

Bokslutskommuniké 2020

Eastnine uppvisar högsta resultatet någonsin efter en kraftig ökning av förvaltningsresultatet samt positiva orealiserade värdeförändringar på fastigheter och investeringar. Förvaltningsresultatet stiger på grund av tillväxt i fastighetsportföljen, men högre hyresnivå och skalfördelar spelar också in.

Perioden januari–december 2020

- Hyresintäkterna ökade med 44 procent till 19 186 TEUR (13 348). Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd, men även på högre hyresnivå. I en jämförbar portfölj ökade hyresintäkterna med 5 procent.
- Driftnettot ökade med 46 procent till 17 497 TEUR (11 946).
- Förvaltningsresultatet ökade med 82 procent till 10 011 TEUR (5 489).
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 30 044 TEUR (26 944). Av förändringen hänförs 17 383 TEUR (10 208) till fastigheter, 13 443 TEUR (17 742) till investeringar och -782 TEUR (-1 006) till derivat.
- Årets resultat uppgick till 36 155 TEUR (35 266), motsvarande 1,70 EUR per aktie (1,66).
- Genomsnittlig hyresnivå var 14,9 EUR per kvm och månad (14,7) och uthyrningsgraden uppgick till 92,6 procent (92,7). Nettouthyrningen uppgick till -771 TEUR. Genomsnittlig hyresnivå på nytecknade avtal uppgick till 15,7 EUR per kvm och månad och omförhandlade avtal till 15,3 EUR.
- Styrelsen föreslår en utdelning om 3,00 SEK per aktie (2,70) jämnt fördelat på fyra tillfällen i maj, augusti och november 2021 samt februari 2022.

Viktiga händelser under fjärde kvartalet

- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 36 869 TEUR (16 534) under fjärde kvartalet, varav 14 997 TEUR (3 914) hänförs till fastigheter, 21 981 TEUR (11 918) till investeringar och -109 TEUR (702) till derivat.
- Fastigheten Vertas-1 i Vilnius erhöLL LEED Platinum-certifiering.
- En ny affärsplan och nya mål fastställdes. Fastighetsbeståndet ska dubblas för att uppgå till 700 MEUR i slutet av 2023.
- En miljon återköpta aktier såldes, likviden ska användas till fastighetsförvärv.
- Eastnine nådde topp 20-percentilen och erhöLL fem stjärnor i GRESBs årliga ranking av hållbarhet bland fastighetsbolag i världen.

Händelser efter årets slut

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets slut.

	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
NYCKELTAL I URVAL				
Hyresintäkter, TEUR	19 186	13 348	5 251	4 161
Förvaltningsresultat, TEUR	10 011	5 489	3 061	1 699
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,47	0,26	0,14	0,08
Periodens resultat, TEUR	36 155	35 266	37 504	19 575
Resultat per aktie, EUR	1,70	1,66	1,73	0,93
Avkastning på eget kapital, %	12,5	13,9	52,5	30,3

	2020-12-31	2019-12-31
NYCKELTAL I URVAL		
Belåningsgrad, %	36	36
Belåningsgrad fastigheter, %	46	47
Miljöcertifierade fastigheter ¹ , % av kvm	87	72
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR	14,6	13,1
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK ²	147	137

Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-december 2019 och för balansposter tidpunkten 31 december 2019. Med Bolaget avses Eastnine-koncernen.
¹ Miljöcertifierad yta i relation till total yta (exklusive yta som förväntas bli föremål för omfattande projektutveckling). ² EUR = 10,05 SEK den 31 december 2020 (källa: Reuters).

Detta är Eastnine

Eastnine ska vara den ledande, långsiktiga leverantören av moderna och hållbara kontorslokaler i förstklassiga lägen i de baltiska huvudstäderna.

Svenskt fastighetsbolag

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

Nordiska hyresgäster

Hyresgästerna utgörs huvudsakligen av stora och stabila nordiska bolag med internationell verksamhet.

Baltiska högavkastande premiumfastigheter

Investerar i moderna, hållbara och högavkastande kontorsfastigheter i förstklassiga lägen i de baltiska huvudstäderna.



MÅL I AFFÄRSPLAN 2023

Verksamhet	Status 2020-12-31
Fastighetsportfölj om 700 MEUR vid slutet av 2023.	372 MEUR
Förvaltningsresultatet under kvartal fyra 2023 (omräknat i årstakt) ska uppgå till 25 MEUR.	12,2 MEUR (årstakt Q4 2020)
Finansiella	
Utdelningen ska över tid motsvara minst 50 % av förvaltningsresultatet efter avdrag för aktuell skatt.	66 % ¹
Avkastning på eget kapital bör uppgå till minst 10 % över tid.	12,5 % (2020)
Belåningsgrad fastigheter ska uppgå till max 60 %.	46 %
Soliditeten ska vara minst 35 %.	62 %
Hållbarhet	
Hela fastighetsbeståndet ska vara hållbarhetscertifierat i nivå med minst LEED Gold eller BREEAM Excellent. ²	87 %

¹ Beräknat på styrelsens förslag om utdelning på 3,00 SEK per aktie. ² Avser yta för samtliga fastigheter som inte väntas bli föremål för omfattande projektutveckling.



Högsta resultatet någonsin

Resultatet för 2020 uppnår en rekordnivå efter kraftig ökning av förvaltningsresultatet och stora positiva orealiserade värdeförändringar på både fastigheter och innehavet i Melon Fashion Group (MFG). Coronapandemin har försvårat och försenat en del affärer, men bara inneburit mindre resultatbortfall. Tillväxtresan ska fortsätta 2021 i enlighet med nya affärsplanen.

Nytt resultatrekord

Eastnine presenterar ett rekordhøgt resultat för 2020. Förvaltningsresultatet har nästan fördubblats och orealiserade värdeförändringar för både fastigheter och MFG uppgår till betydande belopp. Självklart är en stor del av ökningen i förvaltningsresultatet hänförlig till tillväxten i fastighetsportföljen, men det finns också en väldigt tydlig skalfördelseffekt. Av ökningen i hyresintäkter under året landade 95 procent i driftnettot och 77 procent i förvaltningsresultatet. Skalfördelseffekten märks också tydligt när man jämför ökningen i hyresintäkterna, som uppgick till 44 procent, med förändringen i förvaltningsresultatet, som ökade med 82 procent. Det är också därför det är så viktigt att Eastnines fastighetsportfölj ska fortsätta växa. Styrelsen fastställde 2020 en ny plan för kommande tre år som slår fast att fastighetsbeståndet ska dubblas i syfte att uppnå det övergripande målet om hög totalavkastning till aktieägarna.

Begränsat hyresbortfall

Pandemin har inneburit stora utmaningar, inte minst initialt när ingen visste vad som väntade vare sig i omfattning eller tid. Även under fjärde kvartalet finns det företag, såsom till exempel restauranger, som drabbats av lockdown. Eastnine har klarat pandemin bra tack vare att vi har en förstklassig produkt på bra marknader, stabila kunder med långa hyresavtal samt egen dedikerad personal. Dock har pandemin medfört att nyuthyrningar av vakanta lokaler, som inte alltid är en effekt av pandemin, tar längre tid.

Tillväxt trots reserestriktioner

Reserestriktioner till följd av pandemin har inneburit att fastighetstransaktioner tar längre tid än tidigare. Som tur är har vi god marknadskännedom om marknaderna, vet vilka objekt som är intressanta samt har lokala medarbetare på plats och lyckades därför tillträda både fastigheterna S7-3 samt Vertas-2 i Vilnius under året. Konkurrenten om de bästa kontorsfastigheterna har dock hårdnat, utländska investerare har ökat sin närvaro. Det har inneburit att avkastningskraven på premiumfastigheter inom kontor fortsatt ned i Riga och Vilnius, vilket påverkat värdet på vår fastighetsportfölj positivt. Sammantaget har fastighetsportföljens värde ökat med 82 MEUR till 372 MEUR.

Pandemin försenat renodling

Pandemin har försenat Eastnines renodling av tillgångarna till att enbart omfatta direktägda fastigheter. I dagsläget återstår två andra tillgångar; innehav i den ryska modekedjan MFG samt innehav i en fastighetsfond. Båda innehaven är obelånade. Arbetet med att hitta en affärsmässigt bra exit fortgår under 2021. MFG har klarat pandemin mycket bra, vilket resulterat i en positiv orealiserad värdeförändring under 2020. I dagsläget uppgår det samman-

lagda värdet av innehavet i MFG och fastighetsfonden till drygt 100 MEUR.

Hållbarhet i topp

Under coronapandemin, med restriktioner inom vissa områden, har mer tid kunnat läggas på att utveckla andra delar av verksamheten såsom till exempel hållbarhetsområdet och då är det också extra glädjande att arbetet har givit resultat. Vi har placerat oss i topp vad gäller GRESBs globala årliga granskning av hållbarhetsarbetet i fastighetsbranschen, Great Place to Works medarbetarundersökning, Ciceross ranking av vårt gröna finansierings-ramverk samt stiftelsen Allbrights jämförelse av jämställdheten i svenska börsbolag. Vi har fortsatt att bygga upp organisationen och har nu totalt 22 medarbetare. Trots att vi inte har kunnat träffas nästan alls mellan kontoren, har vi lyckats hålla humöret och kämpaglöden uppe. Vi har liksom många andra använt olika lösningar med bra resultat och dessutom lyckats genomföra en digital kick-off som gav mersmak.

Vässat budskapet

Vi har också vässat och förfinat vår kommunikation samt vårt budskap genom lansering av en ny visuell profil som präglar såväl finansiella rapporter som den nya webbsidan. Kommunikation är en oerhört viktig del i framgång. Det räcker inte med att leverera ett bra resultat, det gäller att kunna kommunicera det på rätt sätt också. Vi märker att vi får mer uppmärksamhet i takt med att bolaget och fastighetsbeståndet växer.

Framtidsutsikter

Vi är stolta över vad vi åstadkommit och kommer att fortsätta vårt engagerade arbete under 2021. Vi har en del vakanser som ska fyllas, Baltikums första kontorshus i trä The Pine i Riga ska byggstartas och många intressanta förvärvsmöjligheter ska utvärderas i syfte att fortsätta på vår tillväxtresa.

Kestutis Sasnauskas
Vd

“ Vi är stolta över vad vi åstadkommit och kommer att fortsätta vårt engagerade arbete under 2021



Effekter av coronapandemin

Coronapandemin har haft begränsad inverkan på Eastnine under 2020. Beviljade rabatter är små, dock noterades en ökning under fjärde kvartalet i samband med andra pandemi-vågen. Värdet på fastigheter och innehavet i MFG har stigit på grund av sjunkande avkastningskrav för fastigheter respektive förväntningar om bra försäljningsutveckling för MFG.

Hyresintäkter

Eastnine har en stabil hyresgäststruktur. Huvuddelen av Eastnines hyresgäster utgörs av stora nordiska koncerner med internationell verksamhet. De tio största hyresgästerna har en genomsnittlig återstående hyrestid om 5,1 år och i hela portföljen är motsvarande 4,4 år. Lokalerna består till 95 procent av kontor.

Inom Eastnine tillämpas huvudsakligen månadshyror, vilket innebär att hyresgästers eventuella problem att betala hyran uppmärksammas snabbt. Under fjärde kvartalet 2020, i samband med att andra pandemi-vågen drabbade världen och Baltikum, noterades en ökning av beviljade rabatter. Eastnine har beviljat rabatter om totalt cirka 280 TEUR, motsvarande 1,5 procent av total årshyra för lokaler, fram till och med december 2020. Restauranger och mindre hyresgäster som omfattats av lockdown dominerar listan över hyresgäster som erhållit beviljade rabatter.

Restriktioner och allmän försiktighet på grund av coronapandemin har inneburit svårigheter att visa vakanta lokaler, vilket medfört att det tar längre tid att hyra ut lediga lokaler.

Finansiering

Eastnine har god likviditet och hög soliditet. Likvida medel uppgick till 24 MEUR, outnyttjade kreditfaciliteter till 3 MEUR och soliditeten till 62 procent i slutet av året.

Belåningsgrad på fastigheter uppgick till 46 procent och den totala belåningsgraden till 36 procent. Kapitalbindningen var 3,0 år och räntebindningen 2,3 år. Finansieringen är fördelad mellan tre av de större bankerna i Baltikum och Bolaget har ingen kapitalmarknadsfinansiering.

Transaktion och fastighetsvärdering

Reserestriktioner, i kombination med tidvis ökad marknadsoro, har gjort att slutförande av transaktioner tar längre tid. Avkastningskravet för högkvalitativa kontorsfastigheter har fortsatt ned i Riga och Vilnius bland annat på grund av ökat intresse från internationella investerare.

Samtliga fastigheter i Eastnines fastighetsportfölj externvärderades per sista mars 2020 och internvärderades per sista juni. Därefter har några fastigheter externvärderats varje kvartal och övriga internvärderats enligt samma värderingsmodell. Under året uppgår de orealiserade värdeförändringarna avseende fastigheter till 17 383 TEUR, motsvarande 6,0 procent av ingående fastighetsvärde. Värdet vid årets slut uppgick till 372 400 TEUR.

Melon Fashion Group

Eastnines intressebolag MFG har utvecklats mycket bra efter den initiala negativa effekten till följd av utbrottet av coronapandemin under våren då samtliga butiker stängdes. Positiv försäljningsutveckling för såväl butiker som e-handeln har bidragit till att värdet på Eastnines innehav har stigit med 12 423 TEUR, motsvarande 19 procent, under 2020. Vid årets slut uppgick värdet till 79 320 TEUR. Rubelförsvagning har påverkat värdet på Eastnines innehav negativt.

Medarbetare

Medarbetarnas hälsa och säkerhet är prioriterade. Eastnine följer offentliga rekommendationer avseende arbete och anställda i de länder där vi verkar. Bolaget har rekommenderat samtliga medarbetare att i mesta möjliga mån arbeta hemifrån, i den mån arbetsuppgifterna tillåter det. I såväl Baltikum som Sverige arbetade merparten av de anställda hemifrån vid slutet av december och början av 2021. Fysiska möten och affärsresor undviks.

Samhällsinsatser

Under april och maj beställde Bolaget måltider från tre restauranger som är hyresgäster för leverans till personal, som vårdade patienter som smittats av covid-19, vid ett av Vilnius sjukhus. Leveranserna återupptogs i slutet av januari 2021 och beräknas fortgå till och med mitten av mars.

Marknad

År 2020 blev mångfacetterat för Baltikum. Coronapandemin påverkade visserligen den baltiska marknaden negativt, men relativt andra länder var utvecklingen under året stark. De baltiska länderna har mognat och fastighetsmarknaderna är snart jämförbara med de nordiska.

Marknadsutveckling

Baltikum har visat sig motståndskraftigt sedan coronapandemins utbrott. BNP-nedgångarna har varit lägre och återhämtningen snabbare, än i resten av Europa, vilket är en stor kontrast till hur Baltikum påverkades av finanskrisen 2009. Medan ekonomin i euroområdet som helhet förväntas ha krympt med 6,8 procent under 2020, jämfört med föregående år, uppgick BNP-förändringen till -3,5 procent i Lettland och -1,3 procent i Litauen. I Estland förväntas förändringen bli -2,7 procent. I Litauen var BNP-nedgången bland de lägsta i hela Europa.

Turism är en relativt sett liten sektor i Baltikum, men smittspridningen begränsades tidigt och konsumenterna kom därför snabbt tillbaka. I Litauen bidrog dessutom en mer fördelaktig exportstruktur och breda stimulanser till den särskilt milda recessionen och snabba återhämtningen. Den ekonomiska osäkerheten har minskat, men är fortfarande betydande. Särskilt då smittspridningen av coronaviruset ökat i hela Europa under vintern och lett till kraftiga nedstängningar också i Baltikum.

Hyresmarknad

Coronapandemin har haft betydande, men varierande, effekt på fastighetsmarknaden. Hotell, fysisk handel och annan service har sett kraftigt minskad efterfrågan, vilket lett till både hyresintäktsbortfall, högre vakanser och sjunkande hyresnivåer för fastighetsägare i sådana segment.

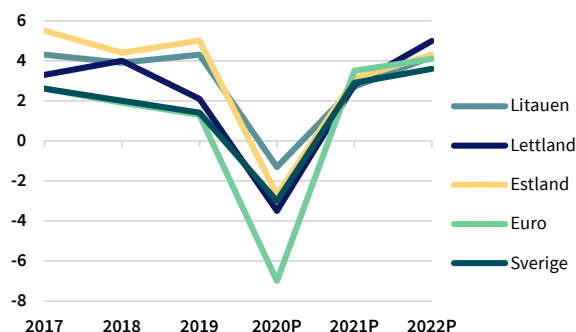
Logistikhyresmarknaden har däremot varit robust samtidigt som bostadsmarknaden sett rekordaktivitet och -priser. Kontorsmarknaden är någonstans i mitten av detta spektrum.

Utnyttjandegraden av kontor har periodvis varit låg när medarbetare tvingats, eller rekommenderats, att arbeta hemifrån. Hyror har dock i hög grad betalats enligt avtal. Efterfrågan på lokaler har dämpats, vilket i kombination med fortsatt hög nyutvecklingsaktivitet lett till högre vakansgrader i samtliga baltiska huvudstäder. Vid årsskiftet var vakansgraden 5,4 procent (3,0) i Vilnius, 19,2 procent (12,0) i Riga och 8,2 procent (5,4) i Tallinn. Hyresnivåerna är stabila, men förväntas inte stiga i närtid.

Transaktionsmarknad

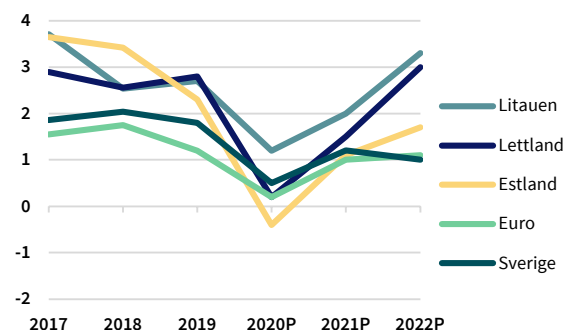
Utvecklingen på hyresmarknaden reflekteras på transaktionsmarknaden. Investerarintresset har sjunkit och direktavkastningskraven har stigit för hotell- och detaljhandelsfastigheter samtidigt som intresset, inte minst från internationella investerare, ökat för premiumkontor och logistikfastigheter, vilket inneburit rekordlåga direktavkastningskrav. Vid årsskiftet bedömdes direktavkastningen för centrala kontorsfastigheter till 5,5 procent (5,8) i Vilnius, 6,0 procent (6,2) i Riga och 6,1 procent (6,1) i Tallinn. Totalt sett uppgick transaktionsvolymen för kommersiella fastigheter i Baltikum till 1 070 MEUR (1 072), vilket är i linje med volymerna för de två senaste åren.

BNP, ÅRLIG PROCENTUELL FÖRÄNDRING



Källa: Eurostat, Swedbank Economic Outlook

INFLATION, ÅRLIG PROCENTUELL FÖRÄNDRING



Källa: Eurostat, Swedbank Economic Outlook

Perioden januari–december 2020

Hyresintäkterna ökade under året genom ett större fastighetsbestånd och högre hyresnivåer. Fastighetsvärdet ökade genom förvärv av nya fastigheter och orealiserade värdeförändringar. MFG har uppvisat en stark försäljningsutveckling under hösten och värdet på innehavet i MFG har ökat med 12 423 TEUR under året.

Hyresintäkter

Intäkterna, som i sin helhet utgörs av hyresintäkter, ökade med 44 procent under året till 19 186 TEUR (13 348), huvudsakligen på grund av ett större fastighetsbestånd och högre hyresnivå. De under året förvärvade fastigheterna S7-3 och Vertas-2 ingår i resultatet från respektive tillträdesdag, det vill säga från slutet av juni respektive slutet av september.

Hyresintäkterna i en jämförbar portfölj ökade med 5 procent jämfört med 2019. Under fjärde kvartalet var ökningen 4 procent.

Den genomsnittliga hyresnivån i fastighetsportföljen har stigit till 14,9 EUR per kvm och månad vid årets slut, jämfört med 14,7 EUR per kvm vid slutet av 2019. Under året har nya avtal tecknats på en genomsnittlig nivå om 15,7 EUR per kvm och månad och omförhandlingar till 15,3 EUR per kvm. Nettouthyrningen uppgick till -771 TEUR under året och 127 TEUR under fjärde kvartalet.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 20 procent till -1 689 TEUR (-1 402), beroende på ett större fastighetsbestånd.

Resultat

Driftnettot uppgick till 17 497 TEUR (11 946) och överskottsgraden förbättrades till 91 procent (89). Överskottsgradens höga nivå beror på att en majoritet av hyresgästerna, utöver hyran, även betalar för till exempel el, värme, kyla, vatten och avlopp, reparationer, underhåll samt förvaltning. Ökningen i driftnetto om 46 procent är främst kopplat till förvärv. Centrala administrationskostnader uppgick till

-3 515 TEUR (-3 873) och förvaltningsresultatet ökade med 82 procent till 10 011 TEUR (5 489). Att förvaltningsresultatet ökar mer än hyresintäkter och driftnetto i procent beror på skalfördelar. Orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till 17 383 TEUR (10 208). Orealiserade värdeförändringar för investeringar uppgick till 13 443 TEUR (17 742), varav 12 423 TEUR (17 985) är hänförligt till MFG och 1 019 TEUR (-243) till fondinvesteringen. Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -782 TEUR (-1 006). Realiserade värdeförändringar och utdelningar har under året uppgått till 640 TEUR (5 403). Resultat före skatt uppgick till 40 695 TEUR (37 836) och årets resultat till 36 155 TEUR (35 266).

Segmentsrapportering

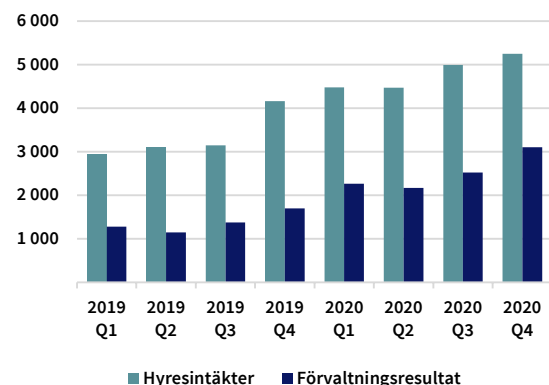
Segmentet Direktägda fastigheter, genererade ett förvaltningsresultat om 13 610 TEUR (9 413) och ett resultat efter skatt om 25 671 TEUR (16 045).

Segmentet Fastighetsfond, som består av innehavet i East Capital Baltic Property Fund II, genererade ett resultat efter skatt om 1 659 TEUR (2 287), varav orealiserad värdeförändring uppgick till 1 019 TEUR (-243) och realiserad värdeförändring och erhållen utdelning var 640 TEUR (2 530).

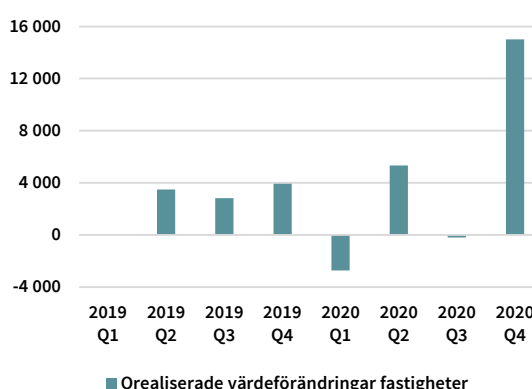
Segmentet Övrigt, som omfattar innehavet i MFG, genererade ett resultat efter skatt om 12 423 TEUR (20 858), vilket för året i sin helhet består av orealiserad värdeförändring.

Ej allokerade centrala administrationskostnader och andra finansiella intäkter och kostnader uppgick till -3 599 TEUR (-3 924).

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT, TEUR



OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR FASTIGHETER, TEUR



Rapporter i sammandrag

Nedan presenteras resultat- och balansrapport i sammandrag för januari-december 2020 respektive 2019.

RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

Sammandrag, TEUR	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Hyresintäkter	19 186	13 348
Fastighetskostnader	-1 689	-1 402
Driftnetto	17 497	11 946
Central administration	-3 515	-3 873
Finansiella intäkter/kostnader	-3 971	-2 584
Förvaltningsresultat	10 011	5 489
Orealiserade värdeförändringar	30 044	26 944
Realiserade värdeförändringar	640	5 403
Skatt	-4 540	-2 570
Årets resultat	36 155	35 266

Sammandrag, TEUR	2020 31 dec	2019 31 dec
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	372 400	290 256
Långfristiga värdepappersinnehav	102 152	88 709
Likvida medel	24 278	37 406
Övriga tillgångar	3 395	3 951
SUMMA TILLGÅNGAR	502 225	420 322
EGET KAPITAL & SKULDER		
Eget kapital	309 942	268 192
Räntebärande skulder till kreditinstitut	173 151	137 771
Derivatinstrument	2 745	1 963
Uppskjuten skatteskuld	10 855	6 315
Övriga skulder	5 532	6 081
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER	502 225	420 322

Segment i sammandrag

Nedan presenteras segmentsrapport i sammandrag för januari-december 2020 respektive 2019.

RESULTAT FÖRDELAT PER SEGMENT

TEUR	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Direktägda fastigheter		
Förvaltningsresultat	13 610	9 413
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	17 383	10 208
Orealiserade värdeförändringar i derivate	-782	-1 006
Uppskjuten skatt	-4 540	-2 570
Resultat Direktägda fastigheter	25 671	16 045
Fastighetsfond		
Orealiserade värdeförändringar	1 019	-243
Realiserade värdeförändringar och utdelningar	640	2 530
Resultat Fastighetsfond	1 659	2 287
Övrigt		
Orealiserade värdeförändringar	12 423	17 985
Utdelningar	-	2 873
Resultat Övrigt	12 423	20 858
Ofördelat		
Central administration och övriga rörelsekostnader	-3 515	-3 873
Ej allokerat finansnetto	-84	-51
Resultat Ofördelat	-3 599	-3 924
Årets resultat	36 155	35 266

Finansiering

Skulder till kreditinstitut uppgick vid årets slut till 173 151 TEUR (137 771), motsvarande en belåningsgrad avseende fastigheter om 46 procent (47) och en belåningsgrad för samtliga tillgångar om 36 procent (36). Outnyttjade kredit-faciliteter uppgick till 3 000 TEUR (23 700) och avsåg i sin helhet outnyttjad checkräkningskredit. Genomsnittlig räntenivå vid årets utgång uppgick till 2,3 procent (2,3) och andelen skulder till kreditinstitut med bunden ränta till 75 procent (79), varav 100 procent (100) var bundet genom swapavtal.

Vid årets slut var kapitalbindningstiden på skulder till kreditinstitut i genomsnitt 3,0 år (3,5). Genomsnittlig räntebindningstid var 2,3 år (3,1). Amorteringsnivå per år uppgick vid årsskiftet till 6 111 TEUR, motsvarande 3,5 procent av skulder till kreditinstitut. Derivat värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultatet, utan påverkan på kassaflödet. Vid årets slut uppgick verkligt värde på derivat till -2 745 TEUR (-1 963). Vid löptidens slut är värdet alltid noll.

Skatt

Årets skattekostnad uppgick till -4 540 TEUR (-2 570), allt hänförligt till uppskjuten skatt i Litauen där bolagsskatt om

15 procent har applicerats. Den bokförda uppskjutna skatten är främst hänförlig till skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värden samt skattemässiga underskott. Ingen bolagsskatt redovisas i Estland eller Lettland, där skatt om 20 procent endast utgår på utdelade vinstmedel.

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital uppgick till 309 942 TEUR (268 192) och soliditeten till 62 procent (64). Långsiktigt substansvärde per aktie var 14,6 EUR (13,1), motsvarande 147 SEK per aktie (137). Eget kapital per aktie var 14,0 EUR (12,7), motsvarande 141 SEK per aktie (133).

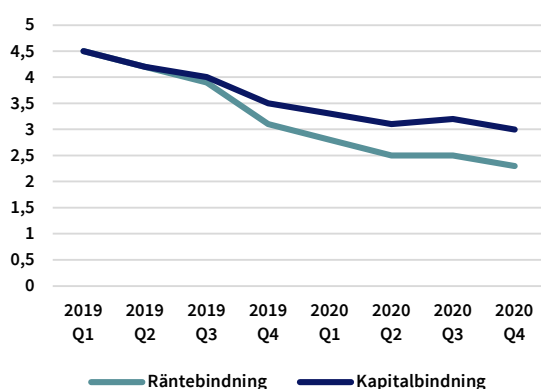
Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 11 001 TEUR (9 968) under året. Förändringar i rörelsekapitalet var -41 TEUR (-1 532). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -64 778 TEUR (-98 230) och finansieringsverksamheten till 40 750 TEUR (62 122). Totalt kassaflöde uppgick till -13 068 TEUR (-27 672) och likvida medel till 24 278 TEUR (37 406) vid årets slut.

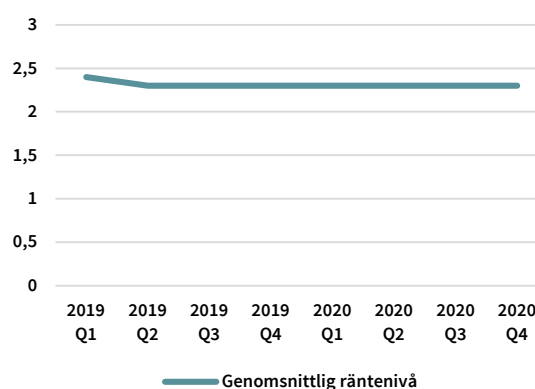
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

År	Kapitalbindning			Räntebindning
	Kreditutrymme, MEUR	Utnyttjat, MEUR	Outnyttjat, MEUR	MEUR
Rörlig	-	-	-	43,8
2021	17,4	14,4	3,0	-
2022	12,0	12,0	-	-
2023	52,5	52,5	-	60,1
2024	67,6	67,6	-	58,4
2025	26,6	26,6	-	10,9
Totalt	176,2	173,2	3,0	173,2

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, ÅR



GENOMSNIITTLIG RÄNTENIVÅ, %



Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet ökade till drygt 121 000 kvm vid året slut, efter tillträde av fastigheterna S7-3 och Vertas-2 i Vilnius om drygt 21 700 kvm under året. Fastighetsvärdet ökade med 82,1 MEUR huvudsakligen till följd av förvärv, men också på grund av orealiserade värdeförändringar.

Fastighetsbestånd

Eastnines fastighetsportfölj består av tio moderna kontorsfastigheter i Riga och Vilnius. Total uthyrningsbar yta ökade med cirka 21 700 kvm till drygt 121 000 kvm under året och värdet ökade med 28 procent till 372,4 MEUR. Hyresvärdet uppgick till 22,8 MEUR (18,6) och uthyrningsgraden till 92,6 procent (92,7) vid årets slut.

Eastnine har för närvarande två utvecklingsprojekt i Riga, The Pine och Kimmel, som båda befinner sig på planeringsstadiet. The Pine, en kontorsbyggnad konstruerad helt i trä, erhöll under tredje kvartalet det första av två bygglov. Slutligt bygglov väntas under 2021.

Projektet Kimmel, som omfattar en mindre del kulturmärkta byggnader som måste bevaras men kan förädlas, innebär möjlig nyproduktion av 34 000 kvm, huvudsakligen kontor. Rivningstillstånd för delar av befintliga byggnader har erhållits och rivning pågår.

Vilnius

Eastnines fastighetsportfölj i centrala Vilnius bestod vid årets slut av sju fastigheter med en total uthyrningsbar yta

om drygt 101 000 kvm, vilket uppskattningsvis motsvarar en marknadsandel om 12 procent av kontorsmarknaden i staden. Det sammanlagda fastighetsvärdet i Vilnius per 31 december 2020 var 311,7 MEUR.

Fastigheten S7-3, om cirka 14 500 kvm, tillträdde i slutet av juni och Vertas-2, om 7 200 kvm, i slutet av september. Uthyrningsgraden i Vilnius har ökat genom förvärven under året och minskad vakans i befintligt bestånd.

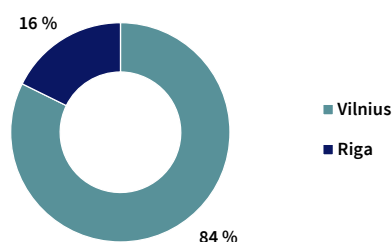
Riga

Eastnines fastighetsportfölj i centrala Riga består av tre fastigheter, efter att fastigheterna Alojās Biroji och Alojās Kvartals fusionerats under fjärde kvartalet. Total uthyrningsbar yta uppgick till cirka 20 000 kvm, vilket motsvarar 3 procents marknadsandel av den uppskattade marknaden för kontor. Vakansen har under året ökat till följd av några större utflyttningar i fastigheterna. Fastigheterna Kimmel samt Alojās Biroji väntas bli föremål för omfattande projektutveckling. Det sammanlagda fastighetsvärdet i Riga var 60,7 MEUR per 31 december 2020.

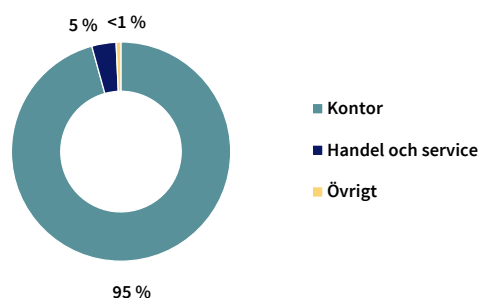
FASTIGHETSBESTÅND

Stad	Uthyrningsbar yta, kvm			Total yta	Vakant yta, kvm	Uthyrningsgrad, %	Fastighetsvärde, MEUR	Andel av värde, %
	Kontor	Handel och service	Övrigt					
Vilnius	97 631	3 240	266	101 137	2 355	97,7	311,7	84
Riga	16 987	2 471	435	19 893	6 591	66,9	60,7	16
Totalt	114 618	5 711	701	121 030	8 946	92,6	372,4	100

FASTIGHETSBESTÅND PER STAD, VÄRDE



FASTIGHETSBESTÅND PER KATEGORI, VÄRDE



Hyresgäster

Eastnine har drygt 160 lokalhyresavtal fördelat på cirka 120 hyresgäster. Eastnine tillämpar huvudsakligen månadshyror. Danske Bank är största hyresgäst med 27 procent av total årshyra. De tio största hyresgästerna hyr drygt 76 000 kvm för en total årshyra om 13 437 TEUR. Genomsnittlig återstående hyrestid för de tio största hyresgästerna uppgick till 5,1 år (5,7) och för samtliga hyresavtal till 4,4 år (5,0). Cirka 71 procent av Eastnines hyresgäster är verksamma inom Finans och ICT.

Förvärv och avyttringar

Eastnine slutförde förvärvet av S7-3 i slutet av juni och Vertas-2 i slutet av september. S7-3 omfattar cirka 14 500 kvm och förvärvslikviden uppgick till cirka 42,4 MEUR. Vertas-2 omfattar cirka 7 200 kvm och förvärvslikviden var 20,0 MEUR.

Värdeförändringar fastigheter

Fastigheternas verkliga värde ökade under året, huvudsakligen till följd av förvärv. Värdet vid årets slut uppgick till 372 400 TEUR (290 256). Orealiserad värdeförändring uppgick till 17 383 TEUR (10 208), vilket motsvarar 6,0 procent (6,4) av ingående fastighetsvärde. Den realiserade positiva värdeförändringen under året beror huvudsakligen på lägre avkastningskrav. Samtidigt har lägre marknads- hyror i Riga, lägre inflationsprognoser samt reservering för hyresförluster, som en effekt av coronapandemin, verkat i motsatt riktning.

FASTIGHETSVÄRDETS FÖRÄNDRING, TEUR

	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Fastighetsvärde vid årets början	290 256	158 862
Fastighetsförvärv	62 461	119 221
Investeringar i befintliga fastigheter	2 300	1 965
Orealiserade värdeförändringar	17 383	10 208
Fastighetsvärde vid årets slut	372 400	290 256

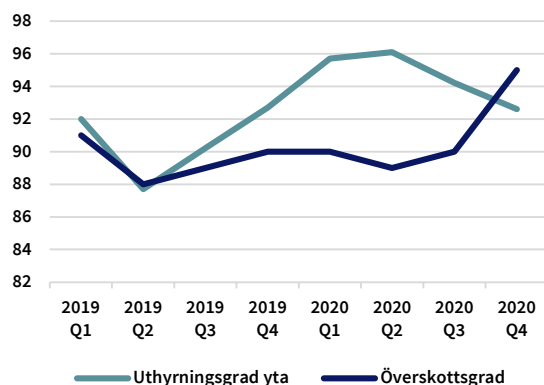
STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Årshyra, TEUR	Andel av kontrakterad årshyra, %	Kvm	Antal kontrakt	Löptid i hyres- avtal ¹ , år	Break-option i hyresavtal ² , år
Danske Bank	5 434	27	30 935	3	2,7	2,7
Telia	2 856	14	15 960	1	8,2	8,2
Swedbank	1 821	9	11 266	4	10,7	4,8
Visma	961	5	5 605	3	3,0	3,0
Citco	647	3	3 009	7	6,6	1,6
Webhelp	538	3	2 726	5	1,6	1,6
Cobalt	330	2	1 816	4	4,0	4,0
Europos Socialinio fondo agentura	286	2	1 769	3	2,3	1,0
Transact Pro	283	1	1 430	1	7,5	1,5
Invalda INVL	281	1	1 532	3	4,7	4,7
Totalt	13 437	67	76 048	34	5,1	3,3

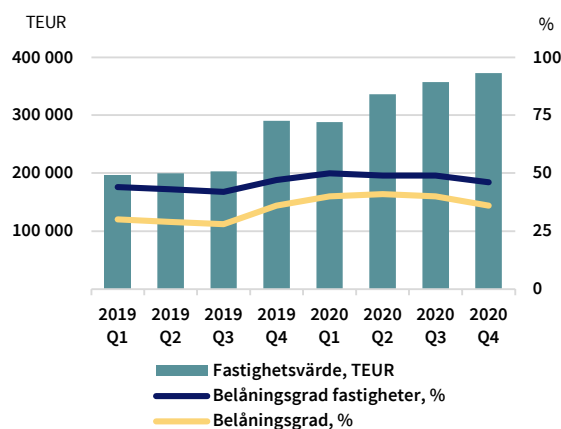
¹ Genomsnittlig vägd återstående löptid i hyresavtal.

² Genomsnittlig vägd återstående löptid i hyresavtal beräknat fram till datum för "break-option".

UTHYRNINGSGRAD OCH ÖVERSKOTTSGRAD, %



FASTIGHETSVÄRDE OCH BELÄNINGSGRAD



Värderingsmodell

Eastnine har bytt värderingsmodell från och med 2020. Den nya värderingsmodellen baseras på nuvärdesberäknade kassaflöden (driftnetto minus återstående investeringar) under en fem- eller tioårig kalkylperiod. 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.

Eastnine värderar normalt sina fastigheter kvartalsvis varav extern värdering sker minst en gång under en rullande tolv månadersperiod. Extern- och internvärderingar är baserade på samma värderingsmetodik. Under fjärde kvartalet har fyra fastigheter värderats externt och sex fastigheter har värderats internt. Colliers har under året anlitats för externvärderingarna.

Inflation, kalkylränta, direktavkastningskrav, marknadshyra samt vakansbedömning utgör viktiga parametrar i värderingsmodellen. Inflationen baseras på marknadens bedömning både på kort och lång sikt. Kalkylräntan och direktavkastningskrav baseras på marknadens förräntningskrav för liknande objekt med tillägg för fastighetsrelaterad risk såsom geografiskt läge, fastighetens skick och framtida vakansrisk. Marknadshyran baseras på aktuell hyresnivå för liknande objekt. Vakans beräknas individuellt på hyreskontraktsnivå samt med en långsiktigt normaliserad vakansgrad.

Värdering av fastigheter

Fastighetsvärderingarna grundar sig på bedömningar och antaganden vid värderingstidpunkten av både observerbara och icke observerbara indata. Observerbara data som har stor påverkan på värdet är aktuella hyresintäkter, aktuella och budgeterade fastighetskostnader, beslutade och kända framtida investeringar och aktuell inflation. Icke observerbara data är avkastningskrav samt framtida förväntade marknadshyror och vakanser.

Kassaflöden från hyresinbetalningar bedöms utifrån aktuella hyresavtal och kända framtida avtalade föränd-

ringar. Hyresutvecklingen följer indexklausuler i befintliga kontrakt. Vid avtalstidens slut görs en bedömning om avtalsförlängningar och den då gällande marknadshyran. Drift- och underhållskostnader härleds från historiska utfall och budgeterade kostnader. Reservering för reparationskostnader och fastighetsinvesteringar beräknas normalt enligt budget för år 1 och därefter som procent av bedömda hyresintäkter eller en kostnad per kvadratmeter.

Värderingsantaganden

Eastnines fastighetsportfölj består huvudsakligen av kontorsfastigheter, centralt belägna i Riga och Vilnius. Per 31 december uppgick genomsnittlig hyra till 14,9 EUR per kvm. Den bedömda marknadshyran i värderingarna uppgick i genomsnitt till 15,0 EUR per kvm. Merparten av hyresavtalen är så kallade triple-net-avtal, varför fastighetskostnaderna framför allt har en påverkan vid vakanser.

Hyresgästspecifika investeringar vid nyuthyrning kalkyleras till 180 EUR per kvm i Lettland och 190 EUR per kvm i Litauen. Övriga fastighetsinvesteringar har beräknats i intervallet 2,0–3,0 procent av hyresintäkterna och uppgick i genomsnitt till 2,2 procent. Den långsiktiga vakansgraden är i genomsnitt upptagen till 4,5 procent i värderingsmodellen.

Inflationen har bedömts vara mycket låg närmaste året för att i efterföljande perioder stiga. Den långsiktiga inflationen är bedömd till 1,5 procent. Det vägda direktavkastningskravet i värderingsmodellen uppgick till 5,8 procent och den genomsnittliga kalkylräntan till 7,2 procent.

VÄRDERINGSMODELL

Värderingsantaganden	2020-12-31
Direktavkastningskrav vägt %	5,8
Genomsnittliga fastighetsinvesteringar, %	2,2
Genomsnittlig hyra, EUR/kvm/månad	15,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,2
Investering vid nyuthyrning, EUR/kvm	180/190
Långsiktig inflation, %	1,5
Långsiktig vakansgrad, %	4,5

HYRESVÄRDE OCH UTHYRNINGSGRAD

Lokaltyp	Kvm	Hyresvärde, MEUR	Hyresvärde, EUR/kvm	Uthyrningsgrad, %
Kontor	114 618	20,6	14,9	97,8
Handel och service	5 711	1,0	14,5	77,5
Parkering	-	1,0	-	-
Övrigt ¹	701	0,2	7,3	41,6
Summa	121 030	22,8	14,9	92,6

¹Inkluderar hyresvärde för övriga lokaler och hyresvärde för övrigt, t ex reklamskyltar och antenner. Hyresvärde EUR/kvm beräknas på hyresvärde hänförligt till övriga lokaler.

Aktuell intjäningsförmåga

För att underlätta bedömningen av bolagets aktuella ställning presenterar Eastnine aktuell intjäningsförmåga. Intjäningsförmågan är en teoretisk bedömning för att beskriva bolagets aktuella intjäning per 31 december 2020.

Intjäningsförmåga visar ögonblicksbild

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

Intjäningsförmågan innehåller ingen bedömning vad gäller 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 inklusive hyrestillägg och med avdrag för eventuella hyresrabatter på balansdagen.
- Fastighetskostnader utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader, underhållsåtgärder, fastighetsskatt, tomträttsavgäld samt kostnader för fastighetsadministration.
- Kostnader för central administration har beräknats utifrån befintlig organisation och aktuellt fastighetsbestånd på balansdagen.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets låneskuld och genomsnittliga räntenivå på balansdagen.

Kommentarer intjäningsförmåga

Nivån på hyresvärdet för beståndet har ökat något sedan 30 september samtidigt som hyresintäkterna i intjäningsförmågan är 2 procent lägre jämfört med den 30 september. Minskningen beror på ökade vakanser, vilka inneburit högre fastighetskostnader samt lägre driftnetto och förvaltningsresultat. Nivån på räntekostnader är något lägre jämfört med föregående kvartal eftersom amorteringar minskat skulder till kreditinstitut.

Den procentuella minskningen av den framåtriktade direktavkastningen är huvudsakligen en effekt av det högre marknadsvärdet på förvaltningsfastigheterna och kostnader till följd av vakanser.

	2020 31 dec	2020 30 sep	Förändring, %
Aktuell intjäningsförmåga, TEUR			
Hyresvärde	22 791	22 730	0
Avgår vakansvärde	-1 799	-1 371	+31
Summa hyresintäkter	20 992	21 359	-2
Fastighetskostnader	-2 200	-2 150	+2
Driftnetto	18 792	19 209	-2
Centrala administrationskostnader	-3 600	-3 600	0
Räntekostnader	-4 018	-4 044	-1
Förvaltningsresultat	11 174	11 565	-3

	2020 31 dec	2020 30 sep	Förändring, enhet
Nyckeltal, aktuell intjäningsförmåga			
Överskottsgrad, %	90	90	0
Räntetäckningsgrad, ggr	3,8	3,9	-0,1
Genomsnittlig räntenivå, %	2,3	2,3	0,0
Framåtriktad direktavkastning ¹ , %	5,2	5,5	-0,3
Förvaltningsfastigheter, TEUR	372 400	356 940	+15 460

¹Driftnetto i intjäningsförmågan i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde, exklusive utvecklingsfastigheter.

East Capital Baltic Property Fund II

Värdet på Eastnines innehav i East Capital Baltic Property Fund II (segmentet Fastighetsfond) ökade med 1 019 TEUR under året, motsvarande en totalavkastning om 7,6 procent. Under året har utdelning om 640 TEUR erhållits.

East Capital Baltic Property Fund II

Verksamheten

East Capital Baltic Property Fund II har totalt fyra fastigheter inom logistik, detaljhandel och kontor. Samtliga fastigheter är belägna i Tallinn.

East Capital meddelade i månadsskiftet januari/februari 2021 att fonden för tredje, och sista gången, förlängdes med ett år. Förlängningen löper till den 2 maj 2022.

Värde samt utdelning på Eastnines innehav

Eastnine gör ingen egen värdering av fondinnehavet utan Bolagets värde utgörs av en andel av fondens totala värde. Värdet uppgick till 22 831 TEUR (21 812) vid årets slut. Den orealiserade värdeförändringen om 1 019 TEUR, motsvarande 4,7 procent, är i sin helhet en följd av driftnettot under året.

Under året har utdelning om 640 TEUR (1 280) erhållits. Eastnines totalavkastning uppgick till 7,6 procent (4,7).

Nyckeltal	2020 jan-dec	2019 jan-dec ¹
Orealiserad värdeförändring, TEUR	1 019	-243
Erhållna utdelningar, TEUR	640	1 280
Totalavkastning, %	7,6	4,7

Nyckeltal	2020 31 dec	2019 31 dec
Eastnines andel av fondens resultat, %	43	44
Verkligt värde av Eastnines innehav, TEUR	22 831	21 812
Andel av Eastnines tillgångar, %	4,5	5,2

¹ Under verksamhetsåret 2019 har Eastnine avyttrat andelar i East Capital Baltic Property Fund III, vilken är exkluderad i sammanställningen ovan.

FASTIGHETSFOND, % AV TILLGÅNGAR



Melon Fashion Group

Melon Fashion Group (MFG) har klarat effekterna av coronapandemin mycket bra och uppvisar högre försäljning samt ökat resultat under 2020. Värdet på Eastnines innehav i MFG (segmentet Övrigt) ökade med 12 423 TEUR till 79 320 TEUR vid årets slut. Värdeökningen beror huvudsakligen på förväntningar om fortsatt stark försäljning samt lägre risknivå.

Melon Fashion Group

Verksamheten

Melon Fashion Group uppvisade en stark försäljningsutveckling under 2020, trots en besvärlig vår i samband med att coronapandemin utbröt. Idag är samtliga butiker öppna efter att tidvis under vår och försommar varit helt nedstängda. Total försäljning har ökat med 10 procent till och med december 2020. Tre av fyra varumärken har ökat försäljningen per kvm försäljningsyta, medan det fjärde påverkats negativt av leveransproblem som väntas vara lösta under första kvartalet 2021. Försäljningen inom e-handeln har ökat med 78 procent under året och e-handels andel av total försäljning uppgick till 34 procent (21) jämfört med 21 procent. MFG har en mycket god likviditetssituation.

Vid årets slut bestod butiks nätverket av totalt 809 butiker (822), varav 240 franchise (265). Den totala butiksarean uppgick till 208 000 kvm, varav 39 000 kvm avsåg franchise.

Intäkter och resultat

MFGs resultat för helåret 2020 är inte presenterat vid tidpunkten för offentliggörandet av Eastnines

Nyckeltal	2020 jan-dec	2019 jan-dec
Orealiserad värdeförändring, TEUR	12 423	17 985
Realiserade värdeförändringar och utdelningar, TEUR	-	2 873
Totalavkastning, %	18,6	42,6

Nyckeltal	2020-12-31	2019-12-31
Eastnines andel av bolaget, %	36	36
Verkligt värde av Eastnines innehav, TEUR	79 320	66 897
Andel av Eastnines tillgångar, %	15,8	15,9

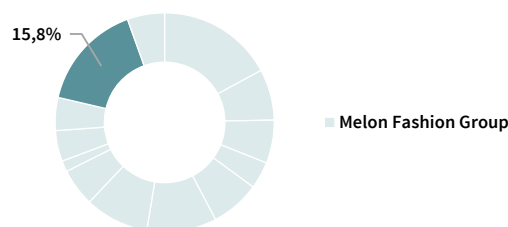
bokslutskommuniké. Enligt den preliminära rapporten uppgick MFGs totala försäljning under 2020 till 25 219 MRUB (22 990). MFGs EBITDA, exklusive effekter av IFRS 16, uppgick till 2 930 MRUB (2 834) och EBITDA-marginalen till 11,6 procent (12,3).

Värde och utdelning på Eastnines innehav

Eastnines värdering bygger på den preliminära rapporten samt en analys av framtida utveckling. Verkligt värde på Eastnines innehav i MFG ökade med 12 423 TEUR (17 985) under året, till 79 320 TEUR (66 897). Den positiva värdeförändringen består av flera delar där förväntning om högre framtida försäljning baserat på utfall 2020 samt lägre risknivå (WACC) är två av de viktigaste. Värdeförändringen är orealiserad. Rubeln har försvagats med 30 procent under året, vilket påverkat värdet på Eastnines innehav negativt.

Eastnine har inte erhållit någon utdelning under 2020 (2 873 TEUR). Totalavkastning för innehavet uppgick till 18,6 procent (42,6).

ÖVRIGT, % AV TILLGÅNGAR



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 genom det estländska dotterföretaget Eastnine Baltics OÜ med dotterbolag i Lettland och Litauen, som tillsammans utgör Eastnine-koncernen. Vid årets slut hade Eastnine-koncernen 22 heltidsanställda, varav nio var anställda på huvudkontoret i Stockholm, nio i Vilnius och fyra i Riga.

Bolagets och koncernens delårsrapport omfattar perioden januari–december 2020. 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 och räntor samt förändringar i företagsklimatet och valutakurser på de marknader där Eastnine är närvarande. En mer detaljerad redogörelse för Eastnines största risker finns i Eastnines årsredovisning för 2019 på s. 28–29. Risker förknippade med coronapandemin finns på s. 4 i denna delårsrapport och en marknadsanalys för de kommande månaderna tillhandahålls i avsnittet Marknad på s. 5.

Moderbolaget

Årets resultat uppgick till 12 355 TEUR (19 037). Resultatet är huvudsakligen hänförligt till realiserad värdeförändring i Melon Fashion Group om 12 423 TEUR (17 985), samt rörelsekostnader och finansiella intäkter. För moderbolagets resultat- och balansräkning, se s. 26.

Utdelning

Styrelsens föreslår en utdelning om 3,00 SEK per aktie (2,70) jämnt fördelat på fyra tillfällen i maj, augusti respektive november 2021 samt februari 2022. Utdelningen skulle motsvara en ökning om 11 procent och uppgå till 66 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt för 2020.

Hållbarhet

Eastnine driver ett aktivt hållbarhetsarbete. Under året erhöll fastigheterna Alojias Biroji och Vertas-1 i Vilnius LEED Platinum-certifieringar. Fastigheten S7-3 i Vilnius, som tillträdde under året, innehar BREEAM Excellent-certifiering. Vid årets slut var 87 procent av fastighetsytan (exklusive fastigheter som väntas bli föremål för omfattande projektutveckling) hållbarhetscertifierad med antingen LEED Platinum eller BREEAM Excellent.

Eastnine planerar nyproduktion av ett kontorshus helt byggt i trä, The Pine, i Riga. Målsättningen är att byggnaden ska erhålla dubbla hållbarhetscertifieringar; LEED Platinum och WELL.

Eastnine påbörjade implementeringen av gröna hyresavtal under senare delen av 2020. Vid årets slut utgörs samtliga avtal i sex av sju fastigheter i Vilnius gröna hyresavtal, vilket innebär att samtliga hyresavtal i sex av totalt tio fastigheter klassificeras som gröna. Arbete med implementering av ett webbaserat system för leverantörsgranskning inleddes under 2020. Totalt kommer 28 leverantörer att granskas i första omgången, varav knappt en tredjedel var granskade vid årsskiftet.

Bolaget uppnådde en delad tredje plats i stiftelsen Allbrights jämförelse av jämställdheten bland börsnoterade bolag i Sverige hösten 2020. I den medarbetarundersökning som genomfördes under året ansåg 100 procent av medarbetarna att Eastnine var "Great place to work".

Under hösten lanserades ett grönt ramverk för finansiering som erhöll högsta möjliga rating Dark Green och Excellent av det oberoende utvärderingsinstitutet CICERO.

Eastnines hållbarhetsarbete fick fem stjärnor och placerades i den högsta 20:e percentilen i GRESBs årliga granskning av hållbarhetsarbetet bland världens fastighetsbolag. Hållbarhetsredovisningen, som uppfördes i enlighet med Global Reporting Initiatives riktlinjer och publicerades som en del av årsredovisningen 2019, innehåller information om bolagets huvudsakliga frågor, hållbarhetsmål och indikatorer.



Närstående

Eastnine AB har närståendeförhållande med sina dotterföretag, se även not 28 i Årsredovisningen 2019, samt med styrelseledamöter och anställda.

Eastnines företagsledning, styrelseledamöter och deras nära familjemedlemmar samt närstående företag kontrollerar 29 procent (30) av rösterna i bolaget.

Sammanfattning av väsentliga redovisningsprinciper

Eastnine AB (publ) upprättar sin koncernredovisning enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), antagna av EU samt tolkningar av dessa (IFRIC). Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen (ÅRL).

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen med undantag för vad som nämns nedan avseende IFRS 3. Övriga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC-tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2020 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Moderbolaget upprättar sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt Årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Ändringar i redovisningsprinciper

Ändringar i IFRS 3 Rörelseförvärv, har trätt i kraft från och med 1 januari 2020. Den ändrade definitionen innebär en förenklad bedömning av huruvida ett förvärv är att anse som ett tillgångsförvärv eller ej. Om det verkliga värdet i allt väsentligt är koncentrerat till en identifierbar tillgång eller grupp av tillgångar kan förvärvet anses vara ett tillgångsförvärv. Om inte ska förvärvet testas mot kriterier för rörelseförvärv. Koncernens samtliga fastighetsförvärv har klassificerats som tillgångsförvärv och den ändrade standarden anser Bolaget kommer att förenkla och förstärka framtida bedömningar. Den ändrade redovisningsprincipen har ej haft någon inverkan på koncernens eller moderbolagets finansiella rapporter.

Bedömningar och uppskattningar i finansiella rapporter

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen för tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det faktiska utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och bedömningar ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs och i de framtida perioder som påverkas.

Viktiga källor till osäkerhet i uppskattningarna

De källor till osäkerhet i uppskattningarna som anges nedan avser sådana som innebär en betydande risk för att tillgångars och skulders värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under räkenskapsåret. Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bland annat bedömningar av, och antaganden om, framtida kassaflöden samt fastställande av diskonteringsfaktor och direktavkastningskrav. För att avspegla den

osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar redovisas känslighetsanalys av väsentliga fastighetsparametrar.

För övriga investeringar, som inte handlas på en marknad som bedöms som aktiv och verkligt värde inte bestäms mot bakgrund av faktiska köpkurser utan med hjälp av värderingsmodeller, finns en risk att innehavens verkliga värde kan bedömas annorlunda i kommande perioder. Bolaget tillämpar sina modeller på ett konsekvent sätt mellan perioderna, men beräkningen av verkligt värde karaktäriseras av osäkerhet. Baserat på de kontroller som tillämpas, anser koncernen att det verkliga värdet som redovisas i balansräkningen är väl genomarbetat och avvägt för att återspegla det underliggande ekonomiska värdet.

Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

Innehavet i MFG, som Eastnine investerade i under perioden som investmentföretag (investment entity), utgör intressebolag då Eastnine har betydande inflytande över MFG. Innehavet har redovisats till verkligt värde via resultatet baserat på ett undantag från kapitalandelsmetoden i IAS 28. Eastnine har gjort bedömningen att detta undantag är tillämpligt för Bolaget. Bedömningen är densamma som i årsredovisningen 2019.

Eastnine har ägarandelar i East Capital (Lux) SCA, SICAV-SIF (paraplyfond), uppgående till cirka 12 procent. För Eastnine innebär ägandet resultatandelar om 43 procent i sub-fonden East Capital Baltic Property Fund II. Andelarna har inte bedömts utgöra intressebolag med anledning av att Eastnine inte kan, och inte har kunnat, utöva betydande inflytande över fonden. Mot bakgrund av att Bolaget helt saknar inflytande över fonden redovisas placeringen i enlighet med IFRS 9 Finansiella instrument.

Segmentsrapportering

Rörelsesegment rapporteras på det sätt som överensstämmer med den interna rapportering som lämnas till bolagets ledande befattningshavare och styrelse. Eastnine klassificerar sina olika segment utifrån karaktären på investeringarna. Följande segment förekommer i den interna rapporteringen: Direktägda fastigheter, Fastighetsfond och Övrigt.

Händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets slut.

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.

Stockholm den 17 februari 2021

Kestutis Sasnauskas
Verkställande direktör

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 2020 och den tolv månadersperiod 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 17 februari 2021

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Aktien

Eastnines börskurs sjönk med 9 procent under året och uppgick till 125,0 SEK (137,4) vid årets slut. Det långsiktiga substansvärdet per aktie steg med 7 procent till 147 SEK (137) vid årets slut, huvudsakligen på grund av ett starkt förvaltningsresultat samt positiv orealiserad värdeförändring både avseende fastigheterna och innehavet i MFG.

Kursutveckling och omsättning

Osäkerhet kring coronapandemins effekter på världsekonomin fick initialt stor negativ effekt på världens börser. Eastnines aktie var inget undantag. Efter en positiv inledning på året till högstannivå på 150,2 SEK den 21 februari rasade kursen under mars månad till en lägsta nivå på 95,0 SEK den 23 mars. Därefter har trenden varit positiv och vid årets slut var kursen 125,0 SEK, vilket var tangerad högsta nivå efter utbrottet av pandemin i mars. Sammantaget sjönk Eastnines börskurs med 9 procent under året, att jämföra med OMX Stockholms Real Estate Index som sjönk med 6 procent.

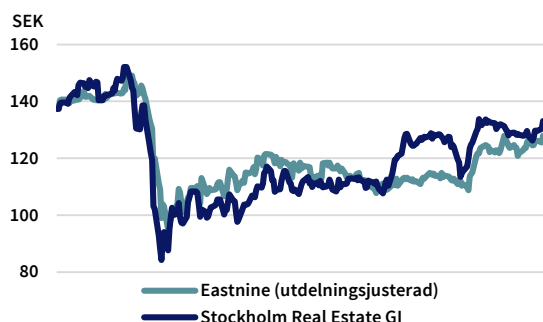
Eastnines börsvärde uppgick vid årets slut till 2,8 miljarder SEK (2,9). Den genomsnittliga dagsomsättningen på Nasdaq uppgick till 18 743 aktier (15 743) under året. Högst omsättning per dag uppmättes i samband med försäljningen av återköpta aktier den 19 november då omsättningen uppgick till 1 317 625 aktier. Den fria floaten uppgick till 62,8 procent (62,9).

Substansvärde

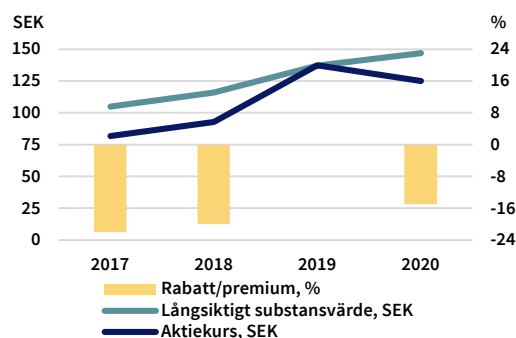
Det långsiktiga substansvärdet per aktie steg med 10 SEK, motsvarande 7 procent, för att vid årets slut uppgå till 147 SEK (137). Eget kapital per aktie steg med 8 SEK, motsvarande 6 procent, till 141 SEK (133).

Positiv orealiserad värdeförändring avseende fastigheter och innehavet i Melon Fashion Group samt starkt förvaltningsresultat från fastighetsrörelsen var huvudsakliga bidragande faktorer till ökningen i substansvärde per aktie. En försvagning av euron gentemot kronan har verkat i motsatt riktning.

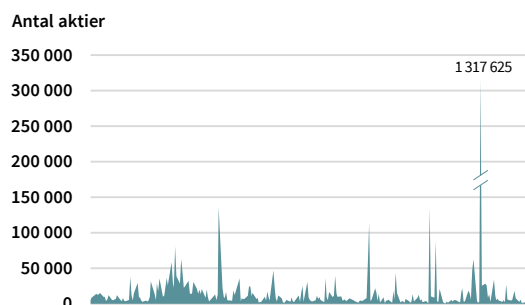
AKTIEKURS 2020



AKTIEKURS OCH SUBSTANSVÄRDE



OMSÄTTNING 2020



NYCKELTAL

Data per aktie	2020 31 dec	2019 31 dec
Eget kapital, EUR	14,0	12,7
Långsiktigt substansvärde, EUR	14,6	13,1
Aktiekurs, EUR	12,4	13,1
Eget kapital, SEK	141	133
Långsiktigt substansvärde, SEK	147	137
Aktiekurs, SEK	125,0	137,4

Antal aktier

Eastnines aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap, sektor Real Estate. Det totala antalet aktier i Eastnine AB uppgick till 22 370 261 per 31 december 2020. Justerat för återköpta aktier i eget förvar, uppgick antalet utgivna aktier till 22 149 061.

Antalet kända aktieägare var 4 990 (5 634). Två ägare hade minst tio procent av totalt antal aktier i Bolaget (Keel Capitals andel i tabellen avrundas uppåt till 10,0 procent). Andelen aktier i svensk ägo uppgick till 73,9 procent (71,3).

Återköp

Under fjärde kvartalet såldes 1 000 000 tidigare återköpta aktier till en kurs om 115 SEK, likviden ska användas till fastighetsförvärv. Per 31 december 2020 hade bolaget 221 200 återköpta aktier i eget förvar, motsvarande cirka 1,0 procent av totalt antal aktier.

Vid årsstämman 2020 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

Styrelsens föreslår en utdelning om 3,00 SEK per aktie (2,70) för räkenskapsåret 2020, jämnt fördelat på fyra tillfällen i maj, augusti respektive november 2021 samt februari 2022. Den föreslagna utdelningen motsvarar en ökning om 11 procent och 66 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt för 2020.

Att fördela utdelningen på fyra tillfällen per år, istället för som tidigare två, syftar till att förbättra likviditeten i aktien och skapa ett jämnare kassaflöde för Bolaget.

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 DECEMBER 2020

Aktieägare	Antal aktier	%
Peter Elam Håkansson ¹	6 074 754	27,2
Arbona AB (publ)	2 240 328	10,0
Keel Capital	2 231 496	10,0
Lazard Asset Management	1 480 434	6,6
Norges Bank	767 071	3,4
ICA-handlarnas Förbund	700 000	3,1
Länsförsäkringar Fonder	600 000	2,7
Kestutis Sasnauskas	461 818	2,1
Nordnet Pensionsförsäkring	457 374	2,0
Avanza Pension	447 976	2,0
Dimensional Fund Advisors	335 405	1,5
Prioritet Finans	300 000	1,3
Karine Hirn	258 917	1,2
Jacob Grapengiesser	167 861	0,8
SEB Fonder	144 169	0,6
15 största	16 667 603	74,5
Eastnine AB (återköpta aktier)	221 200	1,0
Övriga	5 481 458	24,5
Totalt	22 370 261	100,0

¹ Privat och via bolag (East Capital Holding AB och Rytu Invest AB). Källa: Monitor

Finansiella rapporter i sammandrag



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TEUR	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Hysesintäkter	19 186	13 348	5 251	4 161
Fastighetskostnader	-1 689	-1 402	-267	-410
Driftnetto	17 497	11 946	4 983	3 751
Centrala administrationskostnader	-3 515	-3 873	-834	-1 184
Räntekostnader	-3 703	-2 225	-1 029	-790
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-268	-359	-59	-78
Förvaltningsresultat	10 011	5 489	3 061	1 699
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	17 383	10 208	14 997	3 914
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-782	-1 006	-109	702
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	13 443	17 742	21 981	11 918
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	640	5 403	640	2 588
Resultat före skatt	40 695	37 836	40 570	20 821
Aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-4 540	-2 570	-3 066	-1 246
Periodens/årets resultat¹	36 155	35 266	37 504	19 575
Antal utgivna aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	22 149	21 149	22 149	21 149
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental	21 269	21 187	21 627	21 149
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental	21 319	21 231	21 677	21 195
Resultat per aktie före utspädning, EUR	1,70	1,66	1,73	0,93
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	1,70	1,66	1,73	0,92

¹Periodens/årets totalresultat överensstämmer med periodens/årets resultat.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

TEUR	2020 31 dec	2019 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella tillgångar	2	2
Förvaltningsfastigheter	372 400	290 256
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	1 197	1 204
Inventarier	174	216
Långfristiga värdepappersinnehav	102 152	88 709
Andra långfristiga fordringar	465	175
Summa anläggningstillgångar	476 389	380 562
Omsättningstillgångar		
Andra omsättningstillgångar	1 557	2 355
Likvida medel	24 278	37 406
Summa omsättningstillgångar	25 836	39 761
SUMMA TILLGÅNGAR	502 225	420 322
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	3 660	3 660
Övrigt tillskjutet kapital	257 850	252 252
Balanserad vinst eller förlust inkl. årets resultat	48 432	12 280
Summa eget kapital	309 942	268 192
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	153 208	132 571
Derivatinstrument	2 745	1 963
Uppskjuten skatteskuld	10 855	6 315
Leasingskuld	1 175	1 175
Andra långfristiga skulder	1 790	1 745
Summa långfristiga skulder	169 772	143 769
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	19 943	5 200
Övriga skulder	1 703	2 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	865	951
Summa kortfristiga skulder	22 510	8 361
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	502 225	420 322

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

TEUR	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst eller förlust	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2019	3 660	260 145	-22 985	240 819
Resultat 1 januari-31 december	-	-	35 266	35 266
Utdelning till aktieägarna	-	-4 519	-	-4 519
Återköp av egna aktier	-	-3 525	-	-3 525
Långsiktigt incitamentsprogram (LTIP 2018)	-	151	-	151
Utgående eget kapital 31 december 2019	3 660	252 252	12 280	268 192
Resultat 1 januari-31 december	-	-	36 155	36 155
Utdelning till aktieägarna	-	-5 403	-	-5 403
Försäljning av återköpta aktier	-	10 872	-	10 872
Långsiktigt incitamentsprogram (LTIP 2018)	-	126	-	126
Utgående eget kapital 31 december 2020	3 660	257 847	48 435	309 942

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

TEUR	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	40 695	37 836	40 570	20 821
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-29 694	-27 868	-36 716	-16 438
Betald inkomstskatt	-	-	-	-
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet	11 001	9 968	3 854	4 383
Kassaflöde från rörelsekapitalet				
Ökning (-)/minskning(+) rörelsefordringar	508	-1 742	5 110	-1 143
Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder	-549	210	-4 591	1 406
Kassaflöde från den löpande verksamheten	10 960	8 436	4 373	4 646
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga fastigheter	-2 300	-1 965	-463	-667
Förvärv av fastigheter	-62 461	-119 221	-	-82 399
Förvärv av inventarier	-17	-152	-6	-105
Investeringar i övriga finansiella tillgångar	-	-1 982	-	-
Försäljning av övriga finansiella tillgångar	-	25 090	-	25 090
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-64 778	-98 230	-469	-58 081
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	40 950	74 029	-	53 829
Amortering av lån	-5 570	-3 808	-1 528	-1 245
Amortering av leasingskuld	-99	-55	-26	-55
Utdelning till aktieägarna	-5 403	-4 519	-2 701	-2 259
Försäljning av återköpta aktier	10 872	-	10 872	-
Återköp av egna aktier	-	-3 525	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	40 750	62 122	6 617	50 270
Periodens kassaflöde	-13 068	-27 672	10 520	-3 165
Kassa och bank vid periodens början	37 406	65 119	13 804	40 596
Valutakursdifferenser i likvida medel	-60	-41	-46	-25
Likvida medel vid periodens slut	24 278	37 406	24 278	37 406

NYCKELTAL

	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Överskottsgrad, %	91	89	95	90
Belåningsgrad, %	36	36	36	36
Belåningsgrad fastigheter, %	46	47	46	47
Skuldkvot, ggr	12,4	17,1	12,4	17,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,7	3,5	4,0	3,2
Avkastning på eget kapital, Direktägda fastigheter, %	15,8	14,3	35,9	20,3
Avkastning på eget kapital, %	12,5	13,9	52,5	30,3
Resultat per aktie före utspädning, EUR	1,70	1,66	1,73	0,93
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,47	0,26	0,14	0,08
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR	0,52	0,40	0,20	0,22
Kassaflöde per aktie, EUR	-0,61	-1,31	0,49	-0,15

SEGMENTSRAPPORTERING

Eastnine klassificerar sina olika segment utifrån karaktären på investeringarna. Ledningen följer upp innehaven på följande segment: Direktägda fastigheter, Fastighetsfond och Övrigt.

TEUR	Direktägda fastigheter	Fastighetsfond	Övrigt	Ofördelat	Summa
1 jan-31 dec 2020					
Hyresintäkter	19 186	-	-	-	19 186
Fastighetskostnader	-1 689	-	-	-	-1 689
Driftnetto	17 497	-	-	-	17 497
Centrala administrationskostnader	-	-	-	-3 515	-3 515
Räntekostnader	-3 703	-	-	-	-3 703
Andra finansiella intäkter och kostnader	-184	-	-	-84	-268
Förvaltningsresultat	13 610	-	-	-3 599	10 011
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	17 383	-	-	-	17 383
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-782	-	-	-	-782
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-	1 019	12 423	-	13 443
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	640	-	-	640
Resultat före skatt	30 211	1 659	12 423	-3 599	40 695
Uppskjuten skatt	-4 540	-	-	-	-4 540
Årets resultat	25 671	1 659	12 423	-3 599	36 155
Förvaltningsfastigheter	372 400	-	-	-	372 400
Långfristiga värdepappersinnehav	-	22 831	79 320	-	102 152
Skulder till kreditinstitut	173 151	-	-	-	173 151

TEUR	Direktägda fastigheter	Fastighetsfond	Övrigt	Ofördelat	Summa
1 jan-31 dec 2019					
Hyresintäkter	13 348	-	-	-	13 348
Fastighetskostnader	-1 402	-	-	-	-1 402
Driftnetto	11 946	-	-	-	11 946
Centrala administrationskostnader	-	-	-	-3 873	-3 873
Räntekostnader	-2 225	-	-	-	-2 225
Andra finansiella intäkter och kostnader	-308	-	-	-51	-359
Förvaltningsresultat	9 413	-	-	-3 924	5 489
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	10 208	-	-	-	10 208
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-1 006	-	-	-	-1 006
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-	-243	17 985	-	17 742
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	2 530	2 873	-	5 403
Resultat före skatt	18 615	2 287	20 858	-3 924	37 836
Uppskjuten skatt	-2 570	-	-	-	-2 570
Årets resultat	16 045	2 287	20 858	-3 924	35 266
Förvaltningsfastigheter	290 256	-	-	-	290 256
Långfristiga värdepappersinnehav	-	21 812	66 897	-	88 709
Skulder till kreditinstitut	137 771	-	-	-	137 771

LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Nedanstående tabell analyserar finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde i nivå 3. Segmentet "Fastighetsfond" avser innehavet i East Capital Property Fund II (vid utgången av år 2019 och under år 2020) och segmentet "Övrigt" avser innehavet i JSC Melon Fashion Group. Fastighetsfondens fastigheter värderas internt av fondförvaltaren varje kvartal och externt vid årets slut. JSC Melon Fashion Group värderas internt av Eastnine. Derivat värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 2.

Förändringar i långfristiga värdepappersinnehav värderade till verkligt värde i nivå 3, TEUR	Fastighets-fond	Övrigt	Summa
Ingående balans 1 januari 2019	43 986	48 912	92 898
Förvärv/ökningar	1 982	-	1 982
Avyttringar/minskningar	-25 090	-	-25 090
Orealiserade värdeförändringar via periodens resultat	-243	17 985	17 742
Realiserad värdeförändring via periodens resultat	1 177	-	1 177
Utgående balans 31 december 2019	21 812	66 897	88 709
Orealiserade värdeförändringar via periodens resultat	1 019	12 423	13 443
Utgående balans 31 december 2020	22 831	79 320	102 152

VÄRDERINGSANTAGANDEN

	2020 31 dec
Förvaltningsfastigheter	
Långsiktig inflation, %	1,5
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,2
Vägt direktavkastningskrav, %	5,8
Långsiktig vakans, %	4,5

Långfristiga värdepappersinnehav	Segment	Värderingsmetod ¹	Värderingsantaganden ¹
East Capital Baltic Property Fund II	Fastighetsfond	DCF	WACC 7-9 %, direktavkastningskrav 6-8 %. Långsiktig tillväxttakt 3,5 %, långsiktig rörelsemarginal 8,3 %, WACC 14,6 %, minoritets- och likviditetsrabatt om 25 % tillämpas.
JSC Melon Fashion Group	Övrigt	DCF	

¹Diskonterade kassaflödesmodellen (DCF), genomsnittlig vägd kapitalkostnad (WACC).

KÄNSLIGHETSANALYS

31 december 2020

Förvaltningsfastigheter, TEUR	Antaganden	Direktägda fastigheter
Marknadshyra, %	+/- 5,0	17 817 -17 357
Uthyrningsgrad, %-enhet	+/- 1,0	5 100 -5 117
Direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	-18 764 20 783

31 december 2020

Långfristiga värdepappersinnehav, TEUR	Antaganden	Fastighetsfond	Övrigt
Direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,5	-1 436 1 640	- -
Genomsnittlig vägd kapitalkostnad, %-enheter	+/- 0,5 Fastighetsfond +/- 1,0 Övrigt	-1 454 1 505	-6 949 8 340
Långsiktig tillväxttakt, %-enheter	+/- 0,4	- -	1 977 -1 840
Långsiktig rörelsemarginal, %-enheter	+/- 0,5	- -	3 165 -3 164

Marknadsrisk, TEUR

Påverkan på årets resultat och kapital	Förändring, %	2020 31 dec	2019 31 dec	Kassaflöde och intjäning	2020 31 dec	2019 31 dec
Växelkurs EUR/RUB	+/- 10	7 932	6 690	Marknadsränta +/- 50 räntepunkter	+87 / -87	+33 / -88
Värde Fastighetsfond och Övrigt	+/- 10	10 215	8 871	Marknadsränta +/- 100 räntepunkter	-107 / -173	-115 / -176

Tillgångar och skulder i främmande valutor, TEUR

Likvida medel och skulder	2020 31 dec	2019 31 dec	Värdepappersinnehav ¹	2020 31 dec	2019 31 dec
Valuta i SEK	270	82	Valuta i rubel (RUB)	79 320	66 897
Leasingskuld i SEK	468	567			

¹Innehav i JSC Melon Fashion Group.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TEUR	2020 jan-dec	2019 jan-dec	2020 okt-dec	2019 okt-dec
Övriga intäkter	1 738	74	435	8
Centrala administrationskostnader	-3 104	-3 210	-788	-916
Rörelseresultat	-1 366	-3 136	-354	-908
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	-	-16	-	-1
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	12 423	17 985	22 139	12 825
Erhållna utdelningar från investeringar	-	2 873	-	1 940
Finansiella intäkter	1 381	1 383	347	348
Finansiella kostnader	-84	-52	-52	-29
Resultat före skatt	12 355	19 037	22 080	14 175
Skatt	-	-	-	-
Periodens resultat	12 355	19 037	22 080	14 175

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TEUR	2020 31 dec	2019 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	491	596
Inventarier	70	88
Aktier och andelar i koncernföretag	142 447	143 433
Långfristiga värdepappersinnehav	79 320	66 897
Lån till koncernföretag	27 527	27 527
Summa anläggningstillgångar	249 856	238 541
Omsättningstillgångar		
Andra omsättningstillgångar	1 398	2 818
Likvida medel	10 995	3 038
Summa omsättningstillgångar	12 393	5 856
SUMMA TILLGÅNGAR	262 248	244 396
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	3 660	3 660
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond	257 848	252 252
Balanserad vinst eller förlust inkl. årets resultat	-491	-12 845
Summa eget kapital	261 017	243 066
Långfristiga skulder		
Leasingskuld	468	567
Andra långfristiga skulder	113	63
Summa långfristiga skulder	581	631
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder	155	242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	496	457
Summa kortfristiga skulder	651	699
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	262 248	244 396

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR

TEUR	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019
Hysesintäkter	5 251	4 993	4 467	4 475	4 161	3 142	3 099	2 947
Fastighetskostnader	-267	-510	-480	-431	-410	-347	-387	-258
Driftnetto	4 983	4 483	3 987	4 044	3 751	2 795	2 712	2 689
Centrala administrationskostnader	-834	-992	-865	-824	-1 184	-826	-936	-927
Räntekostnader	-1 029	-959	-852	-863	-790	-498	-526	-411
Andra finansiella intäkter och kostnader	-59	-14	-100	-95	-78	-101	-109	-72
Förvaltningsresultat	3 061	2 519	2 170	2 262	1 699	1 370	1 141	1 279
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>								
Fastigheter	14 997	-198	5 322	-2 738	3 914	2 810	3 483	-
Derivat	-109	-12	-426	-235	702	-311	-740	-656
Investeringar	21 981	9 139	3 605	-21 283	11 918	1 782	760	4 459
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	640	-	-	-	2 588	22	1 595	22
Resultat före skatt	40 570	11 448	10 671	-21 994	20 821	5 673	6 239	5 103
Uppskjuten skatt	-3 066	-285	-931	-259	-1 246	-604	-575	-146
Periodens resultat	37 504	11 163	9 740	-22 253	19 575	5 069	5 664	4 957

BALANSPOSTER I SAMMANDRAG

TEUR	2020 31 dec	2020 30 sep	2020 30 jun	2020 31 mar	2019 31 dec	2019 30 sep	2019 30 jun	2019 31 mar
Förvaltningsfastigheter	372 400	356 940	336 200	288 020	290 256	203 276	199 882	195 972
Långfristiga värdepappersinnehav	102 152	80 170	71 031	67 426	88 709	101 881	98 117	97 357
Övriga tillgångar	3 395	8 541	13 077	3 831	3 951	2 595	1 628	1 548
Likvida medel	24 278	13 804	21 688	43 883	37 406	40 596	42 772	43 794
SUMMA TILLGÅNGAR	502 225	459 456	441 996	403 160	420 322	348 348	342 399	338 670
Eget kapital	309 942	261 502	250 253	245 917	268 192	248 583	243 480	242 300
Långfristiga skulder till kreditinstitut	153 208	168 568	159 338	137 907	132 571	81 628	84 297	84 297
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	19 943	6 111	5 783	5 200	5 200	3 560	1 780	2 670
Övriga skulder	19 131	23 275	26 622	14 136	14 359	14 577	12 842	9 402
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	502 225	459 456	441 996	403 160	420 322	348 348	342 399	338 670

NYCKELTAL PER KVARTAL

FASTIGHETSRELATERADE	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019
Uthyrningsbar yta, tkvm	121,0	121,1	113,9	99,5	99,5	74,5	74,5	74,9
Antal fastigheter	10	11	10	9	9	6	6	6
Förvaltningsfastigheter, TEUR	372 400	356 940	336 200	288 020	290 256	203 276	199 882	195 972
Överskottsgrad, %	95	90	89	90	90	89	88	91
Uthyrningsgrad yta, %	92,6	94,2	96,1	95,7	92,7	90,2	87,7	92,0
Genomsnittshyra, EUR/kvm/månad	14,9	14,8	14,9	15,0	14,7	14,7	14,7	14,8
WAULT, år	4,4	4,6	4,7	4,9	5,0	3,0	3,3	2,8
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	5,8	6,1	6,1	6,1	-	-	-	-
Miljöcertifierade fastigheter, % av kvm	87	79	84	72	72	75	75	75
FINANSIELLA	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019
Hyresintäkter, TEUR	5 251	4 993	4 467	4 475	4 161	3 142	3 099	2 947
Driftnetto, TEUR	4 983	4 483	3 987	4 044	3 751	2 795	2 712	2 689
Förvaltningsresultat, TEUR	3 061	2 519	2 170	2 262	1 699	1 370	1 141	1 279
Belåningsgrad, %	36	40	41	40	36	28	29	30
Belåningsgrad fastigheter, %	46	49	49	50	47	42	43	44
Kapitalbindningstid, Skulder till kreditinstitut, år	3,0	3,2	3,1	3,3	3,5	4,0	4,2	4,5
Räntebindningstid, Skulder till kreditinstitut, år	2,3	2,5	2,5	2,8	3,1	3,9	4,2	4,5
Skuldkvot, ggr	12,4	14,1	15,2	15,0	17,1	13,0	14,1	16,3
Soliditet, %	62	57	57	61	64	71	71	72
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	3,6	3,5	3,6	3,2	3,8	3,2	4,1
Genomsnittlig räntenivå, %	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4
Avkastning på eget kapital, Direktägda fastigheter, %	35,9	7,5	19,2	-0,4	20,3	15,7	16,7	6,2
Avkastning på eget kapital, %	52,5	17,5	15,7	-34,6	30,3	8,2	9,3	8,2
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR	0,20	0,13	0,06	0,08	0,22	0,06	0,12	-0,01
Kassaflöde per aktie, EUR	0,49	-0,37	-1,05	0,31	-0,15	-0,10	-0,05	-1,00
AKTIERELATERADE	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019
Eget kapital, TEUR	309 942	261 502	250 253	245 917	268 192	248 583	243 480	242 300
Långsiktigt substansvärde, TEUR	323 542	271 927	260 381	254 689	276 470	256 316	250 298	247 804
Börsvärde, TEUR	275 527	225 289	236 472	212 439	276 546	225 322	213 772	229 466
Börsvärde, TSEK	2 768 633	2 364 465	2 474 440	2 309 477	2 905 881	2 415 223	2 258 720	2 389 844
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	22 149	21 149	21 149	21 149	21 149	21 149	21 149	21 149
Vägt genomsnittligt antal aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	21 627	21 149	21 149	21 149	21 187	21 200	21 227	21 305
Resultat per aktie, EUR	1,73	0,53	0,46	-1,05	0,93	0,24	0,27	0,23
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,14	0,12	0,10	0,11	0,08	0,06	0,05	0,06
Utdelning per aktie, EUR ¹	0,30	-	-	-	0,26	-	-	-
Utdelning per aktie, SEK ¹	3,00	-	-	-	2,70	-	-	-
Eget kapital per aktie, EUR	14,0	12,4	11,8	11,6	12,7	11,8	11,5	11,5
Eget kapital per aktie, SEK	141	130	124	126	133	126	122	119
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR	14,6	12,9	12,3	12,0	13,1	12,1	11,8	11,7
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	147	135	129	131	137	130	125	122
Aktiekurs, EUR	12,4	10,7	11,2	10,0	13,1	10,7	10,1	10,8
Aktiekurs, SEK	125,00	111,80	117,00	109,20	137,40	114,20	106,80	113,00
ÖVRIGT	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019
EUR/SEK	10,05	10,50	10,46	10,87	10,51	10,72	10,57	10,41
EUR/RUB	90,50	91,00	80,03	85,73	69,72	70,73	71,83	73,77

¹ Föreslagen utdelning för 2020, 3,00 SEK per aktie motsvarande 0,30 EUR per aktie.

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019
Hysesintäkter	5 251	4 993	4 467	4 475	4 161	3 142	3 099	2 947
Driftnetto	4 983	4 483	3 987	4 044	3 751	2 795	2 712	2 689
Överskottsgrad, %	95	90	89	90	90	89	88	91
Förvaltningsfastigheter och långfristiga värdepappersinnehav	474 552	437 110	407 231	355 446	378 965	305 157	297 999	293 328
Skulder till kreditinstitut	173 151	174 679	165 121	143 107	137 771	85 187	86 077	86 967
Belåningsgrad, %	36	40	41	40	36	28	29	30
Förvaltningsfastigheter	372 400	356 940	336 200	288 020	290 256	203 276	199 882	195 972
Skulder till kreditinstitut	173 151	174 679	165 121	143 107	137 771	85 187	86 077	86 967
Belåningsgrad fastigheter, %	46	49	49	50	47	42	43	44
Eget kapital	309 942	261 502	250 253	245 917	268 192	248 583	243 480	242 300
Återläggning derivat	2 745	2 636	2 624	2 198	1 963	2 665	2 353	1 614
Återläggning uppskjuten skatt	10 855	7 789	7 504	6 574	6 315	5 069	4 465	3 891
Långsiktigt substansvärde, TEUR	323 542	271 927	260 381	254 689	276 470	256 316	250 298	247 804
Driftnetto	17 497	16 265	14 577	13 301	11 946	10 316	9 625	8 947
Centrala administrationskostnader	-3 515	-3 865	-3 699	-3 770	-3 873	-3 744	-3 539	-3 611
Summa	13 982	12 400	10 878	9 531	8 074	6 572	6 086	5 336
Skulder till kreditinstitut	173 151	174 679	165 121	143 107	137 771	85 187	86 077	86 967
Skuldkvot, ggr	12,4	14,1	15,2	15,0	17,1	13,0	14,1	16,3
Förvaltningsresultat	3 061	2 519	2 170	2 262	1 699	1 370	1 141	1 279
Räntekostnader	1 029	959	852	863	790	498	526	411
Resultat före räntekostnader	4 090	3 478	3 022	3 125	2 489	1 868	1 667	1 690
Räntetäckningsgrad, ggr	4,0	3,6	3,5	3,6	3,2	3,8	3,2	4,1
Periodens resultat Direktägda fastigheter, annualiserat	63 078	12 190	28 004	-586	25 129	16 376	17 003	5 673
Genomsnittligt eget kapital								
Direktägda fastigheter	175 520	162 530	146 071	138 342	124 092	104 349	101 870	91 975
Avkastning på eget kapital, Direktägda fastigheter, %	35,9	7,5	19,2	-0,4	20,3	15,7	16,7	6,2
Periodens resultat, annualiserat	150 016	44 652	38 960	-89 012	78 302	20 277	22 657	19 828
Genomsnittligt eget kapital	285 722	255 877	248 085	257 055	258 388	246 031	242 890	241 560
Avkastning på eget kapital, %	52,5	17,5	15,7	-34,6	30,3	8,2	9,3	8,2

Definitioner och ordlista

Eastnine tillämpar European Securities and Markets Authority (ESMA) riktlinjer om alternativa nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering (IFRS och Årsredovisningslagen).

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Direktavkastning, intjäningsförmåga

Driftnetto, i förhållande till fastigheters bokförda värden, exklusive utvecklingsfastigheter.

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.

Driftnetto

Hyesintäkter minus fastighetskostnader.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar, erhållna utdelningar och skatt.

Genomsnittshyra

Genomsnittlig hyra vid periodens slut.

Hyesintäkter

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

Hyresvärde

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

Nettouthyrning

Årliga hyresintäkter från nytecknade minus uppsagda hyresavtal under perioden.

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

Förkortning för genomsnittlig återstående avtalslängd för hyresavtalen, viktat efter avtalade hyresintäkter (Weighted Average Unexpired Lease Term).

Nyckeltalet visar viktad tidsrisk för framtida vakanser.

Överskottsgrad

Periodens driftnetto i förhållande till periodens hyresintäkter.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital

Kvartalets resultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Avkastning på eget kapital, Direktägda fastigheter

Kvartalets resultat, omräknat till 12 månader, från segmentet Direktägda fastigheter i förhållande till genomsnittligt eget kapital hänförligt till segmentet.

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut i förhållande till summan av förvaltningsfastigheter och långfristiga värdepappersinnehav.

Belåningsgrad fastigheter (LTV)

Skulder till kreditinstitut i förhållande till förvaltningsfastigheter.

EBITDA

Förkortning för resultat före räntor, skatt och avskrivningar (Earnings Before

Interest, Tax, Depreciation and Amortisation).

Genomsnittlig kapitalbindningstid

Återstående genomsnittlig löptid för skulder till kreditinstitut vid periodens slut.

Genomsnittlig räntebindningstid

Återstående genomsnittlig löptid för skulder till kreditinstitut vid periodens slut.

Genomsnittlig räntenivå

Genomsnittlig ränta på koncernens skulder till kreditinstitut vid periodens utgång.

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.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat med återläggning av räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

Skuldkvot

Skulder till kreditinstitut 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

Summa eget kapital.

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.

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

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 innebär oftast 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.

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.

Miljöcertifieringssystem

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

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

Nollräntegolv

Villkor i kreditavtalen som fastställer att negativ Euribor ränta beräknas som om den är noll.

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 förfallodagen är noll och avtalet upphör att gälla utan ytterligare betalningsflöden.

Substansrabatt/premie

Skillnaden mellan substansvärde och börsvärde. Om börsvärdet är lägre än substansvärdet handlas aktien med en substansrabatt, om börsvärdet är högre handlas aktien med premie.

Verkligt värde

Verkligt värde är det pris till vilket en överlåtelse kan ske mellan oberoende och kunniga parter som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Det verkliga värdet anses vara lika med anskaffningsvärdet vid anskaffningstillfället och därefter kan det verkliga värdet förändras över tiden.

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

Årsstämma 2021:	5 maj 2021
Delårsrapport januari-mars 2021:	5 maj 2021
Delårsrapport januari-juni 2021:	14 juli 2021
Delårsrapport januari-september 2021:	10 november 2021
Bokslutskommuniké 2021:	11 februari 2022

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 delårsrapport är information som Eastnine AB är skyldig att offentliggöra i enlighet med marknadsmissbruksförordningen. Rapporten lämnades för publicering 17 februari 2021 kl. 07.00.

Kontaktinformation

Kestutis Sasnauskas, vd, +46 8 505 977 00
Britt-Marie Nyman, CFO och vice vd, +46 70 224 29 35

EASTNINE AB

Kungsgatan 30, Box 7214
SE-103 88 Stockholm, Sweden
Tel: +46 8 505 977 00
www.eastnine.com
Organisationsnummer: 556693-7404

