

Bokslutskommuniké 2022

Större fastighetsportfölj, positiv nettouthyrning och högre hyresnivå innebar att förvaltningsresultatet för 2022 uppnådde en ny rekordnivå. Under fjärde kvartalet tecknade Eastnine ett villkorat avtal om försäljning av innehavet i Melon Fashion Group (MFG) för 193 MEUR. Affären bedöms kunna slutföras under första kvartalet 2023, om återstående villkor uppfylls.

Januari-december 2022

- Hyresintäkterna ökade med 41 procent till 30 299 TEUR (21 530), till följd av ett större fastighetsbestånd samt högre uthyrningsgrad och hyresnivå. Hyresintäkter i en jämförbar portfölj ökade med 4 procent.
- Driftnettot ökade med 43 procent till 27 487 TEUR (19 237).
- Förvaltningsresultatet ökade med 41 procent till 13 413 TEUR (9 526), motsvarande 0,60 EUR per aktie (0,43).
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 92 589 TEUR (61 303). Av förändringarna hänförs 9 383 TEUR (16 306) till fastigheter, 70 789 TEUR (43 648) till övriga investeringar¹ och 12 417 TEUR (1 349) hänförs till derivat.
- Innehavet i MFG redovisas till det avtalade försäljningsvärdet i euro.
- Realiserade värdeförändringar samt utdelningar uppgick till 7 075 TEUR (5 113), varav utdelning från MFG var 7 075 TEUR (3 266).
- Årets resultat uppgick till 108 560 TEUR (72 334), motsvarande 4,88 EUR per aktie efter utspädning (3,25).

- Nettouthyrningen var positiv och uppgick till 2 048 TEUR (-1 720). Den ekonomiska uthyrningsgraden ökade till 96,3 procent (90,0).
- Fastighetsvärdet har ökat med 29 procent till 606 MEUR (470), huvudsakligen på grund av förvärv.

Viktiga händelser under fjärde kvartalet

- Ett villkorat avtal har ingåtts om försäljning av hela Eastnines innehav i MFG för 193 MEUR. Ryska myndigheter har godkänt transaktionen. Eastnines bedömning är att affären kan slutföras under första kvartalet 2023, förutsatt att samtliga återstående villkor uppfylls.
- Eastnine erhöll för tredje året i rad toppratingen fem stjärnor i GRESB:s årliga ESG-bedömning av fastighetsbranschen och avancerade till nionde plats bland börsnoterade europeiska bolag.
- Eastnines fastighet Valdemara Centrs har erhållit miljöcertifieringen LEED Gold.

Viktiga händelser efter årets slut

- Styrelsen föreslår en utdelning om 3,40 SEK/aktie (3,00) att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 0,85 SEK/aktie. Utdelningsförslaget utgör 51 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.

NYCKELTAL I URVAL	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 okt-dec	2021 okt-dec
Hyresintäkter, TEUR	30 299	21 530	8 495	5 451
Förvaltningsresultat, TEUR	13 413	9 526	3 600	1 742
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,60	0,43	0,16	0,08
Årets/periodens resultat, TEUR	108 560	72 334	-277	47 249
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	4,88	3,25	-0,01	2,12
Avkastning på eget kapital, %	25,4	21,1	0,0	53,6

NYCKELTAL I URVAL	2022 31 dec	2021 31 dec
Nettobelåningsgrad, %	38	35
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	51	45
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR	21,9	17,6
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	243	182

I denna rapport avser jämförelsetalen inom parentes för resultatposter perioden januari-december 2021 och för balansposter 31 december 2021. Med Bolaget avses Eastnine-koncernen. 1 EUR = 11,12 SEK, 1 EUR = 77,91 RUB, 1 EUR = 4,69 PLN den 31 december 2022 (källa: Reuters).

¹ Övriga investeringar består av Eastnines innehav i MFG samt East Capital Baltic Property Fund II.

Detta är Eastnine

Eastnine är ett svenskt fastighetsbolag med moderna och hållbara fastigheter i Baltikum och Polen.

Eastnine är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap och har huvudkontor i Stockholm.

Hyresgästerna utgörs huvudsakligen av stora och stabila internationella bolag med långa hyresavtal.

MÅL I AFFÄRSPLAN 2023

Verksamhet	Status 31 december 2022
Fastighetsportfölj om 700 MEUR vid slutet av 2023.	606 MEUR
Förvaltningsresultatet under kvartal fyra 2023 (omräknat i årstakt) ska uppgå till 25 MEUR.	14,4 MEUR (årstakt Q4 2022)
Finansiella	
Utdelningen ska över tid motsvara minst 50 % av förvaltningsresultatet efter avdrag för aktuell skatt.	51 ¹
Avkastning på eget kapital bör uppgå till minst 10 % över tid.	25,4 % (rullande tolv månader)
Nettobelåningsgrad fastigheter ska uppgå till max 60 %.	51 %
Soliditeten ska vara minst 35 %.	57 %
Hållbarhet	
Fastighetsbeståndet ska vara miljöcertifierat i nivå med LEED Gold, BREEAM Excellent eller högre. ²	94 %
Andelen grön finansiering ska öka.	64 % (26 % 31 dec 2021)

¹ Baseras på styrelsens förslag till årsstämman 2023 om 3,40 SEK per aktie. ² Exklusive yta som kan bli föremål för omfattande projektutveckling.

Vision

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

Affärsidé

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

Affärsmodell

Förvaltning

Förvaltningen ska bedrivas i nära samarbete med kunderna och bygga på affärsmässighet, hållbarhet och innovation för att såväl Eastnine som kunderna ska uppnå sina respektive mål.

Förädling

Fastighetsbeståndet ska kontinuerligt förbättras genom utveckling av nya fastigheter, samt investeringar i befintligt bestånd, för att öka intjäningsförmågan.

Transaktion

Fastighetsbeståndet ska växa och vid behov renodlas för att säkerställa positionen som den ledande förvaltaren av moderna och hållbara kontors- och logistiklokaler på utvalda marknader i Baltikum och Polen.

Stark nettouthyrning och nya förvärv höjde förvaltningsresultatet

Eastnines fastighetsverksamhet uppvisade en mycket stark utveckling under 2022. Förvaltningsresultatet växte med 41 procent efter nya förvärv, successivt stigande uthyrningsgrad samt högre hyresnivå. Under fjärde kvartalet avtalades om försäljning av innehavet i MFG och affären kan komma att slutföras under första kvartalet 2023. Om så sker kommer Eastnine att ha stora möjligheter att fortsätta på tillväxtresan.



Resultatet från fastighetsverksamheten på rekordnivå
Eastnine uppvisar en stor ökning av resultatet från fastighetsrörelsen under 2022, som grundar sig i nya fastighetsförvärv, stor positiv nettouthyrning och stigande hyresnivå. Förvaltningsresultatet är på en rekordnivå, trots stigande räntenivå och negativ effekt från engångsposter under fjärde kvartalet. Under året har vi gjort entré på en ny marknad, staden Poznan i Polen, genom förvärv av den nybyggda kontorsfastigheten Nowy Rynek D. I slutet av 2021 förvärvades Uptown Park i Vilnius, Litauen, som påverkat resultatet i sin helhet först från 2022. Den positiva nettouthyrningen under året uppgick till hela 9 300 kvm, motsvarande närmare 2 050 TEUR i årshyra och uthyrningsgraden steg med mer än 6 procentenheter till drygt 96 procent vid årets slut. Hyresnivån steg efter sedvanlig hyresindexering, huvudsakligen från januari 2022.

Stabila hyresgäster och finanser

Rysslands invasionskrig i Ukraina, som inleddes i februari 2022, pågår tyvärr fortfarande. Kriget har inte bara åsamkat Ukraina fruktansvärd skada, det har också tillsammans med efterdyningarna av coronapandemin, drivit upp inflationen i hela världen. Detta har i sin tur lett till stigande marknadsräntor samt prognoser om fallande tillväxt. Efterfrågan på kontor har varit hög, speciellt i Vilnius. Alla faktorer påverkar, och kommer att fortsätta påverka, även oss. Inflationen innebär högre hyresintäkter och

fastighetskostnader. Högre uthyrningsgrad gör dock att nettot blir positivt för vår del, då i stort sett hela årshyran är indexerad på olika nivåer och triple-net-hyresavtal innebär att fastighetskostnaderna i princip i sin helhet kan överföras till hyresgästerna. Stigande marknadsräntor har höjt finansieringskostnaden för den tredjedel av skulderna som inte är räntebundna. Om tillväxten blir långvarigt svag är det negativt, men de senaste signalerna från större europeiska länder pekar på att situationen är något bättre än först befarat.

Eastnine allt grönare

Vi har under året fortsatt vårt hållbarhetsarbete inom olika områden och utvecklingen är minst sagt positiv. Ytterligare tre fastigheter har erhållit miljöcertifiering och två fastigheter har uppnått en högre nivå än tidigare. Vid årets slut var 94 procent av beståndet certifierat. Gröna hyresavtal har införts även i Riga, vilket innebär att andelen gröna avtal ökat till 68 procent. Grön finansiering tillhandahålls numera av fler banker på våra marknader och den gröna finansieringen har mer än fördubblats under året och uppgår till 64 procent. Eastnine lanserade under hösten Proptech Camp tillsammans med innovationscentret Rockit och startup-acceleratorn Baltic Sandbox. Syftet är att stötta idéer och teknologier för en hållbar framtida fastighetsutveckling i Litauen.


Avtal om försäljning av MFG samt framtid

Eastnine tecknade under fjärde kvartalet avtal med det ryska investmentbolaget Sistema PJSFC om avyttring av innehavet i den ryska modekedjan MFG för en köpeskilling om 193 MEUR. Transaktionen är villkorad av faktorer som står utanför Eastnines kontroll. Sedan avtalstecknande har godkännande erhållits från den ryska konkurrensmyndigheten respektive den ryska myndigheten för kontroll av utländska investeringar i Ryssland. Fortfarande återstår dock villkor som måste uppfyllas och Eastnine gör bedömningen att transaktionen kan komma att slutföras under första kvartalet 2023. Om försäljningen slutförs kommer Eastnine att vara i en mycket bra position för framtida tillväxt. Slutligen vill jag rikta ett tack till Eastnines medarbetare. Det höga resultatet i fastighetsrörelsen grundar sig i deras starka engagemang och målinriktade arbete.


Kestutis Sasnauskas, vd

“Om försäljningen av MFG slutförs kommer Eastnine att vara i en mycket bra position för fortsatt framtida tillväxt.”

19



GRESB Real Estate Assessment genomför årligen en ESG-bedömning av fastighetsbranschen. 2022 avancerade Eastnine två placeringar till nionde plats av 100 börsnoterade europeiska bolag och erhöll för tredje året i rad toppratingen fem stjärnor.



Under det fjärde kvartalet har Eastnine hyrt ut drygt 600 kvm i fastigheten 3Bures-1,2 i Vilnius, varav drygt 500 kvm till Losimu Strategine Grupe (Betsafe).

Marknad

Under det fjärde kvartalet kom indikationer på att inflationen kan ha nått sin topp och att räntehöjningarna snart är tillräckliga, samtidigt som Rysslands anfallskrig i Ukraina pågår med full styrka. Hyres- samt fastighetsmarknaden för kontor har visat sig vara robusta och rekordefterfrågan på kontor i Vilnius har noterats.

Marknadsutveckling

Kriget i Ukraina fortlöpte under årets fjärde kvartal och det finns inga tecken på att kriget blir annat än långvarigt.

Den globala utbudssituationen har däremot stabiliserats, efter att ha påverkats först av pandemin och sedan av kriget. Energi-, råvaru- och fraktpriser har fallit på sistone från årets toppnivåer och förväntas bidra till lägre inflationstryck. Vid årsskiftet är inflationstakten, mätt som genomsnitt under året, dock fortfarande hög, cirka 9 procent i eurozonen, 13 i Polen och närmare 20 i Baltikum. Styrräntorna har höjts kraftigt under kvartalet och förväntas ligga kvar alternativt höjas ytterligare något ett tag framöver. Detta återspeglas i femårsswappen (kostnaden för att binda räntan på ett femårigt lån) som vid årsskiftet i EUR kostade 3,2 procent, jämfört med noll ett år tidigare. Sedan årsskiftet har ränteprognoserna fallit något efter att inflationstakten sjönk i både Eurozonen och USA i slutet av året.

Hyresmarknad

Trots inflation, räntehöjningar och omfattande distansarbete har efterfrågan på kontor hållit i sig under 2022. I Vilnius slogs rekord under året, när vakansgraden sjönk från 8,6 procent till 7,6 procent, trots att över 100 000 kvm kontor adderats till marknaden. I Riga färdigställdes en kontorsfastighet under året och vakansgraden steg från 14,5 procent till 15,5 procent, medan Poznans kontorsstock var oförändrad och vakansgraden sjönk från 13,4 procent till 10,5 procent.

Många hyresgäster har trots allt svårt att locka tillbaka personal till kontoren efter pandemin. Det faktiska kontorsutnyttjandet är på många håll lågt, vilket sannolikt kommer

att leda till en dämpad efterfrågan på kontor framöver. En tydlig trend bland hyresgäster är uppgradering av kvaliteten till bibehållen total kostnad, genom att hyresgäster söker sig till mindre och mer energieffektiva moderna kontorslokaler.

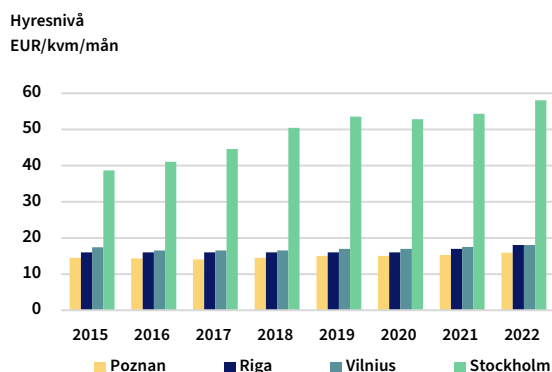
Kontrakterade kontorshyror indexeras upp i olika utsträckning beroende på avtal. Även marknadshyror har stigit jämfört med närmast föregående årsskifte, cirka fem procent i såväl Vilnius, Riga och Poznan.

Transaktionsmarknad

Den rekordhöga transaktionsaktivitet som uppmättes i Polen under inledningen av 2022, har successivt mattats av i takt med att överenskomna affärer slutförts och räntnivåerna stigit. I Baltikum har aktiviteten varit mer stabil, både under 2022, och jämfört med tidigare år. Under fjärde kvartalet avyttrades kontorsfastigheterna Face2Face i Katowice, Maraton i Poznan och Place Eleven i Riga av Echo Investment, Union Investment respektive Hanner Group i transaktioner värda över 200 MEUR sammanlagt. Köpare var tjeckiska Investika, österrikiska Uniqa respektive svenska East Capital. Globala investerare har i stor utsträckning intagit avvaktande positioner.

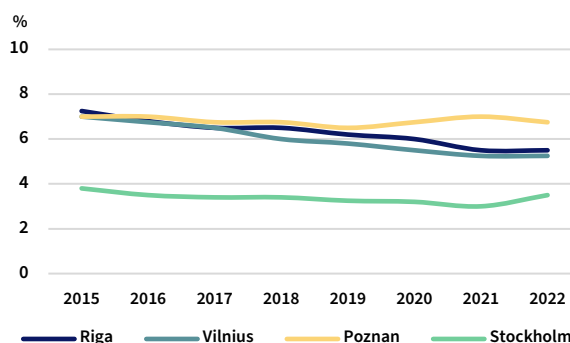
Jämfört med före kriget samt före ränteuppgången bedöms direktavkastningskraven för moderna kontorsfastigheter i bra lägen ha stigit med cirka 50 punkter i Polen, till 6,75 procent i Poznan och 5,25 procent i Warszawa, och med upp till cirka 50 punkter i Vilnius till spannet 5,25-5,80 procent, enligt Colliers och Newsec. I Riga var avkastningskraven vid årsskiftet än så länge oförändrade i spannet 5,50-5,80 procent.

HYRESNIVÅ PREMIUMKONTOR



Källa: Colliers, JLL, Newsec

DIREKTAVKASTNINGSKRAV PREMIUMKONTOR



Januari-december 2022

En större fastighetsportfölj, stigande uthyrningsgrad och ett förvaltningsresultat på rekordnivå summerar 2022. Detta samtidigt som räntekostnaderna har ökat och engångsposter tynger resultatet för fjärde kvartalet. Eastnine har under kvartalet avtalat om försäljning av innehavet i MFG för cirka 193 MEUR.

Driftnetto och förvaltningsresultat

Driftnettet ökade med 43 procent till 27 487 TEUR (19 237) och överskottsgraden uppgick till 91 procent (89). Ökningen i driftnettet är främst hänförligt till förvärv.

Förvaltningsresultatet ökade med 41 procent till 13 413 TEUR (9 526), motsvarande 0,60 EUR (0,43) per aktie. Ökningen av förvaltningsresultatet förklaras främst av fastighetsförvärven under 2021 samt i maj 2022.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 41 procent under året till 30 299 TEUR (21 530), huvudsakligen till följd av ett större fastighetsbestånd, men även på grund av förbättrad uthyrningsgrad och högre genomsnittshyra. Hyresintäkter i en jämförbar portfölj ökade med 4 procent. Den genomsnittliga hyresnivån har ökat till 183 EUR per kvm och år (178), bland annat som en följd av hyresindexering under 2022.

Fastighetskostnader

En stor andel av kostnaderna för fastighetsdriften debiteras hyresgästerna i enlighet med hyresavtalen. Endast fastighetskostnader som ej faktureras hyresgästerna ingår i Bolagets fastighetskostnader. Det innebär att redovisade fastighetskostnader bland annat påverkas av förändrad vakansgrad. Fastighetskostnaderna har ökat som en följd av en större fastighetsportfölj, men också på grund av högre prisnivåer på framför allt elektricitet och uppvärmning. Fastighetskostnaderna har ökat med 23 procent till -2 812 TEUR (-2 294).

Resultat

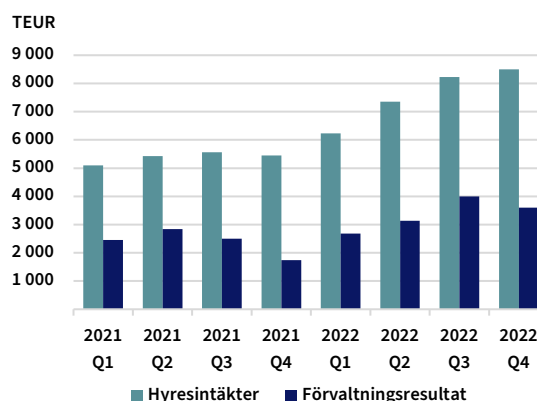
Centrala administrationskostnader uppgick till -4 224 TEUR (-3 853), och har påverkats av engångsposter till följd av etableringen i Polen. Räntekostnaderna har ökat till -9 374 TEUR (-5 600) på grund av upptagande av nya lån i samband med förvärv samt stigande räntenivå. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 92 589 TEUR (61 303), varav fastigheter var 9 383 TEUR (16 306), övriga investeringar var 70 789 TEUR (43 648), och derivat uppgick till 12 417 TEUR (1 349). Realiserade värdeförändringar samt utdelningar uppgick till 7 075 TEUR (5 113), varav utdelning från MFG var 7 075 TEUR (3 266). Året resultat ökade till 108 560 TEUR (72 334) och årets totalresultat till 108 707 TEUR (72 334).

Segmentsrapportering

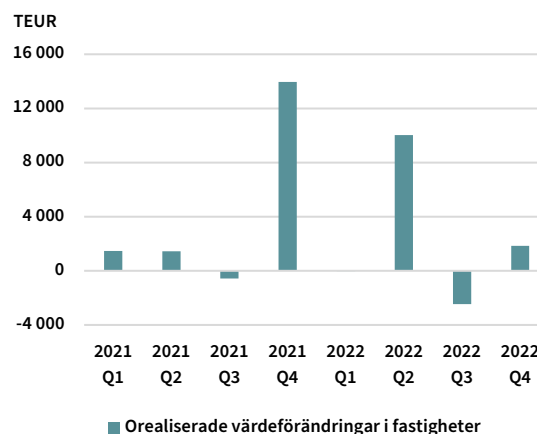
Fastigheter i Litauen genererade ett förvaltningsresultat om 15 612 TEUR (13 621) och ett resultat för året om 29 600

TEUR (24 741). För Fastigheter i Lettland uppgick förvaltningsresultatet till 1 650 TEUR (1 098) och årets resultat till 2 151 TEUR (4 025). Fastigheter i Polen genererade ett förvaltningsresultat om 2 853 TEUR (-) och årets resultat uppgick till 5 648 TEUR (-). För segmentet Övriga investeringar uppgick årets resultat till 77 864 TEUR (48 761), varav realiserade värdeförändringar och erhållna utdelningar uppgick till 7 075 TEUR (5 113) och orealiserade värdeförändringar var 70 789 TEUR (43 648). Ej allokerade centrala administrationskostnader, räntekostnader och andra finansiella intäkter och kostnader uppgick till -6 702 TEUR (-5 193).

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETER



Resultat och finansiell ställning i sammandrag

Sammandrag, TEUR	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Hyresintäkter	30 299	21 530
Fastighetskostnader	-2 812	-2 294
Driftnetto	27 487	19 237
Centrala administrationskostnader	-4 224	-3 853
Finansiella intäkter/kostnader	-9 850	-5 857
Förvaltningsresultat	13 413	9 526
Orealiserade värdeförändringar	92 589	61 303
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	7 075	5 113
Skatt	-4 516	-3 609
Årets resultat	108 560	72 334
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	147	-
Årets totalresultat	108 707	72 334

Sammandrag, TEUR	2022 31 dec	2021 31 dec
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	606 222	469 817
Värdepappersinnehav	-	140 858
Derivatinstrument	11 022	-
Övriga tillgångar	7 055	12 642
Likvida medel	19 820	29 201
Värdepappersinnehav som innehas för försäljning	193 355	-
SUMMA TILLGÅNGAR	837 474	652 518
EGET KAPITAL & SKULDER		
Eget kapital	478 508	375 994
Räntebärande skulder	326 882	241 084
Derivatinstrument	-	1 395
Uppskjuten skatteskuld	18 788	14 464
Övriga skulder	13 296	19 581
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER	837 474	652 518

Resultat fördelat per segment i sammandrag

TEUR	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Fastigheter i Litauen		
Förvaltningsresultat	15 612	13 621
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	9 603	13 302
Orealiserade värdeförändringar i derivat	7 610	1 426
Aktuell/uppskjuten skatt	-3 224	-3 609
Resultat Fastigheter i Litauen	29 600	24 741
Fastigheter i Lettland		
Förvaltningsresultat	1 650	1 098
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-220	3 004
Orealiserade värdeförändringar i derivat	724	-77
Aktuell/uppskjuten skatt	-3	-
Resultat Fastigheter i Lettland	2 151	4 025
Fastigheter i Polen		
Förvaltningsresultat	2 853	-
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-	-
Orealiserade värdeförändringar i derivat	4 083	-
Aktuell/uppskjuten skatt	-1 289	-
Resultat Fastigheter i Polen	5 648	-
Övriga investeringar		
Orealiserade värdeförändringar	70 789	43 648
Realiserade värdeförändringar och utdelningar	7 075	5 113
Resultat Övriga investeringar	77 864	48 761
Ofördelat		
Central administration och övriga rörelsekostnader	-4 064	-3 853
Ej allokerat finansnetto	-2 639	-1 340
Resultat Ofördelat	-6 702	-5 193
Årets resultat	108 560	72 334

Finansiering

Eastnines verksamhet finansieras i huvudsak av eget kapital, banklån samt obligationslån. Eastnine har fastställt riskbegränsande mått för finansieringen som innebär att nettobelåningsgraden för fastigheter inte ska överstiga 60 procent och att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent. Nettobelåningsgraden för fastigheter uppgick till 51 procent (45). Ökningen beror på ny bankfinansiering i samband med förvärv. Soliditeten uppgick till 57 procent (58).

Eget kapital uppgick till 478 508 TEUR (375 994) och räntebärande skulder till 326 882 TEUR (241 084), varav obligationen utgjorde 45 000 TEUR (45 000). Grön finansiering utgjorde 64 procent (26) av total räntebärande skuld. Under året har två nya bankkrediter om totalt 93 340 TEUR upptagits. Motparter är Luminor samt BerlinHyp, vilket innebär att finansieringsbasen breddats. Outnyttjad checkräkningskredit uppgick till 3 000 TEUR (3 000).

Genomsnittlig räntenivå uppgick till 3,4 procent (2,8), genomsnittlig räntebindningstid till 1,8 år (1,5) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,3 år (2,5). Samtliga räntebärande skulder, förutom den outnyttjade checkräkningskrediten, löper med rörlig ränta kopplad mot Euribor 3M alternativt 6M. 71 procent (60) av total räntebärande skuld har räntesäkrats genom derivat.

Under året har skulderna amorterats med 7 542 TEUR. Den årliga amorteringstakten enligt avtal uppgick till 8 301 TEUR (6 510) vid årets slut, motsvarande 2,5 procent (2,7) av räntebärande skuld. Eastnines derivat bestod av 230 679 TEUR (143 751) i ränteswappar, varav 24 procent förfaller 2023, 24 procent 2024, 9 procent 2025, 3 procent 2026 och 40 procent 2027. Derivaten värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultatet, utan påverkan på kassaflödet. Det verkliga värdet på derivaten uppgick till

11 022 TEUR (-1 395), varav 985 TEUR förfaller 2023. Vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

NYCKELTAL FÖR OBLIGATION

2022

31 dec

Nettobelåningsgrad fastigheter, %	51
Räntetäckningsgrad proforma, ggr	2,4

Skatt

Årets skattekostnad uppgick till -4 516 TEUR (-3 609), varav skatt i Litauen var -3 224 TEUR, i Lettland -3 TEUR samt i Polen -1 289 TEUR. Aktuell skatt uppgick till -209 TEUR, varav Polen var -206 TEUR och Lettland -3 TEUR. Den uppskjutna skatten är främst hänförlig till skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värden samt skattemässiga underskott.

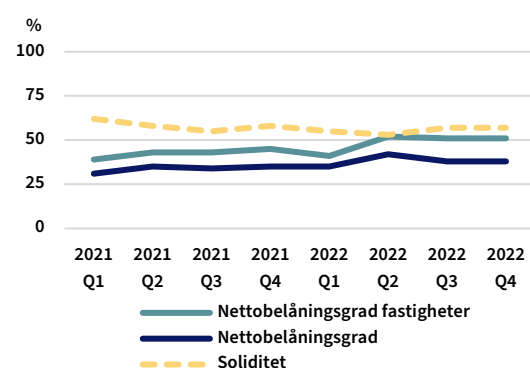
Substansvärde och eget kapital per aktie

Långsiktigt substansvärde per aktie var 21,9 EUR (17,6) vid årets slut, motsvarande 243 SEK per aktie (182). Eget kapital per aktie var 21,5 EUR (16,9), motsvarande 240 SEK per aktie (174).

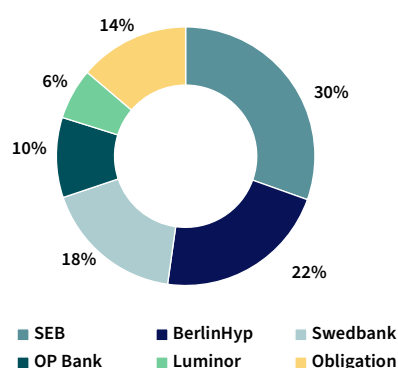
Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 20 259 TEUR (14 768) under året. Förändringar i rörelsekapitalet var -709 TEUR (2 726). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -108 264 TEUR (-75 450) och från finansieringsverksamheten till 79 281 TEUR (62 938). Årets kassaflöde uppgick till -9 434 TEUR (4 982). Likvida medel vid årets slut var 19 820 TEUR (29 201).

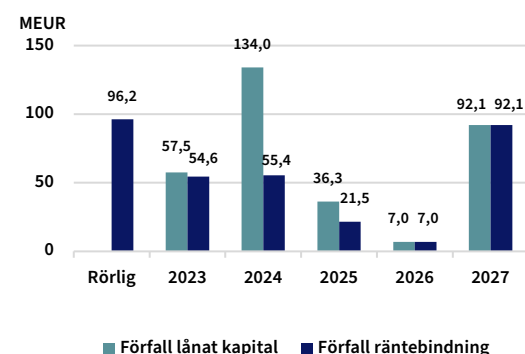
NETTOBELÅNINGSGRAD OCH SOLIDITET



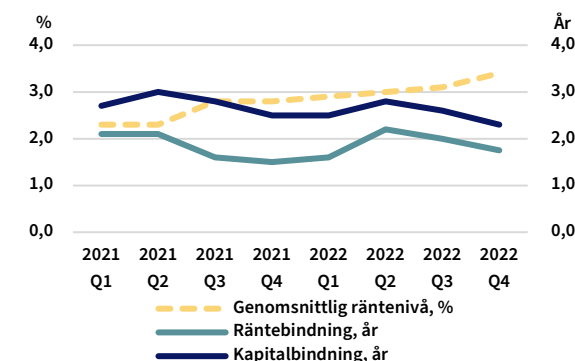
FÖRDELNING RÄNTEBÄRANDE SKULD



BINDNINGSTID LÅN OCH RÄNTA



RÄNTENIVÅ SAMT RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING



Fastighetsbestånd

Fastighetsvärdet har under året ökat med 136 MEUR till 606 MEUR, huvudsakligen till följd av förvärv. Under 2022 har Eastnine gjort entré som fastighetsägare i Polen genom förvärvet av fastigheten Nowy Rynek D i Poznan. Vid årets slut bestod Eastnines fastighetsbestånd av 13 fastigheter om cirka 183 000 kvm, samt en utvecklingsfastighet.

Fastighetsportfölj

Per den sista december 2022 bestod Eastnines fastighetsportfölj av 13 moderna kontorsfastigheter och en utvecklingsfastighet med ett sammanlagt marknadsvärde om 606 MEUR. Fastigheterna är belägna i Riga, Vilnius och Poznan med en total uthyrningsbar yta om 182 900 kvm. Kontorslokaler utgör 96 procent av den uthyrningsbara ytan och resterande 4 procent avser till största delen lokaler för service och handel.

Den ekonomiska uthyrningsgraden har under året stigit till 96,3 procent (90,0) och den areamässiga uthyrningsgraden till 96,0 procent (89,9). Hyresvärdet har ökat till 35,7 MEUR (27,3), huvudsakligen beroende på förvärv, och överskottsgraden till 91 procent (89). Fastighetsbeståndets genomsnittliga ålder, exklusive byggnader på utvecklingsprojektet Kimmel, var 8,8 år (8,4) vid årets slut.

Vilnius

I Litauens huvudstad Vilnius är Eastnines moderna och hållbara kontorsfastigheter koncentrerade till tre områden: det centrala affärsdistriktet, vid parlamentskvarteret och i det spännande utvecklingsområdet nära centralstationen. I det centrala affärsdistriktet, som löper längs med gatan Konstitucijos prospektas, beläget norr om floden Neris, återfinns en stor del av Vilnius bestånd av A-klassade kontor. Här finns Eastnines tre S7-fastigheter samt två 3Bures-fastigheter. Vid parlamentskvarteret är Eastnines fastigheter Vertas-1, Vertas-2 samt Uniq belägna. Fastigheten Uptown Park är beläget i ett område med flera nybyggnationer, nära centralstationen och strax utanför Vilnius gamla stadskärna.

Vid årets slut uppgick Eastnines sammanlagda uthyrningsbara yta i Vilnius till drygt 121 200 kvm, motsvarande en marknadsandel om cirka 12 procent av kontorsmarknaden i staden. Hyresvärdet ökade under året till 23,7 MEUR (22,8) och fastighetsvärdet uppgick till 403,7 MEUR (389,1).

Riga

I Lettlands huvudstad Riga saknas ett tydligt centralt affärsdistrikt och utveckling av moderna kontor sker i ett antal mikrolägen. Eastnines samtliga kontorsfastigheter är belägna centralt i staden, längs en av stadens viktigaste gator Krisjaņa Valdemara iela, samt den intilliggande gatan Zala iela. Fastighetsportföljens totala uthyrningsbara yta uppgick till cirka 22 500 kvm, vilket bedöms motsvara fyra procents marknadsandel av kontorsmarknaden i staden. Hyresvärdet uppgick till 4,5 MEUR (4,5). Fastighetsvärdet inklusive projektfastigheter uppgick, vid årets slut, till 81,6 MEUR (80,7), varav värdet på projektfastigheter var 12,3 MEUR (12,0).

Poznan

I Polens femte största stad, Poznan, återfinns Eastnines kontorsfastighet Nowy Rynek D. Fastigheten ligger centralt i Poznans affärsområde, nära både centralstationen och Gamla stan. Vid årets slut uppgick Eastnines uthyrningsbara yta i Poznan till cirka 39 300 kvm, vilket bedöms motsvara sex procents marknadsandel av kontorsmarknaden i staden. Hyresvärdet uppgick till 7,5 MEUR och fastighetsvärdet uppgick till 120,9 MEUR vid årets slut.

FASTIGHETSBESTÅND

Uthyrningsbar yta, kvm								
Stad	Kontor	Handel och service	Övrigt	Total yta	Vakant yta, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Fastighetsvärde, MEUR	Andel av värde, %
Vilnius	117 140	3 549	534	121 223	4 040	97,2	403,7	67
Riga	19 969	2 473	25	22 467	3 283	85,9	81,6	13
Poznan	38 417	576	265	39 258	-	100,0	120,9	20
Totalt	175 526	6 598	824	182 948	7 323	96,3	606,2	100

Fastighetsutveckling

Eastnine hade vid årets slut tre framtida utvecklingsprojekt, som har pausats på grund av höga konstruktionskostnader.

Projektet The Pine i Riga som planeras att uppföras i direkt anslutning till befintlig byggnad på fastigheten Alojas Biroji, beräknas omfatta cirka 15 600 kvm uthyrbar yta. Projektfastigheten Kimmel, bestående av mark i centrala Riga, bedöms uppgå till cirka 35 000 kvm uthyrningsbar yta. På befintlig mark invid 3Bures-fastigheterna i Vilnius centrala affärsdistrikt planerar Eastnine att uppföra en ny kontorsbyggnad, 3Bures-4. Byggnaden beräknas omfatta cirka 13 200 kvm uthyrningsbar yta.

Värdeförändringar fastigheter

Fastigheternas värde ökade under året till 606,2 MEUR (469,8), varav förvärv utgjorde 120,9 MEUR, investeringar i befintliga fastigheter 6,1 MEUR samt orealiserade värdeförändringar 9,4 MEUR. Under fjärde kvartalet uppgick de orealiserade värdeförändringarna till 1,8 MEUR. Både högre marknadshyror och hyresindexering har haft en positiv inverkan på fastighetsvärdet, samtidigt som ökad

kostnadsinflation och högre fastighetskostnader har haft motsatt effekt. Det vägda avkastningskravet har varit oförändrat och uppgick till 5,6 procent (5,6).

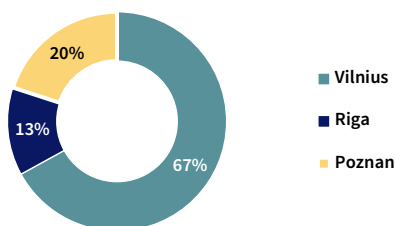
Förvärv och investeringar i fastighetsbeståndet

I maj månad förvärvades fastigheten Nowy Rynek D i Poznan för 120,9 MEUR. Inga övriga förvärv eller avyttringar av fastigheter har skett under året. Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 6,1 MEUR, varav 0,3 MEUR avser investeringar i projektfastigheter.

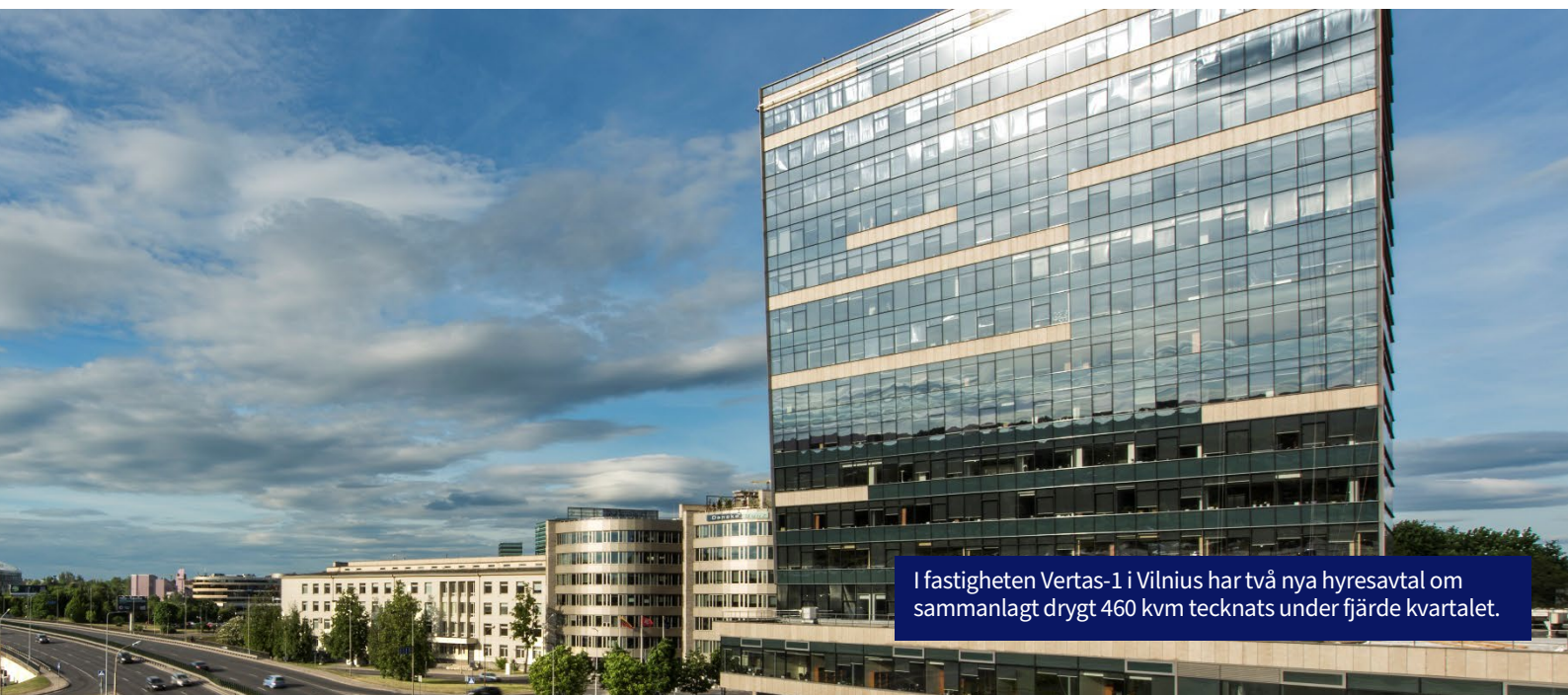
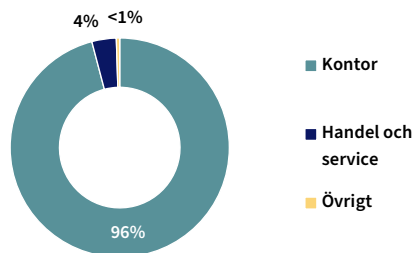
FASTIGHETSVÄRDETS FÖRÄNDRING, TEUR

	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Fastighetsvärde vid årets början	469 817	372 400
Fastighetsförvärv	120 906	76 479
Investeringar i befintliga fastigheter	6 116	4 632
Orealiserade värdeförändringar	9 383	16 306
Fastighetsvärde vid årets slut	606 222	469 817

FASTIGHETSVÄRDE PER STAD



LOKALYTA PER KATEGORI



I fastigheten Vertas-1 i Vilnius har två nya hyresavtal om sammanlagt drygt 460 kvm tecknats under fjärde kvartalet.

Moderna kontor och långsiktiga relationer

Kontoret är en del av företagets varumärke och en mötesplats där företagets och människors värderingar ska samspela. Eastnine erbjuder flexibla och moderna kontor i centrala lägen till hyresgäster där inomhusmiljö, arbetsklimat, bemötande, serviceutbud och hållbarhet är viktigt. Lokalerna utformas efter hyresgästernas behov och identitet och i merparten av fastigheterna finns reception, 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 samt gröna hyresavtal, med målet om 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 att våra hyresgäster ska ha en så bra upplevelse som möjligt i våra byggnader. Eastnine arrangerar regelbundet olika aktiviteter för att främja en hälsosam livsstil och skapa trevlig stämning kring kontoret. Under 2022 arrangerades bland annat en stegtävling, nya skyltar sattes upp med uppmaningen att ta trappan istället för hissen, högtider firades och det bjöds på utomhusbio och smakprovningar relaterat till årstid.

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 hyresavtal kräver därmed en aktiv förhandling från båda parterna. Hyresavtalen kan dock innehålla klausuler som innebär att 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. Eastnine som hyresvärd strävar efter att vara lyhörd mot hyresgästerna och inbjuder till kontinuerlig dialog för att diskutera det framtida lokalbehovet.

Hyresavtal och årshyror

Kontrakterade årshyror uppgick till 34,4 MEUR vid årets slut, varav kontrakterad årshyra för de tio största hyresgästerna utgjorde 60 procent. Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 4,4 år.

Vid årets slut uppgick den genomsnittliga årshyran för lokaler till 183 EUR per kvm i hela beståndet. I Litauen var den 184 EUR per kvm, i Lettland 178 EUR per kvm och i Polen uppgick årshyran till 181 EUR per kvm. Totala hyresintäkter, för samtliga hyresavtal över hela avtalstiden, uppgick till 152,0 MEUR, varav 41,8 MEUR förfaller år 2027 eller senare. Eastnine tillämpar månadshyra för samtliga kontorslokaler. Som säkerhet erhåller Eastnine, från hyresgästen, normalt 2–3 månadshyror i deposition i samband med tecknandet av hyresavtalet.

Uthyrningar, omförhandlingar och avslut

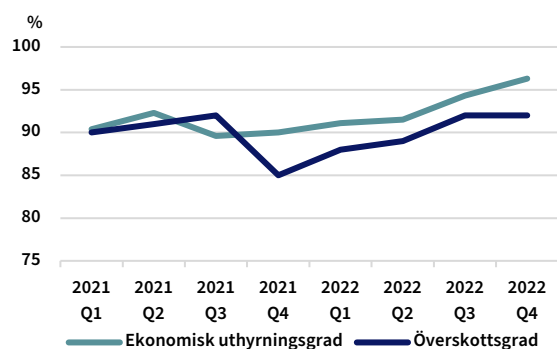
Nettouthyrningen under året, dvs. tecknade avtal minus uppsagda avtal, uppgick till 9 281 kvm, motsvarande årshyror om 2 048 TEUR. Under fjärde kvartalet var nettouthyrningen negativ och uppgick till -2 193 kvm motsvarande årshyror om -288 TEUR. Av nettouthyrningen kvarstod cirka 1 100 kvm för inflyttning efter årets slut, och cirka 2 200 kvm för avflyttning. Den genomsnittliga årshyran för nytecknade avtal under året uppgick till 189 EUR per kvm och motsvarande för fjärde kvartalet var 215 EUR per kvm. Största uthyrningen under fjärde kvartalet var drygt 500 kvm till Losimu Strategine Grupe (Betsafe) i fastigheten 3Bures-1,2 i Vilnius.

STÖRSTA HYRESGÄSTER

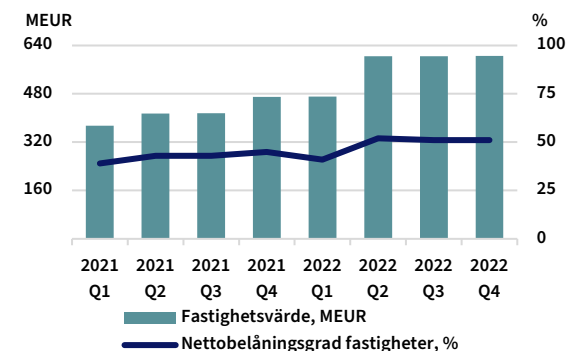
Hyresgäst	Årshyra, TEUR ¹	Andel av kontrakterad årshyra, %	Kvm
Allegro	5 091	15	26 283
Danske Bank	4 834	14	26 588
Telia	2 959	9	15 952
Swedbank	1 994	6	11 266
Vinted	1 878	5	9 605
Rockwool	1 110	3	5 957
Visma	957	3	4 938
Citco	732	2	3 009
Wargaming	680	2	2 838
Invalda INVL	472	1	2 008
Totalt	20 707	60	108 444

¹ Årshyra avser avtalade intäkter för både lokaler, parkering och övrigt.

EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD OCH ÖVERSKOTTSGRAD



FASTIGHETSVÄRDE OCH NETTOBELÅNINGSGRAD



Marknadsvärde fastighetsbeståndet

Fastigheterna värderas kvartalsvis, varav extern värdering sker minst en gång under en rullande tolv månadersperiod av certifierat värderingsinstitut.

Marknadsvärdet har ökat till 606,2 MEUR (469,8) vid årets slut, varav förvärv utgjorde 120,9 MEUR, investeringar i befintliga fastigheter 6,1 MEUR samt orealiserade värdeförändringar 9,4 MEUR. Orealiserade värdeförändringar motsvarade 2,0 procent av fastighetsvärdet vid årets början.

För mer information om värderingsmodell, antaganden och fastighetsvärden se även Årsredovisning 2021, not 10 (Förvaltningsfastigheter).

Värderingsmetod och utförande

Värderingsmodellen baseras på nuvärdesberäknade kassaflöden under en fem- eller tioårig kalkylperiod med tillägg för nuvärdesberäknat restvärde vid kalkylperiodens slut. Kassaflödesberäkningar med längre kalkylperiod än fem år tillämpas normalt på fastigheter med endast en eller ett fåtal hyresgäster med långa avtalstider där kassaflödet är mer förutsägbart. För förvärvade fastigheter bedöms marknadsvärdet motsvaras av anskaffningskostnaden om ingen annan information föreligger vid värderingstidpunkten. För utvecklingsfastigheter där osäkerhet över totalkostnaden föreligger och där framtida hyresavtal saknas, bedöms verkligt värde motsvaras av nedlagda kostnader om ingen övrig information föreligger vid värderingstidpunkten. Externvärderingarna är utförda i enlighet med internationell värderingsstandard (IVS 2020). Vid externvärderingar utförs alltid besiktning av fastigheterna på plats. I likhet med föregående år har externvärderingarna utförts av Colliers International Advisors i både Lettland och Litauen.

Fastigheternas framtida kassaflöden under kalkylperioden beräknas enligt följande modell:

+ Hyresintäkter inklusive hyrestillägg

- Driftkostnader

- Underhållskostnader

Summa driftnetto

- Avdrag för investeringar

Summa kassaflöde

Värderingsantaganden

Fastighetsvärderingarna grundar sig, vid värderingstidpunkten, på bedömningar och antaganden av både observerbara, och icke observerbara, indata.

- Observerbara data: Inkluderar bland annat aktuella hyresintäkter, historiska fastighetskostnader och investeringar samt aktuell inflation.
- Icke observerbara data: Inkluderar bland annat direktavkastningskrav, kalkylränta, framtida inflation, bedömd marknadshyra samt långsiktig vakansgrad.

Icke observerbara data i värderingsmodellen

Bedömd aktuell marknadshyra i värderingarna uppgick till i genomsnitt 15,5 EUR per kvm (15,2). Den långsiktiga inflationen för marknadshyror har bedömts till 2,0 procent (1,5). Långsiktig vakansgrad är upptagen till 4,5 procent (4,5). Det vägda direktavkastningskravet var 5,6 procent (5,6) och den vägda kalkylräntan ökade till 7,6 procent (6,9).

VÄRDERINGSANTAGANDEN

	2022 31 dec	2021 31 dec
Genomsnittlig marknadshyra, EUR/kvm/månad	15,5	15,2
Genomsnittliga fastighetsinvesteringar, %	2,8	2,7
Investering vid nyuthyrning, EUR/kvm	160-250	180-230
Långsiktig vakansgrad, %	4,5	4,5
Långsiktig inflation marknadshyror, %	2,0	1,5
Vägt direktavkastningskrav, %	5,6	5,6
Vägd kalkylränta, %	7,6	6,9

HYRESVÄRDE OCH EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Lokalyta per kategori	Kvm	Hyresvärde, MEUR	Hyresvärde, EUR/kvm/år	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Kontor	175 526	32,3	184	97,0
Handel och service	6 598	1,2	175	87,1
Parkering	-	2,0	-	92,2
Övrigt ¹	824	0,2	103	91,9
Summa	182 948	35,7	183	96,3

¹Inkluderar hyresvärde för lagerlokaler och övriga avtalade hyresintäkter utöver hyra för kontor, handel och service samt parkering.

Aktuell intjäningsförmåga fastigheter

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 2022.

Intjäningsförmåga 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 givna förutsättningar. Den grundar sig på det fastighetsbestånd som föreligger på balansdagen.

Intjäningsförmågan omfattar aktuella hyresavtal men innehåller 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 (avrundade) utgörs av en bedömning av driftkostnader, underhållsåtgärder, fastighetsskatt, tomträttsavgäld samt kostnader för fastighetsadministration.
- Kostnader för central administration (avrundade) har beräknats utifrån befintlig organisation och aktuellt fastighetsbestånd på balansdagen.
- Räntekostnader har beräknats utifrån räntebärande skulder på balansdagen och den genomsnittliga räntenivån. Andra finansiella intäkter och kostnader (avrundade) har beräknats på utfall vid periodens utgång.

Kommentarer intjäningsförmåga

- Lägre vakansgrad har minskat vakansvärdet.
- Hyresintäkterna har ökat, och fastighetskostnaderna minskat, på grund av högre ekonomisk uthyrningsgrad.
- Räntekostnaderna ökar till följd av högre räntenivå.
- Förvaltningsresultatet minskar, framför allt på grund av högre räntekostnader.
- Den framtåtriktade direktavkastningsnivån stiger, som en effekt av det förbättrade driftnettot.

Aktuell intjäningsförmåga, TEUR	2022 31 dec	2022 30 sep	Förändring, %
Hyresvärde	35 725	35 764	0
Avgår vakansvärde	-1 308	-2 034	-36
Summa hyresintäkter	34 417	33 730	+2
Fastighetskostnader	-2 900	-3 000	-3
Driftnetto	31 517	30 730	+3
Centrala administrationskostnader	-4 050	-4 000	+1
Räntekostnader	-11 035	-10 086	+9
Andra finansiella intäkter och kostnader	-400	-400	0
Förvaltningsresultat	16 032	16 244	-1

Nyckeltal, aktuell intjäningsförmåga	2022 31 dec	2022 30 sep	Förändring, enhet
Överskottsgrad, %	92	91	+1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,6	-0,1
Skuldkvot, ggr	11,9	12,3	-0,4
Genomsnittlig räntenivå, %	3,4	3,1	+0,3
Framåtriktad direktavkastning, %	5,2	5,1	+0,1
Framåtriktad direktavkastning, exklusive utvecklingsfastigheter, %	5,3	5,2	+0,1
Förvaltningsfastigheter, TEUR	606 222	603 873	+2 349

Övriga investeringar

Under fjärde kvartalet ingick Eastnine ett villkorat avtal om avyttring av innehavet i MFG för 193 MEUR. Eastnine bedömer att försäljningen kan slutföras under första kvartalet 2023, förutsatt att samtliga återstående villkor uppfylls. Samtliga tillgångar i East Capital Baltic Property Fund II (ECBPF2) har avyttrats och Eastnines investering återbetalats.

Melon Fashion Group

MFG är en av de ledande aktörerna i den ryska mode-industrin med en affärsmodell som baseras på inhouse-design med produktion i Asien. Butiksnätverket bestod vid årets slut av totalt 867 butiker (845), varav 224 (247) utgjordes av franchise. MFG saluför varumärkena Sela, Befree, Zarina och Love Republic, riktade till olika målgrupper.

Perioden januari-december 2022

MFG uppvisade en positiv försäljningsutveckling och en förbättrad lönsamhet under 2022, där försäljningen ökade med 23 procent till 46,0 miljarder RUB (37,5) baserat på preliminär resultatredovisning. EBITDA ökade med 69 procent till 14,4 miljarder RUB (8,6). EBITDA-marginalen var 31 procent (23). Försäljning via e-handel uppgick till 32 procent (32) av total försäljning. MFG har fortsatt god likviditet.

Avtal om försäljning av MFG-innehav

Eastnine avtalade den 19 oktober 2022 om försäljning av hela aktieinnehavet i MFG, motsvarande cirka 36 procent av totalt antal aktier, till det ryska börsnoterade investment-bolaget Sistema PJSC. Innehavet är obelånat. Försäljningspriset uppgick till cirka 193 MEUR, baserat på fixerad valutakurs om 1 EUR = 61,5 RUB.

Det bokförda värdet av innehavet i MFG uppgick till 193 355 TEUR vid årets slut, motsvarande avtalat försäljningsvärde. Värdeförändringen under året uppgick till 71 025 TEUR. Under kvartalet uppgick värdeförändringen till -5 730 TEUR, huvudsakligen som en följd av att försäljningspriset är omräknat till den fixerade valutakursen. Transaktionen är föremål för ett antal villkor som står utanför Eastnines kontroll. Delar av villkoren är uppfyllda vid årsskiftet, däribland godkännande från ryska myndigheter. Under förutsättning att samtliga villkor uppfylls bedöms transaktionen kunna slutföras under första kvartalet 2023. Eastnine har under året erhållit utdelning om 7 075 TEUR (3 266) från MFG. Totalavkastning för innehavet uppgick till 64,5 procent (57,7).

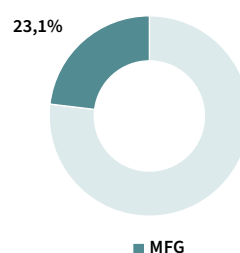
East Capital Baltic Property Fund II

ECBPF2 är under avveckling efter att samtliga tillgångar i fonden har avyttrats. Eastnine har under året erhållit återbetalning om 18 792 TEUR, varefter inga ytterligare återbetalningar förväntas. Orealiserad värdeförändring uppgick till -236 TEUR, motsvarande en totalavkastning om -1,2 procent under 2022.

Nyckeltal Eastnines innehav	MFG	
	2022 jan-dec	2021 jan-dec
Orealiserad värdeförändring, TEUR	71 025	42 509
Erhållna utdelningar, TEUR	7 075	3 266
Totalavkastning, %	64,5	57,7

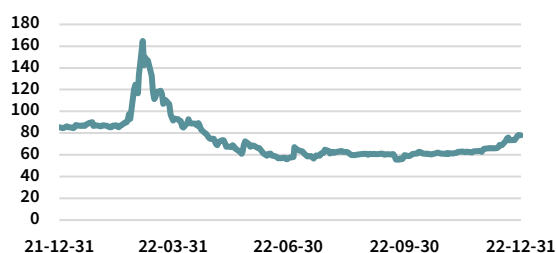
Nyckeltal Eastnines innehav	MFG	
	2022 31 dec	2021 31 dec
Eastnines andel, %	36	36
Verkligt värde, Eastnines andel, TEUR	193 355	121 830
Andel av Eastnines tillgångar, %	23,1	18,7

MFG-INNEHAVETS ANDEL AV EASTNINES TILLGÅNGAR



RUBELKURS

RUB/EUR



Övrig info och redovisningsprinciper

Allmän information

Eastnine AB (publ), org nr 556693-7404, är ett svenskt aktiebolag, noterat på Nasdaq Stockholm, med registrerat säte i Stockholm. Koncernens fastighetsverksamhet förvaltas av helägda dotterbolag i Eastnine-koncernens respektive verksamhetsland. Vid årets slut hade Eastnine-koncernen 23 heltidsanställda, varav nio var anställda på huvudkontoret i Stockholm, nio i Vilnius och fem i Riga. Bolagets och koncernens delårsrapport omfattar perioden januari-december 2022. Alla belopp är i tusental euro om inget annat anges. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Risker och osäkerhetsfaktorer

De huvudsakliga riskerna i Eastnines verksamhet är kommersiella risker i form av förändringar i hyresnivåer, vakanser, räntor samt förändringar i företagsklimatet och valutakurser på de marknader där Eastnine bedriver verksamhet. Även omvärldsrisker såsom förändringar i konjunkturläget, lokal, politisk risk och planrisk samt risken för värdeförändringar på icke fastighetsrelaterade innehav kan påverka Eastnines verksamhet.

Innehavet i MFG innebär exponering mot Ryssland. Att risken i ryska placeringar är betydande har visat sig efter Rysslands invasion av Ukraina. Under fjärde kvartalet ingick Eastnine ett avtal om avyttring av hela innehavet i MFG. Transaktionen är föremål för ett antal villkor som står utanför Eastnines kontroll samt villkorad av att tillämpliga sanktioner efterlevs. För mer information se s. 14.

Hög inflation har ökat risken för stigande finansieringskostnader. Allmänt försvagade ekonomiska utsikter, med ökad risk för lågkonjunktur kan ge effekter på hyresgästers betalningsförmåga och efterfrågan på kontor.

En redogörelse för Eastnines största risker finns i Bolagets årsredovisning för 2021 på s. 56–61. Aktuell marknadsanalys tillhandahålls i avsnittet Marknad på s. 5.

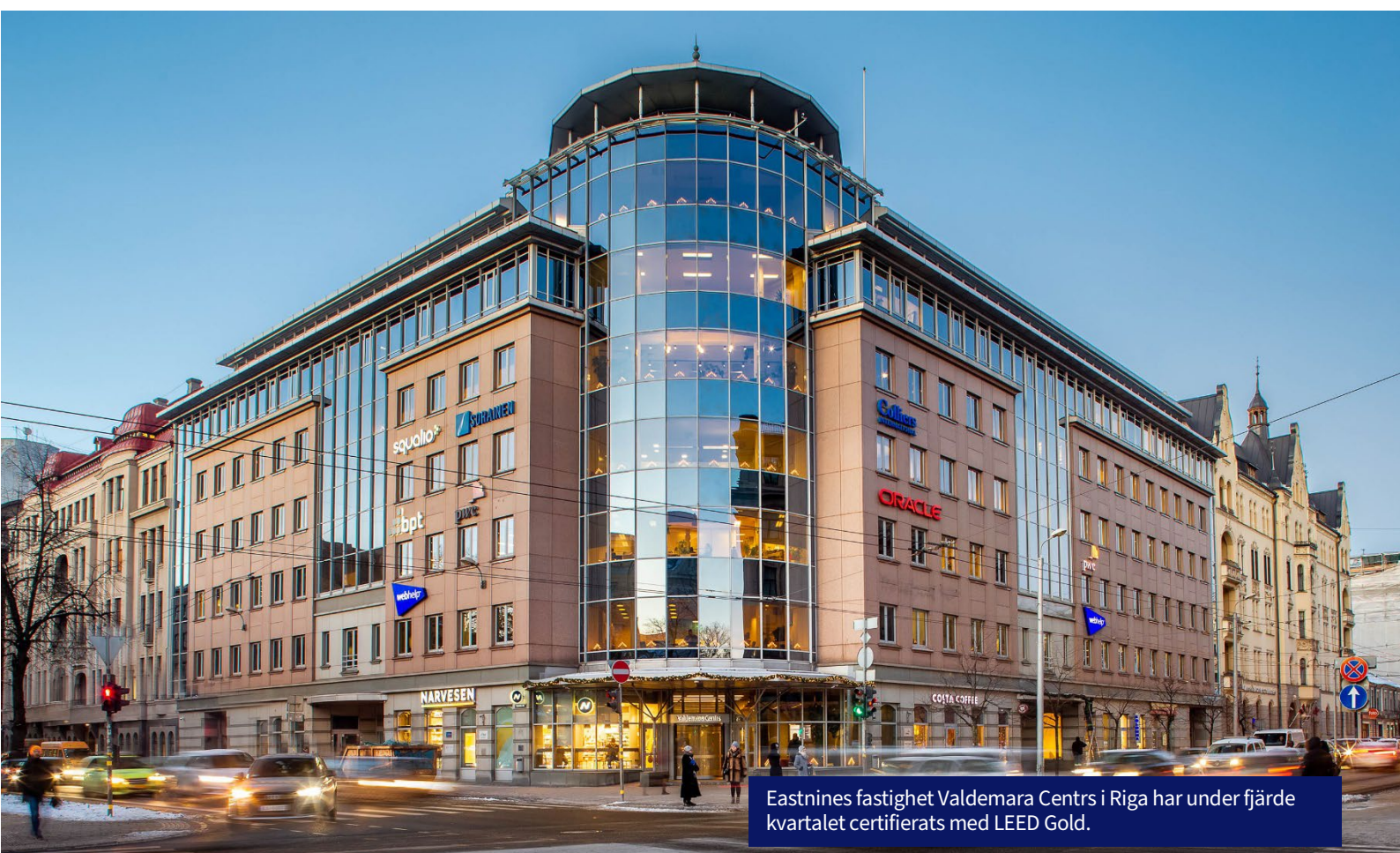
Moderbolaget

Årets resultat uppgick till 77 557 TEUR (45 304). Resultatet är huvudsakligen hänförligt till erhållen utdelning från, och realiserad värdeförändring i, MFG om totalt 78 100 TEUR (45 775). För moderbolagets resultat- och balansräkning, se s. 26.

Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 3,40 SEK/aktie (3,00) att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 0,85 SEK/aktie. Utdelningsförslaget utgör 51 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.

Årsstämman, som hölls den 26 april 2022, fastställde en utdelning om 3,00 SEK per aktie för räkenskapsåret 2021. Utdelningen fördelades jämnt på fyra kvartal, vilket innebar 0,75 SEK per tillfälle.



Eastnines fastighet Valdemara Centrs i Riga har under fjärde kvartalet certifierats med LEED Gold.

Hållbarhet

Eastnine driver ett aktivt hållbarhetsarbete. Vid årets slut var 94 procent av fastighetsytan miljöcertifierad¹ med minst LEED Gold eller BREEAM Excellent. Pågående certifieringar uppgick vid årets slut till 6 procent av fastighetsytan. Eastnines målsättning är att 100 procent av certifieringsbar yta ska vara certifierad med minst LEED Gold eller BREEAM Excellent. Hållbarhetsredovisningen i årsredovisningen 2021, som uppfördes i enlighet med GRI:s (Global Reporting Initiatives) riktlinjer, innehåller information om Bolagets huvudsakliga frågor, hållbarhetsmål och indikatorer.

Övriga hållbarhetsupplysningar under året:

- Andelen gröna hyresavtal uppgår till 68 procent (66).
- Grön finansiering utgör 64 procent (26) av räntebärande skulder.
- Eastnine har för tredje året i rad erhållit toppratingen fem stjärnor i GRESB:s årliga ESG-bedömning av fastighetsbranschen (GRESB Real Estate Assessment). Eastnine avancerade två placeringar till nionde plats bland börsnoterade europeiska bolag.
- Eastnine har 2022 tilldelats utmärkelsen "Best green initiative" ("Bästa gröna initiativ") av BREL som står för The Baltic Real Estate Leaders Forum. BREL är ett av de största forumen som riktar in sig på fastigheter och investeringar i Baltikum.
- Eastnine rankas som ett av Sveriges mest jämställda bolag 2022 i Allbrights årliga granskning av jämställdheten inom Sveriges börsnoterade företag.
- Eastnine kvalificerade sig i år igen för certifieringen "Great Place to Work" i samband med att nivån 95 av 100 möjliga uppnåddes i årets medarbetarundersökning Trust Index™.
- Under 2022 har följande fastigheter hållbarhetscertifierats: Valdemara Centrs i Riga, certifierades med LEED Gold samt erhöll två stjärnor i certifieringsramverket inom hälsa och välbefinnande, Fitwel, för de allmänna utrymmena i kontorsbyggnaden. Nowy Rynek D i Poznan och Vertas-2 i Vilnius erhöll LEED Platinum. I Vilnius har S7-2 och S7-3 uppgaderats till BREEAM In-Use Outstanding.
- Eastnine har under året lanserat PropTech Innovation Camp tillsammans med innovationscentret Rockit och startup-acceleratorn Baltic Sandbox, med syftet att stötta nya idéer och teknologier för en mer hållbar framtida fastighetsutveckling i Litauen.
- Eastnine har under året skänkt 25 000 EUR till Röda Korset i Litauen för humanitärt bistånd i Ukraina samt skänkt närmare 6 000 EUR till lokala välgörenhetsorganisationer i samband med den årliga kundundersökningen, där varje respondent fått välja mottagare.

Redovisningsprinciper

Redovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards ("IFRS") 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. Redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent för alla perioder som de finansiella rapporterna avser, om inget annat anges. Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen (ÅRL). Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen och moderbolaget är i allt väsentligt oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för år 2021 med tillägg av följande redovisningsprincip: I enlighet med IFRS 5 redovisas värdepappersinnehavet i Melon Fashion Group som kortfristig tillgång som innehas för försäljning. Värdering har skett till avtalat försäljningspris.

För verksamheten i Polen betraktas den polska zlotyn som funktionell valuta. Vid upprättande av koncernredovisning omräknas den polska utlandsverksamhetens balansräkningar från dess funktionella valuta till euro baserat på balansdagens valutakurser. Intäkt- och kostnadsposter omräknas till genomsnittskurserna under året. Eventuella omräkningsdifferenser som uppstår redovisas i övrigt totalresultat och som en reserv i koncernens eget kapital.

Delårsrapporten ska läsas tillsammans med årsredovisningen. Nya och reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC-tolkningar, godkända av EU och som trätt i kraft efter 1 januari 2022, har inte haft någon väsentlig påverkan på koncernens finansiella rapporter.

Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt Årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper, beräkningsmetoder och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen. För en utförligare beskrivning av de redovisningsprinciper som tillämpas för Eastnine-koncernen och moderföretaget i denna delårsrapport, se årsredovisningen för räkenskapsåret 2021.

Segmentsrapportering

Eastnine klassificerar sina olika segment utifrån geografi samt karaktären på investeringarna. Bolagets ledande befattningshavare följer upp innehaven på följande segment, vilket överensstämmer med den rapportering som lämnas till bolagets styrelse: Fastigheter i Litauen, Fastigheter i Lettland, Fastigheter i Polen samt Övriga investeringar.

Närstående

Eastnine AB har närståendeförhållande med sina dotterföretag, se även not 31 i Årsredovisningen 2021, samt med styrelseledamöter och anställda. Eastnines företagsledning, styrelseledamöter och deras nära familjemedlemmar samt närstående företag kontrollerade, vid årets slut, 30 procent (31) av rösterna i Bolaget.

Viktiga händelser efter årets slut

Styrelsen föreslår en utdelning om 3,40 SEK/aktie (3,00) att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 0,85 SEK/aktie. Utdelningsförslaget utgör 51 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.

¹ Miljöcertifierad fastighetsyta avser yta som är certifierad med minst LEED Gold eller BREEAM Excellent, i förhållande till total yta, exklusive fastigheten Kimmel som väntas bli föremål för omfattande projektutveckling.

Vd:s intygande

Den verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och koncernen står inför.

Denna rapport har varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

Stockholm den 8 februari 2023

Kestutis Sasnauskas
Vd

Granskningsrapport

Till styrelsen i Eastnine AB (publ)

Org. nr 556693-7404

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Eastnine AB (publ) per den 31 december 2022 och den tolv månaders period som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 8 februari 2023

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor

Aktien

Eastnines börskurs sjönk med 24 procent under året, medan OMX Stockholm Real Estate GI gick ned 43 procent. Det långsiktiga substansvärdet per aktie ökade med 34 procent under året till 243 SEK, huvudsakligen på grund av orealiserad värdeförändring avseende innehavet i MFG.

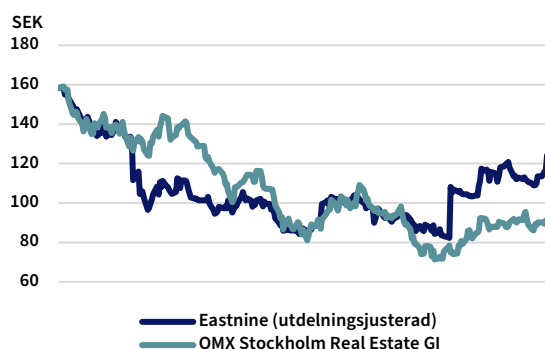
Kursutveckling och omsättning

Under 2022 har Eastnines börskurs sjunkit med 24 procent och uppgick per den 31 december 2022 till 120,8 SEK (158,4). Den högsta stängningskursen uppmättes den 3 januari med 159,0 SEK och den lägsta stängningskursen på 80,6 SEK noterades den 18 oktober.

Eastnines börsvärde uppgick vid utgången av 2022 till 2,7 miljarder SEK (3,5). Den genomsnittliga dagsomsättningen på Nasdaq uppgick till 11 997 aktier (28 204) under året. Free float¹ uppgick till 44,8 procent (44,8).

¹ Free float baserat på definition och metodologi enligt Holdings Free Float. Källa: Modular Finance.

AKTIEKURS JAN-DEC 2022

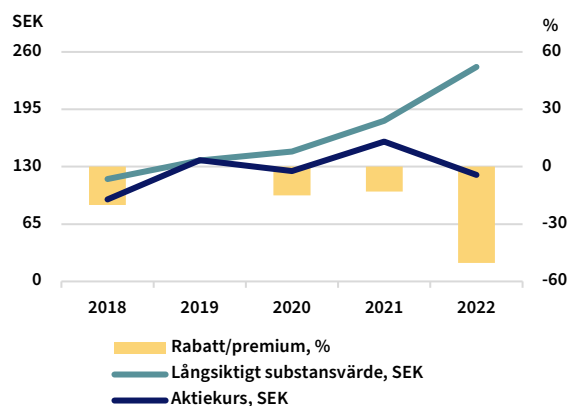


Substansvärde

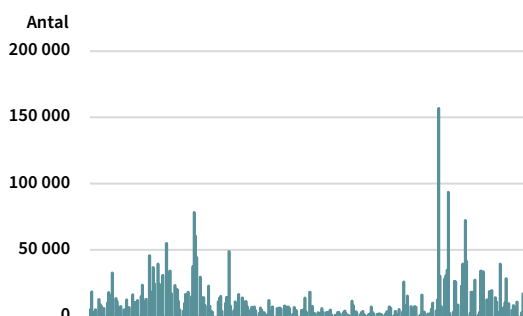
Det långsiktiga substansvärdet per aktie har under året ökat med 61 SEK, motsvarande 34 procent, för att vid årets slut uppgå till 243 SEK (182). Värdet i euro har ökat med 4,3 EUR, motsvarande 24 procent, till 21,9 EUR (17,6). Eget kapital per aktie har ökat med 66 SEK, motsvarande 38 procent, till 240 SEK (174). Värdet i euro har ökat med 4,6 EUR, motsvarande 27 procent, till 21,5 EUR (16,9).

Orealiserad värdeförändring avseende MFG och derivat samt förvaltningsresultatet var de viktigaste faktorerna bakom ökningen av substansvärdet per aktie. Den långsiktiga substansrabatten har ökat under året och uppgick per den sista december 2022 till 50 procent (13).

AKTIEKURS OCH SUBSTANSVÄRDE



OMSÄTTNING AKTIER JAN-DEC 2022



NYCKELTAL

	2022 31 dec	2021 31 dec
Data per aktie		
Eget kapital, EUR	21,5	16,9
Långsiktigt substansvärde, EUR	21,9	17,6
Aktiekurs, EUR	10,9	15,4
Eget kapital, SEK	240	174
Långsiktigt substansvärde, SEK	243	182
Aktiekurs, SEK	120,8	158,4

Antal aktier

Eastnines aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap, sektor Real Estate. Det totala antalet aktier i Eastnine AB (publ) uppgick till 22 370 261 vid årets slut. Justerat för återköpta aktier i eget förvar, uppgick antalet aktier till 22 207 746.

Antalet kända aktieägare var vid årets slut 5 662 (6 776). 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 uppgick till 80,0 procent (77,7).

Återköp

Per 31 december 2022 hade Bolaget 162 515 återköpta aktier i eget förvar, motsvarande cirka 0,7 procent av totalt antal aktier. Återköpta aktier kan komma att användas till Eastnines långsiktiga incitamentsprogram (LTIP). Utspädningseffekten, av återköpta aktier som vid periodens slut bedöms komma att användas till gällande LTIP, redovisas för nyckeltalet resultat per aktie.

Vid årsstämman 2022 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

Årsstämman 2022, som hölls den 26 april 2022, fastställde en utdelning om 3,00 SEK per aktie, vilket utgjorde cirka 68 procent av Eastnines förvaltningsresultat för helåret 2021. Utdelningen fördelades jämnt på fyra kvartal och betalades ut i maj, augusti och november 2022, respektive januari 2023.

Årsredovisning och årsstämma

Årsredovisning 2022 kommer att offentliggöras och finnas tillgänglig på Eastnines hemsida eastnine.com under vecka 13, 2023.

Årsstämma 2023 kommer att hållas den 3 maj 2023 i Stockholm.

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 28 DECEMBER 2022

Aktieägare	Antal aktier	Förändring 2022	
		%	%-enheter
Peter Elam Håkansson ¹	5 790 370	25,9	-0,7
Bonnier Fastigheter Invest AB	3 060 450	13,7	0,0
Arbona AB (publ)	2 240 328	10,0	0,0
Kestutis Sasnauskas ¹	962 108	4,3	+0,5
Lazard Asset Management	866 955	3,9	-1,6
Patrik Brummer ¹	832 930	3,7	0,0
Avanza Pension	520 766	2,3	+0,3
Karine Hirn ¹	411 288	1,8	+0,2
Nordnet Pensionsförsäkring	396 589	1,8	-0,1
Dimensional Fund Advisors	338 036	1,5	0,0
CARN Capital	253 183	1,1	0,0
Staffan Malmer	241 085	1,1	+0,4
Gustaf Hermelin ¹	208 000	0,9	+0,9
Albin Rosengren ¹	204 348	0,9	+0,2
Jacob Grapengiesser	167 861	0,8	0,0
15 största	16 494 297	73,7	+0,1
Eastnine AB (återköpta aktier)	162 515	0,7	0,0
Övriga	5 713 449	25,5	-0,1
Totalt	22 370 261	100,0	0,0

¹ Privat och via bolag. Källa: Monitor

Finansiella rapporter i sammandrag

Eastnines fastighet Uptown Park, belägen i
utvecklingsområdet nära centralstationen i Vilnius.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TEUR	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 okt-dec	2021 okt-dec
Hysesintäkter	30 299	21 530	8 495	5 451
Fastighetskostnader	-2 812	-2 294	-650	-839
Driftnetto	27 487	19 237	7 845	4 612
Centrala administrationskostnader	-4 224	-3 853	-1 175	-1 000
Räntekostnader	-9 374	-5 600	-2 893	-1 749
Andra finansiella intäkter och kostnader	-476	-257	-177	-122
Förvaltningsresultat	13 413	9 526	3 600	1 742
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	9 383	16 306	1 848	13 957
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	70 789	43 648	-5 730	31 995
Orealiserade värdeförändringar i derivat	12 417	1 349	852	689
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	7 075	5 113	262	861
Resultat före skatt	113 076	75 943	832	49 244
Aktuell skatt	-209	-	-12	-
Uppskjuten skatt	-4 307	-3 609	-1 097	-1 995
Periodens/årets resultat¹	108 560	72 334	-277	47 249
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att återföras till resultatet:				
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	147	-	220	-
Periodens/årets totalresultat¹	108 707	72 334	-57	47 249
Antal utgivna aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	22 208	22 208	22 208	22 208
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental	22 208	22 154	22 208	22 169
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental	22 226	22 232	22 208	22 255
Resultat per aktie före utspädning, EUR	4,89	3,27	-0,01	2,13
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	4,88	3,25	-0,01	2,12

¹ Periodens/årets totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

TEUR	2022 31 dec	2021 31 dec
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	606 222	469 817
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	2 234	1 353
Derivatinstrument	10 037	-
Långfristiga värdepappersinnehav	-	121 830
Övriga anläggningstillgångar	263	338
Summa anläggningstillgångar	618 756	593 339
Kortfristiga värdepappersinnehav	-	19 028
Övriga omsättningstillgångar	5 543	10 951
Likvida medel	19 820	29 201
Värdepappersinnehav som innehas för försäljning	193 355	-
Summa omsättningstillgångar	218 718	59 180
SUMMA TILLGÅNGAR	837 474	652 518
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	478 508	375 994
Räntebärande skulder	263 552	234 574
Derivatinstrument	-	1 395
Uppskjuten skatteskuld	18 788	14 464
Leasingskuld	2 216	1 334
Övriga långfristiga skulder	3 037	2 420
Summa långfristiga skulder	287 594	254 187
Räntebärande skulder	63 330	6 510
Övriga kortfristiga skulder	8 043	15 827
Summa kortfristiga skulder	71 373	22 338
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	837 474	652 518

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

TEUR	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserv omräknings- differenser	Balanserad vinst eller förlust	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2021	3 660	257 850	-	48 432	309 942
Resultat 1 januari-31 december	-	-	-	72 334	72 334
Utdelning till aktieägarna	-	-6 520	-	-	-6 520
Långsiktigt incitamentsprogram	-	237	-	-	237
Utgående eget kapital 31 December 2021	3 660	251 567	-	120 766	375 993
Resultat 1 januari-31 december	-	-	-	108 560	108 560
Övrigt totalresultat 1 januari-31 december	-	-	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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

TEUR	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 okt-dec	2021 okt-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	113 076	75 943	832	49 244
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-92 608	-61 175	53	-46 491
Betald inkomstskatt	-209	-	-12	-
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet	20 259	14 768	873	2 752
Förändringar i kassaflöde från rörelsekapitalet				
Ökning (-)/minskning(+) rörelsefordringar	6 423	-9 059	1 158	-7 221
Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder	-7 132	11 785	1 186	10 545
Kassaflöde från den löpande verksamheten	19 550	17 494	3 217	6 076
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga fastigheter	-6 116	-4 632	-501	-2 328
Förvärv av fastigheter	-120 906	-76 007	-	-40 028
Förvärv av inventarier	-34	-99	-8	-55
Försäljning av övriga finansiella tillgångar	18 792	5 287	-	5 287
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-108 264	-75 450	-509	-37 124
Finansieringsverksamheten				
Emission obligation	-	45 000	-	-
Upptagna lån	93 340	29 277	-	-
Amortering av lån	-7 542	-6 344	-1 823	-1 627
Amortering av leasingskuld	-104	-105	-24	-24
Utdelning till aktieägarna	-6 413	-4 890	-1 594	-1 630
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	79 281	62 938	-3 441	-3 284
Periodens/årets kassaflöde	-9 434	4 982	-734	-34 332
Likvida medel, ingående balans	29 201	24 278	20 569	63 575
Valutakursdifferenser i likvida medel	53	-59	-15	-42
Likvida medel, utgående balans	19 820	29 201	19 820	29 201

NYCKELTAL

	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 okt-dec	2021 okt-dec
Överskottsgrad, %	91	89	92	85
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,7	2,2	2,0
Avkastning på eget kapital, %	25,4	21,1	0,0	53,6
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR	0,88	0,79	0,14	0,27
Kassaflöde per aktie, EUR	-0,42	0,22	-0,03	-1,55
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,60	0,43	0,16	0,08
Resultat per aktie före utspädning, EUR	4,89	3,27	-0,01	2,13
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	4,88	3,25	-0,01	2,12

SEGMENTSRAPPORTERING

Eastnine klassificerar sina olika 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.

TEUR

1 jan–31 dec 2022

	Fastigheter i Litauen	Fastigheter i Lettland	Fastigheter i Polen	Övriga investeringar	Ofördelat	Summa
Hysesintäkter	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/uppskjuten skatt	-3 224	-3	-1 289	-	-	-4 516
Årets resultat	29 600	2 151	5 648	77 864	-6 702	108 560
Förvaltningsfastigheter	403 702	81 614	120 906	-	-	606 222
<i>varav årets investeringar/förvärv</i>	<i>4 966</i>	<i>1 150</i>	<i>120 906</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>127 022</i>
Värdepappersinnehav som innehas för försäljning	-	-	-	193 355	-	193 355
Räntebärande skulder	178 922	31 771	71 190	-	45 000	326 882

TEUR

1 jan–31 dec 2021

	Fastigheter i Litauen	Fastigheter i Lettland	Fastigheter i Polen	Övriga investeringar	Ofördelat	Summa
Hysesintäkter	18 699	2 831	-	-	-	21 530
Fastighetskostnader	-1 266	-1 028	-	-	-	-2 294
Driftnetto	17 434	1 803	-	-	-	19 237
Centrala administrationskostnader	-	-	-	-	-3 853	-3 853
Räntekostnader	-3 784	-705	-	-	-1 111	-5 600
Andra finansiella intäkter och kostnader	-28	-	-	-	-229	-257
Förvaltningsresultat	13 621	1 098	-	-	-5 193	9 526
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	13 302	3 004	-	-	-	16 306
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-	-	-	43 648	-	43 648
Orealiserade värdeförändringar i derivat	1 426	-77	-	-	-	1 349
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	-	-	5 113	-	5 113
Resultat före skatt	28 350	4 025	-	48 761	-5 193	75 943
Uppskjuten skatt	-3 609	-	-	-	-	-3 609
Årets resultat	24 741	4 025	-	48 761	-5 193	72 334
Förvaltningsfastigheter	389 134	80 683	-	-	-	469 817
<i>varav årets investeringar/förvärv</i>	<i>64 132</i>	<i>16 979</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>81 111</i>
Värdepappersinnehav	-	-	-	140 858	-	140 858
Räntebärande skulder	163 327	32 757	-	-	45 000	241 084

TILLGÅNGAR SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING

Nedanstående tabell redovisar de värdepappersinnehav som vid periodens slut värderas till verkligt värde i nivå 2. Innehavet i MFG är värderat till avtalat försäljningspris.

	Övriga investeringar
Förändringar i värdepappersinnehav som innehas för försäljning värderade till verkligt värde i nivå 2, TEUR	MFG
Ingående balans 1 januari 2021 ¹	79 320
Orealiserade värdeförändringar via årets resultat	42 509
Utgående balans 31 december 2021 (Långfristigt värdepappersinnehav)¹	121 830
Orealiserade värdeförändringar via periodens resultat	71 525
Utgående balans 31 december 2022 (Värdepappersinnehav som innehas för försäljning)	193 355

¹2021 redovisades innehavet i MFG till verkligt värde i nivå 3.

VÄRDERINGSANTAGANDEN

	2022 31 dec	2022 30 sep	2022 30 jun	2022 31 mar	2021 31 dec
Förvaltningsfastigheter					
Vägt direktavkastningskrav, %	5,6	5,6	5,6	5,5	5,6
Genomsnittlig marknadshyra, EUR/kvm/månad	15,5	15,4	15,4	15,1	15,2
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,6	7,5	7,4	7,0	6,9
Långsiktig inflation marknadshyror, %	2,0	2,0	2,0	1,5	1,5
Långsiktig vakansgrad, %	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5

Tillgångar som innehas för försäljning/värdepappersinnehav	Segment	Värderingsmetod	EUR/RUB
Melon Fashion Group	Övriga investeringar	Tillgången värderas till avtalat försäljningspris i rubel omräknat till fixerad valutakurs.	61,50

KÄNSLIGHETSANALYS

31 december 2022

Förvaltningsfastigheter, TEUR	Antaganden	Fastigheter i Litauen		Fastigheter i Lettland		Fastigheter i Polen	
Marknadshyra, %	+/- 5,0	16 549	-16 450	2 549	-2 522	1 379	-1 362
Uthyrningsgrad, %-enhet	+/- 1,0	5 432	-5 491	751	-864	323	-323
Direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	-12 587	13 775	-2 211	2 414	-4 991	4 668

MARKNADSRISKER, TEUR

Påverkan på resultat och kapital	Förändring, %	2022 31 dec	2021 31 dec	Kassaflöde och intjäning	2022 31 dec	2021 31 dec
Växelkurs EUR/RUB	+/- 10	19 336	12 183	Marknadsränta +/- 50 räntepunkter	-488 / +488	+76 / -76
Växelkurs EUR/PLN	+/- 10	150	-	Marknadsränta +/- 100 räntepunkter	-975 / +975	-345 / -152
Marknadsvärde MFG	+/- 10	19 336	12 183			

TILLGÅNGAR OCH SKULDER I FRÄMMANDE VALUTOR, TEUR

Likvida medel och skulder	2022 31 dec	2021 31 dec	Värdepappersinnehav ¹	2022 31 dec	2021 31 dec
Valuta i SEK	83	83	Valuta i rubel (RUB)	193 355	121 830
Valuta i PLN	370	-			
Leasingskuld i SEK	294	399			
Leasingskuld i PLN	384	-			

¹Innehav i Melon Fashion Group.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TEUR	2022 jan-dec	2021 jan-dec	2022 okt-dec	2021 okt-dec
Övriga intäkter	1 986	1 933	589	522
Centrala administrationskostnader	-3 625	-3 542	-1 098	-911
Rörelseresultat	-1 639	-1 609	-508	-389
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	71 025	42 509	-5 730	32 111
Erhållna utdelningar från investeringar	7 075	3 266	262	-
Finansiella intäkter	3 733	2 477	962	897
Finansiella kostnader	-2 637	-1 340	-718	-685
Resultat före skatt	77 557	45 304	-5 733	31 934
Skatt	-	-	-	-
Periodens/årets resultat	77 557	45 304	-5 733	31 934

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TEUR	2022 31 dec	2021 31 dec
TILLGÅNGAR		
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	312	417
Aktier och andelar i koncernföretag	138 680	144 048
Långfristigt värdepappersinnehav	-	121 830
Lån till koncernföretag	78 777	73 027
Kortfristigt värdepappersinnehav	193 355	-
Övriga tillgångar	1 617	2 163
Likvida medel	7 620	7 147
SUMMA TILLGÅNGAR	420 363	348 633
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	371 402	300 038
Räntebärande skulder	45 000	45 000
Leasingskuld	294	399
Övriga skulder	3 666	3 196
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	420 363	348 633

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR

TEUR	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021
Hyresintäkter	8 495	8 228	7 350	6 226	5 451	5 558	5 423	5 099
Fastighetskostnader	-650	-636	-797	-729	-839	-471	-497	-486
Driftnetto	7 845	7 592	6 553	5 497	4 612	5 087	4 925	4 613
Centrala administrationskostnader	-1 175	-957	-1 075	-1 019	-1 000	-795	-936	-1 123
Räntekostnader	-2 893	-2 506	-2 229	-1 746	-1 749	-1 729	-1 108	-1 014
Andra finansiella intäkter och kostnader	-177	-128	-118	-51	-122	-68	-46	-22
Förvaltningsresultat	3 600	4 001	3 131	2 680	1 742	2 496	2 836	2 454
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>								
Fastigheter	1 848	-2 467	10 035	-34	13 957	-567	1 450	1 466
Investeringar	-5 730	58 108	62 756	-44 344	31 995	11 050	-994	1 942
Derivat	852	6 521	2 757	2 287	689	300	22	339
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	262	260	92	6 461	861	-	3 906	-
Resultat före skatt	832	66 423	78 769	-32 950	49 244	13 279	7 220	6 201
Skatt	-1 109	-897	-2 213	-296	-1 995	13	-1 076	-551
Periodens resultat	-277	65 526	76 557	-33 246	47 249	13 292	6 144	5 649
Omräkningsdifferens för utlandsverksamhet	220	-73	-	-	-	-	-	-
Periodens totalresultat	-57	65 453	76 557	-33 246	47 249	13 292	6 144	5 649

BALANSPOSTER I SAMMANDRAG

TEUR	2022 31 dec	2022 30 sep	2022 30 jun	2022 31 mar	2021 31 dec	2021 30 sep	2021 30 jun	2021 31 mar
Förvaltningsfastigheter	606 222	603 873	604 640	471 196	469 817	415 531	414 986	374 200
Långfristiga värdepappersinnehav	-	-	140 222	77 467	121 830	114 150	103 100	104 093
Kortfristiga värdepappersinnehav	-	-	2 984	4 172	19 028	-	-	-
Övriga tillgångar	18 076	18 419	11 356	6 876	12 642	5 352	4 340	4 151
Likvida medel	19 820	20 569	18 521	67 505	29 201	63 575	20 218	24 232
Värdepappersinnehav som innehas för försäljning	193 355	198 586	-	-	-	-	-	-
SUMMA TILLGÅNGAR	837 474	841 447	777 724	627 217	652 518	598 608	542 644	506 677
Eget kapital	478 508	478 564	412 965	342 766	375 994	328 692	315 348	315 666
Långfristiga räntebärande skulder	263 552	320 403	322 631	253 634	234 574	236 201	192 829	151 832
Kortfristiga räntebärande skulder	63 330	8 301	8 149	7 162	6 510	6 510	6 510	19 791
Övriga skulder	32 084	34 179	33 979	23 654	35 441	27 205	27 957	19 387
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	837 474	841 447	777 724	627 217	652 518	598 608	542 644	506 677

NYCKELTAL PER KVARTAL

FASTIGHETSRELATERADE	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021
Uthyrningsbar yta, tkvm	182,9	182,9	183,0	143,2	143,2	130,5	130,7	120,2
Antal fastigheter	14	14	14	13	13	12	12	10
Förvaltningsfastigheter, TEUR	606 222	603 873	604 640	471 196	469 817	415 531	414 986	374 200
Överskottsgrad, %	92	92	89	88	85	92	91	90
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,3	94,3	91,5	91,1	90,0	89,6	92,3	90,4
Genomsnittshyra, EUR/kvm/månad	15,3	15,3	15,2	15,2	14,8	15,0	15,0	15,0
Genomsnittshyra, EUR/kvm/år	183	183	183	183	178	180	180	180
WAULT, år	4,4	4,4	4,7	4,1	4,3	3,7	3,8	4,2
Vägt direktavkastningskrav, fastigheter, %	5,6	5,6	5,6	5,5	5,6	5,8	5,8	5,8
Miljöcertifierade fastigheter, % av kvm	94	89	63	81	81	88	88	87

FINANSIELLA	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021
Hysesintäkter, TEUR	8 495	8 228	7 350	6 226	5 451	5 558	5 423	5 099
Driftnetto, TEUR	7 845	7 592	6 553	5 497	4 612	5 087	4 925	4 613
Förvaltningsresultat, TEUR	3 600	4 001	3 131	2 680	1 742	2 496	2 836	2 454
Belåningsgrad, %	41	41	44	47	39	46	38	36
Nettobelåningsgrad, %	38	38	42	35	35	34	35	31
Belåningsgrad fastigheter, %	54	54	55	55	51	58	48	46
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	51	51	52	41	45	43	43	39
Kapitalbindningstid, år	2,3	2,6	2,8	2,5	2,5	2,8	3,0	2,7
Räntebindningstid, år	1,8	2,0	2,2	1,6	1,5	1,6	2,1	2,1
Skuldkvot, ggr	14,1	16,3	18,5	15,9	15,7	15,2	13,2	12,0
Soliditet, %	57	57	53	55	58	55	58	62
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,6	2,4	2,5	2,0	2,4	3,6	3,4
Genomsnittlig räntenivå, %	3,4	3,1	3,0	2,9	2,8	2,8	2,3	2,3
Avkastning på eget kapital, %	0,0	58,7	81,0	-37,0	53,6	16,5	7,8	7,2

AKTIERELATERADE	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021
Eget kapital, TEUR	478 508	478 564	412 965	342 766	375 994	328 692	315 348	315 666
Långsiktigt substansvärde, TEUR	486 274	486 055	426 241	356 635	391 853	343 245	330 213	329 477
Börsvärde, TEUR	241 250	178 152	178 326	229 161	341 658	314 569	291 768	272 424
Börsvärde, TSEK	2 682 696	1 936 515	1 909 866	2 376 229	3 517 707	3 189 465	2 959 115	2 790 782
Antal utgivna aktier vid periodens slut, tusental	22 370	22 370	22 370	22 370	22 370	22 370	22 370	22 370
Antal utgivna aktier vid periodens slut, justerat för återköpta aktier, tusental	22 208	22 208	22 208	22 208	22 208	22 149	22 149	22 149
Vägt genomsnittligt antal aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	22 208	22 208	22 208	22 208	22 169	22 149	22 149	22 149
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR	0,14	0,21	0,22	0,31	0,27	0,13	0,31	0,08
Kassaflöde per aktie, EUR	-0,03	0,09	-2,21	1,72	-1,55	1,96	-0,18	0,00
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,16	0,18	0,14	0,12	0,08	0,11	0,13	0,11
Resultat per aktie före utspädning, EUR	-0,01	2,95	3,45	-1,50	2,13	0,60	0,28	0,26
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	-0,01	2,95	3,45	-1,50	2,12	0,60	0,28	0,25
Eget kapital per aktie, EUR	21,5	21,5	18,6	15,4	16,9	14,8	14,2	14,3
Eget kapital per aktie, SEK	240	234	199	160	174	150	144	146
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR	21,9	21,9	19,2	16,1	17,6	15,5	14,9	14,9
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	243	238	206	167	182	157	151	152
Aktiekurs, EUR	10,9	8,0	8,0	10,3	15,4	14,2	13,2	12,3
Aktiekurs, SEK	120,80	87,20	86,00	107,00	158,40	144,00	133,60	126,00

ÖVRIGT	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021
EUR/SEK	11,12	10,87	10,71	10,37	10,30	10,14	10,14	10,24
EUR/RUB	77,91	59,88	57,24	91,63	85,30	84,35	86,63	88,76
EUR/PLN	4,69	4,87	4,82	-	-	-	-	-

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021
Hysesintäkter	8 495	8 228	7 350	6 226	5 451	5 558	5 423	5 099
Driftnetto	7 845	7 592	6 553	5 497	4 612	5 087	4 925	4 613
Överskottsgrad, %	92	92	89	88	85	92	91	90
Förvaltningsfastigheter och värdepappersinnehav	799 577	802 458	747 847	552 835	610 675	529 682	518 086	478 293
Räntebärande skulder	326 882	328 705	330 780	260 796	241 084	242 711	199 339	171 623
Belåningsgrad, %	41	41	44	47	39	46	38	36
Förvaltningsfastigheter och värdepappersinnehav	799 577	802 458	747 847	552 835	610 675	529 682	518 086	478 293
Räntebärande skulder	326 882	328 705	330 780	260 796	241 084	242 711	199 339	171 623
Likvida medel	19 820	20 569	18 521	67 505	29 201	63 575	20 218	24 232
Nettobelåningsgrad, %	38	38	42	35	35	34	35	31
Förvaltningsfastigheter	606 222	603 873	604 640	471 196	469 817	415 531	414 986	374 200
Räntebärande skulder	326 882	328 705	330 780	260 796	241 084	242 711	199 339	171 623
Belåningsgrad fastigheter, %	54	54	55	55	51	58	48	46
Förvaltningsfastigheter	606 222	603 873	604 640	471 196	469 817	415 531	414 986	374 200
Räntebärande skulder	326 882	328 705	330 780	260 796	241 084	242 711	199 339	171 623
Likvida medel	19 820	20 569	18 521	67 505	29 201	63 575	20 218	24 232
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	51	51	52	41	45	43	43	39
Eget kapital	478 508	478 564	412 965	342 766	375 994	328 692	315 348	315 666
Återläggning derivat	-11 022	-10 169	-3 648	-892	1 395	2 084	2 384	2 405
Återläggning uppskjuten skatt	18 788	17 660	16 925	14 760	14 464	12 469	12 482	11 406
Långsiktigt substansvärde, TEUR	486 274	486 055	426 241	356 635	391 853	343 245	330 213	329 477
Driftnetto	27 487	24 253	21 748	20 121	19 237	19 609	19 005	18 067
Centrala administrationskostnader	-4 226	-4 050	-3 888	-3 749	-3 853	-3 688	-3 885	-3 815
Summa	23 261	20 203	17 861	16 372	15 384	15 921	15 119	14 252
Räntebärande skulder	326 882	328 705	330 780	260 796	241 084	242 711	199 339	171 623
Skuldkvot, ggr	14,1	16,3	18,5	15,9	15,7	15,2	13,2	12,0
Förvaltningsresultat	3 600	4 001	3 131	2 680	1 742	2 496	2 836	2 454
Räntekostnader	2 893	2 506	2 229	1 746	1 749	1 729	1 108	1 014
Resultat före räntekostnader	6 493	6 506	5 360	4 426	3 490	4 225	3 943	3 468
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,6	2,4	2,5	2,0	2,4	3,6	3,4
Periodens resultat, annualiserat	-228	261 812	306 228	-132 983	188 996	53 166	24 576	22 598
Genomsnittligt eget kapital	478 536	445 764	377 866	359 380	352 343	322 020	315 507	312 804
Avkastning på eget kapital, %	0,0	58,7	81,0	-37,0	53,6	16,5	7,8	7,2

Definitioner och ordlista

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 för mått som definieras enligt IFRS. Nedan nyckeltal är inte definierade enligt IFRS om inte annat anges.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Direktavkastning, intjäningsförmåga

Driftnetto i förhållande till förvaltningsfastigheter.

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 periodens slut.

Hyresvärde

Kontrakterade årshyror som löper vid periodens utgång med tillägg för rabatter samt bedömd marknadshyra för vakanta lokaler.

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 hyra

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 periodens 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 periodens 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

Periodens totalresultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till summan av förvaltningsfastigheter och värdepappersinnehav.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder i förhållande till förvaltningsfastigheter.

Driftnetto

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

EBITDA

Resultat före räntor, skatt samt avskrivningar på materiella och immateriella tillgångar.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdetförändringar, erhållna utdelningar och skatt.

Genomsnittlig räntenivå

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder vid periodens slut.

Hyresintäkter

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

Kapitalbindningstid

Återstående genomsnittlig löptid för räntebärande skulder vid periodens slut.

Nettobelåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till summan av förvaltningsfastigheter och värdepappersinnehav.

Nettobelåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till förvaltningsfastigheter.

Räntebindningstid

Återstående genomsnittlig räntebindningstid för räntebärande skulder vid periodens slut.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat med återläggning av räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

Nyckeltalet visar hur väl kassaflödet räcker för att täcka räntekostnaderna.

Räntetäckningsgrad proforma

EBITDA proforma i förhållande till finansiella intäkter/kostnader proforma.

Nyckeltalet rapporteras som covenant till Eastnines obligationsinnehavare.

Skuldkvot

Räntebärande skulder vid periodens slut i förhållande till driftnettot rullande tolv efter avdrag för centrala administrationskostnader rullande tolv.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL**Eget kapital per aktie**

Summa eget kapital i relation till antal utgivna aktier (exklusive återköpta aktier).

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden.

Kassaflöde per aktie

Periodens kassaflöde dividerat med vägt genomsnittligt antal aktier under perioden.

Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten

Periodens 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 (exklusive återköpta aktier).

Resultat per aktie (definition enligt IFRS)

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i relation till genomsnittligt antal utgivna aktier (exklusive återköpta aktier).

ORDLISTA**Break-option**

En ensidig option för hyresgästen att avsluta hyresavtalet i förtid. Klausulen kan omfatta en ensidig rätt att frånträda 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.

ESG

Förkortning för miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning. (Environmental, Social and corporate Governance).

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 fastighetens/lokalens miljöprestanda.

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.

Hållbarhetcertifieringssystem

BREEAM är en förkortning för Building Research Establishment Environmental Assessment Method.

LEED är en förkortning för Leadership in Energy and Environmental Design.

Fitwel är ett internationellt system för certifiering av byggnader som främjar människors hälsa och välmående på jobbet.

Nettouthyrning

Årliga hyresintäkter från nytecknade minus uppsagda hyresavtal under perioden.

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.

WACC

Förkortning för genomsnittlig vägd kapitalkostnad (weighted average cost of capital).

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.

Återköp av egna aktier

Förvärv av egna aktier på börsen. Svenska företag kan äga upp till tio procent av utgivna aktier, förutsatt årsstämman godkännande.

Finansiell kalender

Årsredovisning 2022

Delårsrapport januari-mars 2023

Årsstämma 2023

Delårsrapport januari-juni 2023

Delårsrapport januari-september 2023

Bokslutskommuniké 2023

Vecka 13 2023

3 maj 2023

3 maj 2023

7 juli 2023

26 oktober 2023

7 februari 2024

Prenumerera på finansiella rapporter och pressmeddelanden till din e-post via www.eastnine.com eller genom att skicka ett mail till info@eastnine.com.

Informationen i denna bokslutskommuniké är sådan information som Eastnine AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Rapporten lämnades, genom angivna kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 8 februari 2023, kl. 07.00 CET.

Kontaktinformation

Kestutis Sasnauskas, vd, 08-505 977 00

Britt-Marie Nyman, CFO och vice vd, 070-224 29 35

Eastnine AB (publ)

Kungsgatan 30, Box 7214

103 88 Stockholm

Tel: 08-505 977 00

www.eastnine.com

Organisationsnummer: 556693-7404