

Eastnine bokslutskommuniké 2025

Förvaltningsresultatet på rekordnivå

Förvaltningsresultatet för 2025 ökade med 40 procent och är på den högsta nivån hittills för ett enskilt år, huvudsakligen på grund av två förvärv i Polen under 2024. Även förvaltningsresultatet för kvartalet steg, ökningen uppgick till 15 procent jämfört med samma kvartal föregående år. Styrelsen föreslår en höjd utdelning till 1,28 SEK per aktie (1,20).

Oktober-december 2025

- Hyresintäkterna ökade med 24 procent och uppgick till 15 429 TEUR (12 412). I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 2 procent.
- Driftnettot ökade med 24 procent till 14 322 TEUR (11 570).
- Förvaltningsresultatet ökade med 15 procent till 7 048 TEUR (6 155).
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till -1 646 TEUR (-3 263), varav -3 170 TEUR (-1 987) hänförs till fastigheter och 1 524 TEUR (-1 276) till derivat. Realiserade värdeförändringar uppgick till -21 TEUR (49).
- Periodens resultat ökade till 4 404 TEUR (-240).
- Nettouthyrningen uppgick till 361 TEUR (183).
- Adela Colakovic har rekryterats som ny CFO, anställningen påbörjas i juni 2026.
- Hyresavtalet med Vinted i fastigheten Uptown Park i Vilnius har förlängts med sju år och utökats med cirka 3 000 kvm till cirka 12 600 kvm.

Januari-december 2025

- Hyresintäkterna ökade med 49 procent och uppgick till 61 723 TEUR (41 523). I jämförbart bestånd ökade intäkterna med 4 procent.
- Driftnettot ökade med 50 procent till 57 644 TEUR (38 553).
- Förvaltningsresultatet ökade med 40 procent till 31 001 TEUR (22 193). Ökningen förklaras huvudsakligen av två förvärv i Polen 2024.
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 22 609 TEUR (-9 693). Av förändringarna hänförs 21 108 TEUR (-4 260) till fastigheter och 1 501 TEUR (-5 433) till derivat. Realiserade värdeförändringar uppgick till -86 TEUR (93).
- Årets resultat ökade till 41 739 TEUR (5 908).
- Nettouthyrningen uppgick till -211 TEUR (581).

Väsentliga händelser efter årets slut

- Styrelsen föreslår en höjd utdelning till 1,28 SEK per aktie (1,20), att utbetalas kvartalsvis om vardera 0,32 SEK per aktie (0,30). Utdelningsförslaget innebär en ökning om 7 procent och utgör 41 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.
- I december 2025 har kreditavtal med Swedbank förlängts till fem års löptid och utökats med 12,7 MEUR till sammanlagt 75,5 MEUR. Ökningen har utbetalats i januari 2026.

Vd-kommentar

Högsta förvaltningsresultatet hittills

Eastnines förvaltningsresultat för 2025 ökar till den högsta nivån någonsin och verksamheten är stabil, trots betydande geopolitisk turbulens i världen. Förvaltningsresultatet för fjärde kvartalet blev något svagare än för det tredje, på grund av lägre uthyrningsgrad och valutakurseffekter. Vi fokuserar på ytterligare förvärv i Warszawa och har fyllt på kassan genom utökad finansiering av befintliga fastigheter.

Eastnines resultat

Den geopolitiska oron i världen har ökat under 2025 och inledningen av 2026. Eastnine har dock varit förhållandevis opåverkat av turbulensen och förvaltningsresultatet 2025 uppvisar rekord med en ökning på 40 procent för året. Huvudanledningen är att effekten från de två stora förvärv som gjordes i Polen 2024 för första gången finns med under ett helt år. Hyresintäkter i jämförbart bestånd har ökat med fyra procent under året. Fjärde kvartalet var något svagare än tredje, huvudsakligen beroende på lägre uthyrningsgrad och högre övriga finansiella kostnader som påverkats av valutakurseffekter. En viss nedgång i uthyrningsgraden är en naturlig följd av Eastnines höga nivå som vid årets slut uppgick till 95,8 procent. Vi upplever att efterfrågan på kontor är fortsatt god och nettouthyrningen var positiv under fjärde kvartalet. Vinted, en av Eastnines största hyresgäster i Vilnius, valde att förlänga och utöka sitt hyresavtal till att omfatta 12 600 kvm och hela fastigheten Uptown Park. Tidigare under året förlängdes och utökades även hyresavtalet med Rockwool i Poznan. Den årliga kundnöjdhetsmätningen ger en tydlig indikation på att hyresgästerna trivs i våra lokaler. Valutakurseffekter, som påverkar bland annat finansiella intäkter och kostnader, är en följd av att Eastnine har verksamhet i länder med annan valuta än euro, dvs. Polen och Sverige. Vi är glada över att kunna konstatera att 97 procent av våra intäkter nu är förenliga (miljömässigt hållbara) med EU-taxonomin.

Förmånligt läge på kreditmarknaden

Eastnine har under slutet av 2025 refinansierat bankkrediter i förtid, då marknadsläget varit ovanligt bra med sjunkande marginaler. I samband med refinansieringarna har avtalen utökats med 27 MEUR. Cirka 14 MEUR utbetalades i september och cirka 13 MEUR i januari 2026. Den senare är därmed inte inkluderad i räntebärande skuld och likviditet per årsskiftet, men bidrar tillsammans med tidigare likviditetsförstärkning till att skapa utrymme för framtida förvärv. Under 2026 återstår nu endast 7 MEUR att refinansiera. Den genomsnittliga låneräntan har fortsatt sjunka under fjärde kvartalet, från 4,4 till 4,3 procent.

Organisation i Polen

Under 2025 har vi börjat bygga upp vår egen organisation i Polen med inriktning mot fastighetsförvaltning, uthyrning och hyresgäster samt ekonomi. Hittills har sex personer rekryterats, varav tre påbörjat sin anställning vid årsskiftet och resterande anslöt i början av februari 2026. Därmed har Eastnine egna medarbetare i samtliga länder, vilket vi tror är viktigt för en optimal hyresgästrelation och i slutändan också bra för Eastnines ekonomiska resultat.

Eastnines marknader

Våra marknader kännetecknas av en högre ekonomisk tillväxt, lägre kontorshyror och mer attraktiv direktavkastning, än andra europeiska marknader. Samtidigt är finansieringsvillkoren jämförbara, vilket sammantaget ger ett starkt kassaflöde och långsiktig värdestegringspotential. Vi kan notera en viss ökning av konkurrensen på transaktionsmarknaden, men från en låg nivå. Avkastningskraven för fullt uthyrda högkvalitativa kontorsfastigheter i centrala lägen har varit stabila under 2025 och ligger på cirka 6,00 procent i Warszawa, 6,50 i Vilnius, 6,75 i Riga och 7,50 i Poznan.

Förväntningar på framtiden

Vi går in i det nya året med en hög uthyrningsgrad och överskottsgrad samt stabil finansiering. Fokus ligger på fortsatta förvärv i Warszawa mot bakgrund av det goda marknadsläget. Slutligen vill jag tacka medarbetarna för en bra insats under året som gått och övriga för ett ökat intresse, vilket noteras i den ökade omsättningen av Eastnines aktie.

Kestutis Sasnauskas, vd



Rapportpresentation

Rapporten presenteras torsdagen den 5 februari 2026 kl. 15.00. [Klicka här för att komma till webbsändningen.](#)

Eastnine AB (publ)

För mer information kontakta:

Kestutis Sasnauskas, vd, +46 8 505 97 700

Britt-Marie Nyman, CFO och vice vd, +46 70 224 29 35

Besök www.eastnine.com

Denna information är sådan information som Eastnine AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Rapporten lämnades, genom angivna kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 5 februari 2026, kl. 14.00.