovisas i resultaträkningen och uppgick till -7 767 TEUR (12 417), utgjordes i sin helhet av orealiserade värdeförändringar till följd av fallande marknadsräntor. Vid löptidens slut är derivatens värde alltid noll.

Säkerheter och covenant

Banklån är säkerställda med pantbrev i fastigheterna och i flertalet fall även aktier i fastighetsägande dotterbolag samt moderbolagsgaranti. Av det totala fastighetsvärdet var 98 procent (98) pantsatt för banklån. Vid utgången av 2023 var projektfastigheten Kimmel i Riga, som huvudsakligen består av projektmark, obelånad och ej pantsatt. I låneavtalen från kreditinstitut finns covenant. Dessa utgör gränsvärden för vissa nyckeltal, i syfte att minska långivarens motpartsrisk. Covenanterna utgörs i huvudsak av gränsvärden för soliditet, belåningsgrad och skuldtäkningsgrad. Eastnine uppfyller samtliga covenant.

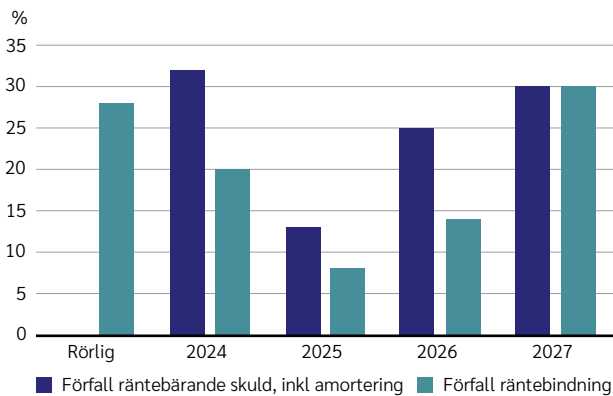
Grön finansiering

Enligt gällande finanspolicy ska grön finansiering prioriteras vid refinansiering och ny finansiering. Tillgången på gröna banklån på Eastnines marknader har förbättrats och andelen gröna lån har ökat fram till och med 2022. Minskningen under 2023 beror på inlösen av Eastnines enda obligationslån som var grönt samt förändring i bankers klassificering av gröna lån. Vid årets slut utgjorde grön finansiering 60 procent (64) av räntebärande skulder.

Likviditet

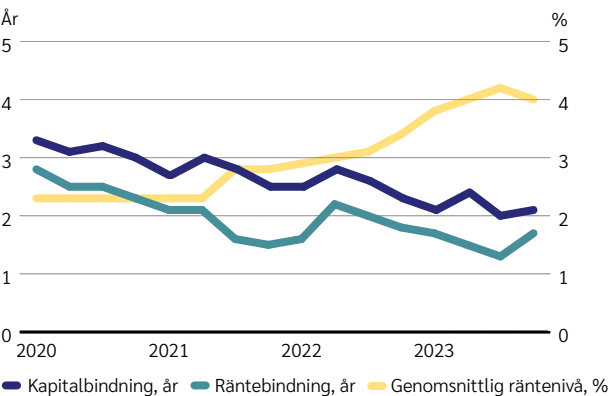
Likvida medel, som i huvudsak består av inlåning på bankkonto, har ökat kraftigt som en följd av försäljningen av det obelånade innehavet i MFG. Vid årsskiftet uppgick likvida medel till 128 620 TEUR (19 820). Outnyttjad checkkredit uppgick till 3 000 TEUR (3 000). Eastnines likviditetssituation och låga skuldsättning gör att Bolaget är väl rustat för att kunna möta kommande investeringar och åtaganden.

Förfallostruktur räntebärande skulder¹



¹ Inklusive amortering.

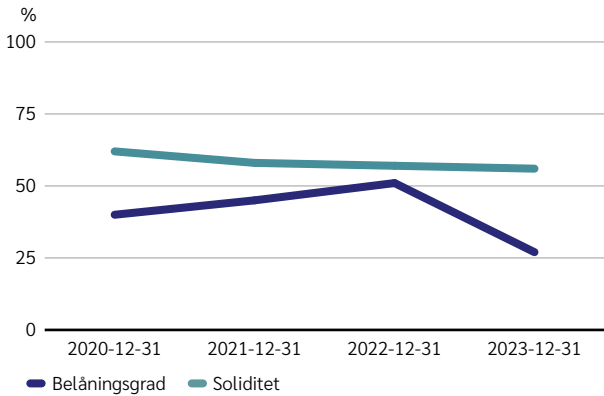
Bindningstid och räntenivå



Förändring räntebärande skulder

TEUR	2023	2022
Räntebärande skulder vid årets början	326 882	241 084
Inlösen av obligationslån	-45 000	-
Nya banklån	10 519	93 340
Amorteringar	-8 079	-7 542
Räntebärande skulder vid årets slut	284 323	326 882

Belåningsgrad och soliditet





Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
→ Risker	57
Finansiella rapporter	65
Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkrar	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Förvaltningsberättelse

Risker

Eastnine är genom sin verksamhet exponerat mot olika slags risker. Merparten av investeringarna utgörs av direktägda fastigheter i Lettland, Litauen och Polen. En stor andel av hyresgästerna har internationell verksamhet och finansieringskällorna utgörs av nordiska och europeiska banker.

Risker förknippade med investerings- och finansieringsstrategin

Med investeringsstrategin, att långsiktigt äga moderna och hållbara kontorsfastigheter i förstklassiga lägen i Baltikum och Polen, samt finansieringsstrategin för detta ändamål, är Bolaget exponerat mot risker såsom till exempel ränte-, kredit-, hyres- och vakansrisk. På kommande sidor beskrivs de huvudsakliga riskerna, hur exponeringen ser ut samt hur riskerna hanteras av Eastnine. Riskhantering och riskuppföljning är en viktig och integrerad del av verksamheten. Bolaget använder olika verktyg för att löpande identifiera, värdera och begränsa risker. Riskhanteringen sköts av Bolagets ledning i enlighet med relevanta policyer som fastställts av styrelsen. Finansiella risker hanteras primärt av finansfunktionen i enlighet med Bolagets finanspolicy.

Risker kopplade till konjunktur och kontorsutnyttjande

Efter coronapandemin utvecklas fortlöpande balansen gällande framtida efterfrågan på kontorsytor och eventuella nya krav på utformning. Efterfrågan har inte påverkats märkbart och Eastnines moderna fastigheter samt lokaler tillgodoser i stor utsträckning de krav som finns på utformning.

Konjunkturavmattning, inflation och höga räntenivåer har inneburit stigande finansieringskostnader och allmänt försvagade ekonomiska utsikter, vilket riskerar påverka hyresgästers verksamheter, deras betalningsförmåga samt efterfrågan på kontor. Sedan Eastnine i augusti 2023 avyttrat det enda kvarvarande icke-fastighetsrelaterade innehavet, har Bolagets risker förknippade med utomeuropeiska regioner, och valutor som inte utgörs av euro, kraftigt reducerats.



Stadsbin skapar honung i bikuporna som finns utplacerade på Eastnines fastighetstak. Vid skörd finns alltid en risk att bli stungen.



Förvaltningsberättelse

Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
→ Risker	57
Finansiella rapporter	65
Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Område	Risk	Riskvärde	Sannolikhet			Påverkan		
			Låg	Medium	Hög	Marginell	Medium	Bolags- kritisk
Verksamhet								
	Låg/förändrad efterfrågan på kontorslokaler	4						
	Negativa värdeförändringar fastigheter	6						
	Låga hyresintäkter och låg uthyrningsgrad	2						
	Höga fastighetskostnader	1						
	Investeringar och projekt	2						
	Försäljning av fastigheter, låg likviditet	4						
	Förvärv av fastigheter, dolda fel/låg kvalitet	2						
	Organisation och operationell verksamhet	1						
	Twister	2						
	IT – informationsläckage	2						
	IT/Cyber – informationssäkerhet, intrång	4						
	Leverantörer	1						
Hållbarhet								
– Klimatrelaterad omställning	Höga energipriser	4						
	Reglering av fastighetsutveckling och drift	2						
	Kostnader för koldioxidutsläpp	1						
	Kundpreferenser för hållbara byggnader	2						
– Klimatrelaterad fysisk	Hög kostnad för fastighetsdrift vid högre temperatur	2						
	Extrema väderförhållanden	1						
– Övriga hållbarhetsrisker	Medarbetare och arbetsmiljö	1						
	Korruption och oetiskt beteende	3						
Omvärld								
	Svag ekonomisk konjunktur	6						
	Hög inflation	4						
	Lagstiftning och skatt	1						
	Lokal-, politik- och planrisk	4						
	Högt utbud av lokaler	4						
	Högt råvarupris	2						
Finansiella								
	Ränta	6						
	Kredit	1						
	Likviditet	2						
	Refinansiering	2						
	Valuta	1						

- Låg/Marginell
- Medium
- Hög/Bolagskritisk

Riskvärde
Sannolikhet (1–3) multiplicerat med påverkan (1–3) ger ett vägt riskvärde, mellan 1 och 9, i enlighet med tabellen.
Låg x låg/medium ger lägsta klassning (1–2).
Medium x medium eller låg x hög/bolagskritisk ger medium-klassning (3–5).
Hög/bolagskritisk x minst medium ger högsta klassning (6–9).



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
→ Risker	57
Finansiella rapporter	65
Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Verksamhetsrisker

● Låg/förändrad efterfrågan på kontorslokaler

Riskbeskrivning

Efterfrågan på kontorslokaler kan förändras på kort, medellång och lång sikt, med risk för påverkan på fastighetsbolagens verksamhet. Behov av förändringar i utformning av kontorsytor och -arbetsplatser samt olika mötesplatser på kontoren för kreativitet och interaktion kan öka, vilket kan innebära krav på anpassning och flexibilitet från fastighetsbolagens sida.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine bevakar såväl utvecklingen på fastighets- och kontorsmarknaden som hyresgästers önskan om utformning av kontorslokaler, i syfte att kunna anpassa kontorslokalerna efter behov och önskemål. Fastigheterna är relativt nybyggda och moderna. Eastnine har en stabil hyresgäststruktur med en stor andel internationella företag. Den genomsnittliga återstående hyrestiden för samtliga hyresavtal uppgick till 3,8 år och för de tio största hyresgästerna 4,0 år.

● Negativa värdeförändringar fastigheter

Riskbeskrivning

Negativa värdeförändringar för förvaltningsfastigheter påverkar resultaträkningen då dessa redovisas till verkligt värde i balansräkningen. Värdet på fastigheterna beror på, och beräknas utifrån, ett flertal faktorer. Faktorerna utgörs dels av observerbara data som aktuella hyresintäkter, aktuell marknadshyra, historiska fastighetskostnader och investeringar samt aktuell inflation, dels av icke observerbara data såsom direktavkastningskrav, kalkylränta, framtida inflation, framtida långsiktig inflation för marknads-hyror samt långsiktig vakansgrad. Data och bedömningar kan dessutom vara felaktiga och förutsättningar kan ändras med värdeförändringar som följd.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Risk för negativa värdeförändringar hanteras främst genom att erbjuda moderna och attraktiva kontorslokaler i de bästa lägena och därigenom attrahera och behålla stabila hyresgäster, vilket minskar risken för vakanser och hyressänkningar. Fastigheterna värderas externt minst en gång under en rullande tolv månadersperiod och däremellan värderas fastigheterna internt. Att ett antal fastigheter extern-värderas varje kvartal möjliggör validering av data även för övriga interna värderingar. Värderings-processen sker via en strukturerad värderingsmodell med etablerade interna rutiner för bedömningar och framtagande av data. Eastnines genomsnittliga belåningsgrad är balanserad för att klara av negativa värdeförändringar.

● Låga hyresintäkter och uthyrningsgrad

Riskbeskrivning

Hyresintäkter påverkas av fastigheternas hyresnivåer och uthyrningsgrad, jämte hyresgästernas betalningsförmåga. Omvärldsfaktorer såsom konjunktur, befolkningstillväxt och utbud av likvärdiga lokaler påverkar i sin tur dessa faktorer.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Risk för fallande hyresintäkter och varaktiga vakanser begränsas av Eastnines koncentration till moderna fastigheter i de mest attraktiva kommersiella lägena. Hyresgästerna utgörs till stor del av stabila, internationella företag. Hyresförlusterna har varit försumbara under 2023. Hyresavtalen tecknas normalt på 3–5 år, och vid nyproduktion ibland längre hyresperioder, vilket ger en successiv anpassning till gällande marknadshyror. Eastnine har cirka 160 hyresgäster och 230 hyresavtal totalt. Hög koncentration till specifika hyresgäster kan innebära en förhöjd risk, koncentrationen har dock minskat de senaste åren i samband med tillväxt i fastighetsbeståndet. Cirka 98 procent av Eastnines uthyrda ytor är bundna till konsumentprisindex, varav cirka en tredjedel på lands-, cirka två tredjedelar på EU/Euronivå och en liten andel med fast indexering. Drygt hälften av hyresavtalen har ett indexeringstak. Vid hög inflation, som även påverkar hyresgästernas fastighetskostnader finns risk för att hyresintäkter inte kan ökas med full inflationsjustering. Ett negativt indexantal minskar inte hyresnivåerna.

● Höga fastighetskostnader

Riskbeskrivning

Driftkostnader utgörs till stor andel av taxebundna kostnader såsom kostnader för el, sophämtning, vatten och värme. Flera av dessa varor och tjänsters kostnader ökar vid ökade råvarukostnader och begränsningar i utbud. Dessutom kan varorna ibland endast köpas från en aktör, vilket minskar möjligheten till påverkan. Därutöver tillkommer kostnader för fastighetsskatt, fastighetsskötsel och administration. Oförutsedda och omfattande reparationer kan också påverka resultatet negativt.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnines uthyrningar görs i första hand via triple-net-avtal, vilket innebär att hyresgästerna står för merparten av kostnaderna som är hänförliga till lokalerna. Som en följd av detta blir överskottsgraden hög, så länge som uthyrningsgraden är hög. I hållbarhetsarbetet ingår kontinuerlig energieffektivisering och driftoptimering av fastigheterna, i syfte att minska såväl miljöpåverkan som kostnader samt risken för oförutsedda kostnader. Eastnine har under 2023 arbetat aktivt med såväl energibesparingar för fastig-heterna som med hyresgästerna för att effektivisera användandet av lokalerna, i syfte att minska kostnadsökningar till följd av underliggande prisökningar för fastighetskostnader.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
→ Risker	57
Finansiella rapporter	65
Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

Förvaltningsberättelse

🟡 Investeringar och projekt

Riskbeskrivning
Utvecklingsprojekt och investeringar är förenade med risk för ökade byggkostnader, försenad tidplan samt motpartsrisk vid anlitan­de av externa leverantörer. Utvecklingsprojekt innebär normalt också uthyrnings­risk. Tekniska risker i fastigheterna såsom defekter i konstruktion, andra brister eller uppkomna skador utgör risk för ökade fastighetskostnader.

Hantering, påverkan och sannolikhet
Vid slutet av 2023 hade Eastnine inget aktivt pågående utvecklingsprojekt. Eastnines fastighetsstrategi inbegriper utvecklingsprojekt och Bolaget utvärderar kontinuerligt möjligheterna att uppföra nya moderna och hållbara kontorsfastigheter i linje med strategin. Projektstart inleds normalt först efter att en stor andel hyresavtal tecknats. Eastnine arbetar med att ta fram riktlinjer för kommande utvecklings­projekt för att minska risken för oförutsedda kostnader. Investeringar i befintligt fastighetsbestånd sker löpande i syfte att beståndet ska förbli modernt samt hållbart och därigenom vara attraktivt för hyresgäster.

🟡 Försäljning av fastigheter, låg likviditet

Riskbeskrivning
Risk för låg likviditet i fastighetsmarknader generellt och i Eastnines geografiska marknader speciellt, vilket riskerar att eventuella fastighetsförsäljningar sker vid låga värderingar, ofördelaktiga villkor eller uteblir på grund av begränsad efterfrågan.

Hantering, påverkan och sannolikhet
Eastnines fastighetsbestånd är beläget i attraktiva och centralt belägna områden, där påverkan generellt är lägre än i sämre lägen. Eastnines finansiella situation innebär att risken för forcerad försäljning av fastigheter är låg.

🟡 Förvärv av fastigheter, dolda fel/låg kvalitet

Riskbeskrivning
Risk att förvärvad fastighet uppvisar sämre kvalitet eller felaktigheter som sänker värdet och attraktiviteten jämfört med den bedömning som gjordes vid förvärvstillfället.

Hantering, påverkan och sannolikhet
Eastnine har en organisation med gedigen fastighetserfarenhet och ett brett nätverk på de relevanta marknaderna, vilket innebär att Eastnine kan ta del i de transaktioner som bedöms vara av störst intresse. Risken minimeras genom utförliga due diligence-processer samt omsorgsfulla avtals- och villkors­förhandlingar av Eastnine med hjälp av specialister och experter inför förvärv.

🟡 Organisation och verksamhet

Riskbeskrivning
Risk för förluster till följd av bristande rutiner eller system, eller på grund av okunskap om nya regelverk som påverkar verksamheten.

Hantering, påverkan och sannolikhet
Översyn och uppdatering av interna rutiner och system görs löpande. Eastnines revisorer granskar de interna rutinerna och rapporterar direkt till styrelsen en gång per år. Bolaget har en affärsbaserad bolagsstruktur med personal anställd i moderbolagets hemland Sverige samt i länder där fastigheterna finns, så snart tillräcklig affärsvolym uppnåtts. Då Eastnine endast har en mindre organisation föreligger ett personberoende. Bolaget har en kontinuitetspolicy som omfattar centrala funktioner och som ses över av styrelsen årligen. Internkontrollen bedöms vara god och de operationella riskerna låga.

🟡 Tvister

Riskbeskrivning
Risk för att Eastnine skulle bli indraget i legala processer, vilka skulle kunna påverka verksamhet, resultat och finansiell ställning.

Hantering, påverkan och sannolikhet
Eastnine arbetar strukturerat i enlighet med policyer och interna riktlinjer för att minimera tvisterisker, inte minst vid fastighetstransaktioner.

🟡 IT-/informationsläckage

Riskbeskrivning
Risk för att IT-påverkan eller bristfälligt handhavande medför att information hamnar i orätta händer och sprids till fel personer.

Hantering, påverkan och sannolikhet
Eastnines IT-system uppdateras kontinuerligt inkluderande säkerhetshöjande åtgärder såsom brandväggar, virusskydd, etc. Bolaget fokuserar också på att skapa en hög medvetenhet för att minska risken för informationsläckage.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
→ Risker	57
Finansiella rapporter	65
Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Förvaltningsberättelse

IT/Cyber – informationssäkerhet, intrång

Riskbeskrivning
Risk för att de IT-system Eastnine använder attackeras, Bolagets verksamhet manipuleras och fastigheters drift påverkas.

Hantering, påverkan och sannolikhet
Eastnine arbetar förebyggande med åtgärder mot IT-attacker, att försvåra för åtkomst samt begränsa effekter av attacker. Genomgång av IT-säkerheten påvisar god säkerhetsnivå och genomförda förbättringsåtgärder stärker ytterligare IT-säkerheten.

Leverantörer

Riskbeskrivning
Risk för att anlita och sluta avtal med leverantörer som inte håller avtal, bryter mot lagar eller agerar på ett icke affärsetiskt sätt, innebärande högre kostnader eller skadat rykte för Eastnine.

Hantering, påverkan och sannolikhet
Eastnine har implementerat en Code of conduct-policy för leverantörer och använder en webbaserad leverantörsutvärdering för att fånga och följa upp eventuella affärsetiska och miljörelaterade risker. Vid leverantörers oförmåga att åtgärda identifierade risker kan avtalen sägas upp.

Hållbarhetsrisker

Klimatrelaterade omställningsrisker

Höga energipriser

Riskbeskrivning
Omställning till ett fossilfritt samhälle, både till följd av ökad reglering och ökad efterfrågan på fossilfri energiförsörjning, kan leda till energibrist och höjda marknadspriser om produktionen inte utvecklas i takt med efterfrågan, eller till följd av temporär obalans mellan tillgång och efterfrågan.

Hantering, påverkan och sannolikhet
Eastnine arbetar aktivt med energieffektivisering och med att öka mängden egenproducerad förnybar energi. Målet är att Eastnines fastighetsbestånd ska förbruka 25 procent mindre energi år 2025, jämfört med 2019. Detta skulle motsvara en genomsnittlig energianvändning på 100 kWh/kvm. Vid nybyggnation är målet att energiförbrukningen får uppgå till max 50 kWh/kvm. Fastigheter som certifieras bör uppnå minst 80 procent av möjliga poäng inom energikategorin. Vid förvärv genomförs en analys av fastighets-energiprestanda som en del av ESG-due diligence.

Reglering av fastighetsutveckling och drift

Riskbeskrivning
Lagkrav på hållbara och certifierade byggnader förväntas öka i takt med utvecklingen av EU-taxonomin. Som en följd av ökad reglering kan kostnader, för omställning av icke-gröna fastigheter, komma att öka. Utöver omställningskostnader kan ökad reglering minska tillgången på finansiering för icke-gröna fastigheter.

Hantering, påverkan och sannolikhet
100 procent av Eastnines fastighetsbestånd (avser bruttoarean och inkluderar ej fastigheter som väntas bli föremål för omfattande utveckling) ska vara miljöcertifierade enligt minst LEED Gold eller BREEAM Excellent. För närvarande är 94 procent av fastighetsytan certifierad i enlighet med dessa krav, medan certifieringsprocess pågår för resterande 6 procent. Läs mer om hur Eastnine använder certifieringar för att säkerställa att våra fastigheter håller en hög hållbarhetsstandard och som ett verktyg för att uppnå våra miljörelaterade målsättningar på s. 19.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
→ Risker	57
Finansiella rapporter	65
Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkrar	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

 Ladda ner pdf för utskrift

Förvaltningsberättelse

Kostnader för klimatomställning

Riskbeskrivning
I takt med ökat fokus på klimatomställning kan miljöpolitiska beslut innebära ökade kostnader från exempelvis införande av miljöskatter eller andra avgifter förknippade med koldioxidutsläpp, ökat behov av investeringar i befintliga fastigheter och stigande kostnadsnivå för material med högt koldioxidutsläpp. Det kan också leda till högre kostnad för klimatkompensation avseende utsläpp från fastighetsdrift.

Hantering, påverkan och sannolikhet
Eastnine har som mål att uppnå klimatneutral fastighetsdrift senast 2030 och att reducera utsläpp från övrig verksamhet. I enlighet med Bolagets strategi, att äga och förvalta moderna och hållbara fastigheter, arbetar Eastnine kontinuerligt med energieffektivisering i fastigheterna och prioritering av förnybar energi, vilket bland annat inneburit att solceller installerats på lämpliga tak. Under 2023 uppgick utsläppsintensiteten (Scope 1 och 2) till 21 kg CO₂e/kvm (23). Eastnine har i dagsläget inga pågående projekt och har därigenom låg exponering mot kostnader för koldioxidtunga byggnadsmaterial.

Kundpreferenser för hållbara byggnader

Riskbeskrivning
Kraven på hållbara och certifierade byggnader som dessutom främjar hälsa och välbefinnande har ökat under flera år och kommer sannolikt att fortsätta att öka i framtiden. Byggnader som inte uppfyller dessa krav riskerar lägre hyresintäkter och att värderas med rabatt.

Hantering, påverkan och sannolikhet
Eastnines strategi inbegriper att investera för att upprätthålla hög kvalitet på fastigheterna, vilken bekräftas genom hållbarhetscertifieringar. Vid förvärv av icke-certifierade fastigheter, krävs det att certifieringsprocess inleds inom ett år. Utöver miljöcertifieringar av byggnader används också vid lämpliga tillfällen certifiering utifrån hälsa- och välbefinnande i enlighet med WELL och Fitwel.

Klimatrelaterade fysiska risker

Högre kostnad för fastighetsdrift vid högre temperatur

Riskbeskrivning
Klimatförändringar innebär flera utmaningar för fastigheter. Vid stigande temperaturer och ökade kapacitetskrav på kylanläggningar, riskerar kostnaderna att öka för såväl installation som för drift på grund av högre energianvändning.

Hantering, påverkan och sannolikhet
Kylsystem som finns installerade i Eastnines befintliga fastighetsbestånd är i de flesta fall överdimensionerade utifrån dagens förutsättningar, vilket innebär att det finns utrymme att anpassa fastigheterna för ytterligare temperaturökning. Vid nybyggnation tas klimatrisker i beaktande redan i projekteringsfasen och påverkar utformning av fasader, storlek och riktning på glaspardier, samt kapacitet för projekterade kylsystem. Vid projektering av The Pine i Riga bjöd Eastnine in specialiserade energiexperter för en så kallad ”second opinion” av energimodell och förutsättningar för effektiva kyl- och värmesystem. Projektet är tillsvidare på paus på grund av stor osäkerhet för nybyggnation.

Extrema väderförhållanden

Riskbeskrivning
Risk för negativa konsekvenser till följd av klimatförändringar såsom, utöver förhöjd temperatur, ökad årsnederbörd, kraftigt snöfall, torka eller förhöjda vattennivåer kan resultera i fukt- eller sättningsskador på fastigheter.

Hantering, påverkan och sannolikhet
Eastnine genomför systematiskt en analys av fysiska klimatrisker i fastighetsbeståndet. Ett onlineverktyg för fysiska klimatrelaterade risker tillhandahållet av GRESB används för detta ändamål. Analysen avser flera IPCC-baserade scenarier och tidshorisonter fram till 2050 och 2100. IPCC står för Intergovernmental Panel on Climate Change och är FN:s organ för att bedöma vetenskapen relaterad till klimatförändringar. Utifrån denna analys bedöms den övergripande riskexponeringen vara låg, på såväl kort som lång sikt. För mer information om klimatrelaterade risker, se även avsnitten som handlar om klimatriskanalys och TCFD-rapportering på s. 23–24 samt 124–125.

Övriga hållbarhetsrisker

Medarbetare och arbetsmiljö

Riskbeskrivning
Risk för fysisk och psykisk skada hos medarbetare eller kunder kopplad till osund arbetsmiljö, avvikande inomhusklimat eller arbetsmiljörisker kopplade till byggverksamhet.

Hantering, påverkan och sannolikhet
Byggverksamhet förekommer inte i egen regi. Tydlig arbetsmiljöpolicy för medarbetare samt fokus på hälsofrämjande åtgärder är viktiga strategier för att motverka riskerna. Eastnine utför en årlig medarbetarundersökning som fokuserar på hur medarbetare trivs på jobbet och faktorer i arbetsmiljön som påverkar prestation och trivsel. För mer information om årets resultat i medarbetarundersökningen, se s. 21 och 27.

Korruption och oetiskt beteende

Riskbeskrivning
Mutor, bedrägerier eller annan typ av oetiskt beteende inom Bolaget, eller i relationer med leverantörer, underleverantörer, kunder eller andra parter, kan leda till ekonomisk skada samt minskat förtroende för Bolaget.

Hantering, påverkan och sannolikhet
Eastnine arbetar systematiskt med företagskultur och värderingar där fokus ligger på etisk verksamhet och nolltolerans för korruption och nepotism. Minst en gång om året hålls en utbildning om antikorruption och affärsetik där medarbetare får möjlighet att diskutera och analysera hypotetiska fall, där problematik kan uppstå. Observationer eller misstankar om oetiskt beteende kan anonymt rapporteras via en visseblåsarfunktion på Eastnines webbsida. Hållbarhetsgranskning av samtliga strategiska leverantörer genomförs.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
→ Risker	57
Finansiella rapporter	65
Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

Omvärldsrisker

🟡 Svag ekonomisk konjunktur

Riskbeskrivning
Konjunkturläget och tillväxt i ekonomierna i Eastnines verksamhetsländer påverkar sysselsättningsgrad, utbud och efterfrågan på kommersiella lokaler och därmed vakansgrader samt hyresnivåer.

Hantering, påverkan och sannolikhet
Eastnine har ingen möjlighet att påverka konjunkturläge och tillväxt på makronivå. Eastnines affärsstrategi, att tillhandahålla moderna och hållbara kontorsfastigheter med stabila hyresgäster i förstklassiga lägen, bedöms innebära viss motståndskraft mot negativa effekter från försämrad konjunktur.

🟡 Hög inflation

Riskbeskrivning
Inflationsförväntningar påverkar marknadsräntorna. Faktisk inflation påverkar hyresavtal med inflationsindexering samt fastighetskostnader. På sikt påverkar inflation och ränteförändringar också avkastningskraven på fastigheter och därmed fastigheternas marknadsvärden.

Hantering, påverkan och sannolikhet
Majoriteten av Eastnines hyresintäkter justeras med inflationen (se riskavsnittet om Hyresintäkter). Fastighetskostnader överförs till största delen till hyresgästerna på grund av triple-net-avtal, dock ej avseende vakanta ytor. På kort sikt finns det risk för att kostnadsinflationen (oftast lokal) överstiger inflationen i såväl marknadshyror som avtalade hyreskontrakt.

🟡 Lagstiftning och skatter

Riskbeskrivning
Förändringar i Sveriges eller övriga verksamhetsländernas lagstiftning och regelverk, för exempelvis bolags- och fastighetsskatt, kan påverka förutsättningarna för verksamheten.

Hantering, påverkan och sannolikhet
Eastnine bevakar förändringar i lagstiftningar, såväl internt som med extern expertis, och anpassar verksamheten för att följa lagstiftning och regelverk.

🟡 Lokal-, politik- och planrisk

Riskbeskrivning
Lokal och politisk risk samt planrisk kan fördröja eller på annat sätt påverka möjligheten att utveckla fastigheter. Politisk utveckling kan också påverka affärsklimatet och efterfrågan på kommersiella lokaler.

Hantering, påverkan och sannolikhet
Eastnine följer den politiska utvecklingen i Bolagets geografiska fokusområden, exempelvis genom att etablera relationer med styrande organ och institutioner, för att främja ett sunt affärsklimat och för att minimera risken, samt maximera potentialen, för utvecklingsprojekt.

🟡 Høgt utbud av lokaler

Riskbeskrivning
Utbudet av lokaler påverkar både uthyrningsgrad och hyresnivåer. Stora byggprojekt som färdigställs kan påverka dessa negativt.

Hantering, påverkan och sannolikhet
Eastnine strävar efter att erbjuda moderna och hållbara lokaler i ett förstklassigt fastighetsbestånd på marknader med stabil efterfrågan. Ett relevant och attraktivt erbjudande till hyresgästerna begränsar risken för sjunkande hyresnivåer i Bolagets lokaler. Eastnines strategi är att inneha en stor marknadsposition för att kunna erbjuda alternativ till hyresgäster som önskar växa eller krympa sina lokaler.

🟡 Høgt råvarupris

Riskbeskrivning
Råvaruprisrisk uppstår framför allt i samband med utvecklingsprojekt som pågår under lång tid och där stora mängder material köps in.

Hantering, påverkan och sannolikhet
Eastnine har för närvarande inga aktiva utvecklingsprojekt, annat än på planeringsstadiet.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
→ Risker	57
Finansiella rapporter	65
Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Finansiella risker

Ränterisk

Riskbeskrivning

Risk för ökade kostnader för räntebärande skulder samt lägre ränteintäkter på likvida medel, kopplade till förändringar i marknadsräntor, påverkar resultat och kassaflöde.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Räntekostnader utgör normalt en av de största kostnadsposterna i ett fastighetsbolag och är därför av stor vikt för Bolagets resultat. Ränterisk avseende räntekostnader är både risken för stigande räntor när Bolaget har hela eller delar av räntebärande skulder med rörlig ränta samt risk för sjunkande räntor när Bolaget har hela eller delar av räntebärande skuld med fast ränta. Påverkan begränsas genom att räntebärande skulder ska ha genomsnittlig räntebindningstid om minst 12 månader. Eastnine binder ränta via derivat i form av ränteswappar. Ränteintäkter kan tidvis utgöra en betydande post i resultaträkning. Fallande marknadsräntor riskerar att minska resultat och kassaflöde, då likviditet placeras på löptider understigande ett år.

Kreditrisk

Riskbeskrivning

Kreditrisk uppkommer exempelvis i samband med placering av likvida medel och genom kundförluster om kunder försätts i konkurs eller inte kan fullfölja sina betalningsåtaganden.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine håller likvida medel i större banker i länderna där Bolaget har verksamhet. Huvuddelen av Bolagets likviditet hålls i nordiska banker. Eastnine har löpande uppföljning av att hyresinbetalningar inkommer enligt avtal.

Likviditetsrisk

Riskbeskrivning

Risk för att sakna likvida medel för kommande betalningsåtaganden.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine gör månatliga likviditetsprognoser över kommande tolv månader. Bolaget ska ha tillräcklig likviditet för att täcka kommande sex månaders nettolikviditet. Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger.

Refinansieringsrisk

Riskbeskrivning

Refinansieringsrisk är risken att inte erhålla tillräcklig finansiering, antingen vid förfall av befintlig finansiering eller vid nytt behov av finansiering.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnine har en bred finansieringsbas med fem banker vid årets slut. Eastnine upplever att Bolaget är prioriterat som låntagare i egenskap av långsiktig, större fastighetsägare. Enligt finanspolicyn ska belåningsgraden vara omkring 50 procent och inte överstiga 60 procent. Kapitalbindningen ska uppgå till minst 1,5 år.

Valutarisk

Riskbeskrivning

Valutarisk för Eastnine är risk för att växelkursen mellan euro och andra valutor ändras för framtida in- och utbetalningar eller kortfristiga placeringar i andra valutor som är i förväg kända.

Hantering, påverkan och sannolikhet

Eastnines fastighetsintäkter i Polen är knutna till euro, men faktureras månadsvis i polska zloty, vilket innebär begränsad valutarisk under kortare tidsperioder. Eastnine har kostnader i Sverige avseende bland annat huvudkontorsfunktioner samt betalar kvartalsvis utdelning i SEK, vilket innebär valutarisk. Eastnine säkrade inte valutariskerna under 2023, då de bedömdes vara av begränsad omfattning.

Känslighetsanalys

Känslighetsparameter	Antagande	Påverkan
Marknadsränta	+/- 0,5 %-enheter	-0,4 / +0,4 MEUR (räntekostnader)
	+/- 1,0 %-enhet	-0,8 / +0,8 MEUR (räntekostnader)
	+/- 0,5 %-enheter	+0,6/-0,6 MEUR (ränteintäkter)
	+/-1,0 %-enheter	+1,3/-1,3 MEUR (ränteintäkter)
Marknadshyra	+/- 5,0 %	+19,1 / -19,1 MEUR (fastighetsvärde)
Ekonomisk uthyrningsgrad	+/- 1,0 %-enhet	+5,1 / -5,8 MEUR (fastighetsvärde)
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-15,9 / +17,3 MEUR (fastighetsvärde)
	+/- 0,5 %-enheter	-35,4 / +33,7 MEUR (fastighetsvärde)
	+/- 1,0 %-enhet	-62,9 / +78,2 MEUR (fastighetsvärde)



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
→ Finansiella rapporter	65
Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

Finansiella rapporter

Koncernens rapport över totalresultat

TEUR	Not	2023	2022
Hyresintäkter	3	36 166	30 299
Fastighetskostnader	4,5	-2 535	-2 812
Driftnetto		33 631	27 487
Centrala administrationskostnader	5,6,7,8	-3 679	-4 224
Ränteintäkter	9	2 040	–
Räntekostnader	9	-13 586	-9 374
Andra finansiella intäkter och kostnader	9	-709	-476
Förvaltningsresultat		17 698	13 413
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	10	-34 685	9 383
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	11	–	70 789
Orealiserade värdeförändringar i derivat	12	-7 767	12 417
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	13	-49 870	7 075
Resultat före skatt		-74 625	113 076
Aktuell skatt	15	-449	-209
Uppskjuten skatt	15	3 025	-4 307
Årets resultat		-72 048	108 560
<i>Övrigt totalresultat – poster som kan komma att återföras till resultatet:</i>			
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet		391	147
Årets totalresultat¹		-71 658	108 707
Resultat per aktie före utspädning, EUR	31	-3,24	4,89
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	31	-3,24	4,88

¹ Årets totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.



Koncernens rapport över finansiell ställning

Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
→ Finansiella rapporter	65
Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

TEUR	Not	31 december 2023	31 december 2022
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Förvaltningsfastigheter	10	573 771	606 222
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	8	2 131	2 234
Derivatinstrument	12	3 004	10 037
Inventarier	16	115	164
Andra långfristiga fordringar		145	99
Summa anläggningstillgångar		579 166	618 756
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar	17	2 312	2 586
Kortfristiga fordringar		1 591	480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	1 183	1 493
Derivatinstrument	12	250	985
Likvida medel	19	128 620	19 820
Värdepappersinnehav som innehas för försäljning	11	–	193 355
Summa omsättningstillgångar		133 955	218 718
SUMMA TILLGÅNGAR		713 121	837 474

TEUR	Not	31 december 2023	31 december 2022
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
Aktiekapital		3 660	3 660
Övrigt tillskjutet kapital		238 700	245 375
Reserver omräkningsdifferenser		538	147
Balanserad vinst eller förlust		229 326	120 766
Årets resultat		-72 048	108 560
Summa eget kapital		400 176	478 508
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21	193 138	263 552
Uppskjuten skatteskuld	22	15 768	18 788
Leasingskuld	8	2 112	2 216
Andra långfristiga skulder	23	2 833	3 037
Summa långfristiga skulder		213 850	287 594
Kortfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21	91 185	63 330
Leverantörsskulder		589	727
Övriga skulder	24	4 477	3 254
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	2 844	4 062
Summa kortfristiga skulder		99 095	71 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		713 121	837 474



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
→ Finansiella rapporter	65
Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkrar	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

TEUR	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserv omräknings-differenser	Balanserad vinst eller förlust inkl. årets resultat	Totalt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare
Ingående eget kapital 1 januari 2022	3 660	251 567	–	120 766	375 993
Årets resultat 2022	–	–	–	108 560	108 560
Övrigt totalresultat 2022	–	–	147	–	147
Utdelning till aktieägarna	–	-6 377	–	–	-6 377
Långsiktigt incitamentsprogram	–	184	–	–	184
Utgående eget kapital 31 december 2022	3 660	245 375	147	229 326	478 508
Årets resultat 2023	–	–	–	-72 048	-72 048
Övrigt totalresultat 2023	–	–	391	–	391
Utdelning till aktieägarna	–	-6 673	–	–	-6 673
Långsiktigt incitamentsprogram	–	-1	–	–	-1
Utgående eget kapital 31 december 2023	3 660	238 700	538	157 278	400 176



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
→ Finansiella rapporter	65
Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Koncernens rapport över kassaflöden

TEUR	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-74 625	113 076
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30	92 788	-92 608
Betald inkomstskatt		-449	-209
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		17 715	20 259
Förändringar i rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning(+) rörelsefordringar		-573	6 423
Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder		-411	-7 132
Kassaflöde från den löpande verksamheten		16 731	19 550
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter		-2 234	-6 116
Förvärv av fastigheter		-	-120 906
Förvärv av inventarier		-30	-34
Försäljning av övriga finansiella tillgångar		143 592	18 792
Kassaflöde från investeringsverksamheten		141 328	-108 264
Finansieringsverksamheten			
Inlösen obligation		-45 000	-
Upptagna lån		10 519	93 340
Amortering av lån		-8 079	-7 542
Amortering av leasingskuld		-115	-104
Utdelning till aktieägarna		-6 599	-6 413
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-49 274	79 281
Årets kassaflöde		108 785	-9 434
Likvida medel vid årets början		19 820	29 201
Valutakursdifferenser i likvida medel		15	53
Likvida medel vid årets slut	19	128 620	19 820



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
→ Finansiella rapporter	65
Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Moderbolagets resultaträkning

TEUR	Not	2023	2022
Övriga intäkter	14	1 740	1 986
Centrala administrationskostnader	5,6,7,8	-3 427	-3 625
Rörelseresultat		-1 687	-1 639
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	11	–	71 025
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	13	-50 168	7 075
Finansiella intäkter	9	10 255	3 733
Finansiella kostnader	9	-4 456	-2 637
Resultat före skatt		-46 056	77 557
Aktuell skatt	15	–	–
Uppskjuten skatt	15	1 163	–
Årets resultat¹		-44 894	77 557

¹ Årets totalresultat överensstämmer med årets resultat.

Moderbolagets balansräkning

TEUR	Not	31 december 2023	31 december 2022
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	8	209	312
Inventarier	16	16	34
Aktier och andelar i koncernföretag	26	126 276	138 680
Uppskjuten skattefordran	22	1 163	–
Lån till koncernföretag	29	78 777	78 777
Summa anläggningstillgångar		206 441	217 804
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar		159	117
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	3 850	1 466
Kortfristigt värdepappersinnehav	11	–	193 355
Likvida medel	19	112 258	7 620
Summa omsättningstillgångar		116 267	202 558
SUMMA TILLGÅNGAR		322 709	420 363
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	20		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		3 660	3 660
<i>Fritt eget kapital</i>			
Överkursfond		238 697	245 372
Balanserad vinst eller förlust		122 370	44 813
Årets resultat		-44 894	77 557
Summa eget kapital		319 834	371 402
Långfristiga skulder			
Räntebärande skulder	21	–	45 000
Leasingskuld	8	190	294
Andra långfristiga skulder	23	66	64
Summa långfristiga skulder		256	45 358
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		86	22
Övriga skulder	24	1 847	1 755
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	686	1 825
Summa kortfristiga skulder		2 619	3 602
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		322 709	420 363



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
→ Finansiella rapporter	65
Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

TEUR	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserad vinst eller förlust inkl. årets resultat	Totalt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare
Ingående eget kapital 1 januari 2022	3 660	251 565	44 814	300 038
Årets resultat 2022	–	–	77 557	77 557
Utdelning till aktieägarna	–	-6 377	–	-6 377
Långsiktigt incitamentsprogram	–	184	–	184
Utgående eget kapital 31 december 2022	3 660	245 372	122 370	371 402
Årets resultat 2023	–	–	-44 894	-44 894
Utdelning till aktieägarna	–	-6 673	–	-6 673
Långsiktigt incitamentsprogram	–	-1	–	-1
Utgående eget kapital 31 december 2023	3 660	238 697	77 476	319 834



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
→ Finansiella rapporter	65
Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Finansiella rapporter

Moderbolagets rapport över kassaflöden

TEUR	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		-46 056	77 557
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30	49 879	-71 120
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		3 823	6 437
Kassaflöde från rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning(+) rörelsefordringar		-2 426	528
Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder		-1 056	502
Kassaflöde från den löpande verksamheten		341	7 467
Investeringsverksamheten			
Lån till koncernföretag		-	-5 750
Aktieägartillskott återbetalda/lämnade, netto		12 405	5 367
Försäljning av övriga finansiella tillgångar		143 592	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		155 997	-383
Finansieringsverksamheten			
Inlösen obligation		-45 000	-
Amortering av leasingskuld		-115	-104
Utdelning till aktieägarna		-6 599	-6 413
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-51 714	-6 517
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		7 620	7 147
Valutakursdifferenser i likvida medel		15	-94
Likvida medel vid årets slut	19	112 258	7 620



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
→ Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

Noter till finansiella rapporter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmän information

Eastnine AB (publ), org nr 556693-7404, är ett svenskt aktiebolag, noterat på Nasdaq Stockholm, med registrerat säte i Stockholm. Årsredovisning och koncernredovisning för Eastnine AB (publ) omfattar verksamhetsåret januari–december 2023 och har godkänts av styrelsen för utfärdande, den 25 mars 2024, och kommer framläggas för fastställelse på årsstämman den 25 april 2024. Eastnine-koncernen ("Bolaget") äger och bedriver fastighetsverksamhet genom helägda dotterbolag i Lettland, Litauen och Polen.

Överensstämmelse med normgivning och lag

Redovisningen har upprättats i enlighet med IFRS® Redovisningsstandards som utfärdats av International Accounting Standards Board ("IASB") i den lydelse som godkänts av EU-kommissionen för tillämpning inom Europeiska unionen. Vidare har Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (kompletterande redovisningsregler för koncerner) tillämpats.

Tillämpning av redovisningsprinciperna

Redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent för alla perioder som de finansiella rapporterna avser, om inget annat anges. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen och moderbolaget är i allt väsentligt oförändrade, jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för år 2022.

Nya eller ändrade IFRS-standards och nya tolkningar som tillämpas från och med 1 januari 2023

Följande nya eller ändrade standarder och tolkningar utgivna av IASB bedöms relevanta för koncernen och har tillämpats för räkenskapsåret som började den 1 januari 2023.

IAS 12 Inkomstskatter. Ändring av uppskjuten skatt relaterad till tillgångar och skulder som uppstår från en enda transaktion som klargör hur företag redovisar uppskjuten skatt på transaktioner, till exempel leasing. Effekten av ändringen utgörs för Eastnine i huvudsak av tillägg av upplysning om bruttobelopp för den uppskjutna skatten i not.

Ändringar har gjorts av IAS 1 Utformning av finansiella rapporter som syftar till att öka användbarheten av upplysningar om tillämpade redovisningsprinciper. Ändringarna uppmuntrar till att endast väsentliga principer beskrivs och att dessa beskrivningar ger företagsspecifika förklaringar av hur dessa principer tillämpats på händelser och transaktioner under de perioder som redovisas i årsredovisningen. Beskrivningen av redovisningsprinciperna nedan har därför koncentrerats till väsentliga principer och exkluderar mer standardiserade formuleringar.

Övriga nya eller ändrade IFRS Redovisningsstandards har inte haft någon väsentlig effekt på de finansiella rapporterna.

Nya eller ändrade IFRS-standards och nya tolkningar som ännu ej trätt i kraft

Nya och ändrade IFRS Redovisningsstandards med framtida tillämpning bedöms inte komma att ha väsentliga effekter på de finansiella rapporterna.

Funktionell valuta och rapporteringsvaluta

Moderbolagets funktionella valuta är euro (EUR), vilket även är rapporteringsvaluta för moderbolaget och koncernen. Följaktligen upprättas samtliga finansiella rapporter i euro. För verksamheten i Polen betraktas den polska zlotyn som funktionell valuta. Alla belopp är redovisade i tusental euro om inget annat anges. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar

De källor till osäkerhet i uppskattningarna som anges nedan avser sådana som innebär en betydande risk för att tillgångars och skulders värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bland annat bedömningar av, och antaganden om, framtida kassaflöden samt fastställande av diskonteringsränta och avkastningskrav. För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar redovisas känslighetsanalys av väsentliga fastighetsparametrar, se not 10.

Baserat på de kontroller som tillämpas, anser koncernen att de verkliga värden som redovisas i balansräkningen är väl genomarbetade och avvägda för att återspegla de underliggande ekonomiska värdena.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
→ Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkrar	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

Noter till finansiella rapporter

Not 1 forts.

Väsentliga redovisningsprinciper för koncernen

Tillgångsförvärv kontra rörelseförvärv

Bolagsförvärv kan klassificeras som antingen rörelseförvärv eller tillgångsförvärv. Vid tillgångsförvärv redovisas ingen uppskjuten skatt hänförligt till fastighetsförvärvet utan eventuella prisavdrag för uppskjuten skatt reducerar fastighetens anskaffningsvärde. Samtliga fastighetsförvärv, direkt eller indirekt via dotterbolag, har bedömts som tillgångsförvärv.

Aktierelaterade incitamentsprogram

Aktierelaterade ersättningar avser ersättningar till anställda, inklusive ledande befattningshavare i enlighet med de långsiktiga incitamentsprogrammen som Eastnine initierade 2021 och 2022. Personalkostnader redovisas för värdet på erhållna tjänster, periodiserat över programmens intjänandeperioder, beräknat som det verkliga värdet på de tilldelade eget kapitalinstrumenten. Det verkliga värdet fastställs vid tilldelningstidpunkten. Programmen regleras med egetkapitalinstrument, vilka klassificeras som egetkapitalreglerade och ett belopp motsvarande den redovisade personalkostnaden redovisas direkt mot eget kapital (övrigt tillskjutet kapital).

Avsättningen för sociala avgifter baseras på aktierätternas verkliga värde vid respektive rapporttillfälle och fastställs slutligen vid tilldelningen av aktier.

Intäkter och kostnader

Koncernens intäkter utgörs huvudsakligen av hyresintäkter för tillhandahållande av lokaler. Koncernens kostnader redovisas i den period till vilken de tillhör och utgörs huvudsakligen av fastighetskostnader, administrationskostnader och räntekostnader. Fastighetskostnaderna redovisas endast till den del som ej vidaredebiterats hyresgästerna.

Leasingavtal som leasegivare

Hysesintäkterna klassas som operationella leasingavtal i enlighet med IFRS 16 och redovisas linjärt över den avtalade leasingperioden. Avtalade hyresreduceringar, till exempel rabatter, redovisas som en minskning av hyresintäkterna, linjärt över kvarvarande leasingperiod.

Transaktioner i utländsk valuta

Valutakursdifferenser som uppstår vid valutaomräkningar redovisas netto som antingen finansiella intäkter eller finansiella kostnader i resultaträkningen.

Aktivering av låneutgifter

Räntekostnader och andra finansiella kostnader hänförliga till nybyggnation aktiveras under uppförandet, medan de kostnadsförs löpande vid renovering och utbyggnad då investeringarna är mindre och genomförandetiden vanligen kortare.

Skatter

I Estland och Lettland utgår skatt om 20 procent. Skatten förfaller dock till betalning först vid utdelning av vinstmedlen. Uppskjuten skatt är beräknad till noll procent, varvid ingen uppskjuten skatt har uppbokats, baserat på aktuell bedömning att vinstmedlen förblir outdelade. Skatteeffekten redovisas som aktuell eller uppskjuten skatt när skattekostnad för beslutad utdelning kan beräknas.

Finansiella instrument

Koncernens finansiella instrument utgörs i huvudsak av låneskulder, likvida medel och derivat i form av ränteswappar. Ränteswapparna redovisas inte inom ramen för säkringsredovisning, utan redovisas till verkligt värde via resultatet. Övriga finansiella tillgångar och skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde, se not 27.

Förvaltningsfastigheter

Definition och värdering

Förvaltningsfastigheter innefattar byggnader, mark, markanläggningar samt byggnadsinventarier. Även fastigheter under uppförande eller ombyggnation som avses att användas som förvaltningsfastigheter hänförs till kategorin förvaltningsfastigheter.

Förvaltningsfastigheter värderas initialt till anskaffningsvärde och därefter till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Värdering av koncernens förvaltningsfastigheter har skett i enlighet med nivå 3 i IFRS 13. Beskrivning av tillämpade värderingsmetoder samt betydande indata framgår av not 10.

Såväl orealiserade som realiserade värdeförändringar redovisas i årets resultat. Realiserade värdeförändringar avser värdeförändringar från senaste kvartalsrapporten fram till avyttringstillfället för under perioden avyttrade fastigheter, efter hänsyn till under perioden aktiverade investeringsutgifter. Orealiserade värdeförändringar avser övriga värdeförändringar som inte härrör från förvärv eller aktiverade investeringsutgifter.

Förvärv och avyttringar av fastigheter redovisas i samband med att kontrollen av fastigheten övergår från säljaren till köparen, vilket normalt sammanfaller med tillträdesdagen.

Tillkommande investeringar

Tillkommande investeringar hänförliga till förvaltningsfastigheter aktiveras om det är sannolikt att de framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att komma företaget tillgodo och åtgärderna är värdehöjande. Exempel på tillkommande investeringar är energibesparande åtgärder som förbättrar driftnettot eller när investeringar föranleder nyuthyrning, hyreshöjningar eller avtalsförlängningar. Reparationer och underhåll kostnadsförs i den period då åtgärderna genomförs.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
→ Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkrar	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

Noter till finansiella rapporter

Not 1 forts.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget upprättar sin årsredovisning enligt Årsredovisningslagen och Rådet för finansiell rapporterings rekommendation RFR 2, Redovisning för juridiska personer. RFR 2 innebär att moderbolaget i årsredovisningen för den juridiska personen ska tillämpa samtliga av EU godkända IFRS och uttalanden så långt detta är möjligt inom ramen för Årsredovisningslagen och med hänsyn till sambandet mellan redovisning och beskattning. Skillnaderna mellan koncernens och moderbolagets redovisningsprinciper framgår nedan.

Uppställningsform

Resultat- och balansräkning för moderbolaget är uppställda enligt Årsredovisningslagens scheman, vilket bland annat innebär en annan uppställning för eget kapital.

Aktier i dotterbolag

Aktier i dotterbolag redovisas till historiska anskaffningsvärden efter avdrag för eventuella nedskrivningar.

Aktieägartillskott

Aktieägartillskott redovisas som en ökning i aktier och andelar i den mån nedskrivning inte erfordras.

Finansiella garantier

Moderbolagets finansiella garantiavtal utgörs av garantier för bolag inom koncernen. För redovisning av finansiella garantier tillämpar moderbolaget de regler om befrielse som tilläts enligt RFR2, jämfört med reglerna i IFRS 9 Finansiella instrument. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som en avsättning i balansräkningen, när Bolaget har ett åtagande om en sannolik betalning. I annat fall redovisas förpliktelsen som en eventualförpliktelse.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
→ Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

Noter till finansiella rapporter

Not 2 Segmentsrapportering

Eastnine klassificerar segment utifrån geografi samt karaktären på investeringarna. Segmenten presenteras utifrån företagsledningens perspektiv och är indelade enligt följande: Fastigheter i Litauen, Fastigheter i Lettland, Fastigheter i Polen samt Övriga investeringar (innehavet i MFG avyttrades under 2023).

TEUR 1 jan–31 dec 2023	Fastigheter i Litauen	Fastigheter i Lettland	Fastigheter i Polen	Övriga inve- ster- ingar	Ofördelat	Summa
Hyresintäkter	23 695	4 025	8 446	–	–	36 166
Fastighetskostnader	-1 533	-854	-149	–	–	-2 535
Driftnetto	22 162	3 172	8 297	–	–	33 631
Centrala administrationskostnader	–	–	–	–	-3 679	-3 679
Ränteintäkter	111	6	–	–	1 924	2 040
Räntekostnader	-5 795	-1 468	-2 507	–	-3 815	-13 586
Andra finansiella intäkter och kostnader	-27	–	-248	–	-435	-709
Förvaltningsresultat	16 452	1 709	5 542	–	-6 005	17 698
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-22 849	-7 981	-3 854	–	–	-34 685
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-5 032	-268	-2 468	–	–	-7 767
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	–	–	–	-49 870	–	-49 870
Resultat före skatt	-11 429	-6 541	-780	-49 870	-6 005	-74 625
Aktuell skatt	–	-2	-447	–	–	-449
Uppskjuten skatt	1 270	–	592	–	1 163	3 025
Årets resultat	-10 159	-6 542	-635	-49 870	-4 842	-72 048
Förvaltningsfastigheter	382 546	74 115	117 110	–	–	573 771
varav årets investeringar/förvärv	1 693	482	59	–	–	2 234
Räntebärande skulder	183 428	30 785	70 110	–	–	284 323

TEUR 1 jan–31 dec 2022	Fastigheter i Litauen	Fastigheter i Lettland	Fastigheter i Polen	Övriga inve- ster- ingar	Ofördelat	Summa
Hyresintäkter	21 915	3 457	4 927	–	–	30 299
Fastighetskostnader	-1 760	-998	-54	–	–	-2 812
Driftnetto	20 154	2 459	4 873	–	–	27 487
Centrala administrationskostnader	–	–	-161	–	-4 064	-4 224
Räntekostnader	-4 510	-810	-1 635	–	-2 420	-9 374
Andra finansiella intäkter och kostnader	-32	–	-224	–	-219	-476
Förvaltningsresultat	15 612	1 650	2 853	–	-6 702	13 413
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	9 603	-220	–	–	–	9 383
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	–	–	–	70 789	–	70 789
Orealiserade värdeförändringar i derivat	7 610	724	4 083	–	–	12 417
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	–	–	–	7 075	–	7 075
Resultat före skatt	32 824	2 154	6 936	77 864	-6 702	113 076
Aktuell skatt	–	-3	-207	–	–	-209
Uppskjuten skatt	-3 224	–	-1 082	–	–	-4 307
Årets resultat	29 600	2 151	5 648	77 864	-6 702	108 560
Förvaltningsfastigheter	403 702	81 614	120 906	–	–	606 222
varav årets investeringar/förvärv	4 966	1 150	120 906	–	–	127 022
Värdepappersinnehav	–	–	–	193 355	–	193 355
Räntebärande skulder	178 922	31 771	71 190	–	45 000	326 882



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
→ Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

Noter till finansiella rapporter

Not 3 Hyresintäkter

Hyresintäkter 2023
Hyresintäkterna för räkenskapsåret 2023 uppgick till 36 166 TEUR (30 299), varav hyran för kontorslokaler uppgick till 33 122 TEUR (27 927), handel och service till 691 TEUR (575), parkering till 2 135 TEUR (1 595) och övriga hyresintäkter till 218 TEUR (202). För hyresintäkter fördelat per segment, se not 2 (Segmentsrapportering). I hyresintäkter ingår ej fastighetskostnader som vidaredebiterats hyresgästerna.

Operationell leasing – koncernen som leasegivare
Koncernens huvudsakliga intäkter avser hyresintäkter från leasingavtal, vilka klassas som operationella leasingavtal i enlighet med IFRS 16. Nedanstående tabell visar summan av kontrakterade framtida hyresintäkter vid årets slut, exklusive framtida indexjusteringar, beräknat fram till kontraktets förfallodag. Den totala kontraktsvolymen har minskat med 12 procent och uppgick vid periodens utgång till 133 628 TEUR (151 965).

Avtalade framtida hyresintäkter, TEUR	Koncernen	
	2023	2022
Hyresintäkter som förfaller inom 1 år	34 007	33 258
Hyresintäkter som förfaller mellan 2 till 5 år	74 203	76 933
Hyresintäkter som förfaller senare än 5 år	25 418	41 774
Summa	133 628	151 965

Tabellen nedan visar aktuellt hyresvärde för kontor samt handel och service fördelat per land.

	Lokalkategori			
	Kontor		Handel och service	
Hyresvärde, EUR/kvm/år	2023	2022	2023	2022
Litauen	194	186	193	181
Polen	202	182	179	169
Lettland	183	177	163	168
Summa	194	184	180	175

Förfallostruktur för befintliga lokalkontrakt framgår av följande tabell. Samtliga avtal, som löper ut under det angivna året, har omräknats till årshyra. För hyresrabatter, vilka löper kortare än 12 månader, har avdrag från kontrakterad årshyra ej skett. Den genomsnittliga återstående hyrestiden för samtliga hyresavtal har minskat till 3,8 år (4,4) vid årets slut.

Förfallostruktur befintliga hyresavtal per 2023-12-31

Kontraktsförfall, år	Kvm	Kontrakterad årshyra, TEUR	Andel av årshyra, %
2024	12 733	2 588	8
2025	10 606	2 194	6
2026	17 639	3 557	10
2027	40 956	7 642	22
2028	13 158	2 570	7
2029–	87 665	14 126	40
Summa lokaler	182 757	32 677	93
Parkering & övrigt	–	2 563	7
Summa	182 757	35 240	100

Not 4 Fastighetskostnader

Fördelning per kostnadsslag, TEUR	Koncernen	
	2023	2022
Kostnader för löpande förbrukning, reparationer och underhåll	-481	-800
Andra direkta fastighetskostnader	-292	-277
Personalkostnader	-1 169	-1 272
Avskrivningar	-59	-60
Andra indirekta fastighetskostnader	-535	-403
Summa	-2 535	-2 812

Not 5 Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar

Ersättningar, övriga förmåner och sociala kostnader TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Styrelse, vd och vice vd				
Löner ¹	851	932	851	932
Pensionskostnader (avgiftsbestämda planer)	98	123	98	123
Sociala kostnader ¹	324	317	324	317

Övriga				
Löner	1 915	2 213	690	753
Pensionskostnader (avgiftsbestämda planer)	133	101	133	101
Sociala kostnader	479	514	266	260
Summa	3 800	4 201	2 361	2 486

¹ För räkenskapsåret 2023 har vd erhållit en extra utbetalning av rörlig lön som inte ingår i denna tabell. Resultateffekten av extra utbetalningen uppkommer under 2024. För mer info se tabell ersättningar till ledande befattningshavare på s. 77.

Medelantal anställda	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Män	9,0	8,6	5,0	4,6
Kvinnor	12,4	13,8	4,0	3,7
Summa	21,4	22,4	9,0	8,3

Koncernen	2023			2022		
	Män	Kvinnor	Summa	Män	Kvinnor	Summa
Personalomsättning, %	–	7,4	4,4	–	13,8	8,7
Total sjukfrånvaro, %	1,4	0,6	0,9	1,2	0,3	0,6
varav långtids-sjukfrånvaro	–	–	–	–	–	–



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
→ Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkrar	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

Noter till finansiella rapporter

Not 5 forts.

Ersättningar till ledande befattningshavare

Ersättning till styrelsen

Den 3 maj 2023 beslöt årsstämman att styrelsens ordförande ska erhålla 800 000 SEK i ersättning intill nästa årsstämma. Övriga styrelseledamöter ska erhålla 400 000 SEK per person i ersättning för tiden intill nästa årsstämma. Tillträdande ledamöter har erhållit ersättning från tillträdesdagen (normalt från beslut på årsstämma) och avgående ledamöter har erhållit ersättning fram till frånträdesdagen.

Ersättningar till ledande befattningshavare och övriga anställningsvillkor

Riktlinjerna beträffande ersättningar till Bolagets ledande befattningshavare beslutas på årsstämman, på förslag från styrelsen. Ersättning till ledande befattningshavare består av fast lön, rörlig lön och pensions- och försäkringsförmåner samt ickemonetära förmåner. Styrelsen beslutar diskretionärt utifrån fastställda utvärderingskriterier huruvida rörlig lön ska utgå till ledande befattningshavare. Rörlig lön till ledande befattningshavare kan maximalt uppgå till 50 procent av den fasta lönen. Dessutom har ledande befattningshavare en individuell premiebaserad pensionsplan, enligt vilken Bolaget erlägger premier motsvarande 4,5 procent av den fasta lönen upp till 7,5 inkomstbasbelopp och premier motsvarande 30 procent av löne-delar som överstiger 7,5 inkomstbasbelopp. För det fall Eastnine säger upp verkställande direktörens anställning har Bolaget att iaktta sex månaders uppsägningstid. Dessutom har verkställande direktören rätt till ett avgångsvederlag motsvarande sex månadslöner. I det fall verkställande direktören säger upp sin anställning, är han skyldig att iaktta sex månaders uppsägningstid. För vice verkställande direktör gäller en uppsägningstid om sex månader vid uppsägning på egen begäran och tolv månader vid uppsägning på Bolagets begäran. Inget avgångsvederlag utgår.

Ersättningar och övriga förmåner, TEUR	Styrelsearvode/ grundlön		Rörlig lön ¹		LTIP ²		Övriga förmåner		Pensions-kostnader		Summa	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Styrelseledamöter												
Liselotte Hjorth, ordförande	70	75	–	–	–	–	–	–	–	–	70	75
Peter Elam Håkansson	35	38	–	–	–	–	–	–	–	–	35	38
Peter Wågström	35	38	–	–	–	–	–	–	–	–	35	38
Christian Hermelin	35	38	–	–	–	–	–	–	–	–	35	38
Ylva Sarby Westman	35	38	–	–	–	–	–	–	–	–	35	38
Hanna Loikkanen ³	23	–	–	–	–	–	–	–	–	–	23	–
Ledande befattningshavare												
Kestutis Sasnauskas, vd	236	247	241	112	2	53	7	7	60	85	546	504
Britt-Marie Nyman, vice vd och CFO	167	172	84	85	1	29	2	2	38	38	291	326
Summa	635	645	325	197	3	82	8	8	98	123	1 069	1 055

¹ För räkenskapsåret 2023 har rörlig lön till vd utgått med totalt 241 TEUR, varav hälften avser rörlig ersättning för extraordinära insatser vid försäljning av MFG. 50 procent av rörlig ersättning till vd kommer att belasta resultatet för 2024. För mer information om rörlig ersättning för extraordinära insatser, se bolagsstyrningsrapporten s. 104.

² Avsättning för LTIP uppgick till 3 TEUR (82); inkluderar ej marknadsvärdet av intjänade aktier i LTIP 2020 vid intjäningstidpunkten. Marknadsvärdet av intjänade aktier avseende LTIP 2020 för Kestutis Sasnauskas uppgick till 69 TEUR (0) och för Britt-Marie Nyman 37 TEUR (0).

³ Invald som styrelseledamot vid årsstämman 2023.

Långsiktiga incitamentsprogram

Eastnine hade vid utgången av 2023 två utestående långsiktiga incitamentsprogram (LTIP) riktade till anställda i koncernen (LTIP 2021 samt LTIP 2022), efter att LTIP 2020 löpt ut under året. Syftet med LTIP är att främja aktieägarvärde och Bolagets långsiktiga värdeskapande genom att skapa förutsättningar för att behålla och rekrytera kompetent personal, öka motivationen bland deltagarna, främja ett eget aktieäggande samt öka intressegemenskapen mellan deltagarna och Bolagets aktieägare.

LTIP 2020

Eastnines årsstämma 2020 beslutade om införande av ett långsiktigt incitamentsprogram för anställda i Bolaget (LTIP 2020). Programmets löptid var drygt tre år. Vid löptidens slut, den 7 juli 2023, var den sammanlagda uppfyllnadsgraden för villkoren 59,1 procent och tilldelning av aktier ägde rum i augusti 2023. Totalt tilldelades 23 262 aktier. Vägd genomsnittlig aktiekurs vid tidpunkten för den slutliga tilldelningen av aktier var 125,36 SEK. Utfallet för villkoren framgår på nästa sida.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
→ Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

Noter till finansiella rapporter

Not 5 forts.

Villkor för prestationsaktier

Varje prestationsvillkor representerar en tredjedel (1/3) av den totala tilldelningen av Prestationsaktier för LTIP 2020. Om miniminivån för ett prestationsvillkor inte uppnås kommer inga Prestationsaktier hänförliga till det prestationsvillkoret tilldelas, medan om maximinivån uppnås kommer en tredjedel (1/3) av det maximala antalet Prestationsaktier enligt LTIP 2020 tilldelas.

Villkor 1: Utvecklingen av Bolagets avkastning på eget kapital, dvs. genomsnittligt resultat i relation till genomsnittligt eget kapital, under perioden 1 juli 2020–30 juni 2023.

- Maximinivån: 12 procent per år
- Miniminivån: 8 procent per år

Villkor 2: Storleken på Bolagets fastighetsförvaltningsresultat under perioden 1 april 2023–30 juni 2023.

- Maximinivån: 5,75 MEUR (motsvarande 23,0 MEUR i årstakt)
- Miniminivån: 5,00 MEUR (motsvarande 20,0 MEUR i årstakt)

Villkor 3: Percentilrankningen av Bolagets totalavkastning, dvs. genomsnittlig aktiekursutveckling inklusive utdelningar, under perioden 1 april 2020–30 juni 2023 i förhållande till en grupp av jämförbara bolag bestående av 20 europeiska fastighetsbolag.

- Maximinivån: Totalavkastning motsvarande övre kvartil i referensgrupp
- Miniminivån: Totalavkastning som median i referensgrupp

Villkor	Mål	Utfall	Tilldelning	Antal
Prestationsaktier, villkor 1	8–12 %	16,7 %	100 %	13 112
Prestationsaktier, villkor 2	5,00–5,75 MEUR	4,1 MEUR	–	–
Prestationsaktier, villkor 3	>median	Uppnådde 77,4 % från miniminivån till maximinivån	77,4 %	10 150
Totalt antal aktier			59,1 %	23 262

LTIP 2021

Vid årsstämman den 5 maj 2021 godkändes styrelsens förslag om införandet av ett långsiktigt incitamentsprogram (LTIP 2021) för samtliga som var anställda i koncernen den 1 januari 2021. Incitamentsprogrammet är indelat i tre kategorier: Kategori A (vd), Kategori B (CFO och andra befattningar som bedömts vara affärskritiska), och Kategori C (övriga anställda). Deltagandet förutsatte att deltagarna hade ett eget aktieinnehav i Eastnine till ett värde motsvarande en månadslön av deltagarens årliga fasta bruttolön per 1 april 2021. Varje deltagare tilldelades därefter kostnadsfritt prestationsaktierätter som ger deltagaren rätt att erhålla aktier i Bolaget med förbehåll för uppfyllande av särskilda prestationsvillkor. Tilldelningen av Prestationsaktier är villkorat av att Deltagaren inte avslutat sin anställning och att Deltagaren behåller Deltagaraktierna under hela Intjänandeperioden. Eventuella prestationsaktier blir tilldelade deltagarna inom 45 dagar från offentliggörandet av Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari–30 juni 2024.

Villkor för prestationsaktier

Varje prestationsvillkor representerar hälften (1/2) av den totala tilldelningen av Prestationsaktier för LTIP 2021. Om miniminivån för ett prestationsvillkor inte uppnås kommer inga Prestationsaktier hänförliga till det prestationsvillkoret tilldelas, medan om maximinivån uppnås kommer hälften (1/2) av det maximala antalet Prestationsaktier enligt LTIP 2021 tilldelas.

Villkor 1: Utvecklingen av Bolagets avkastning på eget kapital, dvs. genomsnittligt resultat i relation till genomsnittligt eget kapital, under perioden 1 juli 2021–30 juni 2024.

- Maximinivån: 12 procent per år
- Miniminivån: 10 procent per år

Villkor 2: Percentilrankningen av Bolagets totalavkastning, dvs. genomsnittlig aktiekursutveckling inklusive utdelningar, under perioden 1 juli 2021–30 juni 2024 i förhållande till en grupp av jämförbara bolag bestående av 20 europeiska fastighetsbolag.

- Maximinivån: Totalavkastning motsvarande övre kvartil i referensgrupp
- Miniminivån: Totalavkastning som median i referensgrupp

Återköp av egna aktier

Eastnine AB avser att använda upp till 31 425 redan återköpta egna aktier för att säkerställa leverans av aktier till Deltagarna.

LTIP 2022

Vid årsstämman den 26 april 2022 godkändes styrelsens förslag om införandet av ett långsiktigt incitamentsprogram (LTIP 2022) för samtliga som var anställda i koncernen den 1 maj 2022. Incitamentsprogrammet är indelat i tre kategorier: Kategori A (vd och CFO), Kategori B (landschefer och andra befattningar som bedömts vara affärskritiska), och Kategori C (övriga anställda). Deltagandet förutsatte att deltagarna hade ett eget aktieinnehav i Eastnine till ett värde motsvarande en månadslön av deltagarens årliga fasta bruttolön per 1 maj 2022. Varje deltagare tilldelades därefter kostnadsfritt prestationsaktierätter som ger deltagaren rätt att erhålla aktier i Bolaget med förbehåll för uppfyllande av särskilda prestationsvillkor. Tilldelningen av Prestationsaktier är villkorat av att Deltagaren inte sagt upp eller avslutat sin anställning och att Deltagaren behåller Deltagaraktierna under hela Intjänandeperioden. Eventuella prestationsaktier blir tilldelade deltagarna inom 45 dagar från offentliggörandet av Bolagets delårsrapport för perioden 1 januari–30 juni 2025.

Villkor för prestationsaktier

Om miniminivån för ett prestationsvillkor inte uppnås kommer inga Prestationsaktier hänförliga till det prestationsvillkoret tilldelas. Om maximinivån uppnås kommer, för villkor 1, 80 procent av det maximala antalet Prestationsaktier och, för villkor 2, 20 procent av det maximala antalet Prestationsaktier enligt LTIP 2022 tilldelas.

Villkor 1: Utvecklingen av Bolagets avkastning på eget kapital, exklusive effekt från Eastnines innehav i Melon Fashion Group (MFG), dvs. genomsnittligt resultat, exklusive resultat från MFG, i relation till genomsnittligt eget kapital, exklusive eget kapital hänförligt till MFG, under perioden 1 juli 2022–30 juni 2025.

- Maximinivån: 12 procent per år
- Miniminivån: 10 procent per år



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
→ Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

Noter till finansiella rapporter

Not 5 forts.

Villkor 2: Percentilrankningen av Bolagets totalavkastning, dvs. genomsnittlig aktiekursutveckling inklusive utdelningar, under perio- den 1 juli 2022–30 juni 2025 i förhållande till en grupp av jämförbara bolag bestående av 22 europeiska fastighetsbolag.

- Maximinivån: Totalavkastning motsvarande övre kvartil i referensgrupp
- Miniminivån: Totalavkastning som median i referensgrupp

Återköp av egna aktier

Eastnine AB avser att använda upp till 49 019 redan återköpta egna aktier för att säkerställa leverans av aktier till Deltagarna.

Antalet aktierätter	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Utestående vid årets början	125 489	81 751	75 844	43 505
Tilldelade	–	56 935	–	32 339
Förverkade	-21 783	-13 197	-9 500	–
Intjänade	-23 262	–	-13 738	–
Utestående vid årets slut	80 444	125 489	52 606	75 844

Utestående aktierätter	LTIP 2021	LTIP 2022
Antal aktierätter	31 425	49 019
Antal deltagare som fortfarande är anställda den 31 december 2023	15	18
Intjänandeperiod	juli 2021 – juli 2024	juli 2022 – juli 2025
Värde per aktierätt med villkor 1 ¹ , SEK	123,98	76,38
Värde per aktierätt med villkor 2 ² , SEK	31,00	19,10
Aktierätternas återstående löptid, år	0,5	1,5

¹ Verkligt värde per programmets tilldelningsdag, justerat för utdelningar under intjänandeperioden.

² Verkligt värde per programmets tilldelningsdag, justerat för utdelningar under intjänandeperioden och för sannolikheter för att aktieavkastningsvillkoret inte uppfylls till fullo.

Personalkostnader för aktie- relaterad ersättning, TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Aktierätter	-1	184	4	114
Sociala kostnader	48	28	48	28
Summa	46	212	51	142



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
→ Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Noter till finansiella rapporter

Not 6 Centrala administrationskostnader

Centrala administrationskostnader avser bland annat kostnader för centrala funktioner för en koncern såsom ledning, finansiering, ekonomi, investor relations, investeringar och kommunikation samt omkostnader hänförliga till att vara ett publikt bolag listat på Nasdaq, Stockholm. Kostnader för administration hänförliga till fastighetsförvaltande dotterbolag redovisas som del av fastighetskostnader.

Leasing

Leasingavgifter av mindre värde redovisas som kostnad i resultaträkningen och fördelas linjärt över avtalets löptid. För Eastnine omfattar dessa leasingavgifter kostnader för normalt förekommande inventarier till mindre värde.

Fördelning per kostnadsslag, TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Marknadsföring och PR	-229	-325	-229	-325
IT- och redovisningstjänster	-99	-106	-87	-72
Legala tjänster och konsultarvoden	-40	-172	-40	-69
Personalkostnader	-2 684	-2 963	-2 414	-2 519
Övriga externa kostnader	-627	-658	-656	-640
Summa	-3 679	-4 224	-3 427	-3 625

Fördelning i resultaträkningen, TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Centrala administrationskostnader	-3 679	-4 224	-3 427	-3 625
Summa	-3 679	-4 224	-3 427	-3 625

Not 7 Arvode och ersättningar till revisorer

TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
KPMG				
Revisionsuppdrag	-230	-210	-141	-106
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdrag	-5	-3	-5	-3
VGD				
Revisionsuppdrag	-13	-	-	-
Summa	-248	-213	-146	-109

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisning och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på Bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag, vilka redovisas på egna rader i tabellen ovan.

Not 8 Leasingavtal

För Eastnine som leasetagare är det lokalhyresavtal och arrendavgifter för tomträtter som är väsentliga. Eastnines leasingavtal redovisas i balansräkningen som en nyttjanderätt och leasingskuld. Nyttjanderätten och skulden värderas initialt till nuvärdet av framtida leasingbetalningar. I den mån förskottsbetalningar erläggs eller andra tillhörande kostnader uppstår läggs de till värdet på nyttjanderätten. Där arrendeavtal ej kan sägas upp anses leasingperioden som evig, med effekt att värdet på leasingskulden bedöms vara oförändrat fram till dess att arrendeavtalet förhandlats om. Även nyttjanderättstillgången anses vara evig, i likhet med leasingskulden, med effekt att ingen avskrivning sker. För övriga avtal, för närvarande hyra av Bolagets kontor i Stockholm, där leasingperioden upphör vid fastställd tidpunkt, sker en amortering av leasingskulden vid avgiftsbetalning. Arrendavgifter, vilka överstiger amorteringsbeloppet, redovisas som

räntekostnad. För nyttjanderättstillgången sker avskrivning linjärt över leasingperioden.

Utöver redovisade nyttjanderätter innehar Eastnine som hyresgäst även ett antal leasingavtal till mindre värde avseende till exempel bilar och kontorsmaskiner. Dessa kostnadsförs linjärt över hyresperioden.

Nyttjanderätt, TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Redovisat värde vid årets början	2 234	1 353	312	417
Omräkning enligt IFRS 16	11	4	11	4
Tillkommande värde under året	-	986	-	-
Årets avskrivning	-114	-109	-114	-109
Redovisat värde vid årets slut	2 131	2 234	209	312

Leasingskuld, TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Redovisat värde vid årets början	2 216	1 334	294	399
Omräkning enligt IFRS 16	11	4	11	4
Tillkommande värde under året	-	986	-	-
Årets amortering	-115	-108	-115	-109
Redovisat värde vid årets slut	2 112	2 216	190	294

Årets kassaflöde hänförligt till leasingavtal, TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Kassaflöde från leasingavtal klassificerade som nyttjanderätt	-161	-150	-113	-118
Kassaflöde från leasing av tillgångar till mindre värde	-11	-11	-11	-11
Kassaflöde från leasingavtal	-172	-161	-124	-129

Se även löptidsanalys i not 28 (Finansiella risker och riskhantering). Löptiden fram till omförhandling av Bolagets tomträttsavtal varierar mellan 18–76 år. Kostnaden utöver avskrivning för samtliga arrendavgifter har redovisats som en finansiell kostnad och uppgick under året till 53 TEUR (54).



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
→ Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Noter till finansiella rapporter

Not 9 Finansiella intäkter och kostnader

Finansiella intäkter, TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Erhållna utdelningar från koncernföretag	–	–	4 188	–
Ränteutäkter från koncernföretag	–	–	3 945	3 733
Ränteutäkter från likvida medel	2 040	–	1 922	–
Andra finansiella intäkter	14	4	–	–
Valutakursdifferenser, netto ¹	–	–	199	–
Summa finansiella intäkter	2 054	4	10 255	3 733

Finansiella kostnader, TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader på lån	-9 782	-6 965	-11	-11
Räntekostnader på obligation	-3 804	-2 409	-3 804	-2 409
Andra finansiella kostnader	-688	-293	-641	-240
Valutakursdifferenser, netto ¹	-35	-187	–	23
Summa finansiella kostnader	-14 309	-9 854	-4 456	-2 637

¹ Valutakursvinster/förluster på monetära tillgångar och skulder.

Ränteutäkter från koncernföretag hänför sig till finansiella tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde.

Räntekostnader hänför sig huvudsakligen till finansiella skulder värderade till upplupet anskaffningsvärde samt räntekostnader på derivat värderade till verkligt värde.

Not 10 Förvaltningsfastigheter

Definition

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att generera positivt driftnetto. Förvaltningsfastigheter redovisas i balansräkningen till verkligt värde och värdeförändringar redovisas via resultat-räkningen.

Förvaltningsfastigheter under verksamhetsåret

Fastighetsportföljen består huvudsakligen av kontorsfastigheter, centralt belägna i Poznan, Riga och Vilnius. Förvaltningsfastigheternas verkliga värde, exklusive nyttjanderättstillgångar, uppgick till 573 771 TEUR (606 222). Totalt har Eastnine, under året, investerat 2 234 TEUR (127 022), varav fastighetsförvärv uppgick till noll TEUR (120 906) och investeringar i befintliga fastigheter var 2 234 TEUR (6 116). Den orealiserade värdeförändringen uppgick till -34 685 TEUR (9 383). Både högre marknadshyror och hyresindexering har haft en positiv inverkan på fastighetsvärdet, samtidigt som framförallt ökat avkastningskrav till följd av under året brant stigande räntenivåer har haft motsatt effekt. Värdet på nyttjanderättstillgångar, avseende tomträtter, tillhörande förvaltningsfastigheterna redovisas i balansräkningen på egen rad och uppgick till 1 922 TEUR (1 922).

TEUR	Koncernen	
	2023	2022
Redovisat värde vid årets början	606 222	469 817
Förvärv	–	120 906
Investeringar i befintliga fastigheter	2 234	6 116
Orealiserade värdeförändringar	-34 685	9 383
Redovisat värde vid årets slut	573 771	606 222

Värdering av fastigheter

Fastigheterna värderas kvartalsvis, varav externvärdering sker minst en gång under en rullande tolv månadersperiod, av certifierat värderings-institut. Extern- och internvärderingarna utförs med samma värde-ringsmetodik i syfte att varje kvartal och år ska omfattas av jämförbara observerbara, och icke observerbara, indata.

Värderingsmodell och utförande

Externvärderingarna är utförda i enlighet med internationell värde-ringsstandard (IVS 2020). Vid externvärderingar utförs alltid besiktning av fastigheterna på plats. Externvärderingarna har under perioden utförts av Colliers International Advisor, Colliers Polen och Newsec.

Värderingsmodellen i Baltikum baseras på nuvärdesberäknade kassa-flöden, utifrån en individuell bedömning av respektive fastighets fram-tida kassaflöden, under en i normalfallet fem- eller tioårig kalkylperiod med tillägg för nuvärdesberäknat restvärde vid kalkylperiodens slut. Kassaflödesberäkningar med längre kalkylperiod än fem år tillämpas framförallt på fastigheter med endast en eller ett fåtal hyresgäster med långa avtalstider där kassaflödet är mer förutsägbart. I Polen har externvärderingen utförts enligt ”hardcoremetoden”, vilket innebär en kapitalisering av kassaflödet från nuvarande hyra med tillägg/avdrag på skillnaden mellan marknadshyra och nuvarande hyra, varför ingen hänsyn tas till framtida inflationsjusterade hyresnivåer.

För förvärvade fastigheter bedöms initialt verkligt värde motsvaras av anskaffningskostnaden. För projektfastigheter där osäkerhet över totalkostnaden föreligger, och där framtida hyresavtal saknas, bedöms verkligt värde motsvaras av nedlagda kostnader om ingen övrig infor-mation föreligger vid värderingstidpunkten.

Värderingsantaganden

Fastighetsvärderingarna grundar sig på bedömningar och antaganden vid värderingstidpunkten av både observerbara och icke observerbara indata. Observerbara data som har stor påverkan på värdet är aktuella hyresintäkter, historiska fastighetskostnader och investeringar samt aktuell inflation. Icke observerbara data är direktavkastningskrav, kalkylränta, framtida inflation, bedömd marknadshyra samt långsiktig vakansgrad.

Kassaflöden från hyresinbetalningar bedöms utifrån aktuella hyres-avtal och kända framtida avtalade förändringar. Hyresutvecklingen följer indexklausuler i befintliga kontrakt. Vid avtalstidens slut görs en bedömning om avtalsförlängningar och den då gällande marknads-hyran. Vid årets slut uppgick den bedömda månatliga marknadshyran i värderingarna i genomsnitt till 16,5 EUR per kvm (15,5).

Drift- och underhållskostnader härleds från historiska utfall och bud-geterade kostnader. Reservering för reparationskostnader och fastig-



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
→ Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

Noter till finansiella rapporter

Not 10 forts.

hetsinvesteringar beräknas normalt enligt budget för år 1 och därefter som procent av bedömda hyresintäkter eller en kostnad per kvm. Även inflation, kalkylränta, direktavkastningskrav, marknadshyra samt vakansbedömning utgör viktiga värderingsantaganden. Inflationen baseras på marknadaktörers bedömning både på kort och lång sikt. Kalkylräntan och direktavkastningskrav baseras på marknadens förräntningskrav för liknande objekt med tillägg för fastighetsrelaterad risk såsom geografiskt läge, fastighetens skick och framtida vakansrisk. Marknadshyran baseras på aktuell hyresnivå för liknande objekt. Vakans beräknas individuellt på hyreskontraktsnivå samt med en långsiktigt normaliserad vakansgrad. Kalkylräntan utgör ett räntekrav på totalt kapital. Vägd kalkylränta i värderingarna uppgick till 7,7 procent (7,6) för förvaltningsfastigheter exklusive projektfastigheter. Direktavkastningskrav härleds utifrån faktiska transaktioner men även utifrån köpare och säljares krav och förväntan. Brant stigande räntenivåer har höjt direktavkastningskravet under 2023. Vägt direktavkastningskrav var 6,4 procent (5,6). Hyresgästspecifika investeringar vid nyuthyrning kalkyleras i intervallet 180–250 EUR per kvm (160–250). Övriga planerade fastighetsinvesteringar har i genomsnitt beräknats till 3,9 procent (2,8) av totala hyresintäkter. Den långsiktiga vakansgraden är upptagen till 4,5-5,0 procent (4,5) i värderingsmodellen. Den långsiktiga inflationen för marknadshyror har bedömts till 2,0 procent (2,0) i Lettland och Litauen. Ingen inflationsberäkning av marknadshyror sker i Polen.

Känslighetsanalys fastighetsvärdering

Fastighetsvärderingar innebär en uppskattning av fastigheternas marknadsvärde och baseras på beräkningar enligt etablerade och vedertagna principer samt antaganden och bedömningar hos certifierade värderingsinstitut. Tabell Känslighetsanalys fastigheter redovisar påverkan på förvaltningsfastigheternas beräknade marknadsvärde vid förändringar av individuella värdeparametrar. Känslighetsanalysen tar ej hänsyn till att ändring av en värdeparameter inte sällan har en påverkan på andra parametrar upptagna i känslighetsanalysen.

Känslighetsanalys fastigheter, TEUR	Antaganden	Lettland	Litauen	Polen
Marknadshyra	+/- 5,0 %	2 213 / -2 211	12 672 / -12 591	4 213 / -4 163
Uthyrningsgrad	+/- 1,0 %-enhet	540 / -765	4 512 / -5 064	–
Direktavkastningskrav	+/- 0,25 %-enheter	-1 857 / 2 006	-9 445 / 10 247	-4 621 / 5 005
Direktavkastningskrav	+/- 0,5 %-enheter	-3 580 / 4 177	-22 943 / 19 130	-8 900 / 10 442
Direktavkastningskrav	+/- 1,0 %-enhet	-6 683 / 9 113	-39 615 / 46 198	-16 570 / 22 857

Värderingsantaganden	Lettland	Litauen	Polen	Totalt
Direktavkastningskrav, %	6,5 (5,6–5,8)	5,75–6,5 (5,25–6,0)	7,0 (6,25)	5,75–7,0 (5,25–6,25)
Direktavkastningskrav, vägt, %	6,5 (5,7)	6,2 (5,5)	7,0 (6,25)	6,4 (5,6)
Genomsnittliga fastighetsinvesteringar, %	13,1 (5,3)	3,5 (2,5)	–	3,9 (2,8)
Genomsnittlig hyra, EUR/kvm/månad	15,1 (14,7)	16,8 (15,7)	16,5 (15,2)	16,5 (15,5)
Genomsnittlig kalkylränta, %	8,1 (7,5)	8,1 (7,5)	6,4 (8,1)	7,7 (7,6)
Investeringar vid nyuthyrning, EUR/kvm	250 (250)	180–250 (160–250)	250 (250)	180–250 (160–250)
Långsiktig inflation, %	2,0 (2,0)	2,0 (2,0)	– (2,0)	1,6 (2,0)
Långsiktig vakansgrad, %	4,5–5,0 (4,5)	4,5–5,0 (4,5)	– (4,5)	4,5–5,0 (4,5)



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
→ Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

Noter till finansiella rapporter

Not 11 Värdepappersinnehav

Nedan redovisas en sammanställning av Eastnines värdepappersinnehav. Innehavet i MFG avyttrades under året.

TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Redovisat värde vid årets början	193 355	140 859	193 355	121 829
Försäljningar	-143 592	-18 792	-143 592	-
Orealiserade värdeförändringar	-	71 289	-	71 525
Realiserade värdeförändringar	-49 763	-	-49 763	-
Redovisat värde vid årets slut	-	193 355	-	193 355

Not 12 Derivatinstrument

Eastnine tillämpar inte säkringsredovisning. Derivaten klassificeras som finansiella instrument, och utgörs av ränteswappar, där Bolaget erhåller rörlig ränta och betalar en fast ränta. Derivaten värderas till verkligt värde enligt nivå 2 och värdeförändringar redovisas på egen rad i rapporten över totalresultat. Inga derivatavtal har avslutats i förtid och samtliga värdeförändringar under året är orealiserade. Årlig amortering i befintliga swappar uppgår till 5 046 TEUR, varav 1 505 TEUR avser swappar med förfall 2024. Vid avtalsförfall är värdet alltid noll och inga betalningsåtaganden kvarstår. För kassaflöden från Eastnines derivat, se not 28 (Finansiella risker och riskhantering). För mer information, se även not 27 (Finansiella instrument).

Förfalloår	Nominellt belopp, TEUR	Marknadsvärde, TEUR	Genomsnittlig räntenivå, %
2024	53 885	250	0,04
2025	20 775	928	0,10
2026	39 912	-472	2,92
2027	90 264	2 548	1,50
Summa	204 836	3 254	1,25

Värde derivat, TEUR	Koncernen	
	2023	2022
Redovisat värde vid årets början	11 022	-1 395
Orealiserade värdeförändringar	-7 767	12 417
Redovisat värde vid årets slut	3 254	11 022

Not 13 Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar

TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Utdelning, MFG	238	7 075	238	7 075
Återbetalning, ECBPF2	298	-	-	-
Realiserad värdeförändring, MFG	-50 406	-	-50 406	-
Summa	-49 870	7 075	-50 168	7 075



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
→ Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Noter till finansiella rapporter

Not 14 Övriga intäkter

TEUR	Moderbolaget	
	2023	2022
Rådgivning- och förvaltningstjänster till koncernföretag	1 740	1 986
Summa	1 740	1 986

Not 15 Skatter

	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Avstämning av effektiv skatt, TEUR				
Resultat före skatt	-74 625	113 076	-46 056	77 557
Skatt enligt gällande skattesats i Sverige, 20,6 %	15 373	-23 294	9 488	-15 977
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterföretag	-2 526	3 106	–	–
Skatteeffekt av ej skattepliktiga värdeförändringar i portföljen	-10 384	14 631	-10 384	14 631
Skatteeffekt av ej skattepliktig utdelning	49	1 457	912	1 457
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-173	-123	-2	-8
Underskott från tidigare år	14	–	14	–
Övriga skattemässiga justeringar	1 152	–	1 135	–
Ej redovisad skatteintäkt på skattemässiga underskott för året ¹	-31	-294	–	-104
Justering uppskjuten skatt från tidigare år	-899	–	–	–
Summa	2 576	-4 516	1 163	–
Genomsnittlig skattesats, %	3,5	4,0	2,5	–

¹ Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är möjligt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Uppskjuten skatt på underskottsavdrag om 0,2 MEUR i dotterbolag redovisas ej i balansräkningen.

Not 16 Inventarier

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. Eventuella nedskrivningar redovias som kostnad i resultaträkningen. I anskaffningsvärdet ingår utgifter direkt hänförliga till förvärvet av tillgången. Nyttjandeperioden har bedömts vara mellan 3–6 år. Avskrivning sker linjärt över nyttjandeperioden och redovisas på raden för fastighetskostnader eller centrala administrationskostnader. Inventarier består bland annat av inventarier och kontorsutrustning för Eastnines kontor i Stockholm, Vilnius och Riga.

TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	524	491	89	89
Årets investeringar	29	33	–	–
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets slut	553	524	89	89
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	-360	-284	-55	-37
Årets avskrivningar	-78	-76	-18	-18
Ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-438	-360	-73	-55
Redovisat värde vid årets slut	115	164	16	34



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
→ Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

Noter till finansiella rapporter

Not 17 Kundfordringar

Individuell bedömning görs av samtliga förfallna kundfordringar. Bedömning om risken för kreditförluster görs framåtblickande enligt IFRS 9 och reservering görs när kreditförlust föreligger. Kreditförluster reducerar koncernens driftnetto.

Åldersfördelning, TEUR	Koncernen	
	2023	2022
Ej förfallna	2 086	2 293
Förfallna 0–30 dagar	207	162
Förfallna 31–60 dagar	12	134
Förfallna 61–90 dagar	–	–
Förfallna sedan mer än 90 dagar	23	19
varav reserverat ¹	-16	-22
Summa	2 312	2 586

¹ Reserveringar sker på individuell basis.

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Upplupna ränteintäkter	–	–	3 770	1 059
Upplupna intäkter	314	400	–	–
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	869	1 093	80	407
Summa	1 183	1 493	3 850	1 466

Not 19 Likvida medel

TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Likvida medel	128 620	19 820	112 258	7 620
Summa	128 620	19 820	112 258	7 620

Likvida medel utgörs av placeringar med en löptid på maximalt tre månader och som med obetydlig risk för värdeförändringar kan omvandlas till kontanta medel. På bokslutsdagen avser likvida medel till 100 procent likvida tillgångar på Bolagets bankkonton.

Not 20 Eget kapital

Eastnine AB (publ) har per balansdagen totalt 22 370 261 utgivna stamaktier där varje aktie har ett röstvärde av en (1) röst. Under året har Eastnine tilldelat 23 262 aktier till deltagare i Eastnines långsiktiga incitamentsprogram som infördes 2020 (LTIP 2020). Efter transaktionen, tillika per 31 december 2023, har Bolagets innehav av egna aktier minskat till 139 253, motsvarande en minskning från cirka 0,7 procent till cirka 0,6 procent av samtliga aktier. Vid årsstämman 2023 erhöll styrelsen nytt mandat att besluta om återköp av egna aktier, med begränsningen att Eastnines innehav av egna aktier vid var tid inte får överstiga 10 procent av samtliga aktier i Bolaget.

Antal stamaktier	2023	2022
Antal utgivna aktier per 1 januari	22 370 261	22 370 261
Antal utgivna aktier per 31 december	22 370 261	22 370 261
varav aktier i eget förvar	139 253	162 515

Koncernens egna kapital

Eget kapital motsvaras av moderbolagets aktiekapital, övrigt tillskjutet kapital och intjänade vinstmedel. Övrigt tillskjutet kapital avser tillskjutet kapital från ägarna samt överkursbelopp som inbetalts i

samband med nyemissioner. Intjänade vinstmedel avser intjänade vinstmedel i koncernen. Totalt eget kapital uppgick per 31 december 2022 till 400,2 MEUR (478,5).

Kapitalhantering

Kapitalet definieras som totalt eget kapital och uppgick den 31 december 2023 till 400,2 MEUR (478,5). Likvida medel i koncernen uppgick till 128,6 MEUR (19,8). Eastnines styrelse har beslutat att nettobelåningsgrad på fastigheter inte ska överstiga 60 procent på koncernnivå och att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent. På bokslutsdagen uppgick belåningsgraden till 27 procent (51) och soliditeten till 56 procent (57). Utöver likvida medel har Eastnine en checkkredit om 3,0 MEUR vilket, utöver möjligheten att även utöka fastighetskrediter, är ytterligare en finansieringskälla för att täcka kortfristiga likviditetsbehov och investeringar.

Moderbolagets bundna och fria egna kapital

Enligt aktiebolagslagen utgörs eget kapital av bundet (icke utdelningsbart) och fritt (utdelningsbart) eget kapital. Bundet eget kapital består i Eastnine AB av aktiekapitalet. I fritt eget kapital ingår överkursfond, årets resultat och balanserade vinstmedel.

Av moderbolagets fria egna kapital får, till aktieägarna, endast utdelas så mycket att det efter utdelning finns full täckning för bundet eget kapital. Vidare får endast vinstutdelning ske om det med bedömning av verksamhetens omfattning, krav och risker är försvarligt med hänsyn till koncernens konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Utdelning

Det är årsstämman som beslutar om utdelning. Styrelsen föreslår årsstämman 2024 en utdelning om 4,64 SEK per aktie, jämnt fördelat på fyra tillfällen under 2024 och inledningen av 2025. Utdelning ges ej för Bolagets innehav av egna aktier, vars exakta antal fastställs på avstämningsdagen. Baserat på antalet utgivna aktier på balansdagen, exklusive aktier i eget förvar, uppgår föreslagen utdelning till 103,2 MSEK, motsvarande 9,3 MEUR.

1 EUR = 11,13 SEK den 31 december 2023 (Källa: Reuters).



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
→ Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

Noter till finansiella rapporter

Not 21 Räntebärande skulder

Räntebärande skulder avser i sin helhet skulder till kreditinstitut, varav 193 138 TEUR (263 552) klassificeras som långfristiga skulder då låneförfall infaller senare än 12 månader från balansdagen och 91 185 TEUR (63 330) klassificeras som kortfristiga med låneförfall inom 12 månader, se även not 27 (Finansiella instrument). Eastnines skulder till kreditinstitut är värderade till upplupet anskaffningsvärde. Vid årets slut uppgick obligationslån till 0 TEUR (45 000) efter att obligationslånet inlösts i förtid.

Räntebärande skulder, TEUR	Koncernen	
	2023	2022
Räntebärande skulder vid årets början	326 882	241 084
I förtid inlöst obligationslån	-45 000	–
Upptagande av banklån	10 519	93 340
Amorteringar enligt plan	-8 079	-7 542
Redovisat värde vid årets slut	284 323	326 882

I enlighet med Eastnines finanspolicy ska lånens genomsnittliga kapitalbindning aldrig understiga 18 månader, se även avsnittet Finansiering och kapitalstruktur. I tabellen Förfallostruktur räntebärande skulder redovisas lånens löptider och årlig andel, inklusive amortering, av totala räntebärande skulder som förfaller till återbetalning. Framtida årliga amorteringar enligt avtal uppgick vid årets slut till 7,5 MEUR (8,3), motsvarande 2,6 procent (2,5) av utestående skuld. Nästkommande tabell visar de räntebärande skuldernas fördelning. Ingen hänsyn tas till att lånekrediterna kan komma att refinansieras vid kapitalförfall. För räntebärande skulders påverkan på kassaflödet, se not 28 (Finansiella risker och riskhantering).

Förfallostruktur räntebärande skulder, år	Låneskuld, TEUR	Andel, %
2024	91 185	32,0
2025	37 174	13,1
2026	71 074	25,0
2027	84 890	29,9
Summa	284 323	100,0

Fördelning räntebärande skulder, TEUR	Koncernen	
	2023	2022
Skulder till kreditinstitut, långfristiga	193 138	218 552
Skuld obligationsinnehavare, långfristig	–	45 000
Skulder till kreditinstitut, kortfristiga	91 185	63 330
Summa	284 323	326 882

Not 22 Uppskjuten skatteskuld

Uppskjuten skatt på temporära skillnader, TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Förvaltningsfastigheter	25 161	25 147	–	–
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	347	364	43	–
Derivatinstrument	496	1 720	–	–
Leasingskuld	-343	-364	-39	–
Skattemässiga underskott	-9 894	-8 079	-1 167	–
Redovisat värde vid årets slut	15 768	18 788	-1 163	–

Negativa belopp ovan avser uppskjuten skattefordran. Uppskjuten skatt är hänförligt till dotterbolag i Litauen och Polen och beräknas med en skattesats om 15 procent respektive 19 procent, samt moderbolaget i Sverige med en skattesats om 20,6 procent. Den uppskjutna skatten är hänförlig till skillnaden mellan bokförda och skattemässiga värden på fastigheter, leasingtillgångar och leasing-skulder, orealiserade värdeförändringar på derivat samt skattemässiga underskott. Ingen bolagsskatt redovisas i Estland eller Lettland, där skatt endast utgår med 20 procent på i huvudsak utdelade vinstmedel, det vill säga, ingen skatt betalas för outdelade vinstmedel. Då Eastnine ej har för avsikt att dela ut vinstmedel från Estland och Lettland har ingen uppskjuten skatt redovisats baserat på upparbetade vinstmedel. Skatteeffekt kommer att redovisas om beslut om utdelning kan bli aktuellt i framtiden. Utdelningsbara balanserade vinstmedel i koncernens dotterbolag i Estland och Lettland, inklusive årets resultat, uppgick vid årets slut till 44 474 TEUR (52 692) och den uppskjutna skatten på dessa vinstmedel kan maximalt uppgå till 8 895 TEUR (10 538).



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
→ Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

Noter till finansiella rapporter

Not 23 Andra långfristiga skulder

TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Depositioner från hyresgäster	2 767	2 973	–	–
Övrigt	66	64	66	64
Summa	2 833	3 037	66	64

Not 24 Övriga skulder

TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Fastighetsskatt	1 489	484	–	–
Depositioner från hyresgäster	224	–	–	–
Ej utbetald utdelning	1 669	1 594	1 669	1 594
Övrigt	1 095	1 176	178	161
Summa	4 477	3 254	1 847	1 755

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Upplupna lönerelaterade kostnader	697	608	570	503
Upplupna räntekostnader	48	797	–	640
Upplupna fastighetskostnader	821	899	–	–
Övriga upplupna kostnader	291	844	116	682
Förutbetalda intäkter	987	914	–	–
Summa	2 844	4 062	686	1 825

Not 26 Aktier och andelar i koncernföretag

TEUR	Moderbolaget	
	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	138 680	144 048
Återbetalning av aktieägartillskott	-12 400	-49 450
Tillkommande/avgående anskaffningsvärden ¹	-4	44 082
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 276	138 680

¹ Av tillkommande/avgående anskaffningsvärden avser -4 TEUR (70) anskaffningsvärden hänförliga till anställdas incitamentsprogram LTIP.

Direktägda dotterbolag	Säte	Antal aktier/andelar	Kapital- och röstandel, %	Bokfört värde, TEUR
Eastnine Baltics OÜ	Tallinn, Estland	2 500	100	82 264
Gainbortille Investments Sp. Z o.o.	Poznan, Polen	408 236	100	44 001
Eastnine Office AB	Stockholm, Sverige	11 000	100	11

Indirekt ägda dotterbolag	Säte	Antal aktier/andelar	Kapital- och röstandel, %
Eastnine Prop1 OÜ	Tallinn, Estland	1	100
Eastnine Latvia SIA	Riga, Lettland	52 353 814	100
Eastnine Alojās Biroji SIA	Riga, Lettland	8 565 000	100
Eastnine Kimmel SIA	Riga, Lettland	5 952 045	100
Eastnine Prop 6 SIA	Riga, Lettland	5 000	100
Eastnine Valdemara Centrs SIA	Riga, Lettland	10 000 000	100
Eastnine Zala 1 SIA	Riga, Lettland	6 830 000	100
Eastnine Lithuania UAB	Vilnius, Litauen	29 216 503	100
Eastnine 3Bures-1-2 UAB	Vilnius, Litauen	2 925	100
Eastnine 3Bures-3 UAB	Vilnius, Litauen	3 620	100
Eastnine S7-1 UAB	Vilnius, Litauen	2 600	100
Eastnine S7-2 UAB	Vilnius, Litauen	2 800	100
Eastnine S7-3 UAB	Vilnius, Litauen	2 800	100
Eastnine Uniq UAB	Vilnius, Litauen	2 700	100
Eastnine Uptown Park UAB	Vilnius, Litauen	2 600	100
Eastnine Vertas-1 UAB	Vilnius, Litauen	2 600	100
Eastnine Vertas-2 UAB	Vilnius, Litauen	2 600	100



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
→ Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

Noter till finansiella rapporter

Not 27 Finansiella instrument

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas normalt upp i balansräkningen på transaktionsdagen. En finansiell tillgång tas bort ur balansräkningen när rättigheterna enligt avtal realiserar, förfaller eller när väsentliga risker och förmåner som är förknippade med tillgången överlåtits. En finansiell skuld (eller del därav) upphör i balansräkningen när förpliktelsen i avtalet fullgjorts eller på annat sätt avtalats bort.

Beräkning av verkligt värde

Följande sammanfattar de metoder och antaganden som används för att fastställa verkligt värde för finansiella instrument.

Finansiella instrument som värderas till verkligt värde via årets resultat
Finansiella instrument värderade till verkligt värde omfattar initialt förvärvsvärde inklusive transaktionsutgifter hänförliga till förvärvet.

Finansiella instrument som värderas till upplupet anskaffningsvärde
Finansiella instrument såsom kundfordringar, leverantörsskulder och andra rörelsekapitalposter som är finansiella instrument med mycket kort löptid, redovisas till upplupet anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning, varför det verkliga värdet bedöms överensstämma med redovisat värde. Långfristiga räntebärande skulder löper i huvudsak med korta räntebindningstider och upplupet anskaffningsvärde bedöms överensstämma med verkligt värde. Verkligt värde för långfristigt obligationslån, redovisat till noll TEUR (45 000) efter att i sin helhet återbetalats under året, bedöms inte avvika materiellt från redovisat värde.

Värdering till verkligt värde

Eastnine tillämpar IFRS 13 för uppskattningar av verkligt värde och IFRS 13 och IFRS 7 för upplysningsändamål. Dessa kräver att Bolaget klassificerar värderingarna till verkligt värde enligt en hierarki som återspeglar betydelsen av de data som använts för att göra värderingarna. Hierarkin har följande nivåer:

Nivå 1: Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.

Nivå 2: Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, som är observerbara för tillgången eller skulden antingen direkt (dvs. som priser) eller indirekt (dvs. härledda från priser).

Nivå 3: Indata för tillgången eller skulden, som inte bygger på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbar indata).

Den nivå i hierarkin för verkligt värde där värderingen till verkligt värde kategoriseras ska bestämmas med grund i den lägsta nivå indata som är signifikant för värderingen till verkligt värde i sin helhet. I detta syfte görs bedömningen av indatas signifikans med beaktande av värderingen till verkligt värde i sin helhet. Om det i en värdering till verkligt värde används observerbara indata som kräver betydande justering som har sin grund i icke observerbara data, är detta en värdering på nivå 3. Bedömningen av signifikansen för särskilda indata i värderingen till verkligt värde i sin helhet kräver beaktande av de faktorer som särskilt gäller för tillgången eller skulden.

I tabellerna på nästa sida framgår de kategorier av finansiella instrument som finns i koncernen respektive moderbolaget. Finansiella tillgångar och skulder, redovisade till upplupet anskaffningsvärde respektive verkligt värde, klassificerade enligt IFRS 9 med undantag för investering i intressebolag, år 2022, som redovisades till verkligt värde enligt undantag i IAS 28 s. 18–19.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
→ Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Noter till finansiella rapporter

Not 27 forts.

Finansiella tillgångar och skulder, TEUR	Finansiella instrument värderade till verkligt värde via årets resultat		Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde	
Koncernen	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Derivat	3 254	11 022	–	–	–	–	3 254	11 022
Kundfordringar	–	–	2 312	2 586	–	–	2 312	2 586
Övriga fordringar	–	–	1 591	1 464	–	–	1 591	1 464
Likvida medel	–	–	128 620	19 820	–	–	128 620	19 820
Värdepappersinnehav som innehas för försäljning ¹	–	193 355	–	–	–	–	–	193 355
Summa finansiella tillgångar	3 254	204 377	132 522	23 870	–	–	135 776	228 247
Räntebärande skulder	–	–	–	–	284 323	326 882	284 323	326 882
Leverantörsskulder	–	–	–	–	589	727	589	727
Övriga finansiella skulder	–	–	–	–	4 525	4 138	4 525	4 138
Summa finansiella skulder	–	–	–	–	289 437	331 747	289 437	331 747

Finansiella tillgångar och skulder, TEUR	Finansiella instrument värderade till verkligt värde via årets resultat		Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde		Finansiella skulder redovisade till upplupet anskaffningsvärde		Summa redovisat värde	
Moderbolaget	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Lån till koncernföretag	–	–	78 777	78 777	–	–	78 777	78 777
Övriga fordringar	–	–	1 416	1 176	–	–	1 416	1 176
Kortfristiga värdepappersinnehav ¹	–	193 355	–	–	–	–	–	193 355
Likvida medel	–	–	112 258	7 620	–	–	112 258	7 620
Summa finansiella tillgångar	–	193 355	192 451	87 573	–	–	192 451	280 929
Räntebärande skulder	–	–	–	–	–	45 000	–	45 000
Leverantörsskulder	–	–	–	–	86	22	86	22
Övriga finansiella skulder	–	–	–	–	1 847	1 755	1 847	1 755
Summa finansiella skulder	–	–	–	–	1 933	46 777	1 933	46 777

¹ Innehav i MFG värderades vid värderingstidpunkten till avtalat försäljningspris (nivå 2).



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
→ Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

Not 28 Finansiella risker och riskhantering

Eastnine är genom sin verksamhet exponerat för olika slags risker. Bolagets finanspolicy fastställs av styrelsen. Hantering av finansiella risker sköts primärt av finansfunktionen i enlighet med Bolagets finanspolicy. För mer information, se även not 21 (Räntebärande skulder).

Finansiella risker

Eastnine har exponering för följande finansiella risker:

- (A) Ränterisk
- (B) Valutarisk
- (C) Likviditetsrisk
- (D) Refinansieringsrisk
- (E) Kreditrisk

(A) Ränterisk (hög risk)

Räntekostnader utgör Eastnines största enskilda kostnadspost och uppgick för räkenskapsårets 2023 till 13,6 MEUR. Under 2023 var även ränteintäkter betydande.

Ränterisk är risken för negativ påverkan på Eastnines resultat på grund av högre räntekostnader alternativt lägre ränteintäkter. Ränterisk är risken för högre räntekostnader för rörliga lån när marknadsräntan stiger, för att ha en oproportionerlig del av räntan fast när rörliga räntor faller eller bedöms vara bestående låga samt risken för att ränteintäkterna faller om marknadsräntan sjunker då placering av likvida medel har kort räntebindning. Enligt finanspolicy ska ränterisken för räntebärande skulder begränsas genom att dessa ska ha genomsnittlig räntebindningstid om minst 12 månader. Eastnine binder ränta via derivat i form av ränteswappar. Vid årets slut uppgick den genomsnittliga räntebindningstiden till 20 månader (22).

Efterföljande tabell sammanfattar effekterna på Eastnines resultat och eget kapital vid förändring av marknadsräntor utan hänsyn till eventuella värdeförändringar på Bolagets ränteswappar.

Känslighetsanalys för marknadsränta

Kassaflöde och intjäning, TEUR	2023	2022
Räntebärande skulder		
Marknadsränta +/- 50 räntepunkter	-403 / +403	-488 / +488
Marknadsränta +/- 100 räntepunkter	-806 / +806	-975 / +975
Likvida medel		
Marknadsränta +/- 50 räntepunkter	+643 / -643	+99 / -99
Marknadsränta +/- 100 räntepunkter	+1 286 / -1 286	+198 / -198

(B) Valutarisk (låg risk)

Euro är Eastnines funktionella valuta. Valutarisk är den risk som uppstår i och med volatilitet i valutakurser, då värdet av redovisade tillgångar och skulder i andra valutor än euro fluktuerar på grund av valutakursförändringar. Eastnine arbetar internationellt och äger både monetära (kassa och likvida medel) som icke-monetära finansiella tillgångar (investeringar i värdepappersinnehav) som har andra valutor än euro. För verksamheten i Polen utgörs rörelsekostnader främst kostnader i polska zloty. Vidare utgörs moderbolagets rörelsekostnader främst av kostnader i svenska kronor samt att Eastnine utbetalar utdelningar till aktieägare i svenska kronor.

För att minska valutarisken placeras kassa och likvida medel huvudsakligen i euro. Eastnine har under året ej valutasäkrat tillgångar i zloty eller svenska kronor.

Tabellerna nedan redovisar de tillgångar och skulder som har en annan valuta än euro och känslighetsanalys för marknadsrisker.

Tillgångar och skulder i främmande valutor

Likvida medel och skulder, TEUR	2023	2022
Valuta i SEK	116	83
Valuta i PLN	888	370
Leasingskulld i SEK	190	294

Känslighetsanalys för marknadsrisker

Riskfaktor	Förändring, %	Påverkan på årets resultat och eget kapital, TEUR	
		2023	2022
Växelkurs EUR/PLN	+/- 10	5 239	5 507

(C) Likviditetsrisk (låg risk)

Likviditetsrisk är risken att Eastnine saknar likvida medel för att kunna fullgöra sina betalningsåtaganden. Bolagets investeringar innebär en likviditetsrisk, vad gäller möjligheten att snabbt avyttra dessa tillgångar. Eastnine gör månatliga likviditetsprognoser över de kommande tolv månaderna. Enligt finanspolicy ska Bolaget ha tillräcklig likviditet för att täcka kommande sex månaders nettoutflöden. Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 gånger. Vid årets slut uppgick räntetäckningsgraden till 2,3 gånger.

(D) Refinansieringsrisk (låg risk)

Refinansieringsrisk är risken att inte erhålla tillräcklig finansiering, antingen vid förfall av befintlig finansiering eller vid behov av ny finansiering. Enligt finanspolicy ska belåningsgraden (tidigare benämnd nettobelåningsgrad fastigheter) vara omkring 50 procent. Kapitalbindningen ska uppgå till minst 1,5 år. Vid årets slut uppgick belåningsgraden till 27 procent (51) och kapitalbindningen var 2,1 år (2,3). Eastnine har en bred finansieringsbas med fem banker vid årets slut.

(E) Kreditrisk (låg risk)

Kreditrisk är risken att framförallt hyresgäster försätts i konkurs eller inte kan fullgöra sina betalningsåtaganden samt vid placering av likvida medel.

Motparter lämnar generellt bankgaranti eller deposition motsvarande 2–3 månadshyror. Eastnine har löpande uppföljning av att hyresinbetalningar inkommer enligt avtal. Hyresförlusterna under 2023 har varit försumbara. Vidare håller Eastnine likvida medel i större banker i de länder där Bolaget har verksamhet. Huvuddelen av Bolagets likviditet hålls i nordiska banker.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
→ Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Noter till finansiella rapporter

Not 28 forts.

Löptidsanalys finansiella instrument

31 december 2023, TEUR	Totalt	2024	2025	2026	2027	2028
Räntebärande skulder	284 323	91 185	37 174	71 074	84 890	–
Ränta för räntebärande skulder	33 713	13 439	10 691	8 122	1 461	–
Ränta för derivat	-9 803	-3 692	-3 147	-2 350	-614	–
Leasingskuld ¹	423	170	109	48	48	48
Leverantörsskulder	589	589	–	–	–	–
Övriga skulder	1 669	1 669	–	–	–	–
Summa kassaflöde från finansiella instrument	310 914	103 360	44 827	76 894	85 785	48

Löptidsanalys finansiella instrument

31 december 2022, TEUR	Totalt	2023	2024	2025	2026	2027
Räntebärande skulder	326 882	63 330	134 655	35 607	8 401	84 890
Ränta för räntebärande skulder	30 480	13 386	7 935	4 683	3 475	1 001
Ränta för derivat	-5 747	-2 666	-1 282	-1 025	-619	-155
Leasingskuld ¹	540	169	169	108	47	47
Leverantörsskulder	727	727	–	–	–	–
Övriga skulder	1 594	1 594	–	–	–	–
Summa kassaflöde från finansiella instrument	354 476	76 540	141 477	39 373	11 304	85 783

¹ Leasingskulden avser bl.a. avgifter för tomträttsavgälder, vilka anses vara eviga. Årliga tomträttsavgälder efter år 2028 uppgick vid årets slut till 48 TEUR (47).

Not 29 Närstående

Närståendeförhållanden

Eastnine AB har närståendeförhållande med sina dotterföretag, se not 26 (Aktier och andelar i koncernföretag), samt med styrelseledamöter och anställda.

Transaktioner med personal i ledande ställning och dem närstående företag

Eastnines företagsledning, styrelseledamöter och deras nära familje-medlemmar samt närstående företag kontrollerar 31 procent (30) av rösterna i Bolaget. Information om ersättningar till ledande befattningshavare framgår av not 5 (Anställda, personalkostnader och ledande befattningshavares ersättningar).

Övriga transaktioner med närstående bolag

TEUR	2023	2022
Eastnine Lithuania UAB		
Nominellt belopp	27 527	27 527
Erhållen ränta under året	1 514	1 376
Upplupen räntefordran	827	433
Eastnine Baltics OÜ		
Nominellt belopp	45 500	45 500
Erhållen ränta under året	2 184	2 184
Upplupen räntefordran	2 808	624
Gainbortille Investments Sp. Z o.o.		
Nominellt belopp	5 750	5 750
Erhållen ränta under året	247	170
Upplupen räntefordran	135	2

Not 30 Specifikationer till kassaflödesanalysen

Justering för poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten

TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Realiserade värdeförändringar i investeringar	49 763	–	49 763	–
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	34 685	-9 383	–	–
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	–	-71 289	–	-71 525
Orealiserade värdeförändringar i derivat	7 767	-12 417	–	–
Av- och nedskrivningar	191	183	132	127
Långsiktigt incitamentsprogram (LTIP)	-1	184	-1	184
Övrigt	383	114	-15	94
Summa	92 788	-92 608	49 879	-71 120

Betalda och erhållna räntor

TEUR	Koncernen		Moderbolaget	
	2023	2022	2023	2022
Erhållna räntor	2 040	–	3 156	3 967
Erlagda räntor	-14 329	-9 121	-3 815	-1 779



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
→ Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

Noter till finansiella rapporter

Not 31 Resultat per aktie

Resultat per aktie		
EUR	2023	2022
Resultat per aktie, före utspädning	-3,24	4,89
Resultat per aktie, efter utspädning	-3,24	4,88

Underlaget för de täljare och nämnare som använts i ovanstående beräkningar av resultat per aktie anges nedan:

Beräkningar och resultat	2023	2022
Årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare, TEUR	-72 048	108 560
Genomsnittligt antal stamaktier justerat för återköpta aktier, före utspädning, tusental aktier	22 217	22 208
Effekt av Bolagets långsiktiga incitamentsprogram för anställda (LTIP), tusental aktier	–	18
Genomsnittligt antal stamaktier justerat för återköpta aktier, efter utspädning, tusental aktier	22 217	22 226

Bolagets långsiktiga incitamentsprogram för anställda (LTIP) anses inte utspädande under perioder med negativt resultat, men blir utspädande under perioder med positivt resultat.

Not 32 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för räntebärande skulder

	Koncernen	
TEUR	2023	2022
Förvaltningsfastigheter	563 444	595 896
Pantsatta aktier i dotterbolag	193 999	221 990
Summa	757 443	817 886

Tabellen visar säkerheter för kreditlån. I merparten av kreditavtalen förekommer covenanten bland annat för belåningsgrader, minimum eget kapital, skuldtäckningsgrader samt krav på likvida medel på bankkonto.

	Moderbolaget	
Eventalförpliktelser, TEUR	2023	2022
Borgensförbindelser avseende krediter i dotterbolag	214 213	210 439
Summa	214 213	210 439

Not 33 Uppgifter om moderbolaget

Eastnine AB är ett svensktregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Kungsgatan 30, Box 7214, 103 88 Stockholm.

Not 34 Händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har föreslagit en utdelning om 4,64 SEK/aktie (3,40). Läs mer under rubriken Utdelning i förvaltningsberättelsen på s.53.

I februari 2024 har lån om 62 MEUR refinansierats. Löptiden för lånen är cirka 3,8 år (18 MEUR) respektive 5,0 år (44 MEUR). 50 procent av lånevolymen har räntebundits via ränteswappar på samma löptider.

I mars 2024 erhöLL fastigheten Uptown Park i Vilnius hållbarhetscertifieringen LEED Platinum i kategorin byggnadsdrift och underhåll, varefter 100 procent av Eastnines fastighetsbestånd är hållbarhetscertifierat.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
Noter till finansiella rapporter	72
→ Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

Femårsöversikt nyckeltal

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Fastighetsrelaterade					
Uthyrningsbar yta, tkvm	182,8	182,9	143,2	121,0	99,5
Antal fastigheter	14	14	13	10	9
Förvaltningsfastigheter, TEUR	573 771	606 222	469 817	372 400	290 256
Överskottsgrad, %	93	91	89	91	89
Uthyrningsgrad, ekonomisk, %	93,1	96,3	90,0	92,1	92,0
Genomsnittshyra, EUR/kvm/månad	16,1	15,3	14,8	14,9	14,7
Genomsnittshyra, EUR/kvm/år	193	183	178	179	177
WAULT, år	3,8	4,4	4,3	4,4	5,0
Vägt direktavkastningskrav, %	6,4	5,6	5,6	5,8	–
Miljöcertifierade fastigheter ¹ , % av kvm	94	94	81	87	72
Finansiella					
Hyresintäkter, TEUR	36 166	30 299	21 530	19 186	13 348
Driftnetto, TEUR	33 631	27 487	19 237	17 497	11 946
Förvaltningsresultat, TEUR	17 698	13 413	9 526	10 011	5 489
Belåningsgrad ² , %	27	51	45	40	35
Kapitalbindningstid, år	2,1	2,3	2,5	3,0	3,5
Räntebindningstid, år	1,7	1,8	1,5	2,3	3,1
Skuldkvot, ggr	9,5	14,1	15,7	12,4	17,1
Nettoskuldkvot, ggr	5,2	13,2	13,8	10,6	12,4
Soliditet, %	56	57	58	62	64
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,4	2,7	3,7	3,5
Genomsnittlig räntenivå, %	4,0	3,4	2,8	2,3	2,3
Avkastning på eget kapital, %	-16,3	25,4	21,1	12,5	13,9

¹ Miljöcertifierad yta i relation till total yta (exklusive yta som förväntas bli föremål för omfattande projektutveckling).

² Fram till och med 2022 benämnd Nettobelåningsgrad fastigheter.

³ Föreslagen utdelning för 2023, 4,64 SEK per aktie motsvarande 0,42 EUR per aktie.

⁴ Ej justerad för utdelning.

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Aktierelaterade					
Eget kapital, TEUR	400 176	478 508	375 994	309 942	268 192
Långsiktigt substansvärde, TEUR	412 689	486 274	391 853	323 542	276 470
Börsvärde, TEUR	343 475	241 250	341 658	275 527	276 546
Börsvärde, TSEK	3 823 733	2 682 696	3 517 707	2 768 633	2 905 881
Antal utgivna aktier vid årets slut, tusental	22 370	22 370	22 370	22 370	22 370
Antal utgivna aktier vid årets slut, justerat för återköpta aktier, tusental	22 231	22 208	22 208	22 149	21 149
Vägt genomsnittligt antal aktier justerat för återköpta aktier, före utspädning, tusental	22 217	22 208	22 169	21 269	21 187
Vägt genomsnittligt antal aktier justerat för återköpta aktier, efter utspädning, tusental	22 217	22 226	22 232	21 319	21 231
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR	0,75	0,88	0,79	0,52	0,40
Kassaflöde per aktie, EUR	4,90	-0,42	0,22	-0,61	-1,31
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,80	0,60	0,43	0,47	0,26
Resultat per aktie före utspädning, EUR	-3,24	4,89	3,27	1,70	1,66
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	-3,24	4,88	3,25	1,70	1,66
Utdelning per aktie, EUR ³	0,42	0,31	0,29	0,30	0,26
Utdelning per aktie, SEK ³	4,64	3,40	3,00	3,00	2,70
Eget kapital per aktie, EUR	18,0	21,5	16,9	14,0	12,7
Eget kapital per aktie, SEK	200	240	174	141	133
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR	18,6	21,9	17,6	14,6	13,1
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	207	243	182	147	137
Aktiekurs, EUR ⁴	15,5	10,9	15,4	12,4	13,1
Aktiekurs, SEK ⁴	172,00	120,80	158,40	125,00	137,40
Övriga					
EUR/SEK	11,13	11,12	10,30	10,05	10,51
EUR/PLN	4,35	4,69	–	–	–



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
Noter till finansiella rapporter	72
→ Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Femårsöversikt nyckeltal

Härledning av nyckeltal

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Hyresintäkter	36 166	30 299	21 530	19 186	13 348
Driftnetto	33 631	27 487	19 237	17 497	11 946
Överskottsgrad, %	93	91	89	91	89
Förvaltningsfastigheter	573 771	606 222	469 817	372 400	290 256
Räntebärande skulder	284 323	326 882	241 084	173 151	137 771
Likvida medel	128 620	19 820	29 201	24 278	37 406
Belåningsgrad, %	27	51	45	40	35
Driftnetto	33 631	27 487	19 237	17 497	11 946
Centrala administrationskostnader	-3 679	-4 224	-3 853	-3 515	-3 873
Summa	29 952	23 262	15 383	13 982	8 073
Räntebärande skulder	284 323	326 882	241 084	173 151	137 771
Skuldkvot, ggr	9,5	14,1	15,7	12,4	17,1
Driftnetto	33 631	27 487	19 237	17 497	11 946
Centrala administrationskostnader	-3 679	-4 224	-3 853	-3 515	-3 873
Summa	29 952	23 262	15 383	13 982	8 073
Räntebärande skulder	284 323	326 882	241 084	173 151	137 771
Likvida medel	128 620	19 820	29 201	24 278	37 406
Nettoskuldkvot, ggr	5,2	13,2	13,8	10,6	12,4

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Förvaltningsresultat	17 698	13 413	9 526	10 011	5 489
Räntekostnader	13 586	9 374	5 600	3 703	2 225
Resultat före räntekostnader	31 284	22 787	15 126	6 308	7 714
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,4	2,7	3,7	3,5
Eget kapital	400 176	478 508	309 942	309 942	268 192
Återläggning derivat	-3 254	-11 022	2 745	2 745	1 963
Återläggning uppskjuten skatt	15 768	18 788	10 855	10 855	6 315
Långsiktigt substansvärde, TEUR	412 689	486 274	323 542	323 542	276 470
Årets resultat	-71 658	108 560	72 334	36 155	35 266
Genomsnittligt eget kapital	439 342	427 251	342 968	289 067	254 506
Avkastning på eget kapital, %	-16,3	25,4	21,1	12,5	13,9



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
→ Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Styrelsens och vd:s försäkran

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av koncernens och moderbolagets ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för koncernen respektive moderbolaget ger en rättvisande översikt över koncernens och moderbolagets verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och koncernen står inför.

Denna årsredovisning har undertecknats med elektronisk underskrift.
Datum för undertecknande framgår av den elektroniska underskriften.

Liselotte Hjorth
Ordförande

Christian Hermelin
Ledamot

Hanna Loikkanen
Ledamot

Peter Elam Håkansson
Ledamot

Peter Wågström
Ledamot

Ylva Sarby Westman
Ledamot

Kestutis Sasnauskas
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår
av vår elektroniska underskrift.

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor





Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
→ Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Eastnine AB (publ), org. nr 556693-7404

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Eastnine AB (publ) för år 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 101–105. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 51–95 och 101–105 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Accounting Standards, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 101–105. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och rapport över finansiell ställning för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige

och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Särskilt betydelsefulla områden

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

Värdering av förvaltningsfastigheter

Se not 10 inklusive beskrivning av tillämpliga redovisningsprinciper på sidan 73, 81–82 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade uppgifter och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade verkliga värdet uppgår till 573 771 TEUR per den 31 december 2023. Fastigheternas verkliga värde har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare. De externa värderingarna utförs genom en individuell bedömning för varje fastighet av framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makro och mikro-

ekonomiska eller fastighetsspecifika orsaker. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Risken är att det redovisade värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller understat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodikerna är rimliga genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt. Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna.

Vi har testat de kontroller som koncernen har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga. Vi har stickprovsvis granskat de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser. Vi har kontrollerat riktigheten i de uppgifter om förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not 10 i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på s. 1–50, 100 och 106–131. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
→ Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

Revisionsberättelse

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS Accounting Standards så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller

misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen

att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkrar	95
→ Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Revisionsberättelse

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av bolagets vinst eller förlust.

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Eastnine AB (publ) för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medels-

förvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

– företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

– på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder

som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Revisorns granskning av Esef-rapporten

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Eastnine AB (publ) för år 2023.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalanden

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Eastnine AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
→ Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

 Ladda ner pdf för utskrift

Revisionsberättelse

Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till

omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 101–105 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplysningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2–6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27, Stockholm, utsågs till Eastnine AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 3 maj 2023. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2007.

Stockholm den 26 mars 2024

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
→ Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Intervju med styrelseordförande

Fokus på avyttringen av MFG-innehav

Försäljningen av innehavet i MFG var den enskilda frågan som upptog mest av styrelsens tid under 2023. Men mycket arbete lades också på framtagandet av en ny affärsplan, som fokuserar mer på lönsamhet, avkastning för aktieägarna samt innehåller ett löfte om att försöka ge hyresgästerna en konkurrensfördel i deras affärsverksamhet.

Styrelsen antog en ny affärsplan i slutet av 2023 eftersom den tidigare planen löpte ut. Är du nöjd med måluppfyllelsen under året och vad är de viktigaste förändringarna i den nya affärsplanen?

Enligt den tidigare planen skulle Eastnine bland annat renodla investeringarna till att omfatta enbart fastigheter, uppnå en konkurrenskraftig totalavkastning och växa fastighetsportföljen till 700 MEUR. Bolaget lyckades efter hårt arbete uppnå de två första målen och hade, efter försäljningen av MFG, även kunnat nå det tredje. Men i en marknad som präglades av fallande fastighetsvärden, valde vi att göra analysen än mer grundligt i syfte att optimera avkastningen. I den nya affärsplanen är det mer fokus på avkastning och mindre på volym än i den tidigare, eller som man också skulle kunna uttrycka det; mer fokus på kvalitet än kvantitet. Som ett exempel kan nämnas att målet fortfarande är att Eastnine ska växa, men med tillägget att det ska ske med ett lönsamhetsperspektiv. Den nya planen har också ett större kundfokus än tidigare, Eastnine lovar att göra sitt yttersta för att hyresgästernas lokaler ska bli en komparativ fördel för dem. Inom hållbarhetsområdet deklarerar Eastnine sin ambition att vara en ledare och föregångare samt att verksamheten i sin helhet ska bedrivas i linje med EU-taxonomin.

Vissa saker i styrelsearbetet är återkommande och följer till exempel kalendern för finansiell rapportering. Vad har ni lagt mest på fokus på under 2023 förutom det?

Styrelsearbetet är till sin natur strategiskt och långsiktigt med många frågor som är återkommande varje år eller flera gånger per år. Men ibland förändras tyngdpunkten och under 2023 har vi utan tvekan lagt mest fokus på försäljningen av innehavet i Melon Fashion Group. En mycket ovanlig och komplex transaktion i en extraordinär marknad. Avyttringen skapade stora möjligheter på grund av den likviditet som tillfördes och under andra halvåret svängde fokus därför över till hur kapitalet skulle investeras på bästa sätt. Följden blev att obligationen återköptes och därefter är fastighetsförvärv på agendan.

Vad ser du framför dig när det gäller styrelsearbetet under 2024, finns det något som ni kommer att fokusera mer på?

Styrelsen arbetar med att utveckla fastighetsportföljen ur alla aspekter; hållbarhet, kundrelationer och tillväxt, naturligtvis kombinerat med förbättrad lönsamhet. Vi vill också bibehålla vår kvalitetsstämpel som bolag, med höga resultat i medarbetarundersökningen Great Place to Work, GRESB och andra viktiga rankingar. Slutligen är finansiering av fortsatt tillväxt en fråga vi kommer att ägna en hel del tid åt.



Styrelseordförande Liselotte Hjorth.

Vad i omvärlden tror du kommer att få störst påverkan på Eastnine under 2024 och på vilket sätt?

Våra marknader har under många år haft en högre tillväxt än omvärlden och prognosen är att det kommer att fortsätta även de närmaste åren, efter ett undantag för 2023. Inflationsutveckling och dess påverkan på räntenivåerna är viktiga för alla fastighetsbolag, eftersom investeringarna delvis finansieras med lån. Att kapitalmarknaden är väl fungerande och utgör ett alternativ till bankfinansiering är viktigt och där vore det bra med en förbättring. Slutligen finns det ju en möjlighet att det dyker upp nya intressanta förvärvsmöjligheter under året, då det finns aktörer på marknaden som har en ansträngd finansiell situation.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkrar	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
→ Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Bolagsstyrningsrapport

För Eastnine AB (publ) (Bolaget) innebär bolagsstyrning det sätt på vilket Bolaget verkar och är organiserat i syfte att tillvarata alla aktieägares intressen och uppnå Bolagets mål.

Tillämpliga regelverk

Bolagsstyrningen i Eastnine bygger på både externa och interna regelverk. De externa regelverken är aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter, Svensk kod för bolagsstyrning (Koden) samt andra tillämpliga svenska och utländska lagar och bestämmelser. Bolagets interna ramverk omfattar bolagsordning, regler och riktlinjer för bolagsstyrning, styrelsens arbetsordning, instruktion till verkställande direktören och de policydokument som Bolaget har antagit. Bolaget följer Koden.

Bolagets syfte och karaktär

Eastnine är ett svenskt publikt aktiebolag, etablerat och noterat 2007, som investerar i moderna och hållbara kontorsfastigheter i förstklassiga lägen på utvalda marknader i Baltikum och Polen. Eastnines huvudkontor är beläget i Stockholm och landskontor med anställda finns i Riga samt Vilnius. Kunderna utgörs till hög andel av större och stabila, internationella hyresgäster.

Bolaget har under ett par års tid arbetat med att renodla investeringarna till att enbart omfatta direktägda fastigheter. Under 2023 slutfördes det arbetet då det sista utestående innehavet, MFG, avyttrades. Eastnine är sedan augusti 2023 ett renodlat fastighetsbolag som ska växa beståndet inom kontorsfastigheter med fokus på ökad lönsamhet.

Aktien och ägarna

Eastnines aktiekapital uppgick vid årets slut till 3 660 TEUR (3 660). Antalet utgivna stamaktier uppgick till 22 370 261, vilket ger ett kvotvärde på 0,1636 EUR per aktie. Återköpta aktier, som uppgår till 139 253 har ingen andel i Bolagets tillgångar eller resultat, ej heller

har de rösträtt. Samtliga övriga aktier, 22 231 008, har en röst och lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och resultat. Peter Elam Håkansson ägde vid utgången av 2023, direkt och indirekt, 26,2 procent av antalet utgivna aktier, Bonnier Fastigheter Invest 17,4 procent och Arbona 10,2 procent. Det fanns ingen ytterligare ägare som ägde minst 10,0 procent av aktierna i Bolaget.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är Bolagets högsta beslutande organ, och det är vid denna som aktieägarna kan utöva sitt inflytande. Stämman ska hållas inom sex månader efter räkenskapsårets slut. Alla aktieägare som är registrerade i aktieboken, och som har anmält sitt deltagande i tid, har rätt att delta i bolagsstämman. Aktieägare kan rösta för det totala antalet aktier de äger och får åtföljas av högst två biträden. En aktie ger en röst. Aktieägare kan välja att företrädas av ombud. Aktieägare har rätt att få ett ärende behandlat på bolagsstämman förutsatt att vederbörlig anmälan har tillställts Bolaget i god tid innan kallelsen till bolagsstämman sänds ut. Kallelse till bolagsstämma sker enligt aktiebolagslagen och utlyses av styrelsen. Kallelse till ordinarie bolagsstämma, alternativt extrastämma där bolagsordningen ska ändras, ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före bolagsstämman. Kallelse till övriga extrastämmor ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före bolagsstämman. Kallelse till bolagsstämma ska ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar och på Bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse har skett annonseras i Svenska Dagbladet. Bolagsstämman är en viktig kommunikationskanal till aktieägarna. Utgångspunkten är att såväl styrelse som företagsledning är närvarande vid bolagsstämman

för att svara på frågor från aktieägarna. Bolagsstämman behandlar bland annat frågor som rör:

- Val av styrelseledamöter och ordförande.
- I förekommande fall val av revisor.
- Fastställande av utdelning.
- Fastställande av resultat- och balansräkning.
- Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och vd.

Årsstämman 2023

Årsstämman 2023 hölls den 3 maj på IVA Konferenscenter, Grev Turegatan 16 i Stockholm. 42 aktieägare var representerade vid stämman, motsvarande totalt 61,4 procent av rösterna i Bolaget (exkluderat aktier innehavda av Bolaget). Årsstämman 2023 godkände bland annat:

- Fastställning av resultat för verksamhetsåret 2022.
- Ansvarsfrihet för ledning och styrelse.
- Utdelning om 3,40 kronor per aktie fördelat på fyra utbetalningstillfällen om 0,85 kronor per aktie.
- Att antalet styrelseledamöter ska vara sex.
- Omval av ledamöter och ordförande samt nyval av ledamot Hanna Loikkanen.
- Styrelsearvode.
- Omval av revisionsbolag.
- Ersättningsrapport.
- Bemyndigande för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier i enlighet med det för stämman framlagda förslaget.
- Bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
→ Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Bolagsstyrningsrapport

Samtliga handlingar från årsstämman, inklusive stämmoprotokoll, finns på www.eastnine.com.

Årsstämman 2024

Årsstämman i Eastnine AB äger rum torsdagen den 25 april 2024 kl. 15.00 på IVA Konferenscenter, Grev Turegatan 16 i Stockholm. För mer information se s. 130. För fullständig kallelse, se www.eastnine.com.

Valberedningen

Valberedningens uppgift är att utvärdera styrelsen och dess arbete inför årsstämman, förbereda och presentera förslag till stämman avseende stämмоordförande, styrelseledamöter och styrelseordförande samt att i förekommande fall föreslå revisorer. Valberedningen ska i sitt förslag av styrelse bland annat ha tagit hänsyn till mångsidighet och bredd avseende ledamöternas kompetens och erfarenhet i förhållande till Bolagets karaktär samt eftersträva en jämn könsfördelning. Valberedningen har också uppgiften att föreslå styrelsearvoden, eventuella arvoden till styrelseutskott och arvoden till Bolagets revisorer samt att lämna förslag till process för att utse valberedning inför nästa årsstämma. Samtliga aktieägares intressen ska tillvaratas och alla aktieägare har möjlighet att lämna förslag till valberedningen.

Arbetet i valberedningen under 2023/2024

Enligt beslut på årsstämman den 15 maj 2017 ska Eastnine ha en valberedning bestående av minst tre och högst fyra ledamöter, varav högst tre ledamöter ska utses av de tre största (baserat på faktisk rösträtt) aktieägarna (eller ägargrupperna) i Bolaget som önskar utse en representant. Övrig ledamot utgörs av Bolagets styrelseordförande. Sammansättningen av valberedningen inför årsstämman 2024 till-

Valberedningen inför årsstämman 2024 består av:

- Liselotte Hjorth, i egenskap av styrelseordförande i Eastnine.
- Karine Hirn, som representant för Peter Elam Håkansson och East Capital Holding (valberedningens ordförande).
- Erik Haegerstrand, som representant för Bonnier Fastigheter Invest.
- Martin Zetterström, som representant för Arbona.

kännagavs genom pressmeddelande och på Bolagets webbsida den 28 september 2023. Inga arvoden har utbetalats till valberedningens ledamöter. Aktieägarna har beretts tillfälle att lämna förslag till valberedningen. Valberedningens förslag till årsstämman kommer att framgå av kallelsen till årsstämman och finnas tillgängligt på www.eastnine.com före årsstämman.

Externa revisorer

Vid årsstämman 2023 beslutades att utse det registrerade revisionsbolaget KPMG, med huvudansvarig revisor Peter Dahllöf född 1972, till Bolagets externa revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2024. Peter Dahllöf är auktoriserad revisor och delägare i KPMG samt aktiv inom KPMG:s internationella fastighetsnätverk. Peter har agerat ansvarig revisor för Eastnine sedan 2018. Bland Peter Dahllöfs övriga revisionsuppdrag ingår: Annehem, Areim, Hemsö, Ikano Bostad, K2A och NP3.

Arvode till revisorerna

Bolagets revisorer har erhållit arvode för revision, annan föreskriven granskning samt för rådgivning som föranletts av iakttagelser vid revision och granskning. Under verksamhetsåret 2023 uppgick totalt revisionsarvode till 248 TEUR (213), varav 235 TEUR (213) till KPMG.

Kommunikation med Bolagets revisorer

Styrelsen upprätthåller regelbunden kontakt med revisorerna. Revisorer deltar i styrelsemöten när årsrapporter behandlas, samt normalt också i styrelsemöten då de av revisorerna granskade delårsrapporterna behandlas. Revisorerna framför då sina observationer från revisionen av bokslutskommunikén och delårsrapporten för perioden januari–september samt redogör för sin bedömning av Bolagets interna kontroll. Styrelsen träffar huvudansvarig revisor en gång om året utan ledningens närvaro, och då rapporterar revisorn sina iakttagelser till styrelsen.

Styrelsen i Eastnine

Styrelsens sammansättning

Enligt bolagsordningen ska Bolagets styrelse bestå av tre till sex ledamöter utan suppleanter. Styrelseledamöterna utses av årsstämman för tiden intill nästa årsstämma hållits. Vid årsstämman 2023 omvaldes

styrelseledamöterna Liselotte Hjorth, Christian Hermelin, Peter Elam Håkansson, Ylva Sarby Westman och Peter Wågström, samt nyvaldes Hanna Loikkanen. Liselotte Hjorth omvaldes till styrelseordförande. Valberedningens uppfattning är att det är väsentligt att arbeta för mångfald i styrelsen och att alltid aktivt söka kompetenta styrelsekandidater bland både kvinnor och män. Eastnines styrelse utgörs av 50 procent kvinnor och 50 procent män. Styrelseledamöterna har enligt valberedningen tillsatts på grund av sin breda kompetens inom bland annat fastighet och finans, liksom kunskap om internationella förhållanden och olika geografiska marknader, inte minst inom Östeuropa. Valberedningen har vid utarbetandet av sitt förslag till styrelse beaktat de krav som ställs på styrelsens kompetens, mångfald, sammansättning och oberoende med hänsyn tagen till Bolagets internationella verksamhet, styrning och kontroll samt dess strategi med fokus på fastighetsinvesteringar och fastighetsutveckling i Baltikum och Polen.

Till årsstämman 2024 har följande styrelse föreslagits:

- Liselotte Hjorth, Styrelseordförande
- Christian Hermelin
- Peter Elam Håkansson
- Hanna Loikkanen
- Louise Richnau (nyval)
- Ylva Sarby Westman

Styrelsens oberoende

Enligt tillämpliga regelverk anses Liselotte Hjorth, Christian Hermelin, Hanna Loikkanen, Louise Richnau (förslag till nyval 2024), Ylva Sarby Westman, Peter Wågström (avböjt omval 2024) vara oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledning samt i förhållande till Bolagets större aktieägare. Peter Elam Håkansson, anses vara oberoende gentemot Bolaget och bolagsledningen, men inte i förhållande till större aktieägare då han är närstående till East Capital, som under 2023 var en större aktieägare i Bolaget, såsom detta begrepp definieras i Koden. Mer information om styrelsen finns på s. 106.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
→ Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Bolagsstyrningsrapport

Styrelsens ansvar och uppgifter

Bolagets styrelse har det övergripande ansvaret för Bolagets strategi, hållbarhetsarbete, interna kontroll, riskhantering samt långsiktiga affärsinriktning. Styrelsen ansvarar också för andra signifikanta frågor, som utifrån Eastnines omfattning och inriktning, är av extraordinär finansiell, legal eller generell karaktär. Styrelsen är bland annat ansvarig för följande:

- Att övervaka den verksamhet som bedrivs inom Eastnine och dess dotterbolag. Att fastställa affärsplaner, viktiga policyer och mål för Eastnine samt att kontinuerligt säkerställa att de följs, uppdateras och revideras vid behov.
- Att bestämma övergripande organisationsstruktur och tillse att organisationen är utformad, och att finansiella omständigheter generellt övervakas på ett tillfredsställande sätt.
- Att tillsätta, och vid behov avsätta, vd samt utvärdera vd:s prestation fortlöpande mot de kortsiktiga och långsiktiga mål som har fastställts.
- Att föreslå riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare till årsstämman och att fastställa ledningens fasta och rörliga ersättning.
- Att regelbundet övervaka och utvärdera Eastnines ekonomiska ställning och utveckling samt att diskutera och besluta om frågor relaterade till Eastnines kapitalstruktur, inklusive förslag till bolagsstämma om utdelning till aktieägare.
- Att godkänna förvärv och avyttringar av innehav samt större tilläggsinvesteringar, eller andra signifikanta avtal och åtaganden.
- Att godkänna alla finansiella rapporter innan de släpps.
- Att fastslå budget för nästakommande år.

Styrelsens arbete styrs av den arbetsordning som styrelsen har antagit. Styrelsens ordförande Liselotte Hjorth leder styrelsearbetet och har fortlöpande kontakt med vd och CFO för att övervaka Bolagets verksamhet. Styrelsen har utformat och godkänt en arbetsordning för vd samt policydokument. Bolagets vd samt CFO deltog vid samtliga styrelsemöten under 2023 för att rapportera från sina respektive områden. Styrelsen ska hålla minst fem ordinarie styrelsemöten per år. Fler möten hålls vid behov för att diskutera och besluta om bland annat investeringar, finansiering, budget och andra strategiska frågor.

Styrelsemöten och huvudsakliga frågor

Under 2023 hölls 16 styrelsemöten, varav sju ordinarie, ett extra, ett konstituerande och sju per capsulam-möten. Fokusområden under året har bland annat innefattat:

- Investeringsförslag och avyttringar av icke kärninnehav.
- Rapportering från företagsledningen om löpande förvaltning.
- Finansiella rapporter.
- Finansiering.
- Värderingar.
- Hållbarhetsfrågor.
- Strategifrågor samt uppdatering av befintlig affärsplan inkluderande finansiella, verksamhets- och hållbarhetsmål.
- Långsiktiga incitamentsprogram.
- Interna risk- och kontrollfrågor.

Styrelsens styrning av hållbarhetsarbetet

Styrelsen har det övergripande ansvaret för styrning av Bolagets hållbarhetsarbete. Förslag och eventuella uppdateringar av väsentliga frågor för hållbarhetsrapportering diskuteras och godkänns av styrelsen som en del av den årliga översynen av Bolagets strategi. Uppföljning av hållbarhetsresultat och måluppfyllelse är en integrerad del av styrelsens översyn av Bolagets verksamhet. Bolagets hållbarhetschef uppdaterar styrelsen minst en gång i kvartalet samt har en direkt dialog med styrelseordföranden. Dessutom erbjuds styrelsen minst en utbildning per år inom ett specifikt hållbarhetsområde. Under 2023 ägnades detta tillfälle åt diskussion av AI och digitalisering av fastighetsförvaltning inklusive relaterade hållbarhetsaspekter. Tema och fokus för dessa utbildningstillfällen bestäms utifrån en analys av styrelsens erfarenhet och kunskapsbehov inom olika hållbarhetsområden. Vid fastighetsförvärv sker tillsyn av klimatrelaterade risker utifrån en ESG due diligence-rapport, som inkluderar bland annat fysiska klimatrisker för aktuellt geografiskt område samt omställningsrisker relaterade till energiprestanda, utsläpp och certifieringsstatus. Utöver denna due diligence-analys, besöker styrelsen regelbundet Eastnines fastigheter där styrelsens medlemmar får möjlighet att träffa olika intressenter såsom hyresgäster, anställda i Bolaget, banker, branschexperter och myndigheter. Insikter från dessa aktiviteter integreras i styrelsens strategiska arbete. Internt följs frågor inom jämställdhet,

mångfald och inkludering upp, baserat bland annat på resultat och analyser hämtat från den årliga medarbetarundersökningen, under 2023 genomförd av Great Place to Work (GPTW), där det finns möjlighet att analysera svar utifrån könstillhörighet. Eventuella skillnader i välbefinnande följs upp och diskuteras i styrelsens ersättningsutskott. Övergripande ansvar för styrning av hållbarhetsfrågor är delegerat till Bolagets vd, medan daglig översyn samt planering av insatser och åtgärder är delegerat till Bolagets hållbarhetschef.

Utvärdering av styrelsen

Styrelsens arbete utvärderas årligen. Utvärderingen används för att utveckla styrelsearbetet och som grund för valberedningens utvärdering av styrelsens sammansättning. Under hösten 2023 utförde Bolagets styrelse och ledning en utvärdering av Bolagets styrelsearbete inklusive sitt hållbarhetsarbete. Utvärderingen åtföljdes av en gemensam uppsummering i syfte att lyfta synen på hur styrelsens potential bäst tas till rätta, samt vilka frågor som bör prioriteras framgent. Valberedningen intervjuade också styrelsens ledamöter och ledning för att härutöver skapa sig en egen bild av hur styrelsen arbetar.

Revisionsutskott

Revisionsutskottets uppgifter utförs av styrelsen i sin helhet. Styrelsen behandlar och övervakar den finansiella rapporteringen samt värderings- och revisionsfrågor. Bolagets auktoriserade revisor från KPMG rapporterade sin översiktliga granskning av bokslutskommunikén 2022, delårsrapporten januari–september 2023 samt årsredovisning 2022 till styrelsen under året. Motsvarande rapportering avseende bokslutskommunikén 2023 ägde rum under första kvartalet 2024.

Ersättningsutskott

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgift är att bereda ersättningsfrågor inför styrelsemöten, i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning. Det innefattar bland annat att bereda frågor om riktlinjer för ersättning, förslag till ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen samt att följa och utvärdera pågående och avslutade program för rörliga ersättningar till bolagsledningen och andra berörda anställda. Utskottet utvärderar även tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som årsstämman



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkrar	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
→ Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

Bolagsstyrningsrapport

enligt lag ska besluta om, samt tillämpliga ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget. Ersättningsutskottet, som under 2023 bestått av Liselotte Hjorth (ordförande), Ylva Sarby Westman och Peter Elam Håkansson, har haft fyra möten under 2023.

Ledningen i Eastnine

Ledningen i Eastnine består av vd och CFO. Ledningen ansvarar för att den löpande förvaltningen av verksamheten utförs enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. Ledningen ansvarar för de interna kontroller som är nödvändiga för styrelsens granskning, kontroll av investerings- samt förvaltningsaktiviteter och rapporterar regelbundet till styrelsen beträffande dessa frågor. Ledningen har veckomöten varvid bland annat transaktioner, organisation, kommunikation och resultat avhandlas. Varje vecka genomförs också möten mellan ledning och landschefer.

Verkställande direktören

Vd ansvarar för den dagliga verksamheten i Bolaget enligt instruktioner från styrelsen och övriga riktlinjer samt policydokument. Till sammans med styrelseordföranden förbereder vd dagordningen för styrelsemötena och ansvarar för framtagande av erforderligt beslutsunderlag. Dessutom ser vd till att styrelsen fortlöpande får information om Eastnines utveckling och marknadsinformation från den interna förvaltningen så att styrelsen kan fatta välgrundade beslut. Bolagets vd Kestutis Sasnauskas har under 2023 haft fyra styrelseuppdrag utanför Bolaget: ledamot i Melon Fashion Group (fram till 26 oktober 2023), Rytu Invest, YPO Service AB samt det egna bolaget Schkval AB, varav de tre senare återstår vid årets slut. Vd hade per 1 mars 2024 ett direkt och indirekt aktieinnehav i Eastnine om 1 000 187 aktier, motsvarande 4,5 procent av utgivna aktier i Bolaget. För mer information om vd, se s. 107.

Ersättningar

Ersättning till styrelseledamöterna

Den 3 maj 2023 beslutade årsstämman att ersättningen till styrelsens ordförande skulle uppgå till 800 000 SEK (800 000) i årsarvode för tiden fram till årsstämman 2024. Övriga styrelseledamöter skulle erhålla ett årsarvode om 400 000 SEK (400 000) vardera, för samma period.

Ersättning till ledningen

Ersättningen till ledningen bestod under året av fast och rörlig lön samt pensions-, försäkrings- och andra förmåner. Styrelsen beslutar diskretionärt, baserat på fastställda interna prestationsbaserade mål, huruvida en rörlig lön ska utgå till ledningen. Beslutet bygger på förutbestämda och mätbara kriterier där bland annat strategiska och operationella aktivitetsbaserade mål utvärderas. Målen fastställs och utvärderas årligen av styrelsen. Rörlig lön för såväl vd som CFO kan maximalt uppgå till 50 procent av den fasta lönen. Bolagets ledning har individuellt premiebaserade pensionsplaner. Under 2023 beviljades vd och CFO rörlig lön avseende räkenskapsåret 2022, motsvarande 42 procent av fast årlig lön.

Under inledningen av 2024 har styrelsen beviljat vd och CFO en rörlig lön på 50 procent av fast årlig lön, avseende räkenskapsåret 2023. Härutöver har vd tilldelats en extraordinär bonus för sitt mycket professionella genomförande av försäljningen av innehavet i Melon Fashion Group i Ryssland. Styrelsen har möjlighet att frånga de av årsstämman beslutade riktlinjerna rörande ersättning om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose Bolagets långsiktiga intressen och hållbarhet. Styrelsen har övervägt och beslutat frånga ersättningsriktlinjerna, efter rekommendation från ersättningskommittén, då vd med oförtröttligt engagemang lyckats hantera denna mycket komplexa transaktion och därmed skapat långsiktiga tillväxtmöjligheter för Eastnine.

För mer information om ersättning till ledningen, se not 5 s. 76–79 samt Förvaltningsberättelsen om Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare på s. 54.

Aktierelaterade incitamentsprogram

Eastnine har per 31 december två långsiktiga incitamentsprogram; LTIP 2021 och LTIP 2022. Syftet med programmen är att främja aktieägarvärde och Bolagets långsiktiga värdeskapande genom att skapa förutsättningar att behålla kompetent personal, öka motivationen bland deltagarna samt främja medarbetarnas aktieäggande i Bolaget.

LTIP 2020

Eastnines årsstämma 2020 beslutade om införande av ett långsiktigt incitamentsprogram för anställda i Bolaget (LTIP 2020). Programmets löptid var drygt tre år. Vid löptidens slut var den sammanlagda uppfyllnadsgraden för villkoren 59,1 procent och tilldelning ägde rum i augusti 2023. Totalt tilldelades 23 262 aktier.

LTIP 2021

Vid årsstämman 2021 godkändes styrelsens förslag om införandet av ett långsiktigt incitamentsprogram (LTIP 2021). Incitamentsprogrammet är indelat i tre kategorier: Kategori A (vd), Kategori B (CFO, andra chefer och nyckelpersoner) och Kategori C (övriga anställda). Deltagande förutsatte att deltagarna hade ett eget aktieinnehav i Bolaget till ett värde motsvarande en månadslön av deltagarens årliga fasta bruttolön per 1 april 2021. Varje deltagare tilldelades därefter kostnadsfritt prestationsaktierätter som ger deltagaren rätt att erhålla aktier i Bolaget med förbehåll för uppfyllande av särskilda prestationsvillkor. Eventuella prestationsaktier förväntas tilldelas deltagarna inom 45 dagar från offentliggörandet av Bolagets delårsrapport för januari–juni 2024. Totalt omfattas 15 medarbetare av programmet.

LTIP 2022

Vid årsstämman 2022 godkändes styrelsens förslag om införandet av ett långsiktigt incitamentsprogram (LTIP 2022). Incitamentsprogrammet är indelat i tre kategorier: Kategori A (vd och CFO), Kategori B (landschefer och andra befattningar som bedömts vara affärskritiska) och Kategori C (övriga anställda). Deltagande förutsatte att deltagarna hade ett eget aktieinnehav i Bolaget till ett värde motsvarande en månadslön av deltagarens årliga fasta bruttolön per 1 maj 2022. Varje deltagare tilldelades därefter kostnadsfritt prestationsaktierätter som ger deltagaren rätt att erhålla aktier i Bolaget med förbehåll för uppfyllande av särskilda prestationsvillkor. Eventuella prestationsaktier förväntas tilldelas deltagarna inom 45 dagar från offentliggörandet av Bolagets delårsrapport för januari–juni 2025. Totalt omfattas 18 medarbetare av programmet.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkrar	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
→ Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

Bolagsstyrningsrapport

Fullständiga villkor incitamentsprogram

För att läsa fullständiga villkor, och vilka prestationskrav som ligger till grund för att kunna erhålla prestationsaktier i enlighet med respektive incitamentsprogram, vänligen se Eastnines webbsida, www.eastnine.com/sv/incitamentsprogram.

Riskhantering och internkontroll

Riskhantering

Eastnine är genom sin verksamhet exponerat mot olika slags risker. Eastnines verksamhet innebär av att investera i moderna och hållbara kontorsfastigheter, med en stor andel internationella hyresgäster, i förstklassiga lägen på utvalda marknader i Lettland, Litauen och Polen. Fastigheterna finansieras med banklån från fem olika banker och fram till oktober 2023 även av kapitalmarknadsfinansiering via en obligation som då löstes i förtid. Med investerings- och finansieringsstrategin är Eastnine primärt exponerat mot risker såsom ränte- och kreditrisk samt hyres- och vakansrisk, vilket avspeglas i värdeförändringar. Bolaget hade fram till augusti 2023 ett övrigt innehav i balansräkningen, MFG, vilket då avyttrades och inbringade cirka 144 MEUR. Riskhantering och riskuppföljning är en viktig och integrerad del av Eastnines verksamhet. Bolaget använder olika verktyg för att löpande identifiera, värdera och begränsa risker. Riskhanteringen sköts av Bolagets företagsledning i enlighet med relevanta policyer som fastställts av styrelsen. Finansiella risker hanteras primärt av finansfunktionen i enlighet med Bolagets finanspolicy. Mer information om Bolagets riskhantering finns på s. 57–64 samt i not 28 (Finansiella risker och riskhantering) på s. 90–91.

Intern kontroll

Den interna kontrollen inom Eastnine är utformad för att hantera risker avseende den finansiella rapporteringen och förvaltningsverksamheten. Detta innefattar bland annat att säkerställa att köp och försäljning av värdepapper och tillgångar redovisas tillförlitligt, att innehav och fastigheter värderas korrekt samt att information på ett effektivt och korrekt sätt förmedlas till marknaden.

Styrelsen har ansvaret för att övervaka investeringsverksamheten samt den löpande förvaltningen och säkerställer genom fastställda rapporteringsrutiner samt relevanta utarbetade policyer att den får tillgång till nödvändig information. Årligen prövas samtliga policyer vad gäller lämplighet och ändrade policyer godkänns av styrelsen. Styrelsen upprätthåller en god och effektiv kontrollmiljö vad gäller investeringsverksamheten och den finansiella rapporteringen, genom tydlig fördelning av ansvar och befogenheter till ledning och medarbetare. Styrelsen diskuterar löpande redovisningsfrågor, värderingar och den finansiella rapporteringen. Bolagets ledning följer löpande att policyer, instruktioner och administrativa avtal efterlevs.

Styrelsen i Eastnine gör varje år en avvägning och beslutar om huruvida Bolaget är i behov av en internrevisionsfunktion. En sådan oberoende granskningsfunktion gör löpande granskningar och lämnar rapporter till styrelse och ledning med rekommendationer till förbättringar avseende den interna kontrollen kring företagets verksamhet, såsom outsourcade servicefunktioner och interna förfaranden, i syfte att bibehålla god styrning och efterlevnad av Bolagets policyer. Styrelsen gjorde under 2023 bedömningen att Eastnine, på grund av dess begränsade storlek och fullgoda kompetens att utvärdera servicefunktioner och den interna verksamheten på egen hand, inte är i behov av en internrevisionsfunktion. Eastnine agerar i enlighet med god sed på aktiemarknaden och följer regelbundet upp att Bolaget efterlever noteringsavtalet.





Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkrar	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
→ Styrelse	106
Ledning	107
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Styrelse



Liselotte Hjorth (f.1957)
Styrelseordförande, invald 2014, ordförande sedan 2018

Utbildning: Ekonomie kandidat, Lunds Universitet.

Arbetslivserfarenhet (urval):
Fd. vice vd och koncernkreditchef samt chef globala fastighetskunder, SEB.

Styrelseuppdrag¹: Styrelseordförande i Niam Credit Advisory.

Aktieinnehav¹: 14 000 inkl. närstående och bolag.

Oberoende gentemot Bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Årligt arvode, TSEK: 800

Närvaro styrelsemöten 2023: 16 (16)



Christian Hermelin (f.1964)
Styrelseledamot sedan 2020

Utbildning: Fil. kandidatexamen i företagsekonomi från Umeå Universitet.

Arbetslivserfarenhet (urval):
Fd. vd Fabege samt olika positioner inom Storheden, Wihlborgs samt Nacka Strand Förvaltning.

Styrelseuppdrag¹: Ledamot i Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning.

Aktieinnehav¹: 16 830, inkl. närstående och bolag.

Oberoende gentemot Bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Årligt arvode, TSEK: 400

Närvaro styrelsemöten 2023: 16 (16)



Peter Elam Håkansson (f.1962)
Styrelseledamot sedan 2014

Utbildning: Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm, studerat vid EDHEC i Lille.

Arbetslivserfarenhet (urval):
Grundare av, samt ordförande och investeringsansvarig i, East Capital. Fd. aktiechef i Norden och analysansvarig globalt för Enskilda Securities.

Styrelseuppdrag¹: Ordförande i East Capital Holding samt styrelseuppdrag inom East Capital-gruppen. Ordförande i stiftelsen Svenska Musikskattens Hus. Ledamot i Atlantic Grupa in Croatia, Bonnier News Business, Cicero Fonder, Cicero Holding, Garna Stockholm Holding, LaSpa Group i Estland, Nordic Brokers Association samt Kgl Ingenjörsvetenskapsakademien (IVA), avdelning Ekonomi.

Aktieinnehav¹: 5 859 433 inkl. närstående och bolag.

Oberoende gentemot Bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Årligt arvode, TSEK: 400

Närvaro styrelsemöten 2023: 16 (16)



Hanna Loikkanen (f.1969)
Styrelseledamot sedan 2023

Utbildning: Civil- och företagsekonom vid Handelshögskolan i Helsingfors. International Economics Studies vid University of New South Wales, Sydney, Australien.

Arbetslivserfarenhet (urval):
Investeringschef på Finnfund sedan 2024. Ledande befattningar på SEB, Nordea, FIM Group och East Capital.

Styrelseuppdrag¹: Styrelseledamot i VEF Ltd och Bank of Georgia Group Plc.

Aktieinnehav¹: Inget

Oberoende gentemot Bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Årligt arvode, TSEK: 400

Närvaro styrelsemöten 2023: 10 (10), invald i maj 2023



Ylva Sarby Westman (f.1973)
Styrelseledamot sedan 2020

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.

Arbetslivserfarenhet (urval):
Vd på Neobo Fastigheter sedan 2022, dessförinnan vice vd/CFO på Castellum, vice vd/CFO Kungsleden samt olika befattningar på NewSec Investment respektive NCC.

Styrelseuppdrag¹: Inga.

Aktieinnehav¹: 2 638, inkl. närstående och bolag.

Oberoende gentemot Bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Ja

Årligt arvode, TSEK: 400

Närvaro styrelsemöten 2023: 16 (16)



Peter Wågström (f.1964)
Styrelseledamot sedan 2018

Utbildning: Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.

Arbetslivserfarenhet (urval):
Fd. vd och koncernchef på NCC samt affärsområdeschef för NCC Property Development och NCC Housing.

Styrelseuppdrag¹: Ordförande i Arlandastad Group samt Brunkeberg Systems. Ledamot i MVB Holding, Tredje AP-fonden samt det egna bolaget Arrecta.

Aktieinnehav¹: 10 000, inkl. närstående och bolag.

Oberoende gentemot Bolaget och bolagsledningen: Ja

Oberoende gentemot större aktieägare: Nej

Årligt arvode, TSEK: 400

Närvaro styrelsemöten 2023: 16 (16)



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Innehållsförteckning	50
Förvaltningsberättelse	51
Finansiering	55
Risker	57
Finansiella rapporter	65
Noter till finansiella rapporter	72
Femårsöversikt nyckeltal	93
Styrelsens och vd:s försäkran	95
Revisionsberättelse	96
Intervju med styrelseordförande	100
Bolagsstyrningsrapport	101
Styrelse	106
→ Ledning	107
Övrig information	108

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Ledning



Kestutis Sasnauskas (f.1973)
Vd sedan 2017

Utbildning: Ekonomistudier vid Handelshögskolan i Stockholm, Vilnius Universitet samt Gotlands Universitet.

Arbetslivserfarenhet (urval):
Fd. Chief Investment Officer East-nine. Partner, medgrundare och ansvarig för private equity samt fastigheter East Capital.

Styrelseuppdrag¹: Rytu Invest, YPO Service samt det egna bolaget Schkval.

Aktieinnehav¹: 1 000 187, inkl bolag.



Britt-Marie Nyman (f.1965)
Vice vd och CFO sedan 2019

Utbildning: Civilekonom, Umeå Universitet.

Arbetslivserfarenhet (urval):
Fd.Head of Capital Markets Catella Corporate Finance, vice vd, finans- och IR-chef Klöver samt informations- och IR-chef Fastighets AB Tornet.

Styrelseuppdrag¹: Inga.

Aktieinnehav¹:
26 966, inkl. närstående.

¹ 1 mars 2024

I norra Kungstornet på Kungsgatan i Stockholm har Eastnine sitt huvudkontor. Här finns Eastnines koncernledning, liksom funktioner inom ekonomi, investeringar, hållbarhet, finansiering och kommunikation.





Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
→ Övrig information	108
Aktien och aktieägarna	109
Hållbarhetsupplysningar	112
GRI-noter	112
GRI-index	122
TCFD-rapport	124
EU-taxonomin	126
Definitioner	128
Övrigt	130

Övrig information

I detta kapitel har vi samlat uppgifter om Eastnines aktie och aktieägare samt hållbarhetsupplysningar inkluderande GRI-noter, GRI-index, rapportering enligt TCFD och EU-taxonomin. Vidare återfinns här definitioner som används i denna årsredovisning, information om kommande årsstämma samt kontaktuppgifter till Eastnine.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108
→ Aktien och aktieägarna	109
Hållbarhetsupplysningar	112
GRI-noter	112
GRI-index	122
TCFD-rapport	124
EU-taxonomin	126
Definitioner	128
Övrigt	130

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Aktien och aktieägarna

Stockholmsbörsens fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate GI återhämtade sig under 2023 och steg med 20 procent. Eastnines aktiekurs ökade med 42 procent. Det långsiktiga substansvärdet per aktie sjönk, huvudsakligen på grund av en tidigare högre värdering på innehavet i MFG som avyttrades under året. Substansvärdet uppgick till 207 SEK vid årets slut. Totalavkastningen uppgick till 46 procent.

Kursutveckling, omsättning och totalavkastning

Eastnines aktiekurs steg med 51,2 SEK, motsvarande 42 procent, under året och uppgick till 172,0 SEK (120,8) vid årets slut. Högst stängningskurs noterades den 28 och 29 december med 172,0 SEK och lägst den 28 mars med 93,4 SEK. Eastnines övergripande mål är att skapa en hållbar attraktiv totalavkastning på aktieägarnas investering. Under 2023 var totalavkastningen 46 procent.

Eastnines börsvärde uppgick vid årets slut till 3,8 miljarder SEK (2,7). Den genomsnittliga dagsomsättningen på Nasdaq uppgick till 9 525 aktier (11 997) under året. Free float¹ uppgick till 40,6 procent (44,8).

Substansvärde per aktie

Det långsiktiga substansvärdet per aktie sjönk med 36 SEK under året, motsvarande 15 procent, för att vid årets slut uppgå till 207 SEK (243). Värdet i euro minskade med 3,3 EUR, motsvarande 15 procent, till 18,6 EUR (21,9). Eget kapital per aktie minskade med 40 SEK, motsvarande 17 procent, till 200 SEK (240). Värdet i euro minskade med 3,5 EUR, motsvarande 16 procent, till 18,0 EUR (21,5).

Orealiserade värdeförändringar i fastigheter och negativ realiserad värdeförändring från övriga investeringar, det senare relaterat till att avyttringen av MFG skedde till ett lägre pris än det tidigare var bokfört till, minskade substansvärdet under året. Positivt förvaltningsresultat ökade substansvärde per aktie. Den långsiktiga substansrabatten har minskat och uppgick till 17 procent (50) vid årets slut.

¹ Free float baserat på definition och metodologi enligt Holdings Free Float.
Källa: Modular Finance.

Antal aktier

Eastnines aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap, sektor Real Estate. Det totala antalet aktier i Eastnine AB uppgick till 22 370 261 vid årets slut. Justerat för återköpta aktier i eget förvar, 139 253 (162 515), uppgick antalet aktier till 22 231 008 (22 207 746). Kvotvärdet uppgick till 0,1636 EUR per aktie. Antalet kända aktieägare uppgick till 5 603 (5 662). Tre ägare, Peter Elam Håkansson, Bonnier Fastigheter Invest och Arbona hade vardera minst tio procent av totalt antal aktier i Bolaget. Andelen aktier i svensk ägo har ökat och uppgick till 84,7 procent (80,0).

Återköp och LTIP

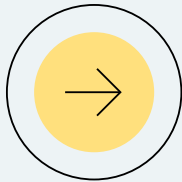
Per 31 december 2023 hade Bolaget 139 253 återköpta aktier i eget förvar, motsvarande cirka 0,6 procent av totalt antal aktier. Inga aktier har återköpts under året. Återköpta aktier kan komma att användas till Eastnines långsiktiga incitamentsprogram (LTIP). Utspädningseffekten, av återköpta aktier som vid årets slut bedöms komma att användas till existerande LTIP, redovisas för nyckeltalet resultat per aktie. I augusti 2023 tilldelades deltagarna i LTIP 2020 aktier, och Eastnines återköpta aktier i eget förvar minskade med motsvarande antal. Läs mer om Eastnines långsiktiga incitamentsprogram i not 5 på s. 76–79.

Vid årsstämman 2023 erhöll styrelsen nytt mandat att besluta om återköp av egna aktier, med begränsningen att Bolagets innehav av egna aktier vid var tid inte får överstiga 10 procent av samtliga aktier i Bolaget.

Utdelning

För räkenskapsåret 2023 föreslår styrelsen en utdelning om 4,64 SEK (3,40) per aktie jämnt fördelat på fyra tillfällen under 2024 och inledningen av 2025. Utdelningen skulle utgöra 53 procent av förvaltningsresultatet, beräknat på valutakurs vid årsskiftet.

Årsstämman 2023 beslutade om utdelning om 3,40 SEK per aktie (3,00) för räkenskapsåret 2022, jämnt fördelat på fyra tillfällen. Utbetalningarna skedde i maj, augusti, november 2023 respektive januari 2024.



46%

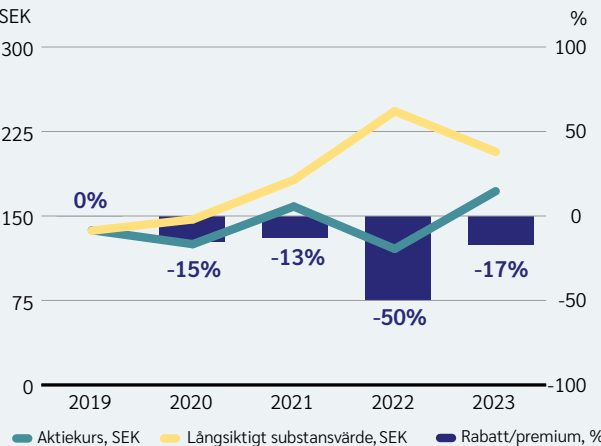
Eastnine-aktiens
totalavkastning 2023.



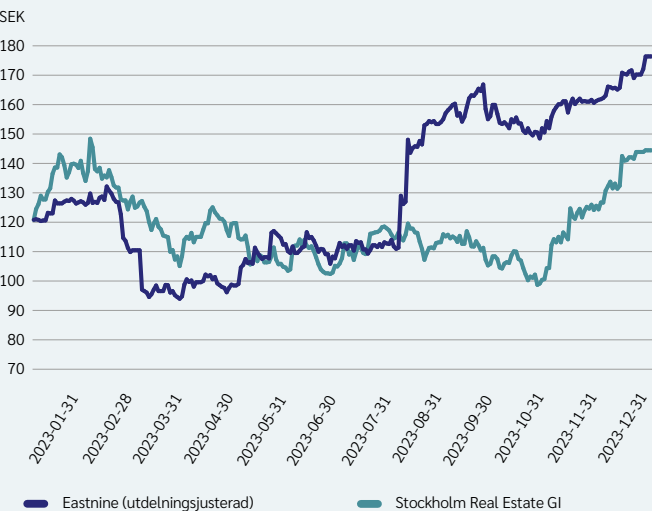
Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108
→ Aktien och aktieägarna	109
Hållbarhetsupplysningar	112
GRI-noter	112
GRI-index	122
TCFD-rapport	124
EU-taxonomin	126
Definitioner	128
Övrigt	130

Aktien och aktieägarna

Aktiekurs och substansvärde



Aktiekurs



Källa: Modular Finance, Reuters, Eastnine.

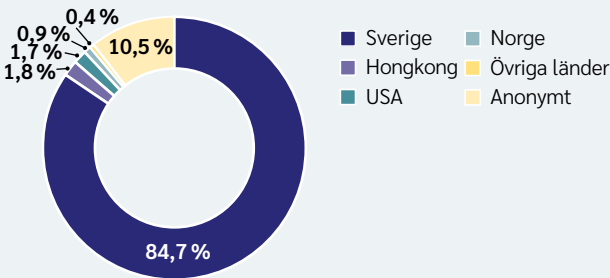
Största aktieägarna (2023-12-31)	Antal aktier	%
Peter Elam Håkansson ¹	5 859 433	26,2
Bonnier Fastigheter Invest AB	3 888 262	17,4
Arbona AB (publ)	2 284 345	10,2
Kestutis Sasnauskas ¹	1 000 187	4,5
Patrik Brummer ¹	832 930	3,7
Avanza Pension	526 424	2,4
Nordnet Pensionsförsäkring	452 680	2,0
Karine Hirn ¹	411 288	1,8
Dimensional Fund Advisors	321 610	1,4
Staffan Malmer	301 715	1,3
Albin Rosengren ¹	205 348	0,9
Gustaf Hermelin ¹	175 000	0,8
David Lindskog	172 000	0,8
Jacob Grapengiesser	167 861	0,8
Handelsbanken Fonder	133 761	0,6
Summa 15 största aktieägare	16 732 844	74,8
Eastnine AB (återköpta aktier)	139 253	0,6
Övriga	5 498 164	24,6
Totalt	22 370 261	100,0

¹ Privat och via bolag.

Värde per aktie	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital, EUR	18,0	21,5
Långsiktigt substansvärde, EUR	18,6	21,9
Aktiekurs, EUR	15,5	10,9
Eget kapital, SEK	200	240
Långsiktigt substansvärde, SEK	207	243
Aktiekurs, SEK	172,0	120,8

Ägarfördelning efter innehav Storleksklass	Antal aktier	Andel, %	Antal kända ägare	Andel av kända ägare, %
1–1 000	621 892	2,8	5 282	94,3
1 001–10 000	742 464	3,3	256	4,6
10 001–100 000	1 534 423	6,9	47	0,8
100 001–1 000 000	4 091 278	18,3	14	0,2
1 000 001–5 000 000	7 172 794	32,1	3	0,1
5 000 001–	5 859 433	26,2	1	0,0
Anonymt ägande	2 347 977	10,5	N/A	N/A
Totalt	22 370 261	100	5 603	100

Ägarfördelning



Handelsplats	Aktier	Andel, %
Nasdaq	2 366 258	81,0
Cboe	434 497	14,9
London Stock Exchange	73 034	2,5
ITG Posit	22 063	0,8
Aquis Stock Exchange	17 925	0,6
Sigma x	3 205	0,1
Instinet Blockmatch Europe	2 581	0,1

↓ Ladda ner pdf för utskrift

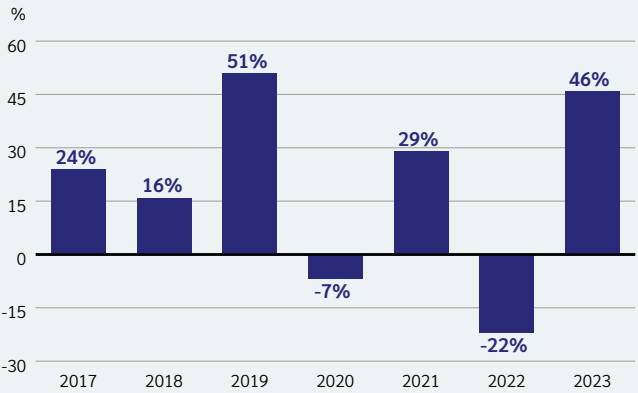


Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108
→ Aktien och aktieägarna	109
Hållbarhetsupplysningar	112
GRI-noter	112
GRI-index	122
TCFD-rapport	124
EU-taxonomin	126
Definitioner	128
Övrigt	130

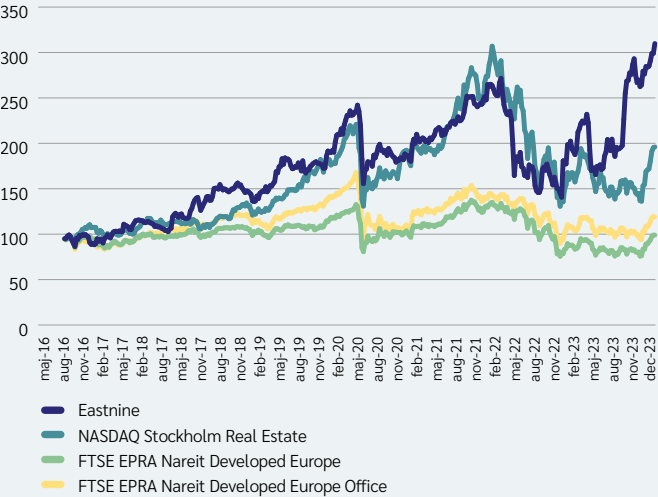
↓ Ladda ner pdf för utskrift

Aktien och aktieägarna

Eastnine-aktiens totalavkastning, %



Totalavkastning fastighetsaktier





Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108
Aktien och aktieägarna	109
→ Hållbarhetsupplysningar	112
GRI-noter	112
GRI-index	122
TCFD-rapport	124
EU-taxonomin	126
Definitioner	128
Övrigt	130

Hållbarhetsupplysningar

Eastnines hållbarhetsupplysningar är upprättade i enlighet med GRI Standards 2021 och omfattar perioden 1 januari till och med 31 december 2023. I detta avsnitt rapporterar vi även enligt TCFD samt EU:s taxonomiförordning.

Eastnines fortlöpande arbete med hållbarhetsfrågor, inklusive en redogörelse över mål och utfall, finns att läsa på s. 25–28. I detta avsnitt redogör vi för ytterligare hållbarhetsupplysningar med utgångspunkt i ramverket Global Reporting Initiative (GRI) som inkluderar GRI-noter och ett GRI-index. Här rapporterar vi även enligt Task Force on Climate-related Financial Disclosure (TCFD) samt EU:s taxonomiförordning. I GRI-index finns hänvisningar till var i årsredovisningen informationen om hållbarhetsupplysningarna finns att läsa. I de fall där krav enligt GRI-ramverket inte uppfyllts framgår det av GRI-index på s. 122–123. Hållbarhetsupp-

lysningarna utgår från en kontinuerligt uppdaterad väsentlighetsanalys och dialog med Eastnines intressenter och utförs årligen. Eastnine stödjer FN:s Global Compact och denna rapport utgör också Bolagets Communication on Progress (CoP) som beskriver hur Eastnine arbetar med Global Compacts tio principer samt bidrar till ett urval av de 17 globala hållbarhetsmålen. Denna rapport har inte styrkts externt. För ytterligare upplysningar om Eastnines hållbarhetsarbete, kontakta Lilia Kouzmina, Hållbarhetschef på Eastnine, lilia.kouzmina@eastnine.com.

GRI-noter, generella upplysningar

Aktiviteter och Anställda

2-7 Medarbetare
Eastnine hade vid årets slut 22 anställda, varav nio i Sverige, åtta i Litauen och fem i Lettland.

	Sverige	Litauen	Lettland	Totalt	
				2023	2022
Totalt antal anställda	9	8	5	22	23
Varav kvinnor	4	6	3	13	14
– heltid	4	6	3	13	14
– deltid	0	0	0	0	0
– tillfälligt anställda	0	0	0	0	0
Varav män	5	2	2	9	9
– heltid	5	2	2	9	9
– deltid	0	0	0	0	0
– tillfälligt anställda	0	0	0	0	0

2-8 Medarbetare som inte är anställda
Eastnine har ingen egen fastighetsskötsel utan använder leverantörer för aktiviteter relaterade till fastighetsunderhåll såsom teknisk support, städning och säkerhet. Tabellen nedan ger insikt i hur många personer räknat som FTE (heltidsekvivalenter, vid slutet av rapporteringsperioden), som är involverade i utförandet av dessa tjänster.

	Litauen	Lettland	Polen	Totalt	
				2023	2022
Administratörer	7,5	0,0	1,5	9,0	9,0
Teknisk fastighetsskötsel	15,0	5,0	5,0	25,0	25,0
Säkerhet	12,5	7,0	21,0	40,5	44,5
Städning	27,0	7,0	4,0	38,0	38,0
Totalt	62,0	19,0	31,5	112,5	116,5

↓ Ladda ner pdf för utskrift



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108
Aktien och aktieägarna	109
Hållbarhetsupplysningar	112
→ GRI-noter	112
GRI-index	122
TCFD-rapport	124
EU-taxomin	126
Definitioner	128
Övrigt	130

Hållbarhetsupplysningar

Styrning

2-21 Årlig total ersättning

Eastnine har rutiner och riktlinjer gällande förmåner, anställningsvillkor och incitamentssystem. Detta för att skapa förutsättningar för att bibehålla kompetent personal, öka motivationen bland medarbetarna och säkerställa en tydlig ersättnings- och incitamentsstruktur.

	2023	2022
Total ersättning till vd (högst betald), TEUR	482	361
Median årlig total ersättning för samtliga anställda (exklusive högst årlig ersättning), TEUR	76	73
Förhållande mellan högst betald och median (exklusive högst årlig ersättning), ggr	6,3	4,9
Median ersättningsökning samtliga anställda (exklusive högst årlig ersättning), %	4,2	2,2
Ersättningsökning vd, %	33,5	2,6
Förhållande ersättningsökning mellan högst betald och median (exklusive högst årliga ersättning), ggr	8,0	1,2

Alla medarbetare som var anställda vid årets slut är inkluderade i ovanstående data över löneskillnader. Vd:s ersättning inkluderar extra bonus om 1 383 TEUR, relaterad till extraordinära insatser i samband med avyttring av innehavet i MFG. Ingen omräkning till FTE har gjorts. I ersättning ingår grundlön och rörlig lön. Bolagets vd är den med högst ersättning. Namnet på den med högst ersättning i koncernen framgår i Bolagets ersättningsrapport.



Flygbild över Vilnius.
I framkant på bilden syns
fastigheterna Vertas 1 och 2.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108
Aktien och aktieägarna	109
Hållbarhetsupplysningar	112
→ GRI-noter	112
GRI-index	122
TCFD-rapport	124
EU-taxonomin	126
Definitioner	128
Övrigt	130

Hållbarhetsupplysningar

Strategi, policyer och praxis samt intressentengagemang

- 2-23 Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande
- 2-24 Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande
- 2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan
- 2-26 Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen
- 2-29 Metod för intressentengagemang

Eastnines policyer för ansvarsfullt företagande och uppförandekod bygger bland annat på OECD:s riktlinjer för multinationella företag, OECD:s due diligence-vägledning för ansvarsfullt företagande och FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter. Dessa riktlinjer har översatts till tillämpliga förhållningsregler i de specifika policyer som rör olika aspekter av Eastnines verksamhet (se tabell över interna styrdokument).

Eastnine bygger sitt hållbarhetsarbete på försiktighetsprincipen, vilket innebär att om det finns en risk för att en potentiellt allvarlig skada på miljön kan uppkomma, ska inte brist på vetenskapliga bevis betraktas som anledning att inte ta hänsyn till detta. I detta fall måste åtgärder vidtas för att undvika eller mitigera risken.

Eastnines hållbarhetsarbete styrs av följande policyer och riktlinjer: Anti-Corruption Policy, Code of Business Conduct, Supplier Code of Conduct, Diversity & Equal Treatment Policy, Work environment & Employee Health Guidelines, Whistleblower Policy, Environmental Policy, Sustainability Strategy for New Developments and Reconstruction, IT Security Policy, Privacy Policy och Privacy Guidelines.

Eastnine bedriver sin verksamhet i enlighet med alla tillämpliga lokala och internationella lagar, förordningar samt genomför miljöriskbedömning som en del av due diligence-processen vid förvärv. Läs mer om Eastnines riskhantering på s. 57–64.

Företagets policyer uppdateras årligen och alla anställda informeras om eventuella ändringar eller uppdateringar. Genomgång av antikorrupsionspolicyn görs i samband med den årliga utbildningen inom området.

Interna styrdokument för Eastnines hållbarhetsarbete

Policy/Riktlinjer	Syfte och mål	Hur policyn implementeras i verksamheten
Anti-Corruption Policy	Skapa och driva verksamhet i linje med höga etiska standarder, transparens och etiskt beteende. Förebygga och/eller hantera eventuell förekomst av oetiskt beteende och korruption.	Nyintroduktion för nyanställda, årlig utbildning i antikorrupktion för samtliga anställda.
Code of Business Conduct	Se ovan.	Se ovan.
Supplier Code of Conduct	Se ovan.	Strategiska leverantörer ombeds att fylla i en egenbedömning med frågor inom miljö, styrning och socialt ansvar. Utvärderingen analyseras och eventuella avvikelser följs upp av ansvariga inom Eastnine.
Diversity and Equal Treatment Policy	Skapa gynnsam arbetsmiljö som gynnar mångfald och tar hänsyn till mänskliga rättigheter och individens behov.	Könsbalans tas i beaktning vid nyanställning. Anställda ges möjlighet att anpassa arbetsbelastning och tider till individuell familjesituation. Under 2023 har samtliga länder genomfört workshops i DEI-frågor (Diversity, Equality, Inclusion).
Work environment & Employee Health Guidelines	Se ovan.	Se ovan.
Whistleblower Policy	Erbjuda verktyg för anonym rapportering av oetisk beteende.	Instruktioner avseende eventuell rapportering finns på Eastnines webbsida.
Environmental Policy	Reducera negativ påverkan på miljön. Hantera risker relaterade till negativ miljöpåverkan. Utveckla processer och rutiner för hållbar fastighetsdrift.	Införande av krav avseende nivå på fastighetscertifiering, mål kopplade till energi och vattenförbrukning, utsläppsmål, osv. Se målutfall på s. 25–28.
Sustainability Strategy for New Developments and Reconstruction (Rekommendationer)	Se ovan.	Se ovan.
IT Security Policy, Privacy Policy & Privacy Guidelines	Skydda och hantera personuppgifter och annan känslig data.	Anställda uppmanas att ta del av policy samt följa uppställda riktlinjer. Genomgång av uppdateringar sker löpande.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108
Aktien och aktieägarna	109
Hållbarhetsupplysningar	112
→ GRI-noter	112
GRI-index	122
TCFD-rapport	124
EU-taxonomin	126
Definitioner	128
Övrigt	130

Hållbarhetsupplysningar

Externa styrdokument för Eastnines hållbarhetsarbete

Lagar, förordningar, riktlinjer	Andra externa riktlinjer och initiativ
Aktiebolagslagen	FN:s globala hållbarhetsmål
Arbetsmiljölagen	Global Compact
EU:s Taxonomiförordning	GRI Standards
FN:s konvention om barnets rättigheter	Hållbarhetscertifieringsramverk (Green Building, Miljöbyggnad, BREEAM, LEED, WELL, NOLL CO ₂)
FN:s vägledande principer för företag och mänskliga rättigheter	OECD:s riktlinjer för multinationella företag
Miljöbalken	Parisavtalet
Årsredovisningslagen	TCFD (Task Force on Climate-Related Financial Disclosures)
Övriga tillämpliga lagar och regler	Övriga regionala klimat- och hållbarhetsinitiativ

Styrelsen har det övergripande ansvaret för styrning av Bolagets hållbarhetsarbete och uppställda mål. Eastnines dagliga arbete med hållbarhetsfrågor är delegerat till Bolagets hållbarhetschef som kvartalsvis, eller oftare, uppdaterar styrelsen rörande det löpande hållbarhetsarbetet samt eventuella avvikelser från strategin. Hållbarhetschefen har även en direkt dialog med styrelseordföranden. Under året har inga väsentliga avvikelser kopplat till hållbarhetsarbetet och uppförandekoden rapporterats till styrelsen. Läs mer om styrelsens styrning av hållbarhetsarbetet på s. 103.

Kanaler för intressentengagemang

Grupper	Kanaler	Viktiga hållbarhetsfrågor
Hyresgäster	Kundmöten, löpande dialog kring förvaltning, kundnöjdhetsundersökningar	Kontorslokaler med god service och arbetsmiljö, minskad miljöpåverkan, affärsetik
Medarbetare	Workshops och seminarier, medarbetarundersökningar, medarbetarsamtal	Professionell utveckling, goda anställningsvillkor, mångfald, god arbetsmiljö, affärsetik och minskad miljöpåverkan
Investerare	Årsstämma, kvartals- och årsredovisningar, pressmeddelanden, konferenssamtal, seminarier, investerarmöten	Affärsetik och antikorruption, energieffektivitet, minskad miljöpåverkan, kund- och medarbetarnöjdhet, hållbar leverantörskedja
Samhälle	Dialog med intresse- och branschorganisationer, nätverksträffar, konferenser	Energieffektivitet, minskad miljöpåverkan, affärsetik och antikorruption, hållbar leverantörskedja
Leverantörer	Leverantörmöten, avtalsupphandlingar, beställningar	God affärsetik i inköpsprocessen

Kanaler för kontinuerlig dialog med viktiga intressenter presenteras i tabellen ovan. Den feedback som ges genom dessa kanaler från Eastnines olika intressentgrupper används kontinuerligt i utvärdering av nuvarande strategier, policyer och daglig förvaltning. Undersökningar, inklusive medarbetar- och hyresgästenkäter, ger möjlighet att ta del av synpunkter och klagomål från Eastnines två främsta intressentgrupper. Resultatet analyseras, systematiseras och används som bas för åtgärdsplaner. Mer generella synpunkter som påverkar hanteringen av miljöfrågor inhämtas till exempel från lagstiftning samt kontinuerlig analys av media- och samhällsdebatt. Deltagande i branschevent, konferenser, paneldebatter och olika typer av samarbete med ideella organisationer erbjuder ytterligare input som påverkar hållbarhetsstrategierna. Eastnine har även inrättat en visseblåsarfunktion där anställda, hyresgäster och andra intressentgrupper anonymt kan lämna synpunkter om hur Eastnine bedriver sin verksamhet.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108
Aktien och aktieägarna	109
Hållbarhetsupplysningar	112
→ GRI-noter	112
GRI-index	122
TCFD-rapport	124
EU-taxonomin	126
Definitioner	128
Övrigt	130

Väsentliga frågor

3-1 Process för att fastställa väsentliga frågor

I samarbete med Bolagets intressenter inleddes hållbarhetsarbetet med att analysera bästa praxis i branschen och ta fram en lista över viktiga frågor inom de tre områdena; miljö, socialt ansvar och styrning, som bedöms ha, eller potential att i framtiden ha, en betydande påverkan på Eastnines verksamhet. Utöver den analysen kommunicerar Eastnine löpande med sina viktigaste intressenter för att identifiera deras förväntningar på Eastnines verksamhet och säkerställa att Bolaget kan leverera i linje med dessa. Löpande dialog med intressenter, analys av branschspecifik praxis och trender används kontinuerligt som input för verifiering och komplettering av väsentlighetsanalysen som utfördes för första gången 2018, i syfte att kartlägga de viktigaste hållbarhetsaspekterna av Eastnines verksamhet. Medarbetarnas, styrelsens och investerarnas synpunkter samlades in under flera hållbarhetsworkshops och enkätundersökningar under samma år. Hyresgästernas bidrag baserades på frågor som tagits upp under löpande dialog och sammanställdes av fastighetsförvaltarna.

Den stödjande analysen omfattade en granskning av relevanta branschstandarder, rapporteringsramverk, konkurrenternas praxis samt vägledning och rekommendationer, däribland rapporten ”UNEP Sustainability Metrics: Translation and Impact on Property Investment and Management”. Resultatet av denna analys, och de prioriterade hållbarhetsfrågor som identifierats, har därefter validerats av Eastnines ledning.

Sedan dess genomförs varje år en utvärdering av väsentlighetsanalysen, bland annat med bidrag från kundundersökningar i samtliga direktförvaltade fastigheter. Slutsatsen av den senaste utvärderingen var att de hållbarhetsfrågor som tidigare identifierats fortfarande är väsentliga. I tabellen finns en lista över väsentliga frågor samt tillhörande GRI Standards-ämnen som Eastnine rapporterar på.

3-2 Lista på väsentliga frågor

	Eastnines väsentliga frågor	GRI Standards
Framtidssäkra fastigheter	Hållbarhetscertifiering av byggnader	–
	Energiprestanda och förnybar energi	Energi
	Minskad klimatpåverkan	Utsläpp
	Effektiv resursanvändning	Energi, vatten
	Cirkulär användning av resurser	Avfall
Framtidssäker organisation	Hållbara byggnadsmaterial och installationer	–
	Hög affärsetik och antikorrupktion	Antikorrupktion
	Hög kundnöjdhet	Kundernas hälsa och säkerhet
	Attrahera och behålla kompetens	Kompetensutveckling för anställda
	Medarbetarnas hälsa och välbefinnande	–
Framtidssäker organisation	Jämställdhet och mångfald	Mångfald och lika möjligheter
	Hållbara leverantörskedjor	Leverantörsutvärdering avseende påverkan på miljö samt sociala kriterier

Antikorrupktion

3-3 Styrning av väsentliga frågor

205-2 Kommunikation kring, och utbildning i, policyer och rutiner för antikorrupktion

205-3 Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder

Korrupktion i bygg- och fastighetsbranschen förekommer i relativt stor utsträckning. Eastnine har nolltolerans mot korrupktion och målet med antikorrupktionsarbetet är att eliminera risken för korrupktion i verksamheten.

Eastnines vd är ansvarig för att leda arbetet med att motverka korrupktion. Bolaget har en visseblåsarfunktion för att underlätta för medarbetare och utomstående att anmäla överträdelser eller misstankar om korrupktion. Korrupktionsmisstankar kan leda till disciplinära åtgärder, uppsägning och/eller polisanmälan.

Antikorrupktionsarbetet inom Bolaget utgår från Eastnines Code of Conduct för anställda och leverantörer, och Bolagets Anti-Corruption Policy. Minst en gång per år hålls en utbildning i antikorrupktion för samtliga anställda, som under 2023 genomfördes i samband med Bolagets årliga kickoff. En genomgång av företagets antikorrupktionspolicy, case och efterföljande frågeformulär gav samtliga anställda en uppdatering kring viktiga aspekter inom ämnet. Uppföljning av huruvida policyer och riktlinjer efterlevs sker även på löpande basis. Behov av ytterligare insatser utöver regelbunden uppföljning och personalutbildning utvärderas kontinuerligt. Inga misstankar eller korrupktionsincidenter anmäldes under 2023.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108
Aktien och aktieägarna	109
Hållbarhetsupplysningar	112
→ GRI-noter	112
GRI-index	122
TCFD-rapport	124
EU-taxonomin	126
Definitioner	128
Övrigt	130

Hållbarhetsupplysningar

Energi

3-3 Styrning av väsentliga frågor
302-1 Energianvändning inom organisationen
302-3 Energiintensitet

Energieffektivitet och användning av förnyelsebar energi är viktiga frågor för Eastnine. Fastigheter och byggsektorn står för cirka 30 procent av energianvändningen globalt. Låg energianvändning bidrar till sänkta kostnader och lägre utsläpp. Redovisningen av energidata för 2023 omfattar energianvändning i samtliga fastigheter i Eastnines portfölj. Energiförbrukningen inkluderar el, fjärrvärme och eventuell användning av naturgas eller annan typ av bränsle för lokal uppvärmning. Förbrukningen rapporteras på två nivåer: för hela förvaltningsportföljen och separat för direktförvaltade fastigheter. Elförbrukning i direktförvaltade fastigheter delas vidare upp i fastighetsel och verksamhetsel (hyresgästernas elanvändning). Förbrukningsdata för kyla kan inte separeras från el- och uppvärmningsförbrukning och rapporteras därför inte separat. Energiförbrukning beräknas som total energiförbrukning inklusive el, värme, kyla och bränsleanvändning genom bruttoarea. I nuläget är det inte tekniskt möjligt att mäta verksamhetsel i fastigheter som inte direktförvaltas, vilket förklarar varför intensitetsmått för fastighetsenergi för samtliga fastigheter i portföljen inte kan tas fram. Eastnines arbete med energieffektivisering drivs i linje med de strategiska målen. Ett av målen är att minska energiförbrukningen per kvm i direktförvaltade fastigheter med 25 procent

mellan 2019 och 2025, till cirka 100 kWh per kvm (mättet exkluderar verksamhetsel). Det främsta verktyget för att uppnå detta mål är systematiskt arbete med miljöcertifieringar av befintliga byggnader och utvecklingsprojekt. De miljöcertifieringar som eftersträvas är minst LEED Gold eller BREEAM Excellent. För stora nybyggnadsprojekt är det interna kravet att uppnå energiintensitet på cirka 50 kWh/kvm. För att säkerställa att allt certifieringsarbete sker med fokus på energieffektivisering ska 80 procent av möjliga poäng inom energikategorin uppnås inom alla applicerade miljöcertifieringsramverk. Under 2023 har vi lanserat ett nytt internt system för att mäta och analysera energiförbrukning tillsammans med nya uppföljningsrutiner som resulterat i en mer optimerad energidrift. Investeringarna i energioptimering inkluderade uppdateringar av BMS-system i flera fastigheter, installation av nya lösningar för effektiv överföring av värme i ventilations- och kylsystem, byte mot LED-belysning i samband med ombyggnation och hyresgäst Anpassningar samt installation av UV-fönsterfilter i två fastigheter i Vilnius för att skapa bättre inomhusklimat samt reducera kylbehov i vissa gemensamma utrymme med hög exponering mot solljus. Den totala normaliserade energiförbrukningen minskade med 14 procent i direktförvaltade fastigheter och med 12 procent i hela beståndet. Vad gäller fastighetsenergi, ett mått som exkluderar verksamhetsrelaterad elanvändning hos hyresgäster, har energiprestandan förbättrats med 14 procent. Andelen förnybar energi var i princip oförändrad på 78 procent (77), eftersom det inte skett några större förändringar i energiförsörjningen. All inköpt el är förnybar. Den största

negativa effekten för nyckeltalet andel förnybar energi uppstod i samband med förvärvet av fastigheten Nowy Rynek D i Polen i maj 2022, eftersom fjärrvärmesystemen i Polen har ett större beroende av fossila bränslen än i de baltiska länderna. Andelen förnybara bränslen som används i fjärrvärmesystemen till Eastnines fastigheter uppskattas till 68 procent i Litauen, 50 procent i Lettland och 12 procent i Polen. Sedan 2021 mäts andelen förnybart i fjärrvärmeproduktionen för beräkning av total andel förnybar energi för Eastnines fastighetsbestånd.

Energiförbrukning totalt ¹ , MWh	2023	2022	Förändring, %
El	18 969	20 658	-8
Fjärrvärme	11 412	13 200	-14
Naturgas	815	1 003	-19
Totalt	31 196	34 861	-11
Totalt (normaliserad)	32 950	37 342	-12
Andel förnybar energi, %	78	77	+1 %-enhet

¹ Total energianvändning inklusive hyresgästernas verksamhetsel.

Energiförbrukning, kWh/kvm	Absolut förbrukning			Normaliserad förbrukning ³		
	2023	2022	Förändring %	2023	2022	Förändring %
Direktförvaltade fastigheter ¹						
Total energiförbrukning ²	136	153	-12	145	169	-14
– varav fastighetsenergi	99	112	-11	109	127	-14
Samtliga fastigheter						
Total energiförbrukning ²	132	148	-11	140	159	-12

¹ S7-fastigheter inkluderas ej.
² Total energiförbrukning avser alla energislag i fastigheten inklusive elanvändning av hyresgäster.
³ Metoden för att beräkna normaliserad förbrukning har utvecklats och historiska värden har därför uppdaterats.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108
Aktien och aktieägarna	109
Hållbarhetsupplysningar	112
→ GRI-noter	112
GRI-index	122
TCFD-rapport	124
EU-taxonomin	126
Definitioner	128
Övrigt	130

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Hållbarhetsupplysningar

Vatten

3-3 Styrning av väsentliga frågor
303-5 Total vattenanvändning

Vattenanvändning är en viktig fråga ur ett miljö- och driftkostnads-perspektiv. Effektiv vattenanvändning är också en förutsättning för att kunna uppnå ett högt betyg när byggnaden miljöcertifieras. Som fastighetsägare kan Eastnine påverka hur mycket vatten som används genom att ta ansvar för tekniska system och installationer. Rapporteringen omfattar vattenförbrukning i samtliga fastigheter uppdelad i två grupper: direktförvaltade och samtliga fastigheter. Vattenanvändning följs upp utifrån Bolagets fastställda mål, policy för ny- och ombyggnation, samt krav som ställs vid miljöcertifiering. Förvaltningsorganisationen i respektive land ansvarar för att byggnader utrustas med vattenbesparande utrustning, såsom snålspolande toaletter och blandare, vid ny- och ombyggnation. Målsättningen är att minska vattenförbrukningen per kvm med minst 2 procent per år i genomsnitt beräknad under en 5-årsperiod. Redovisningen bygger på faktisk förbrukning utan någon normalisering. Under 2023 förbrukades totalt 50 881 kubikmeter (46 607) vatten i direktförvaltade fastigheter, vilket motsvarar en vattenintensitet om 284 liter/kvm, jämfört med 260 liter/kvm 2022. Ökningen beror primärt på högre nyttjande av lokalerna av våra hyresgäster efter pandemin samt högre genomsnittlig uthyrningsgrad i fastighetsbeståndet. Per kvm ökade förbrukningen med 9 procent i direktförvaltade fastigheter och med 15 procent i samtliga fastigheter.

Utsläpp

3-3 Styrning av väsentliga frågor
305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)
305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)
305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)

Byggnader står för cirka en tredjedel av totala utsläpp globalt. Utsläppen uppstår under byggnadens hela livscykel från byggnation till daglig drift och slutligen till rivning. Att beakta byggnadens klimatpåverkan i alla dessa faser är en viktig fråga för fastighetsägare, eftersom omställningen till en koldioxidsnål ekonomi tillför högre ekonomiska risker och kostnader för aktörer med negativ klimatpåverkan. Därför är klimatfrågan högt prioriterad inom Eastnines verksamhet. Eastnine har som mål att uppnå klimatneutral fastighetsförvaltning senast 2030 samt att reducera utsläpp från sin värdekedja. Styrning i frågan utgår från Eastnines övergripande miljöpolicy, policyer för renovering och ombyggnation samt rutiner för drift, förvaltning och underhåll reglerade inom applicerbara certifieringsramverk. Redovisningen av Eastnine växthusgasutsläpp inkluderar direkta och indirekta utsläpp av växthusgaser enligt standarden Greenhouse Gas (GHG) Protocol. I våra beräkningar av utsläpp används så kallad ”operationell approach”, vilket innebär att utsläpp från fastigheter där hyresgäster kontrollerar fastighetsdriften, dvs. samtliga tre S7-fastigheter, exkluderas från Scope 2-redovisning och utgör istället en del av Scope 3.

Klimatpåverkan från egen verksamhet (Scope 1)

Eastnines primära direkta klimatpåverkan i denna kategori kan framför allt härledas till läckage av köldmedia från aggregat för komfortkyla i våra fastigheter. Utsläpp från köldmedia antas motsvara den påfyllning som sker i fastigheter under året. Eftersom påfyllningar inte är jämnt fördelade mellan åren och sker relativt sällan, finns det stora variationer i utsläppsstorlek i denna kategori mellan åren. Ytterligare klimatpåverkan inom Scope 1 kommer från förbränning av naturgas för uppvärmning av en fastighet i Riga. Samtliga utsläppsfaktorer, dvs. klimatpåverkande potential, som används vid beräkning av Scope 1 är inhämtade från Naturvårdsverket. Beräkningsprocessen är automatiserad.

Klimatpåverkan från inköpt energi (Scope 2)

Eastnines inköp av energi består av inköp av elektricitet och fjärrvärme för fastigheterna. Eastnines klimatpåverkan inom den här kategorin härleds primärt till köpt fjärrvärme, eftersom all Bolagets inköpta el är förnybar, vilket även är ett internt krav. Vad gäller fjärrvärmeleverantörers planer att fasa ut fossila bränslen förväntas de baltiska marknaderna att använda 100 procent biomassa vid generering av fjärrvärme senast 2030, jämfört med nuvarande nivå på 60–70 procent. I Polen ligger motsvarande siffra på 10–15 procent förnybar energi, vilket ger en mycket högre klimatpåverkan vid inköp av fjärrvärme till vår fastighet i Poznan. Under året har vi genomfört en rad åtgärder, inklusive tekniska installationer och drifanpassningar för att minska användningen av fjärrvärme i vår fastighet i Poznan med bra resultat.

Vatten	Total förbrukning, m ³			Förbrukning, liter/kvm			Förbrukning, liter/kvm i jämförbart bestånd		
	2023	2022	Förändring, %	2023	2022	Förändring, %	2023	2022	Förändring, %
Direktförvaltade fastigheter	50 881	46 607	9	284	260	9	284	260	9
Samtliga fastigheter	72 319	63 134	15	307	268	15	307	268	15
Femårsöversikt Vattenförbrukning, liter/kvm	2023	2022	2021	2020	2019				
Direktförvaltade fastigheter	284	260	229	304	450				
Samtliga fastigheter	307	268	214	310	505				



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108
Aktien och aktieägarna	109
Hållbarhetsupplysningar	112
→ GRI-noter	112
GRI-index	122
TCFD-rapport	124
EU-taxonomin	126
Definitioner	128
Övrigt	130

Hållbarhetsupplysningar

Klimatpåverkan från indirekta utsläpp i värdekedja (Scope 3)

Vår analys av utsläpp i värdekedjan har uppdaterats inom ombyggnation och lokalanpassningar som utgjorde en av de mest betydande posterna under föregående år. De utsläpp i Scope 3 som inkluderas i årets redovisning är lokalanpassningar, el- och värmeförbrukning från hyresgäster, energirelaterade utsläpp samt avfallshantering och tjänsteresor. Kvaliteten av utsläppsberäkningarna för lokalanpassningar har förbättrats avsevärt jämfört med förra året, då schablonvärden utifrån fakturerade belopp användes. Under 2023 har

materiallistor använts för att göra projektspecifika beräkningar. Specifika LCA-beräkningar har genomförts för alla ombyggnationsprojekt över 100 000 EUR samt representativa projekt inom flera kategorier under 100 000 EUR. Projektspecifika beräkningar utfördes för cirka 86 procent av alla projekt utifrån investerat belopp vilket motsvarar 96 procent av alla utsläpp i denna kategori. Den grova schablonmetoden som användes 2022 ledde till avsevärt överskattade utsläpp i denna kategori. Beräkningar har utförts av externa klimatkonsulter från Litauen med stöd av 2050 Consulting från Sverige som genomförde

rimlighetsbedömning av resultaten. I årets redovisning har inkluderats beräkning av klimatpåverkan från inköp av varor och tjänster. I dessa beräkningar används generiska schablonfaktorer inom kategorierna ”Real Estate services” och ”Other business services” från Exobios databas, baserade på fakturerade belopp.

Se tabell Växthusgasutsläpp för en mer detaljerad redogörelse av Eastnines utsläpp.

Växthusgasutsläpp, ton CO₂e

Utsläpp	Utsläppskälla	2023	2022	Kommentar
Scope 1	Totalt	484	259	
	Köldmedialäckage	335	76	72 % av det totala utsläppet i denna kategori kommer från påfyllning av köldmedier i byggnader som inte har fyllts på de senaste tre åren (avser de tre S7-fastigheterna och Vertas 2).
	Naturgas	149	183	Naturgas används för uppvärmning av Valdermara Centrs i Riga. Fjärrvärme planeras användas under 2024.
Scope 2	Totalt	3 363	3 836	
	Fjärrvärme	3 363	3 836	Minskningen beror främst på energieffektiviseringsåtgärder som resulterat i cirka 20 % lägre fjärrvärmeförbrukning i Litauen och 10 % lägre i Polen.
	Elektricitet	0	0	Med location-based-metoden uppgår utsläppen inom Scope 2 under 2023 till 6 736 ton, jämfört med 7 249 ton 2022.
Scope 3	Totalt	3 996	4 495	Beräkningsmetoder och system för beräkningen av klimatpåverkan inom nedanstående kategorier har förändrats mellan åren 2022 och 2023. En jämförelse mellan perioder är därför ej möjlig av Eastnines Scope 3-utsläpp. Värdet för totala Scope 3-utsläpp 2022 är justerat pga. tillkomst av en ny kategori ”Inköp av varor och tjänster”.
	Energiförbrukning hyresgäster	222	234	Lägre värmeförbrukningen i icke-direktförvaltade fastigheter (S7-1,2,3).
	Lokalanpassningar	110	3 157	Till skillnad från föregående år har spend-based-metoden ersatts av average-data-based-metoden, för beräkning av utsläpp för lokalanpassningar, där livscykelanalys används för lokalanpassningsprojekt som motsvarar 86 % av totala utgifter i denna kategori och 95 % av utsläppen. Tidigare användning av spend-based-metoden har resulterat i en signifikant överskattad utsläppsnivå. Rimlighetsbedömning med positivt utfall har genomförts avseende 2023 års LCA-baserade uträkningar.
	Energi-/bränslerelaterade utsläpp	787	897	Avser indirekta energi- och bränslerelaterade utsläpp (baserat på utsläpp inom Scope 1 och 2).
	Tjänsteresor	21	26	Innefattar flygresor, taxi och hotellövernattningar i samband med affärsresor. Baserat på både faktisk data och schablonestimat.
	Avfallshantering	141	180	Indirekta utsläpp från hyresgästavfall. Beräknas med schabloner utifrån redovisade mängder.
	Inköp av varor och tjänster	2 715	1 973	Byte av system 2023 för beräkning av utsläppsnivån försvårar jämförbarheten mellan åren.
Totalt (Scope 1, 2 & 3)		7 843	10 563	
Totalt (Scope 1 & 2)		3 847	4 095	
Utsläppsintensitet (Scope 1 & 2)	kgCO ₂ e/kvm	21	23	Beräkningen exkluderar S7-fastigheterna (som rapporteras i Scope 3).



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108
Aktien och aktieägarna	109
Hållbarhetsupplysningar	112
→ GRI-noter	112
GRI-index	122
TCFD-rapport	124
EU-taxonomin	126
Definitioner	128
Övrigt	130

Hållbarhetsupplysningar

Avfall

3-3 Styrning av väsentliga frågor
306-3 Genererat avfall

Fastighetssektorn genererar stora mängder avfall i ny- och ombyggnadsprojekt som skickas vidare till deponi eller förbränning. Därför är avfallshantering en viktig del av Eastnines miljöarbete. Avfall till deponi orsakar miljökontaminering, medan förbränning medför utsläpp av koldioxid i atmosfären. I nuläget, i avsaknad av ny utveckling och metoder för att registrera avfall från ombyggnationer i fastigheterna, avgränsas Eastnines rapportering till endast avfall från våra hyresgästers verksamhet, eftersom Eastnine oftast ansvarar för hur avfallet sorteras och behandlas. Målet är att öka andelen avfall till återvinning och minska andelen avfall till deponi.

För att räkna fram andel återvunnet avfall används schabloner och faktiska vägda mängder från avfallsentreprenörer. För närvarande används faktisk mätning av avfall i fyra fastigheter (3Bures-1,2 och 3 samt Vertas-1 och 2) och schabloner baserat på avfallsleverantörsdata för resterande bestånd. Under 2023 uppgick hyresgästavfallet i direktförvaltade fastigheter till totalt 776 ton (834), varav 43 procent (38) gick till materialåtervinning. I samtliga fastigheter var andelen återvinning 40 procent, jämfört med 33 procent 2022. För närvarande redovisas inte avfall från ny- och ombyggnadsprojekt.

Leverantörsutvärdering – miljö och socialt

3-3 Styrning av väsentliga frågor
308-1 Nya leverantörer som utvärderats utifrån miljömässiga kriterier
414-1 Nya leverantörer som utvärderats utifrån sociala kriterier

Då en betydande del av miljö- och social påverkan uppstår i leverantörsledet, är det av stor vikt att Eastnine bedömer nya och befintliga leverantörer utifrån dessa kriterier. Arbetet med leverantörer styrs av Uppförandekod för leverantörer. Eastnine vill att leverantörerna lever upp till samma krav vad gäller regelefterlevnad, respekt för mänskliga rättigheter och arbetsvillkor som gäller internt. För att kunna uppnå högre transparens, och säkerställa att uppförandekoden efterlevs, har Eastnine implementerat ett analysverktyg baserat på ett omfattande frågeförmulär för leverantörer, som möjliggör strukturerad utvärdering av Eastnines partners utifrån miljö- och sociala aspekter. Alla leverantörer, som bedöms ingå in en grupp av strategiska leverantörer som omfattar tjänster och produkter inom bygg, design, fastighetsunderhåll och drift samt konsulttjänster, deltar i utvärderingen. Eventuella risker och frågeställningar behandlas efter färdigställd utvärdering i dialog med leverantörerna. Eastnine anser att genom att betona vikten av denna utvärdering för fortsatt samarbete med våra leverantörer, samt genom att engagera våra leverantörer i en dialog runt dessa frågor, höjs medvetandet och statusen för hållbarhetsarbetet på våra marknader. Utvärderingar utförs på löpande basis. Samtliga strategiska leverantörer har utvärderats och bedömts med hjälp av verktyget.

Kompetensutveckling för anställda

3-3 Styrning av väsentliga frågor
404-3 Andel anställda som får regelbunden utvärdering gällande prestation och karriärutveckling

Att kunna bibehålla kompetenta och engagerade medarbetare är avgörande för Eastnines utveckling och förmågan att nå uppsatta mål för verksamheten. Eastnine strävar efter att vara en attraktiv arbetsgivare och arbetar långsiktigt för att skapa engagemang och medarbetarnöjdhet hos anställda. Karriär- och kompetensutveckling anses vara viktigt för engagemang och nöjdhet med arbetsgivaren, vilket framgår av de årliga medarbetarundersökningarna via Great Place to Work. Under 2023 har Eastnines anställda erbjudits en utbildningsportal där varje medarbetare på arbetstid kunnat ta del av utbildningsmaterial online. Varje år genomförs även medarbetarsamtal med samtliga anställda där utbildningsmål och andra karriärstödande åtgärder diskuteras och planeras.

Avfall	Totalt, ton			Kg/kvm			Andel avfall till återvinning, %	
	2023	2022	Förändring, %	2023	2022	Förändring, %	2023	2022
Direktförvaltade fastigheter	776	834	-7	4,3	4,6	-7	43	38
Samtliga fastigheter	1 029	1 171	-12	4,4	5,0	-12	40	33



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108
Aktien och aktieägarna	109
Hållbarhetsupplysningar	112
→ GRI-noter	112
GRI-index	122
TCFD-rapport	124
EU-taxonomin	126
Definitioner	128
Övrigt	130

Hållbarhetsupplysningar

Mångfald och jämställdhet

3-3 Styrning av väsentliga frågor
405-1 Sammansättning av styrelse, ledning och övriga medarbetare utifrån ålder och kön
406-1 Antal fall av diskriminering och hantering av dessa

Eastnine strävar efter att vara en inkluderande arbetsgivare som stödjer mångfald och öppenhet, både vad gäller uppförande och identitet. Detta arbete styrs av en mångfalds- och likabehandlingspolicy. Eastnine ser mångfald som en konkurrensfördel och inser värdet av olika infallsvinklar, bakgrunder och kompetenser. Eastnine har nolltolerans mot all form av diskriminering, fördomar och särbehandling. Alla anställda i Eastnines organisation ska ha samma möjligheter till avancemang, utbildning och utveckling oavsett sexuell läggning, etnicitet, könsidentitet, funktionsnedsättning, religiös tro eller ålder. Frågor som rör diskriminering och särbehandling ingår i den årliga medarbetarundersökningen och besvaras anonymt. Inga fall av diskriminering rapporterades under 2023.

Eastnine eftersträvar jämställdhet och mångfald bland medarbetare för att säkerställa ett brett spektrum av kunskap, synsätt och erfarenheter i organisationen. Målsättningen är att representationen av kvinnor och män i styrelse och ledning ska vara jämn. I Bolagets ledning är könsfördelningen jämn. Likaså blev könsfördelningen jämn i styrelsen efter att ytterligare en kvinna valdes in i samband med årsstämman 2023. Styrelsen bestod därefter av tre kvinnor och tre män, varav styrelsens ordförande är en kvinna. Under 2023 rankades därför Eastnine på förstaplats på Stiftelsen Allbrights gröna lista när jämställdheten hos svenska börsbolag jämfördes. Vid utgången av 2023 hade Eastnine totalt 22 anställda, varav 13 kvinnor och nio män.

År	2023	2022
STYRELSE		
Kvinnor		
under 30	–	–
30–50	1	1
över 50	2	1
Män		
under 30	–	–
30–50	–	–
över 50	3	3
LEDNING		
Kvinnor		
under 30	–	–
30–50	–	–
över 50	1	1
Män		
under 30	–	–
30–50	1	1
över 50	–	–
ÖVRIGA ANSTÄLLDA		
Kvinnor		
under 30	1	1
30–50	10	12
över 50	1	1
Män		
under 30	–	–
30–50	7	7
över 50	1	1
Totalt	28	29

Kundernas hälsa och säkerhet

3-3 Styrning av väsentliga frågor
416-2 Incidenter av bristande efterlevnad av regler gällande hälsa och säkerhet för produkter och tjänster

Eastnine har ambitionen att leverera högsta möjliga servicenivå till sina hyresgäster och ett tydligt fokus på hälsa och välbefinnande i fastigheterna. Eastnines arbete för kundernas hälsa och säkerhet utgår från Bolagets engagemangspolicy för hyresgäster, som inkluderar krav och kriterier som berör inomhusklimat, fysiskt aktivitet och säkerhet. Policyn är utformad och inspirerad av certifieringsramverket WELL, som syftar till att förbättra hälsa och välmående för de som vistas i byggnaderna. Eastnines fastighet Nowy Rynek D är även certifierad med WELL Gold som förnyas var tredje år samt WELL Health and Safety som förnyas varje år. Eastnine förmedlar information kring hälsa och välmående i lokala sociala medier, erbjuder aktivitetsbaserade möbler som komplement till traditionella kontorsmöbler, och implementerar designelement i byggnader som uppmuntrar till fysisk aktivitet.

Under 2023 har inga incidenter av bristande efterlevnad eller avvikelser, gällande hälso- och säkerhetsaspekter i byggnaderna, inträffat. Rutinmässiga klagomål från hyresgäster avseende inomhusmiljön granskas, utreds, åtgärdas och rapporteras till ledningen på ett systematiskt sätt av förvaltningsorganisationerna på landsnivå.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108
Aktien och aktieägarna	109
Hållbarhetsupplysningar	112
GRI-noter	112
→ GRI-index	122
TCFD-rapport	124
EU-taxonomin	126
Definitioner	128
Övrigt	130

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Hållbarhetsupplysningar

GRI-index

GRI-standard	Beskrivning	FN Global Compacts principer	Sid	Kommentar
Organisationen och redovisningsprinciper				
2-1	Information om organisationen		3	
2-2	Enheter som omfattas av hållbarhetsredovisningen			Fastighetsverksamhet i Litauen, Lettland och Polen. Segmentet Övriga investeringar exkluderas.
2-3	Redovisningsperiod, frekvens och kontaktperson		112	
2-4	Förändringar i tidigare rapporterade upplysningar			I de fall där tidigare rapporterade upplysningar korrigerats finns fotnoter eller kommentarer i anslutning till rapporterade upplysningar.
2-5	Externt bestyrkande			Ej externt bestyrkt. Energi-, vatten- och avfallsdata verifierad av tredje part. Scope 3 beräkningar framtagna av tredje part.
Aktiviteter och anställda				
2-6	Aktiviteter, värdekedja och andra affärsförbindelser		14–16	
2-7	Medarbetare	3, 6	112	
2-8	Medarbetare som inte är anställda	3, 6	112	
Styrning				
2-9	Sammansättning och struktur för styrning		101–102	
2-10	Nominering och val av högsta styrande organ		101–102	
2-11	Ordförande för högsta styrande organ		106	
2-12	Högsta styrande organets roll i arbetet med översyn och hantering av påverkan		103	
2-13	Delegering av beslutsfattande för att hantera påverkan		103	
2-14	Högsta styrande organets roll i relation till hållbarhetsredovisningen		103	
2-15	Intressekonflikter		91, 106, 110	

Övrig information

GRI-standard	Beskrivning	FN Global Compacts principer	Sid	Kommentar
2-16	Kommunikation av kritiska frågeställningar		103	
2-17	Den samlade kunskapen hos det högsta styrande organet		102, 106	
2-18	Utvärdering av det högsta styrande organets arbete		103	
2-19	Ersättningspolicy		104	
2-20	Process för att fastställa ersättningar		104	
2-21	Årlig total ersättning		113	
Strategi, policyer och praxis				
2-22	Uttalande om strategi för hållbar utveckling		100	
2-23	Värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande	10	114–115	
2-24	Förankring av värderingar, principer, standarder och normer gällande uppförande		114–115	
2-25	Processer för att avhjälpa negativ påverkan	7	114–115	
2-26	Mekanismer för rådgivning och rapportering av angelägenheter för organisationen		114–115	
2-27	Efterlevnad av lagar och förordningar		114–115	
2-28	Medlemskap i organisationer			UN Global Compact, Green Building Council Lithuania, GRESB, Proptech Association Lithuania
Intressentengagemang				
2-29	Metod för intressentengagemang		115	
2-30	Kollektivavtal			Samtliga medarbetare var tjänstemän. Ingen medarbetare omfattades av kollektivavtal.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108
Aktien och aktieägarna	109
Hållbarhetsupplysningar	112
GRI-noter	112
→ GRI-index	122
TCFD-rapport	124
EU-taxonomin	126
Definitioner	128
Övrigt	130

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Hållbarhetsupplysningar

Väsentliga frågor

Väsentlig fråga	Indikator	FN Global Compacts principer	FN:s globala mål	Sid	Kommentar
Väsentliga frågor					
	3-1	Process för att fastställa väsentliga frågor		116	
	3-2	Lista på väsentliga frågor		116	
Ekonomi					
Antikorruption	3-3	Styrning av väsentliga frågor		116	
	205-2	Kommunikation kring, och utbildning i, policyer och rutiner för antikorruption	10	27, 62, 114, 116	
	205-3	Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	10	27, 116	
Miljö					
Energi	3-3	Styrning av väsentliga frågor		25, 117	
	302-1	Energianvändning inom organisationen	6, 9	7	25, 117
	302-3	Energiintensitet	6, 9		25, 117
Vatten	3-3	Styrning av väsentliga frågor		26, 118	
	303-5	Total vattenanvändning	7, 8, 9	11, 12	26, 118
Utsläpp	3-3	Styrning av väsentliga frågor		25, 118–119	
	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	7, 8, 9	11, 12	25, 118–119
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser från energiförbrukning (Scope 2)	7, 8, 9		25, 118–119
	305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser	7, 8, 9		25, 118–119
Avfall	3-3	Styrning av väsentliga frågor		26, 120	
	306-3	Genererat avfall		11, 12	26, 120

Väsentlig fråga	Indikator		FN Global Compacts principer	FN:s globala mål	Sid	Kommentar
Leverantörs- bedömningar avseende miljö	3-3	Styrning av väsentliga frågor			28, 120	
	308-1	Nya leverantörer som utvärderats utifrån miljömässiga kriterier			12 28, 120	
Socialt						
Kompetens- utveckling	3-3	Styrning av väsentliga frågor			120	
	404-3	Andel anställda som får regelbundna utvecklings- samtal			6 120	
Mångfald och jämsköldhet	3-3	Styrning av väsentliga frågor			27, 121	
	405-1	Mångfald i styrelse, ledning och bland anställda			1, 2, 4, 6 27, 121	
Icke- diskriminering	3-3	Styrning av väsentliga frågor			1, 2, 4, 6 27, 121	
	406-1	Antal fall av diskriminering och hantering av dessa			27, 121	
Leverantörs- utvärdering - socialt	3-3	Styrning av väsentliga frågor			28, 120	
	414-1	Nya leverantörer som utvärderats utifrån sociala kriterier			28, 120	
Kundernas hälsa och säkerhet	3-3	Styrning av väsentliga frågor			13, 121	
	416-2	Incidenter av bristande efterlevnad av regler gällande hälsa och säkerhet för produkter och tjänster			11 121	



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108
Aktien och aktieägarna	109
Hållbarhetsupplysningar	112
GRI-noter	112
GRI-index	122
→ TCFD-rapport	124
EU-taxonomin	126
Definitioner	128
Övrigt	130

Hållbarhetsupplysningar

TCFD-rapport

Denna rapport ger ytterligare upplysningar i enlighet med TCFD:s (Task Force on Climate-related Financial Disclosure) rekommendationer när det gäller hur Eastnine arbetar med klimatrelaterade risker och möjligheter.

Bygg- och fastighetssektorn står för cirka en tredjedel av världens energiförbrukning och utsläpp av växthusgaser, vilket innebär att fastighetsbolag är exponerade för risker relaterade till klimatförändringar. Om vi ska klara av de utmaningar som följer av övergången till en koldioxidsnål ekonomi måste vi ha en god förståelse för dessa risker och hur de kan undvikas eller mildras. Samtidigt kan den gröna omvandlingen innebära nya möjligheter (konkurrensfördelar och långsiktiga fördelar) för aktörer som är villiga att höja sin ambitionsnivå och ta vara på dem i ett tidigt skede. Denna insikt ligger till grund för hur Eastnine ser på klimatrelaterade risker samt möjligheter och åter speglas i hållbarhetsarbetet.

Styrning

Eastnine arbetar systematiskt med strategier som syftar till att minska klimatavtrycket och de klimatrelaterade riskerna. Dessa risker ingår i styrelsens och ledningens riskbedömningsarbete. Riskbedömningsanalysen uppdateras löpande och de åtgärder som vidtas för att möta de olika riskerna utvärderas utifrån relevans och effektivitet.

Eastnine bedömer löpande riskerna för den befintliga fastighetsportföljen och genomför alltid en miljöriskbedömning som en del av due diligence-processen vid förvärv.

Styrning	Strategi	Riskhantering	Indikatorer och mål
a) Styrelsens översyn av klimatrelaterade risker och möjligheter. s. 103	a) Beskrivning av klimatrelaterade risker och möjligheter som vi har identifierat. s. 23–26	a) Beskrivning av processen för att identifiera och bedöma klimatrelaterade risker. s. 23–24, 58, 61–62	a) Indikatorer för att mäta och styra klimatrelaterade risker och möjligheter. s. 23–24
b) Ledningens roll avseende bedömning och hantering av klimatrelaterade risker och möjligheter. s. 7–8, 103	b) Beskrivning av hur verksamhet, strategi och finansiell planering har påverkats. s. 23–26	b) Beskrivning av processer för att hantera klimatrelaterade risker. s. 23–24, 61–62, 124–125	b) Rapportering av Scope 1, 2 och 3 enligt Greenhouse Gas Protocol. s. 118–119
	c) Beskrivning av organisationens strategiska motståndskraft och påverkan av olika klimatrelaterade risker och möjligheter. s. 124–125	c) Beskrivning av hur processerna är integrerade i organisationens övergripande riskhantering. s. 23–24, 61–62, 124–125	c) Beskrivning av mål som används för att hantera klimatrelaterade risker och möjligheter samt utfall på dessa mål. s. 23–24

Förvärv

ESG-granskning vid förvärv:

- Analys av energianvändning
- Genomgång av certifieringsbetyg
- Beräkning av kostnader för uppgradering/förnyelse av certifiering
- Analys av fysiska klimatrisker relaterade till fastighetens geografiska läge (Munich Re/GRESB)
- Granskning enligt EU:s taxonomiregelverk

Förvaltning

Inkluderade ledningssystem:

- Byggnadscertifiering
- Övervakning av energianvändning
- Övervakning av vattenanvändning
- Hyresgästernas engagemang
- Gröna hyresavtal
- Indikatorer och nyckeltal



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108
Aktien och aktieägarna	109
Hållbarhetsupplysningar	112
GRI-noter	112
GRI-index	122
→ TCFD-rapport	124
EU-taxonomin	126
Definitioner	128
Övrigt	130

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Hållbarhetsupplysningar

Omställningsrisker
Omställningsrisker är risker som uppstår i samband med den globala omställningen till en koldioxidsnål ekonomi. Detta skifte innebär förändringar i policyer, investeringar, affärsstrategier och vad som efterfrågas av kunderna, det vill säga minskad miljöpåverkan. För fastighetssektorn kommer denna omställning sannolikt att leda till ökade krav på byggnaders klimatprestanda och att gröna, och icke-gröna, tillgångar värderas olika. De omställningsrisker som anses vara väsentliga för vår verksamhet beskrivs mer i detalj på s. 61–62.

Fysiska klimatrisker
Med fysiska klimatrisker avses risker relaterade till den globala uppvärmningen som påverkar fastigheternas drift och underhåll, exempelvis högre temperaturer och en högre sannolikhet för extremt väder. Fysiska klimatrisker kan delas in i risker relaterade till byggnadens geografiska läge och risker relaterade till dess underhåll och drift. När det gäller klimatrisker relaterade till geografiskt läge har Eastnine genomfört en miljöriskanalys för samtliga fastigheter, baserad på klimatdata som tillhandahålls av GRESB och Munich Re. Denna analys görs även inför alla potentiella förvärv och ingår, tillsammans med andra resultat i ESG-rapporten, i styrelsens beslutsunderlag. Utöver detta genomförs fastighetsspecifika klimatriskanalyser för att säkerställa fastigheternas motståndskraft utifrån senast tillgänglig vetenskap. Läs mer om analyser genomförda 2023 på s. 23–24.

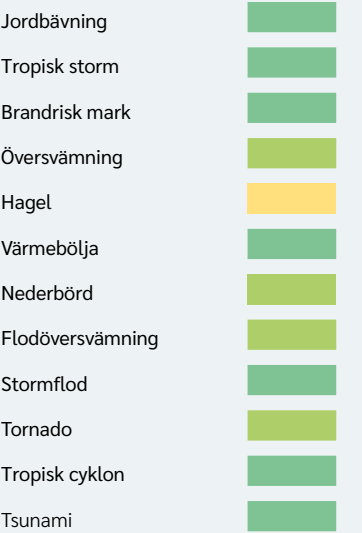
Vårt hållbarhetsarbete innebär nya möjligheter
Eastnine är en ansvarsfull aktör med höga miljöambitioner. Med hållbarhetscertifieringar på toppnivå och genom att vidta åtgärder som minskar energianvändningen och utsläppen ska vi säkerställa och öka fastighetsportföljens värde, uppfylla och överträffa hyresgästernas förväntningar, öka våra medarbetares miljöengagemang samt säkra tillgången till framtida finansiering. På s. 25–28 beskrivs hur vi avser skapa värde för våra intressenter genom att ta vara på klimatrelaterade möjligheter inom områdena energieffektivitet, koldioxidutsläpp och effektiv resursanvändning.

Fysiska klimatrisker relaterade till fastigheternas geografiska läge
Illustrationen till höger ger en översikt över fysiska klimatrelaterade risker i Eastnines fastighetsportfölj, i form av nuvarande risker och framtida risker fram till år 2050. Riskbedömningen bygger på klimatdata tillhandahållen av GRESB Climate Risk Module och baseras på en metodologi framtagen av Munich Re, en global leverantör av försäkrings- och återförsäkringsprodukter. För framtida risker presenteras värsta möjliga scenarion enligt RCP 8.5. RCP 8.5-scenariot står för det mest negativa utfallet gällande klimatförändringar som beskrivs i IPCC-rapporten (The Intergovernmental Panel on Climate Change, FN:s organ för att sammanfatta och bedöma vetenskapen relaterad till den globala uppvärmningen), dvs. den högsta koldioxidhalten i atmosfären om målen i Parisavtalet inte uppnås. Översikten baseras på aggregerade data för samtliga fastigheter.

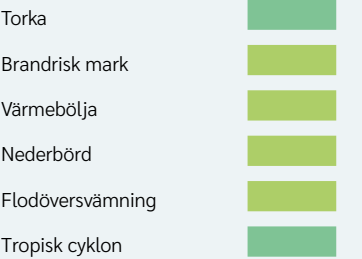


Fysiska klimatrelaterade risker för fastigheterna

Exponeringsöversikt – nuvarande



Exponeringsöversikt – RCP 8.5 / År 2050



■ Ingen / mycket låg exponering
■ Låg exponering
■ Medel exponering
■ Hög exponering
■ Mycket hög exponering



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108
Aktien och aktieägarna	109
Hållbarhetsupplysningar	112
GRI-noter	112
GRI-index	122
TCFD-rapport	124
→ EU-taxonomin	126
Definitioner	128
Övrigt	130

EU-taxonomin

Eastnine omfattas inte av rapporteringskravet enligt EU:s taxonomi för hållbara investeringar. Eastnine har ändå valt lämna upplysningar om hur verksamheten bidrar till att uppfylla EU:s miljömål i syfte att utveckla det interna miljöarbetet och förbättra kommunikationen med olika intressenter.

Ekonomiska aktiviteter enligt EU-taxonomin

Tillämpning av EU-taxonomin har tagits fram som en del av EU:s handlingsplan för hållbara finanser. Det är ett verktyg för att kunna identifiera vilka investeringar som är miljömässigt hållbara på EU-nivå, för att kunna styra finansiering mot gröna tillgångar samt aktiviteter och därmed uppnå EU:s klimatmål. För att en aktivitet ska anses hållbar måste den enligt taxonomiförordningen bidra till minst ett av sex inom taxonomin fastställda miljömål och inte negativt påverka de övriga miljömålen. Utöver det, ställs krav avseende mänskliga rättigheter och andra sociala aspekter. De aktiviteter i Eastnines verksamhet som kan hänföras till EU-taxonomin ligger inom förvärv samt förvaltning av kontorsfastigheter och omfattas därmed av den i förordningen ekonomiska aktiviteten 7.7. Förvärv och ägande av byggnader.

Bedömning av taxonomiförenliga verksamheter

Med hänsyn till de tekniska granskningskriterierna för aktivitet 7.7. Förvärv och ägande av byggnader anses alla byggnader med energiklass A eller som är bland de 15 procent mest energieffektiva i landet vara förenliga med taxonomin. Under 2023 har en litauisk branschorganisation publicerat kriterier för de topp 15 procent mest energieffektiva

kontorsbyggnaderna, riktlinjer som Eastnine har använt i klassificering av beståndet. I Lettland finns inga motsvarande gränsvärden men utifrån bedömningar som gjorts i samband med energikartläggningar anses Eastnines fastigheter Zala 1 och Valdemara Centrs, som har energiklass B, uppfylla förenlighetskriterier utifrån ”topp 15 procent”-kriteriet.

För att vara förenligt med taxonomin krävs att en verksamhet inte orsakar betydande skada (DNSH - Do No Significant Harm) för de övriga miljömålen. Eastnine genomför klimatriskanalys för alla verksamhetsorter samt utför byggnadsspecifik klimatriskanalys vid förvärv. 2023 beställdes en fördjupad analys för samtliga S7-fastigheter samt fastigheten Uniq i Vilnius. Dessa analyser används som underlag för eventuella anpassningsplaner. Mer om klimatriskanalyser kan läsas på s. 23–24. Mot denna bakgrund anses samtliga Eastnines befintliga fastigheter vara förenliga med DNSH-kriterierna för aktivitet 7.7.

Avseende ”minimiskyddsåtgärder” kopplade till mänskliga rättigheter, antikorruption och transparens i affärsverksamheten, är dessa kriterier tillgodosedda för Eastnine som helhet genom våra uppförandekoder, etiska riktlinjer och rutiner kopplade till leverantörsbedömningar och interna antikorrupsutbildningar.

Redovisning av ekonomiska aktiviteter enligt EU-taxonomin

Tabellerna på nästa sida anger andel av nettoomsättning, driftutgifter och kapitalutgifter som är förenliga med EU-taxonomin för aktivitet 7.7.

I tabell 1 visas nettoomsättning, vilket avser Eastnines hyresintäkter som redovisas i resultaträkningen. Andel av omsättning som är förenlig med EU-taxonomin bedöms utifrån kriterier som beskrivits ovan och avser hyresintäkter från fastigheter som uppfyller kriterier för aktivitet 7.7.

Tabell 2 visar driftutgifter och omfattar kostnader för fastighets-skötsel, löpande reparationer, underhåll samt hyresgästanpassningar som kostnadsförts. Andelen driftutgifter som är förenlig med EU-taxonomin bedöms utifrån kriterier som beskrivits ovan och avser driftutgifter från fastigheter som uppfyller kriterier för aktivitet 7.7.

I tabell 3 redogörs för kapitalutgifter, och avser förvärv och investeringar som ökar värdet av Eastnines fastigheter förenliga med bedömningskriterier för aktivitet 7.7.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108
Aktien och aktieägarna	109
Hållbarhetsupplysningar	112
GRI-noter	112
GRI-index	122
TCFD-rapport	124
→ EU-taxonomin	126
Definitioner	128
Övrigt	130

Hållbarhetsupplysningar

Tabell 1. Ekonomiska aktiviteter	Netto- omsättning, MEUR	%	Begränsning av klimat- förändringar, %	DNSH kriterier, Ja/Nej	Minimiskydds- åtgärder, Ja/Nej	Taxonomi- förenlig andel, %	Möjliggörande/ Omställning, M/O
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin	36,2	100					
A. 1 Verksamheter som är förenliga med taxonomin	28,7	79					
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	28,7	79	100	Ja	Ja	79	–
A. 2 Verksamheter som inte är förenliga med taxonomin	7,5	21					
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	7,5	21					
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin	0,0	0					
Totalt (A+B)	36,2	100					

Tabell 2. Ekonomiska aktiviteter	Driftutgifter, MEUR	%	Begränsning av klimat- förändringar, %	DNSH kriterier, Ja/Nej	Minimiskydds- åtgärder, Ja/Nej	Taxonomi- förenlig andel, %	Möjliggörande/ Omställning, M/O
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin	10,5	100					
A. 1 Verksamheter som är förenliga med taxonomin	8,3	78					
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	8,3	78	100	Ja	Ja	78	–
A. 2 Verksamheter som inte är förenliga med taxonomin	2,3	22					
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	2,3	22					
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin	0,0	0					
Totalt (A+B)	10,5	100					

Tabell 3. Ekonomiska aktiviteter	Kapitalutgifter, MEUR	%	Begränsning av klimat- förändringar, %	DNSH kriterier, Ja/Nej	Minimiskydds- åtgärder, Ja/Nej	Taxonomi- förenlig andel, %	Möjliggörande/ Omställning, M/O
A. Verksamheter som omfattas av taxonomin	2,2	100					
A. 1 Verksamheter som är förenliga med taxonomin	1,4	61					
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	1,4	61	100	Ja	Ja	61	–
A. 2 Verksamheter som inte är förenliga med taxonomin	0,9	39					
7.7 Förvärv och ägande av byggnader	0,9	39					
B. Verksamheter som inte omfattas av taxonomin	0,0	0					
Totalt (A+B)	2,2	100					



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108
Aktien och aktieägarna	109
Hållbarhetsupplysningar	112
GRI-noter	112
GRI-index	122
TCFD-rapport	124
EU-taxonomin	126
→ Definitioner	128
Övrigt	130

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Definitioner

Eastnine tillämpar ESMA:s riktlinjer om alternativa nyckeltal. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull information till investerare och Bolagets ledning då de möjliggör utvärdering och jämförelse av Bolagets finansiella ställning, finansiella resultat och kassaflöden. Dessa finansiella mått och nyckeltal ska ses som ett komplement till mått som definieras enligt IFRS. Nedanstående nyckeltal är inte definierade enligt IFRS, om det inte uttryckligen anges.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Direktavkastning, intjäningsförmåga
Driftnetto i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde.

Direktavkastningskrav, fastigheter
Direktavkastningskravet används i värderingarna och avser avkastningskrav vid kalkylperiodens slut. Avkastningskravet baseras på förräntningskrav för liknande objekt med tillägg för fastighetsrelaterad risk såsom geografiskt läge, fastighetens skick och framtida vakansrisk.

Genomsnittshyra
Kontrakterade hyresintäkter för lokaler i förhållande till uthyrd lokalyta vid årets slut.

Hyresvärde
Kontrakterade årshyror som löper vid årets utgång med tillägg för rabatter samt bedömd marknads-hyra för vakanser.

Miljöcertifierade fastigheter
Andelen miljöcertifierad (minst LEED Gold eller BREEAM Excellent) fastighetsyta i förhållande till total fastighetsyta exklusive fastigheter som väntas bli föremål för omfattande projektutveckling.

Triple-net-avtal
Hyresavtal där hyresgästen, utöver bashyran, betalar kostnader som belöper på förhyrd yta. Dessa inkluderar bland annat drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkring och fastighetsskötsel.

Uthyrningsbar yta
Total yta tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, yta
Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

Uthyrningsgrad, ekonomisk
Kontrakterad årshyra vid årets utgång i förhållande till hyresvärdet. *Nyckeltalet används för att underlätta bedömningen av hyresintäkter för vakanta ytor och övriga ekonomiska vakanser.*

Vakansgrad, ekonomisk
Årshyra för vakanta ytor vid årets utgång i förhållande till hyresvärdet vid periodens utgång.

Vakansgrad, yta
Outhyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

WAULT
Genomsnittlig återstående avtalslängd för hyresavtalen vid periodens slut, viktat efter avtalade hyresintäkter.
Nyckeltalet visar viktad tidsrisk för framtida vakanser.

Överskottsgrad
Periodens driftnetto i förhållande till periodens hyresintäkter.

Finansiella nyckeltal

Avkastning på eget kapital
Årets resultat i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad
Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde.

Driftnetto
Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

EBITDA
Resultat före räntor, skatt samt avskrivningar på materiella och immateriella tillgångar.

Förvaltningsresultat
Resultat före värdeförändringar, erhållna utdelningar och skatt.

Genomsnittlig räntenivå
Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder vid årets slut.

Hyresintäkter
Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

Kapitalbindningstid
Återstående genomsnittlig löptid för räntebärande skulder vid årets slut.

Nettoskuldkvot
Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel vid årets slut i förhållande till driftnettot efter avdrag för centrala administrationskostnader.

Räntebindningstid
Återstående genomsnittlig räntebindningstid för räntebärande skulder vid årets slut.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108
Aktien och aktieägarna	109
Hållbarhetsupplysningar	112
GRI-noter	112
GRI-index	122
TCFD-rapport	124
EU-taxonomin	126
→ Definitioner	128
Övrigt	130

Definitioner

Räntetäckningsgrad
Förvaltningsresultat med återläggning av räntekostnader i förhållande till räntekostnader.
Nyckeltalet visar hur väl kassaflödet räcker för att täcka räntekostnaderna.

Skuldkvot
Räntebärande skulder vid årets slut i förhållande till driftnettot efter avdrag för centrala administrationskostnader.

Soliditet
Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

Aktierelaterade nyckeltal

Eget kapital per aktie
Summa eget kapital vid årets slut i relation till antal utgivna aktier med avdrag för återköpta aktier vid årets slut.

Förvaltningsresultat per aktie
Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden.

Kassaflöde per aktie
Årets kassaflöde dividerat med vägt genomsnittligt antal aktier under perioden.

Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten
Årets kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med vägt genomsnittligt antal aktier under perioden.

Långsiktigt substansvärde
Eget kapital med återläggning av värdet för derivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

Långsiktigt substansvärde per aktie
Långsiktigt substansvärde i relation till antal utgivna aktier med avdrag för återköpta aktier.

Resultat per aktie (definition enligt IFRS)
Årets resultat hänförligt till moderbolagets ägare i relation till genomsnittligt antal utgivna aktier med avdrag för återköpta aktier.

Ordlista

Break-option
En ensidig option för hyresgästen att avsluta hyresavtalet i förtid. Klausulen innebär oftast en ensidig rätt att avträda hyresavtalet utan tillkommande hyresbetalningar.

Bruttoarea
Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida. Begreppet används till exempel vid fastighetvärderingar.

CBD
Med CBD avses Central Business District och utgörs av stadens centrum för butiker, kontor och service.

Fastighet
Avser fastighet som innehas med äganderätt eller genom tomträttsavtal.

GRESB
Förkortning för Global Real Estate Sustainability Benchmark.

Gröna hyresavtal
Hyresavtal där Eastnine och hyresgästen fastslår att aktivt arbeta för att främja och förbättra fastighets-/lokalens miljöprestanda.

Hållbarhetscertifieringssystem
BREEAM, är en förkortning för Building Research Establishment Environmental Assessment Method.
LEED, är en förkortning för Leadership in Energy and Environmental Design.
WELL och Fitwel, är internationella system för certifiering av byggnader som främjar människors hälsa och välmående på arbetsplatsen.

ICT
Förkortning för informations- och kommunikationsteknik (Information and Communication Technology).

IFRS
Förkortning för International Financial Reporting Standard. IFRS är en Internationell redovisningsstandard för upprättande av koncernredovisningar.

Nettouthyrning
Årliga hyresintäkter från nytecknade minus uppsagda hyresavtal under året.

Räntederivat
Avtal om köp och försäljning av räntor vars pris och villkor påverkas av faktorer såsom tid, inflation och marknad. Derivatavtal ingås normalt för att säkerställa förutsägbara räntenivåer för hela eller delar av de räntebärande lånen. Ränteswap är ett derivat vars värde på förfalldagen är noll och avtalet upphör att gälla utan ytterligare betalningsflöden.

Substansrabatt/premie
Skillnaden mellan substansvärde och börsvärde. Om börsvärdet är lägre än substansvärdet handlas aktien med en substansrabatt, om börsvärdet är högre handlas aktien med premie.

Verkligt värde
Verkligt värde är det pris till vilket en överlåtelse kan ske mellan oberoende och kunniga parter som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Det verkliga värdet anses vara lika med anskaffningsvärdet vid anskaffningstillfället och därefter kan det verkliga värdet förändras över tiden.

WACC
Förkortning för genomsnittlig vägd kapitalkostnad (Weighted Average Cost of Capital).

Återköp av egna aktier
Förvärv av egna aktier på börsen. Svenska företag kan äga upp till tio procent av utgivna aktier, förutsett bolagsstämmas godkännande.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108
Aktien och aktieägarna	109
Hållbarhetsupplysningar	112
GRI-noter	112
GRI-index	122
TCFD-rapport	124
EU-taxonomin	126
Definitioner	128
→ Övrigt	130

↓ Ladda ner pdf för utskrift

Övrigt

Årsstämma 2024

Årsstämman i Eastnine AB äger rum torsdagen den 25 april 2024 kl. 15.00 på IVA Konferenscenter, Grev Turegatan 16 i Stockholm.

Anmälan

Aktieägare som önskar delta i årsstämman ska dels vara införd som aktieägare i den utskrift av aktieboken som görs av Euroclear Sweden AB per onsdag den 17 april 2024 eller, om aktierna är förvaltarregistrerade, begära att förvaltaren rösträttsregistrerar aktierna i sådan tid att registreringen är verkställd fredagen den 19 april 2024, dels anmält sin avsikt att delta i årsstämman senast fredag den 19 april 2024 enligt följande alternativ:

- per telefon, 08-505 977 00
- via e-post, agm@eastnine.com
- eller per post till: Eastnine AB (publ),
”Årsstämma”, Box 7214, 103 88 Stockholm.

Förvaltarregistrerade aktier

Aktieägare med förvaltarregistrerade aktier måste tillfälligt omregistrera aktierna i eget namn för att ha rätt att delta i årsstämman. Sådan registrering ska vara verkställd hos Euroclear Sweden AB senast den 19 april 2024.

Ombud

Om aktieägare företräds genom ombud ska en skriftlig och daterad fullmakt undertecknad av aktieägaren sändas till Eastnine i god tid före stämman. Fullmaktsformulär finns tillgängligt på Eastnines webbsida, www.eastnine.com. Om aktieägaren är en juridisk person ska registreringsbevis eller annan behörighetshandling biläggas.

Fullständig kallelse

Fullständig kallelse till årsstämman 2024 finns på www.eastnine.com.

Kontakt

Huvudkontor, Stockholm

Eastnine AB (publ)
Box 7214, 103 88 Stockholm,
Sverige
Besök: Kungsgatan 30
Tel: 08-505 977 00
E-post: info@eastnine.com

Lettland

Eastnine Latvia
Kr. Valdemara iela 21-9
Riga LV-1010, Lettland
E-post: info@eastnine.lv

Litauen

Eastnine Lithuania
Lvivo g.25-701
LT-09320 Vilnius, Litauen
E-post: info@eastnine.lt



Kalendarium

- Delårsrapport januari–mars 2024: 24 april 2024
- Årsstämma: 25 april 2024
- Delårsrapport januari–juni 2024: 4 juli 2024
- Delårsrapport januari–september 2024: 24 oktober 2024
- Bokslutskommuniké 2024: 5 februari 2025



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108
Aktien och aktieägarna	109
Hållbarhetsupplysningar	112
GRI-noter	112
GRI-index	122
TCFD-rapport	124
EU-taxonomin	126
Definitioner	128
→ Övrigt	130

↓ Ladda ner pdf för utskrift



Övrig information

Denna version av årsredovisningen är upprättad i PDF-format och är därmed inte ett XHTML-format som överensstämmer med ESEF-förordningen. Eastnines ESEF-rapport finns tillgänglig på eastnine.com.

Foto: Norbert Tukaj, Johan Paulin, Laimonas Ciunys samt foton erhållna av Skanska.
Omslag: Laimonas Ciunys.
Design och produktion: Eastnine i samarbete med Narva Communications. **Tryck:** Elanders Sweden.



Detta är Eastnine	3
Fokus på hållbarhet	17
Vår verksamhet	29
Finansiell information och styrning	50
Övrig information	108
Aktien och aktieägarna	109
Hållbarhetsupplysningar	112
GRI-noter	112
GRI-index	122
TCFD-rapport	124
EU-taxonomin	126
Definitioner	128
→ Övrigt	130



Eastnine AB (publ)
Box 7214, 103 88 Stockholm
Besöksadress: Kungsgatan 30
Telefon: +46 8 505 97 700
E-post: info@eastnine.com
www.eastnine.com

↓ Ladda ner pdf för utskrift