

Januari – december 2019¹

- Hyresintäkterna ökade med 46 procent till 13 348 TEUR (9 130) på grund av större fastighetsbestånd och högre hyresnivå.
- Driftnettoet ökade med 55 procent till 11 946 TEUR (7 690).
- Förvaltningsresultatet ökade med 73 procent till 5 489 TEUR (3 180).
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 26 944 TEUR (8 386), varav 10 208 TEUR (5 483) hänförs till fastigheter, -1 006 TEUR (-782) till derivat och 17 742 TEUR (3 685) till investeringar.
- Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar uppgick till 5 403 TEUR (5 402).
- Årets resultat uppgick till 35 266 TEUR (15 641), motsvarande 1,66 EUR per aktie (0,71).
- Soliditeten uppgick till 64 procent (76) och belåningsgraden till 47 procent (43).
- Uthyrningsgraden ökade med 3,9 procentenheter till 92,7 procent (88,8).

- Styrelsen föreslår en utdelning om 2,70 SEK per aktie (2,30) att utbetalas vid två tillfällen i maj respektive november om vardera 1,35 SEK per aktie. Utdelningen motsvarar 2,0 procent av substansvärdet per sista december 2019 och en ökning om 17 procent.

Viktiga händelser under fjärde kvartalet

- Kontorsfastigheterna Valdemara Centrs, om cirka 8 600 kvm i Riga, samt S7-2, om cirka 16 000 kvm i Vilnius, tillträdde i oktober.
- I december förvärvades och tillträdde fastigheten Kimmel i Riga, huvudsakligen bestående av projektmark.
- I oktober avyttrade Eastnine hela innehavet i East Capital Baltic Property Fund III till substansvärde.
- Nettouthyrningen under kvartalet var fortsatt positiv och uppgick på årsbasis till 99 TEUR. Genomsnittlig hyresnivå var 15,2 EUR per kvm och månad, jämfört med ett genomsnitt på 14,7 EUR i slutet av december 2019.

Viktiga händelser efter årets slut

- Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets slut.

¹Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari–december 2018 (proforma) och för balansposter per 31 december 2018.

Nyckeltal i urval, TEUR

	Rapporterat 2019 jan-dec	Proforma ¹ 2018 jan-dec	Rapporterat 2019 okt-dec	Rapporterat 2018 okt-dec
Hyresintäkter	13 348	9 130	4 161	2 516
Driftnetto	11 946	7 690	3 751	2 120
Förvaltningsresultat	5 489	3 180	1 699	1 085
Orealiserade värdeförändringar	26 944	8 386	16 534	7 186
Realiserade värdeförändringar och utdelningar	5 403	5 402	2 588	2 928
Årets/periodens resultat ²	35 266	15 641	19 575	10 925
Avkastning på eget kapital, %	13,9	6,5	30,3	18,5
Överskottsgrad, %	89	84	90	84
Förvaltningsfastigheter	290 256	158 862	290 256	158 862
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	5,3	6,1	6,1	6,0
Belåningsgrad, %	47	43	47	43
Soliditet, %	64	76	64	76
Utdelning per aktie, SEK	2,70 ⁴	2,30	-	-
NAV (substansvärde) per aktie ^{2,3} , SEK	133	114	133	114
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie ³ , SEK	137	116	137	116

1 EUR = 10,51 SEK den 31 december 2019 (källa: Reuters).

¹ Awiker från rapporterade siffror pga ändrade redovisningsprinciper (s. 11). ² Alla nyckeltal baseras på rapporterade siffror. ³ Justerat för återköp.

⁴ Styrelsens förslag.

Väsentliga redovisningsförändringar: Från och med 1 juli 2018 tillämpar Eastnine konsoliderad finansiell rapportering (enligt IFRS). Tidigare tillämpade Eastnine undantaget från konsolidering för investmentbolag och dotterbolag redovisades till verkligt värde via resultatet. *Historiska siffror har inte omräknats i de finansiella rapporterna på sid. 16-18. Denna rapport inkluderar historiska proformasiffror (sid. 22), i jämförande syfte, enligt samma nya konsolideringsmetod som i de finansiella rapporterna. Alla referenser till proformasiffror är märkta med "proforma". All övrig finansiell information är baserad på faktiska icke omräknade rapporterade siffror.*

Detta är Eastnine

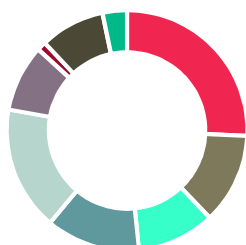
- **Svenskt fastighetsbolag**
Noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap och med huvudkontor i Stockholm
- **Nordiska hyresgäster**
Huvudsakligen stora nordiska bolag med internationell verksamhet
- **Baltiska premiumfastigheter**
Investerar i moderna och hållbara kontorsfastigheter i förstklassiga lägen i de baltiska huvudstäderna



Mål	Status 31 december 2019
Belåningsgraden ska understiga 65 %	47 %
Räntetäckningsgrad minst 2,0x	3,2x
Portfölj ¹ omvandlad till enbart fastigheter per slutet av 2020	63 %
Förvaltningsresultatet inom direktägda fastighetssegmentet ska ha en årskapacitet på 15 MEUR per slutet av 2020	11,6 MEUR (annualiserat Q4 2019)
Utdelning minst 50 % av förvaltningsresultatet alternativt minst 2 % av NAV (t o m färdigställd renodling per 2020)	2,0 % av NAV per 31 dec 2019 (förslag)
Avkastning på eget kapital om 13-15 % inom segmentet direktägda fastigheter (över en femårsperiod)	14,3 % (senaste 12 månaderna)

¹Exklusive kassa

Fastighetsvärde, Direktägda fastigheter



■ 3Bures-1,2 ■ 3Bures-3 ■ Vertas
■ S7-1 ■ S7-2 ■ Alojás Biroji
■ Alojás Kvartals ■ Valdemara ■ Kimmel

73 %
Tillväxt
förvaltningsresultat

Snabb tillväxt i portföljen och förbättrat resultat



Stark avslutning på året

Eastnine avslutade 2019 starkt, precis som året inleddes. Förvaltningsresultatet steg kraftigt, framför allt på grund av ett större fastighetsbestånd, men också på grund av högre hyresnivå. Positiv utveckling för såväl våra fastigheter som investeringen i modekedjan Melon Fashion Group gör att orealiserade värdeförändringar uppgick till betydande belopp under året, med en tyngdpunkt på sista kvartalet.

Med fokus på fastigheter

Fastighetsbeståndet växte med stora förvärv i både Vilnius samt Riga under första samt fjärde kvartalet och målbilden är klar. Många intressanta förvävsobjekt i vår pipeline gör att vi fortsätter tillväxtresan. Ett större fastighetsbestånd innebär att vi kan höja effektiviteten och vässa vårt erbjudande till kunderna.

När året började ägde Eastnine fastigheter till ett värde om knappt 160 MEUR. Under 2019 annonserade vi förvärv av tre fastigheter i Vilnius och två i Riga för sammanlagt 163 MEUR. Fyra av fem fastigheter tillträdde under året och för den återstående fastigheten beräknas tillträde ske före slutet av mars 2020. Detta medförde att Eastnine svarade för den största transaktionsvolymen i Baltikum under 2019. Fastighetsvärdet uppgår i december 2019 till 290 MEUR, varav cirka 80 procent i Vilnius och 20 procent i Riga. Fastighetsförvärven har finansierats med en kombination av banklån och eget kapital. Det senare har frigjorts genom avveckling av övriga tillgångar som ej utgörs av fastigheter i linje med vår strategi.

Kassaflödesfastigheter kryddas med projekt

I Riga har vi fyra centralt belägna fastigheter, varav två med omfattande utvecklingsmöjligheter. De senare ligger helt i linje med Eastnines strategi om att kassaflödesfastigheter ska kryddas med ett och annat spännande och lönsamt projekt. På det nyförvärvade kvarteret Kimmel, som ursprungligen var ett gammalt bryggeri, kan inrymmas totalt upp mot 38 000 kvm, huvudsakligen nyproduktion.

Det centrala läget och storleken på kvarteret ger oss chansen att utveckla inte bara kontor, utan även mötesplatser för människor inkluderande restauranger och nöjen till gagn för Rigaborna. Samma tanke har vi självklart också i Vilnius. Samtidigt fortsätter projekteringen av Baltikums första kontorshus i trä. Med The Pine i Riga höjer vi ribban för vårt hållbarhetsarbete då planen är att The Pine ska uppnå dubbla hållbarhetscertifieringar.

Ambition att vara bästa hyresvärden

Vi upplever att vi har en unik och fördelaktig position som det enda börsnoterade och långsiktiga fastighetsbolaget i de baltiska huvudstäderna. Vår ambition är att Eastnine ska vara den främsta hyresvärden inom vårt segment. Vi vill att våra kontorslokaler ska utgöra en konkurrensfördel för hyresgästerna när de ska attrahera medarbetare och skapa affärer. Många bedriver högt kvalificerad verksamhet med internationell inriktning och ofta inom IT. Vid årsskiftet svarade de stora nordiska kunderna för 53 procent av det totala kontraktsvärdet.

Dedikerade medarbetare

Ambitionen att vara den främsta hyresvärden kan bara uppnås med egen personal. Vi har under 2019 inlett etableringen av ett kontor i Riga samt anställt flera nya kvalificerade medarbetare i Eastnine som kompletterat den befintliga kompetenta styrkan. Tillsammans står vi redo att ta oss an ännu ett spännande år!

Kestutis Sasnauskas, vd

Marknad

Geografisk fördelning

Alla segment¹



■ Estland	8 %
■ Lettland	16 %
■ Litauen	48 %
■ Ryssland	28 %

Fastigheter¹

(Direktägda fastigheter och fastighetsfonder)



■ Estland	12 %
■ Lettland	22 %
■ Litauen	66 %

Direktägda fastigheter¹



■ Litauen	76 %
■ Lettland	24 %

¹ Direktägda fastigheter: fastighetsvärde minus skulder till kreditinstitut. Fastighetsfonder och Övrigt: substansvärde

Marknad

Makro

Litauens och Estlands ekonomier utvecklades starkt i slutet av året, vilket resulterade i en BNP-tillväxt på över 3 procent för 2019. Den lettiska ekonomin däremot bromsade in till följd av svagare export och lägre investeringar. Tillväxten stannade på drygt 2 procent. Överlag visade sig de baltiska ekonomierna motståndskraftiga mot den internationella konjunkturförsvagningen, med ökad global osäkerhet och lägre tillväxt i den viktiga exportmarknaden Tyskland. Arbetskraftsbrist i de tre länderna fortsatte att driva löneökningar till 7–8 procent, medan inflationen stannade på måttliga 2,3–2,8 procent, vilket ytterligare lyfte hushållens köpkraft.

Framöver förväntas tillväxten mattas av något, både i närtid på grund av externa faktorer och på längre sikt av mer strukturella skäl. Det senaste decenniet har varit enastående för Baltikum med snabb konvergens av BNP per capita mot EU-genomsnittet, men konvergensen förväntas bli försvagad då gapet krympt. Under 2020 förutspås en BNP-tillväxt på omkring 2,5 procent i de tre länderna, med en inflationstakt på motsvarande nivå.

Hysesmarknad

Kontorsmarknaderna i Tallinn, Riga och Vilnius är stabila, med utbud och efterfrågan i balans och vakansgrader på fortsatt låga nivåer runt 5–6 procent. Hysesnivåerna stiger måttligt, troligtvis drivet av högre byggkostnader i nyproduktion. I Vilnius drivs efterfrågan framför allt av nordiska och andra internationella företag som etablerar sig eller expanderar, medan Tallinn är en mer lokalt driven marknad. I Riga accelererar utvecklingsaktiviteten och de kommande åren får vi se om Riga lyckas följa i Vilnius spår och attrahera fler internationella företag.

Transaktionsmarknad

Transaktionsvolymen i Baltikum var i linje med föregående år och uppgick till 1 059 MEUR (1 119). Eastnine var den största investeraren i marknaden med förvärv för totalt 163 MEUR, följt av Deka Immobilien och de regionala fondförvaltarna Eften Capital, East Capital och Northern Horizon. Aktiviteten i detaljhandelssegmentet har mattats av, medan kontorssegmentet, inte minst i Vilnius, är eftertraktat bland investerare. Direktavkastningskraven för högkvalitativa kontorsfastigheter i Tallinn, Riga och Vilnius har sjunkit till 6 procent eller strax därunder.

Resultat januari – december 2019¹

Under 2019 steg hyresintäkterna och förvaltningsresultatet för direktägda fastigheter kraftigt till följd av större fastighetsinnehav. Stigande försäljning och resultat för MFG i kombination med positiv framtidsutsikt och rubelförstärkning innebar ökat värde på Eastnines innehav.

Kvartal 4 i korthet

- Hyresintäkterna ökade med 65 procent till 4 161 TEUR (2 516), huvudsakligen på grund av större fastighetsbestånd.
- Driftnettot ökade med 77 procent till 3 751 TEUR (2 120).
- Förvaltningsresultatet ökade med 57 procent till 1 699 TEUR (1 085).
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 16 534 TEUR (7 186), varav 3 914 TEUR (863) hänförs till fastigheter, 12 825 TEUR (5 443) till Melon Fashion Group (MFG), -907 TEUR (1 497) till fastighetsfonder och 702 TEUR (-618) till derivat.
- Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar uppgick till 2 588 TEUR (2 928).
- Periodens resultat uppgick till 19 575 TEUR (10 925), motsvarande 0,93 EUR per aktie (0,50) före utspädning och 0,92 EUR (0,50) efter utspädning.
- Uthyrningsgraden har ökat med 2,5 procentenheter under kvartalet till 92,7 procent.
- Nettouthyrningen var återigen positiv och uppgick till 99 TEUR under kvartalet med en genomsnittlig hyresnivå på 15,2 EUR per kvm.

Hyresintäkter

TEUR	2019 jan-dec	2018 ¹ jan-dec
Jämförbara fastigheter	6 096	6 611
Färdigställda utvecklingsprojekt	2 231	449
Förvärv	5 021	2 070
Hyresintäkter, totalt	13 348	9 130

¹ Proforma

Finansiell rapportering

Eastnine har gjort bedömningen att bolaget inte längre faller under IFRS-klassificeringen för investmentbolag, då en majoritet av tillgångarna består av direktägda fastigheter. Sedan 1 juli 2018, redovisar Eastnine-koncernen således en konsoliderad finansiell rapport bestående av moderbolaget och dess operativa dotterbolag, inklusive direktägda fastighetsbolag. Till och med 30 juni 2018 omfattar Eastnines resultat- och balansräkningar enbart moderbolaget, där dotterbolagen redovisas som värdeförändringar i resultaträkningen.

Statusförändringen redovisas framåtriktad, vilket innebär att historiska siffror inte har omräknats i de finansiella rapporterna på sid. 16–18. Denna rapport inkluderar även konsoliderade proformasiffror för perioden Q1–Q2 2018 i jämförande syfte (se sid. 22). Alla referenser till proformasiffror är märkta med "proforma".

Intäkter

Hyresintäkter ökade med 46 procent under året till 13 348 TEUR (9 130), huvudsakligen på grund av ett större fastighetsbestånd, men också på grund av högre hyresnivå. Hyresintäkterna i en jämförbar portfölj minskade med 8 procent, jämfört med närmast föregående år, på grund av lägre genomsnittlig uthyrningsgrad under året. Nya hyresavtal, på vakanta lokaler, har tecknats till högre nivåer, vilket inneburit att den genomsnittliga hyresnivån i fastighetsportföljen stigit till 14,7 EUR per kvm vid årets slut jämfört med 14,5 EUR per kvm vid slutet av 2018.

Resultat

Driftnettot uppgick till 11 946 TEUR (7 690), motsvarande en överskottsgrad om 89 procent (84). Den höga överskottsgraden beror på att en majoritet av hyresavtalen är så kallade triple-net-avtal, vilket innebär att hyresgästerna står för kostnader som är hänförliga till lokalerna. Ökningen i driftnetto om 55 procent är främst kopplat till förvärven av fastigheterna S7-1 och S7-2 i Vilnius i februari respektive oktober 2019, 3Bures-3 i Vilnius i september 2018 samt Valdemara Centrs i Riga i oktober 2019.

Förvaltningsresultatet uppgick till 5 489 TEUR (3 180). Centrala administrationskostnader uppgick till -3 873 TEUR (-3 387).

Orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till 10 208 TEUR (5 483) och i investeringar till 17 742 TEUR (3 685), varav 17 985 TEUR (299) är hänförligt till Melon Fashion Group och -243 TEUR (1 213) till East Capital Baltic Property Fund II.

Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -1 006 TEUR (-782).

Realiserade värdeförändringar och utdelningar uppgick till 5 403 TEUR (5 402), varav 1 177 TEUR (-) från försäljningen av East Capital Baltic Property Fund III, 2 873 TEUR (3 196) är hänförlig till utdelning från Melon Fashion Group och 1 280 TEUR (1 280) i utdelning från East Capital Baltic Property Fund II.

Resultat före skatt uppgick till 37 836 TEUR (16 969). Årets resultat uppgick till 35 266 TEUR (15 641).

¹ Jämförelsetalen för resultatposter avser värde för perioden januari-december 2018 (proforma) och för balansposter per 31 december 2018.

Bidrag till resultat, per segment

TEUR	2019 jan-dec
Förvaltningsresultat	9 413
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	10 208
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-1 006
Bidrag Direktägda fastigheter	18 615
Orealiserade värdeförändringar	-243
Realiserade värdeförändringar och utdelningar	2 530
Bidrag Fastighetsfonder	2 287
Orealiserade värdeförändringar	17 985
Realiserade värdeförändringar och utdelningar	2 873
Bidrag Övrigt	20 858
Central administration och övriga rörelsekostnader	-3 873
Centralt finansnetto	-51
Resultat före skatt, koncern	37 836
Årets resultat, koncern	35 266

Investeringar och avyttringar

MEUR	2019 jan-dec	2018 jan-dec
S7-1	36,8	-
S7-2	47,6	-
Valdemara	25,3	-
Kimmel	9,5	-
3Bürs-1,2	1,3	0,1
3Bürs-3	0,2	16,3
Vertas	0,3	0,1
Alojas Biroji	0,1	25,6
Alojas Kvartals	-	4,0
Summa fastighetsinvesteringar	121,2	46,1
EC Baltic Property Fund III	2,0	3,5
Totala investeringar	123,2	49,6
EC Baltic Property Fund III	25,1	-
EC Eastern Europe Small Cap Fund	-	16,2
Komercijalna Banka Skopje	-	13,9
EC Global Frontier Markets Fund	-	12,3
Totala avyttringar	25,1	42,4

Segmentsrapportering

Proformasiffror är inte upprättade på segmentsnivå för perioden januari-december 2018. Segmentet Direktägda fastigheter, som innefattar de direktägda fastighetsdotterbolagen, genererade ett resultat före skatt om 18 615 TEUR under 2019.

Segmentet Fastighetsfonder som bestod av East Capital Baltic Property Fund II och III (innehavet i fond III avyttrades under oktober 2019), genererade resultat före skatt om 2 287 TEUR. Segmentet Övrigt, som under året enbart omfattat innehavet i Melon Fashion Group ("MFG"), genererade ett resultat före skatt om 20 858 TEUR, varav realiserad värdeförändring påverkade resultatet med 17 985 TEUR. Den realiserade värdeförändringen är en effekt av MFGs ökade försäljning och resultat samt MFGs prognos över framtida försäljning. Även förstärkning av rubeln har bidragit till värdeökningen i euro. Ej allokerade centrala administrationskostnader och övriga rörelsekostnader uppgick till -3 873 TEUR och andra ej allokerade poster uppgick till -51 TEUR netto. Resultat före skatt på koncernnivå uppgick till 37 836 TEUR, och årets resultat uppgick till 35 266 TEUR.

Finansiering

Skulder till kreditinstitut uppgick vid årets slut till 137 771 TEUR (67 550), motsvarande en belåningsgrad om 47 procent (43). Ökningen av skulder till kreditinstitut beror huvudsakligen på upptagande av lån i samband med förvärven under året. Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 23 700 TEUR (102). Genomsnittlig räntenivå vid årets utgång uppgick till 2,3 procent (2,5) och andelen skulder till kreditinstitut med bunden ränta till 79 procent (97), varav 100 procent (100) var bundet genom swapavtal.

Vid årets slut var genomsnittlig kapitalbindningstid på skulder till kreditinstitut 3,5 år (4,7). Genomsnittlig räntebindningstid var 3,1 år (4,7). Derivat värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen, utan någon påverkan på kassaflödet. Vid årets slut uppgick verkligt värde på derivat till -1 963 TEUR (-957). Vid löptidens slut är värdet noll.

Skatt

Årets skattekostnad uppgick till -2 570 TEUR (-1 328), 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 värden och skattemässiga värden samt skattemässiga underskott. Ingen bolagsskatt redovisas i Estland eller Lettland, där skatt om 20 procent i huvudsak endast utgår på utdelade vinstmedel.

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital uppgick till 268 192 TEUR (240 819) och soliditeten till 64 procent (76). EPRA NAV per aktie var 13,1 EUR (11,4) motsvarande 137 SEK per aktie (116). Substansvärde per aktie var 12,7 EUR (11,2), motsvarande 133 SEK per aktie (114).

Kassaflöde

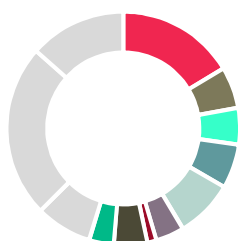
Kassaflöde från verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 9 968 TEUR under året. Förändringar i rörelsekapital var -1 532 TEUR. Investeringsverksamheten hade en påverkan om -98 230 TEUR. Finansieringsaktiviteter hade en påverkan om 62 122 TEUR, av vilket -3 525 TEUR avsåg återköp av egna aktier, -4 519 TEUR avsåg utdelning till aktieägarna och 74 029 TEUR avsåg upptagna lån, huvudsakligen i samband med förvärv. Totalt kassaflöde uppgick till -27 672 TEUR. Likvida medel uppgick till 37 406 TEUR vid årets slut. Eastnines totala investeringar, inklusive investeringar i den befintliga fastighetsportföljen, uppgick till 123,2 MEUR. I oktober avyttrades Eastnines hela innehav i East Capital Baltic Property Fund III till substansvärde, motsvarande 25,1 MEUR. Inga fastigheter har avyttrats.

Direktägda fastigheter

Fastighetsportföljen växer och bestod vid årets slut av cirka 99 500 kvm uthyrningsbar yta i Vilnius och Riga. Tre nya fastigheter om totalt cirka 24 700 kvm har tillträtts under kvartal fyra. Uthyrningsgraden har stigit både i jämförelse med slutet av september och slutet av förra året.

Direktägda fastigheter¹

% av portföljen



- 3Bures-1,2
- Vertas
- S7-2
- Alojas Kvartals
- Kimmel
- 3Bures-3
- S7-1
- Alojas Biroji
- Valdemara

¹Fastighetsvärde minus skulder till kreditinstitut

Portfölj 31 december 2019

	Yta (kvm)	Värde (TEUR)
Vilnius totalt	79 514	225 821
Riga totalt	19 970	64 435
Direktägda fastigheter	99 484	290 256

Fastighetsportfölj

Eastnines direktägda fastighetsportfölj är koncentrerad till moderna kontorsfastigheter i de baltiska huvudstäderna. Per 31 december 2019 bestod portföljen av nio förvaltningsfastigheter, varav fem i Vilnius och fyra i Riga, med en total uthyrningsbar yta om 99 484 kvm (62 840) och ett verkligt värde om 290 256 TEUR (158 862). Vid årets slut var 93 procent (89) av den totala uthyrningsbara ytan uthyrd. Jämfört med närmast föregående kvartalsskifte har uthyrningsgraden stigit med 2,5 procentenheter, delvis beroende på hög uthyrningsgrad i fastigheter som tillträtts. Direktavkastningen för fastigheterna uppgår till 6,1 procent på annualiserat driftnetto för Q4 2019 jämfört med 6,0 procent i Q4 2018. Eastnine har för närvarande inga pågående utvecklingsprojekt i portföljen.

Eastnine avser att växa fastighetsportföljen i de baltiska huvudstäderna. Målet är att omvandlingen till ett renodlat fastighetsbolag ska vara slutförd före utgången av 2020. Ökningen kommer främst att ske genom förvärv och utveckling av moderna och hållbara kontor.

Vilnius

Eastnines fastighetsportfölj i centrala Vilnius bestod den sista december av fem fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 79 514 kvm, vilket uppskattningsvis motsvarar en marknadsandel om cirka 25 procent av marknaden för premiumkontor i staden. Det sammanlagda fastighetsvärdet per 31 december 2019 var 225 821 TEUR.

I februari 2019 ingick Eastnine avtal om att förvärva de tre fastigheterna S7-1,2 och 3 i Vilnius för totalt 128 MEUR. Vid årets slut hade S7-1 samt S7-2 tillträtts. För fastigheten S7-3 beräknas tillträde ske före slutet av mars 2020.

Fastigheten 3Bures-1,2:s vakanser har successivt fyllts med nya hyresgäster. Nyuthyrningar har i flera fall skett till högre hyresnivåer, vilket påverkat resultatet positivt.

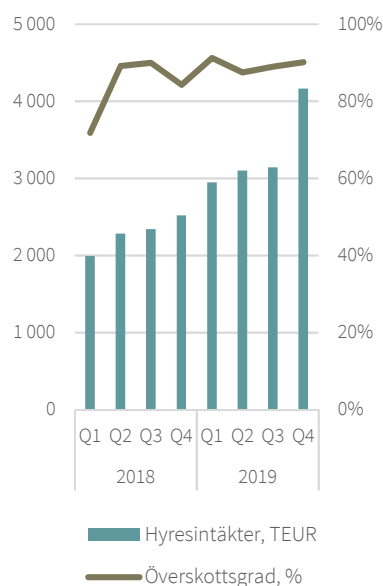
Givet den starka efterfrågan på moderna kontorslokaler, den överlag låga vakansen samt nytecknade, men ännu inte inflyttade avtal, förväntas uthyrningsgraden fortsätta stiga under första kvartalet 2020.

Riga

Eastnines fastighetsportfölj i centrala Riga består av fyra fastigheter med en total uthyrningsbar yta om 19 970 kvm, motsvarande cirka 20 procents marknadsandel av den uppskattade premiummarknaden för kontor. Det sammanlagda fastighetsvärdet i Lettland per 31 december 2019 var 64 435 TEUR.

Alojas Biroji som haft en del vakanser har successivt fyllts med nya hyresgäster. Nya hyresavtal har tecknats på en nivå om cirka 15 EUR per kvadratmeter och månad, vilket är en marknadsmässig nivå.

Hyresintäkter och överskottsgrad



Hyresgäster

Eastnine har cirka 150 lokalhyresavtal fördelat på 120 hyresgäster. Danske Bank är största hyresgäst med 18 procent av total årshyra. De tio största hyresgästerna hyr 59 565 kvm för en total årshyra om 10 359 TEUR.

Hyresgäst	Årshyra, TEUR	Andel av kontrakterad årshyra, %	Kvm	Löptid hyresavtal ¹ , år	Löptid hyresavtal (break-option) ² , år
Danske Bank ³	2 873	18	16 400	2,6	2,6
Telia Lietuva	2 814	17	15 952	9,2	9,2
Swedbank	1 403	9	9 216	11,8	5,7
Visma	841	5	4 938	4,0	4,0
Citco	634	4	3 009	7,6	2,6
Webhelp	526	3	2 726	2,6	2,6
Lidl	381	2	2 310	2,5	0,5
Cobalt	323	2	1 816	5,0	5,0
Transact	283	2	1 430	8,5	2,5
Europos Socialinio	281	2	1 769	3,3	3,3
Totalt 10 största hyresgästerna	10 359	64	59 565	5,7	3,8

¹Genomsnittlig vägd återstående löptid i hyresavtal.

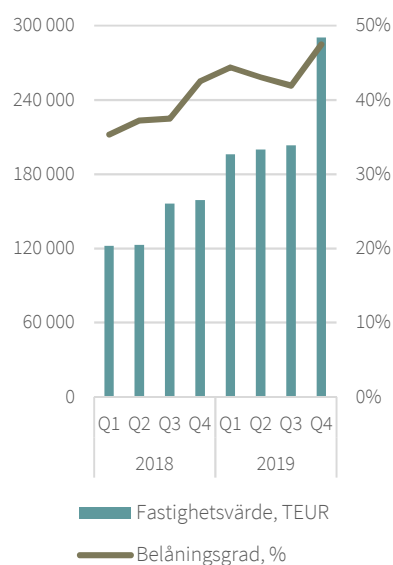
²Genomsnittlig vägd återstående löptid i hyresavtal beräknat fram till datum för "Break-option".

³Efter tillträde av S7-3 förhyr Danske Bank cirka 31 000 kvm med en årshyra om 5 385 TEUR. Kontrakterad andel ökar till cirka 29 procent. Danske Banks hyresavtals löptid, med eller utan break-option, ökar till 3,5 år.

Förvärv

Eastnine har under året förvärvat fem fastigheter om cirka 51 100 kvm, varav fyra om cirka 36 600 kvm har tillträtts.

Fastighetsvärde och belåningsgrad



Värdeförändringar

Fastigheternas verkliga värde ökade med 131 394 TEUR (51 357) under året till 290 256 TEUR (158 862) vid årets slut. Orealiserad värdeförändring svarade för 10 208 TEUR (5 483).

I de finansiella rapporterna värderas förvaltningsfastigheter till verkligt värde i enlighet med IAS 40. För förvaltningsfastigheter som förvärvats under senaste kvartalet likställs, vid det första redovisningstillfället efter förvärvet, verkligt värde med anskaffningsvärde. Övriga fastigheter internvärderas enligt en avkastningsbaserad ortsprismodell. Värderingen beaktar signifikanta och oförutsedda ändringar i hyresintäkter, krav på marknadsavkastning eller andra händelser som påtagligt kan påverka marknadsvärdet på egendomen. Samtliga fastigheter värderas normalt av en extern, välrenommerad värderingsfirma minst en gång per år i syfte att validera de interna värderingarna. För fastighet som förvärvats görs normalt första externa värderingen i det kvartal som infaller 12 månader efter förvärv.

Fem fastigheter har externvärderats under året, varav en under sista kvartalet. De externa värderingarna har genomförts av Newsec och Colliers.

Aktuell intjäningsförmåga

För att underlätta bedömningen av bolagets aktuella ställning presenterar Eastnine från och med bokslutet 2019 "Aktuell intjäningsförmåga". Intjäningsförmågan är en teoretisk bedömning för att beskriva bolagets aktuella intjäning per 31 december 2019.

Intjäningsförmågan ska ej förväxlas med en prognos för kommande tolv månader, utan är en ögonblicksbild som visar vilken avkastning Bolaget 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 och tomträttsavgäld. I driftkostnader ingår fastighetsadministration.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån bolagets låneskuld och genomsnittliga räntenivå på balansdagen.
- Kostnader för central administration har beräknats utifrån befintlig organisation och aktuellt fastighetsbestånd på balansdagen.

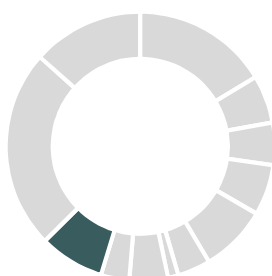
Avtalade förvärv

Eastnine har avtalat om att förvärva fastigheten S7-3 i Vilnius. Fastigheten beräknas tillträdas före slutet av mars 2020, till en överenskommen köpeskilling om cirka 43 MEUR. Fastigheten är fullt uthyrd. Årliga hyresintäkter uppgår till cirka 2,5 MEUR, med en bedömd överskottsgrad om 98 procent.

Aktuell intjäningsförmåga, TEUR	2019 31 dec
Hyresintäkter	17 143
Fastighetskostnader	-1 456
Driftnetto	15 687
Centrala administrationskostnader	-3 870
Räntekostnader	-3 122
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-59
Förvaltningsresultat	8 636
Nyckeltal, aktuell intjäningsförmåga	
Överskottsgrad, %	92
Räntetäckningsgrad, multipel	3,8
Genomsnittlig räntenivå, %	2,3
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, %	5,4
Förvaltningsfastigheter, TEUR	290 256

Fastighetsfonder

Fastighetsfonder % av portföljen



■ EC Baltic Property Fund II

East Capital Baltic Property Fund II

Eastnines innehav i East Capital Baltic Property Fund II, vilken redovisas till verkligt värde, sjönk med -1,1 procent under året. Eastnine har under 2019 erhållit utdelning om 1 280 TEUR. Fonden har totalt fem fastigheter inom kontor, logistik och detaljhandel, varav fyra Tallinn och en i Riga. Fonden förlängdes i början av 2020 till maj 2021. Eastnines avsikt är att frigöra investerat fondkapital under 2020 för ytterligare investeringar i fastigheter.

Eastnines andel i fonden, %	44
Verkligt värde av Eastnines innehav, TEUR	21 812
% av Eastnines substansvärde	8,1
Orealiserad värdeförändring jan – dec, TEUR	-243
Realiserade värdeförändringar och utdelningar jan – dec, TEUR	1 280
Totalavkastning jan – dec, %	4,7

Avyttrat fondinnehav

Bolaget avyttrade hela innehavet i East Capital Baltic Property Fund III till substansvärdet om 25,1 MEUR under fjärde kvartalet 2019. Realiserad värdeförändring från avyttringen av innehavet uppgick till 1 177 TEUR under 2019.

Övrigt

Övrigt % av portföljen



■ Melon Fashion Group

Melon Fashion Group

Melon Fashion Groups sammanlagda försäljning under året ökade med 30 procent och uppgick till 22 990 MRUB, jämfört med 17 630 MRUB föregående år. Försäljningsökningen berodde huvudsakligen på stark försäljningstillväxt i e-handeln samt förvärv av varumärket SELA. MFGs sammanlagda försäljning via e-handel ökade med 121 procent under året och utgjorde 21 procent (12) av MFGs totala försäljning under 2019.

MFGs EBITDA för 2019 exklusive effekter av IFRS 16, uppgick till 2 833 MRUB, jämfört med 2 078 MRUB under 2018. EBITDA-marginalen uppgick till 12,3 procent (11,8) under året och till 13,7 procent under fjärde kvartalet (13,9). Sammanlagt antal butiker uppgick till 822, inklusive franchisepartners 265 butiker, och butiksarean till 160 000 kvm.

Eastnine har under året erhållit en utdelning motsvarande 2 873 TEUR från MFG, varav 1 940 TEUR i fjärde kvartalet 2019. Verkligt värde av Eastnines innehav i MFG ökade under helåret 2019 med 17 985 TEUR som en konsekvens av MFGs stigande försäljning och resultat i kombination med positiv framtidsutsikt och förstärkning av rubeln.

Eastnines andel av bolaget, %	36
Verkligt värde av Eastnines innehav, TEUR	66 897
% av Eastnines substansvärde	24,9
Orealiserad värdeförändring jan – dec, TEUR	17 985
Realiserade värdeförändringar och utdelningar jan – dec, TEUR	2 873
Totalavkastning jan – dec, %	42,6

Övrig information

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 2018 på sidorna 64–65. En analys för de kommande månaderna tillhandahålls i avsnittet Marknad på sid. 4.

Fastigheter redovisas till verkligt värde och förändringar i verkligt värde redovisas i resultatet. I känslighetsanalysen på sid. 20 i denna rapport visas bland annat resultateffekt vid potentiell värdeförändring av fastighetsvärdet.

Organisation och investeringsstruktur

Eastnine AB (publ) (moderbolaget) är ett fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Med undantag för innehavet i Melon Fashion Group som ägs direkt av moderbolaget, förvaltas verksamheten av det estländska dotterföretaget Eastnine Baltics OÜ med lokala dotterbolag i Lettland och Litauen, som tillsammans utgör Eastnine-koncernen.

Vid årets slut hade Eastnine-koncernen 19 heltidsanställda, varav nio var anställda på huvudkontoret i Stockholm, åtta i Vilnius samt en i Tallinn och Riga vardera.

Moderbolaget

Årets resultat uppgick till 19 037 TEUR (6 744). Resultatet är huvudsakligen hänförligt till realiserad värdeförändring i Melon Fashion Group om 17 985 TEUR (300), utdelning från MFG om 2 873 TEUR (3 196), samt rörelsekostnader och finansiella intäkter. Se sid. 21 för moderbolagets resultat- och balansräkning.

Utdelning

Styrelsen föreslår en utdelning om 2,70 SEK per aktie (2,30) att utbetalas vid två tillfällen i maj respektive november om vardera 1,35 SEK per aktie. Utdelningen skulle motsvara 2,0 procent av substansvärdet per sista december 2019 och en ökning om 17 procent.

Närstående parter

Den 31 december 2019 hade Eastnine AB närståendeförhållanden med sina dotterföretag, styrelseledamöter och anställda. Eastnine AB:s företagsledning, styrelseledamöter och deras nära familjemedlemmar samt närstående företag kontrollerar vid årsskiftet 29,7 procent av rösterna i bolaget. Utöver lån till dotterföretag har inga materiella transaktioner under året skett mellan Eastnine och närstående.

Hållbarhet

Under första kvartalet 2019 certifierades fastigheten 3Bures-3 i Vilnius med LEED Platinum Core & Shell, vilken kompletterar de tidigare LEED Platinum-certifieringarna som erhållits för 3Bures-1,2. Såväl fastigheten S7-1 som S7-2 har erhållit Breeam Excellent. Om S7-3 erhåller samma certifiering kommer fem av Eastnines tio fastigheter att vara miljöcertifierade, samtliga med de höga klassificeringarna LEED Platinum eller Breeam Excellent. För två av resterande kontorsfastigheter har miljöklassificeringsarbete inletts. Eastnines första hållbarhetsredovisning, som uppfördes i enlighet med Global Reporting Initiatives riktlinjer ("GRI referenced") och publicerades som en del av årsredovisningen 2018, innehåller information om bolagets huvudsakliga frågor, mål och indikatorer. Eastnine AB är medlem i GRESB.

Eastnine har inletts undersökningar kring nyproduktion av ett kontorshus i trä i Riga – The Pine. Målsättningen är att byggnaden ska erhålla dubbla hållbarhetscertifieringar; LEED Platinum och WELL.

Åtaganden

Eastnine har ett åtagande om att slutföra förvärvet av fastigheten S7-3 i Vilnius som en del av ett större förvärv som annonserades i februari 2019. Tillträdet beräknas ske före slutet av mars 2020 och köpeskillingen beräknas uppgå till cirka 43 MEUR.

Redovisningsprinciper

Informationen i denna delårsrapport har upprättats enligt International Financial Reporting Standards (IFRS) och International Accounting Standards (IAS) 34. Delårsrapportering samt tillämpliga bestämmelser i Årsredovisningslagen (ÅRL). Informationen avseende moderbolaget har upprättats enligt Redovisning för juridiska personer (RFR 2) och ÅRL 9 kap, delårsrapporter. Avrundningsdifferenser kan förekomma i denna rapport.

Under perioden 1 januari 2014 – 30 juni 2018 tillämpades undantaget från konsolidering för investmentbolag (investment entities) enligt IFRS 10, varvid samtliga innehav inklusive innehav som utgjorde dotterbolag värderades till verkligt värde över årets resultat. Vid bedömningen av Eastnine AB, har slutsatsen dragits att bolaget inte längre faller under klassificeringen av investmentbolag, då en majoritet av portföljen består av direktägda fastighetstillgångar. Sedan 1 juli 2018, rapporterar Eastnine-koncernen en konsoliderad finansiell rapport bestående av moderbolaget och dess operativa dotterbolag, inklusive direktägda fastighetsdotterbolag. Denna statusförändring redovisas framåtriktad, vilket innebär att historiska siffror inte har omräknats.

Koncernen tillämpar samma redovisningsprinciper och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen med undantag för vad som nämns nedan avseende IFRS 16. Övriga nya eller reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC-tolkningar som trätt i kraft efter 1 januari 2019 har inte haft någon nämnvärd effekt på koncernens finansiella rapporter.

Nya redovisningsprinciper

IFRS 16 Leasingavtal

IFRS 16 IFRS 16 Leasingavtal har ersatt IAS 17 Leasingavtal från och med 1 januari 2019. Standarden innebär i all väsentlighet ingen förändring för Eastnine som fastighetsägare och leasegivare då de ekonomiska fördelarna och riskerna med ägandet av fastighetstillgången i allt väsentligt kvarstår i bolaget. För Eastnine som leasetagare är det lokalhyresavtal och arrendeavgifter hänförliga till tomträtter som är väsentliga. Eastnines leasingavtal och arrendeavtal har i balansräkningen redovisats som en nyttjanderätt och leasingkulden utan retroaktiv omräkning. Nyttjanderätten och skulden har initialt värderats till nuvärdet av framtida leasingbetalningar. För avtal där leasingperioden är evig

redovisas ingen amortering av leasingkulden, utan värdet bedöms vara oförändrat fram tills avgiften förhandlats om och nyttjanderättstillgången anses vara evig utan avskrivning. För övriga avtal där leasingperioden är fastställd sker en linjär avskrivning av nyttjanderättstillgången och amortering av leasingkulden vid avgiftsbetalning. Överskjutande arrendeavgifter har redovisats som en finansiell kostnad, till skillnad från tidigare år då posten redovisades som fastighetskostnader. Per 1 januari 2019 uppgick leasingkulden till 358 TEUR, varav allt avsåg arrenden för tomträtt.

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

Den ändrade redovisningsprincipen har haft en mindre påverkan på vissa nyckeltal som till exempel överskottsgrad och soliditet.

Händelser efter årets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter årets slut.

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 21 februari 2020

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 2019 och den tolv månadersperiod som slutade per detta datum med undantag för proforma-informationen på sidorna 1, 5, 22 och 23. 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 21 februari 2020

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor

Aktien

Eastnines aktie är noterad på Nasdaq Stockholm, Mid Cap. Börskursen steg med 48 procent till 137,4 SEK under året och per den sista december uppgick börsvärdet till 2,9 miljarder kronor. Aktiens totalavkastning uppgick till 51 procent.

Antal aktier

Det totala antalet aktier i Eastnine AB uppgick till 22 370 261 per den 31 december 2019. Justerat för återköpta aktier i eget förvar, uppgick antalet utestående aktier till 21 149 061. Vägt genomsnittligt antal utestående aktier för året, justerat för aktieåterköp, var 21 187 491. Antalet aktieägare ökade med 11 procent under året och uppgick till 5 634 vid årets slut. Den fria floaten uppgick till 63 procent. Vid årets slut var börskursen 137,4 SEK efter en uppgång på 48 procent sedan årsskiftet. Totalavkastningen, inklusive utdelning, uppgick till 51 procent.

Utdelning

Styrelsen föreslår årsstämman en utdelning om 2,70 SEK per aktie (2,30) för räkenskapsåret 2019 att fördelas på halvårsvis utdelning. Utdelningen skulle motsvara en utdelningstillväxt om 17 procent. Enligt gällande utdelningspolicy ska Eastnines årliga utdelning uppgå till minst 50 procent av förvaltningsresultatet dock, under

Eastnines omvandlingsfas till ett renodlat fastighetsbolag, minst 2,0 procent av substansvärdet per aktie. En utdelning om 2,70 SEK per aktie motsvarar 2,0 procent av substansvärdet.

Återköp

Under perioden 1 januari – 31 mars 2019 återköpte Eastnine 352 041 aktier till en snittkurs på 104 SEK per aktie. Eastnines styrelse beslutade att inte förnya återköpsmandatet efter att det löpte ut 31 mars 2019 och därefter har inga ytterligare återköp genomförts. Per 31 december 2019 hade Bolaget totalt 1 221 200 återköpta aktier i eget förvar, motsvarande 5,5 procent av totalt antal aktier.

Vid årsstämman 2019 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.

Största aktieägare per 31 december 2019

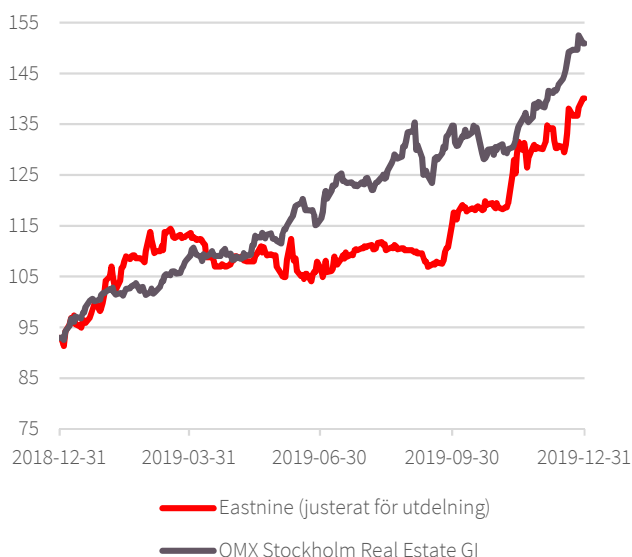
Aktieägare	Antal aktier	%
Peter Elam Håkansson ¹	6 048 551	27,0
Keel Capital	2 268 884	10,1
Mertiva AB	1 515 205	6,8
Lazard Asset Management	1 491 577	6,7
Nordnet Pensionsförsäkring	1 148 450	5,1
Norges Bank	688 770	3,1
Kestutis Sasnauskas	446 443	2,0
Dimensional Fund Advisors	347 604	1,6
Prioritet Finans	300 000	1,3
Jacob Grapengiesser	167 861	0,8
10 största	14 423 345	64,5
Eastnine AB (återköpta aktier)	1 221 200	5,5
Övriga	6 725 716	30,0
Totalt	22 370 261	100,0

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

Nyckeltal

Data per aktie	2019 31 dec	2018 31 dec
NAV, EUR	12,7	11,2
EPRA NAV, EUR	13,1	11,4
Aktiekurs, EUR	13,1	9,2
NAV, SEK	133	114
EPRA NAV, SEK	137	116
Aktiekurs, SEK	137,4	92,9

EASTNINE aktiekurs vs OMX Stockholm Real Estate GI





Finansiella rapporter i sammandrag

Rapport över totalresultat - Koncernen

TEUR	2019 ¹	2018 ²	2019 ¹	2018 ¹
	jan-dec	jan-dec	okt-dec	okt-dec
Hysesintäkter	13 348	4 855	4 161	2 516
Fastighetskostnader	-1 402	-631	-410	-396
Driftnetto	11 946	4 225	3 751	2 120
Centrala administrationskostnader	-3 873	-1 677	-1 184	-1 055
Räntekostnader	-2 225	-616	-790	-350
Andra finansiella intäkter och kostnader	-359	369	-78	369
Förvaltningsresultat	5 489	2 302	1 699	1 085
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	10 208	4 538	3 914	863
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-1 006	-276	702	-618
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	17 742	5 881	11 918	6 941
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	5 403	2 953	2 588	2 928
Värdeförändringar aktier i dotterföretag och intresseföretag	-	1 035	-	-
Erhållna utdelningar	-	930	-	-
Övriga intäkter	-	119	-	-
Personalkostnader	-	-880	-	-
Övriga rörelsekostnader	-	-582	-	-
Finansiella intäkter	-	683	-	-
Finansiella kostnader	-	-40	-	-
Resultat före skatt	37 836	16 662	20 821	11 199
Uppskjuten skatt	-2 570	-1 021	-1 246	-273
Årets / periodens resultat³	35 266	15 641	19 575	10 925
Antal utestående aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	21 149	21 501	21 149	21 501
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental	21 187	22 128	21 149	21 649
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental	21 231	22 162	21 195	21 682
Resultat per aktie före utspädning, EUR	1,66	0,71	0,93	0,50
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	1,66	0,71	0,92	0,50

¹ Eastnine som ett konsoliderat fastighetsbolag

² Eastnine som ett investmentbolag under de första sex månaderna och som ett konsoliderat fastighetsbolag för de sista sex månaderna

³ Periodens totalresultat överensstämmer med periodens resultat

Rapport över finansiell ställning - Koncernen

TEUR	2019 31 dec	2018 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella tillgångar	2	6
Förvaltningsfastigheter	290 256	158 862
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	1 204	-
Inventarier	216	94
Långfristiga värdepappersinnehav	88 709	92 898
Andra långfristiga fordringar	175	213
Summa anläggningstillgångar	380 562	252 074
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	1 588	377
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	767	198
Likvida medel	37 406	65 119
Summa omsättningstillgångar	39 761	65 694
SUMMA TILLGÅNGAR	420 322	317 767
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	3 660	3 660
Övrigt tillskjutet kapital	252 252	260 145
Balanserad vinst eller förlust	-22 986	-38 626
Årets resultat	35 266	15 641
Summa eget kapital	268 192	240 819
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	132 571	64 474
Derivatinstrument	1 963	957
Uppskjuten skatteskuld	6 315	3 745
Leasingskuld	1 175	-
Andra långfristiga skulder	1 745	1 251
Summa långfristiga skulder	143 769	70 427
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	5 200	3 076
Övriga skulder	2 211	2 645
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	951	801
Summa kortfristiga skulder	8 361	6 521
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	420 322	317 767

Rapport över förändringar i eget kapital - Koncernen

TEUR	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst eller förlust	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2019	3 660	260 145	-22 986	240 819
Periodens resultat	-	-	35 266	35 266
Totalresultat	-	-	35 266	35 266
Utdelning till aktieägarna	-	-4 519	-	-4 519
Återköp av egna aktier	-	-3 525	-	-3 525
Långsiktigt incitamentsprogram (LTIP)	-	151	-	151
Utgående eget kapital 31 december 2019	3 660	252 252	12 280	268 192

TEUR	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserad vinst eller förlust	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2018	3 658	277 425	-38 626	242 457
Periodens resultat	-	-	15 641	15 641
Totalresultat	-	-	15 641	15 641
Fondemission	3	-3	-	-
Utdelning till aktieägarna	-	-4 451	-	-4 451
Återköp av egna aktier	-	-12 880	-	-12 880
Långsiktigt incitamentsprogram (LTIP)	-	52	-	52
Utgående eget kapital 31 december 2018	3 660	260 145	-22 986	240 819

Rapport över kassaflöden - Koncernen

TEUR	2019 jan-dec	2018 jan-dec	2019 okt-dec	2018 okt-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	37 836	16 662	20 821	11 199
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-27 868	-10 979	-16 438	-7 178
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet	9 968	5 682	4 383	4 021
Kassaflöde från rörelsekapitalet				
Ökning (-)/minskning(+) rörelsefordringar	-1 742	457	-1 143	519
Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder	210	-4 322	1 406	-313
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 436	1 817	4 646	4 227
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 965	-4 761	-667	-1 897
Förvärv av fastigheter	-119 221	-	-82 399	-
Köp av inventarier	-152	-17	-105	-13
Investeringar i övriga finansiella tillgångar	-1 982	-	-	-
Försäljning av övriga finansiella tillgångar	25 090	-	25 090	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-98 230	-4 778	-58 081	-1 910
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån	74 029	12 981	53 829	9 641
Amortering av lån	-3 808	-1 097	-1 245	-592
Amortering av leasingskuld	-55	-	-55	-
Återbetalning av aktieägartillskott	-	11 513	-	-
Utdelning till aktieägarna	-4 519	-4 451	-2 259	-2 211
Återköp av egna aktier	-3 525	-12 880	-	-2 576
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	62 122	6 066	50 270	4 262
Periodens kassaflöde	-27 672	3 105	-3 165	6 578
Kassa och bank vid periodens början	65 119	13 168	40 596	58 515
Effekt av konsoliderade dotterföretag per 1 juli 2018 ¹	-	48 869	-	-
Valutakursdifferenser i likvida medel	-41	-22	-25	26
Likvida medel vid periodens slut	37 406	65 119	37 406	65 119

¹ Fram till 30 juni 2018 var likvida medel i dotterföretag inkluderade i verkligt värde på aktier i dotterföretag.

Segmentsrapportering

Eastnine klassificerar Bolagets olika segment utifrån karaktären på dess investeringar. Ledningen följer upp innehaven på följande segment: Direktägda fastigheter, Fastighetsfonder och Övrigt. Segmentsrapporteringen för 2018 redovisar Eastnine som ett investmentbolag under de första sex månaderna och som ett konsoliderat fastighetsbolag för de sista sex månaderna.

TEUR	Direktägda fastigheter	Fastighetsfonder	Övrigt	Ofördelat	Summa
1 januari – 31 december 2019					
Hysesintäkter	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
Värde på fastigheter	290 256	-	-	-	290 256
Värde på värdepappersinnehav	-	21 812	66 897	-	88 709
Skulder till kreditinstitut	137 771	-	-	-	137 771

TEUR	Direktägda fastigheter	Fastighetsfonder	Övrigt	Ofördelat	Summa
1 januari – 31 december 2018					
Hysesintäkter	4 855	-	-	-	4 855
Fastighetskostnader	-631	-	-	-	-631
Driftnetto	4 225	-	-	-	4 225
Centrala administrationskostnader	-	-	-	-1 677	-1 677
Räntekostnader	-616	-	-	-	-616
Andra finansiella intäkter och kostnader	351	-	-	18	369
Förvaltningsresultat	3 960	-	-	-1 659	2 302
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	4 538	-	-	-	4 538
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-276	-	-	-	-276
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-	2 225	3 742	-86	5 881
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	687	2 266	-	2 953
Värdeförändringar aktier i dotterföretag och intresseföretag	2 196	1 886	-2 632	-415	1 035
Erhållna utdelningar	-	-	930	-	930
Övriga intäkter	-	41	79	-	119
Personalkostnader	-	-	-	-880	-880
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-582	-582
Finansiella intäkter	683	-	-	-	683
Finansiella kostnader	-	-	-	-40	-40
Resultat före skatt	11 100	4 839	4 384	-3 661	16 662
Uppskjuten skatt	-1 021	-	-	-	-1 021
Årets resultat	10 079	4 839	4 384	-3 661	15 641
Värde på fastigheter	158 862	-	-	-	158 862
Värde på värdepappersinnehav	-	43 986	48 912	-	92 898
Skulder till kreditinstitut	67 550	-	-	-	67 550

Långfristiga värdepappersinnehav

Nedanstående tabell analyserar finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde i nivå 3. Derivat värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 2. Förändringar i verkligt värde redovisas i resultaträkningen. Verkligt värde på skulder till kreditinstitut vid periodens utgång överensstämmer i allt väsentligt med redovisat värde.

31 december 2019

	Fastighetsfonder	Övrigt	Summa
Förändringar i finansiella tillgångar och skulder i nivå 3, TEUR			
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
Realiserade värdeförändringar via periodens resultat	1 177	-	1 177
Utgående balans 31 december 2019	21 812	66 897	88 709

31 december 2018

	Fastighetsfonder	Övrigt	Summa
Förändringar i finansiella tillgångar och skulder i nivå 3, TEUR			
Ingående balans 1 januari 2018	37 064	48 613	85 677
Förvärv/ökningar	3 451	-	3 451
Orealiserade värdeförändringar via periodens resultat	3 471	299	3 770
Utgående balans 31 december 2018	43 986	48 912	92 898

Fastighetsfonder består av innehav i East Capital Baltic Property Fund II. Övrigt består av innehavet i Melon Fashion Group. Fastighetsfondens fastigheter externvärderas normalt vid årets slut på uppdrag av fondförvaltaren. Internvärdering sker kvartalsvis av fondförvaltaren. Melon Fashion Group värderas av Eastnine kvartalsvis. Mer information avseende innehaven, inklusive förändringar i verkligt värde under perioden, finns på sida 10 i denna rapport.

Innehav	Segment	Värderingsmetod	Värderingsantaganden
East Capital Baltic Property Fund II	Fastighetsfonder	DCF	WACC 8-9 %, direktavkastningskrav 6-8 % Långsiktig tillväxttakt 3,5 %, Långsiktig rörelsemarginal 9,6 %, WACC 16,9 %. 25 % minoritets- och likviditetsrabatt tillämpas.
Melon Fashion Group	Övrigt	DCF	

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

För värdet på innehaven i Fastighetsfonder och Övrigt som hålls till verkligt värde via resultaträkningen, skulle förändringar på balansdagen avseende ett av de signifikanta icke observerbara indata, medan andra indata hålls konstanta, få följande effekter:

Effekt i TEUR

31 december 2019

Känslighetsanalys

	Fastighetsfonder		Övrigt	
	Verkligt värde		Verkligt värde	
Direktavkastningskrav (+/- 0,5 % förändring)	-978	1 122	-	-
Genomsnittlig vägd kapitalkostnad (WACC), (förändring +/- 0,5 % på fonder, +/- 1,0 % på Övrigt)	-193	200	-5 267	6 148
Långsiktig tillväxttakt (+/- 0,4 % förändring)	-	-	1 396	-1 315
Långsiktig rörelsemarginal (+/- 0,5 % förändring)	-	-	2 295	-2 295

Känslighetsanalys - Fastigheter

31 december 2019

Förändring av värdet på fastigheter	Effekt på resultat före		Belåningsgrad, %
	skatt, TEUR	Soliditet, %	
+5 %	14 513	65%	45%
0	-	64%	47%
-5 %	-14 513	63%	50%

Resultat och nyckeltal påverkas av realiserade och orealiserade värdeförändringar på fastigheterna. Tabellen visar effekten av 5 procents förändring av värdet före avdrag för uppskjuten skatt.

31 december 2019

Kassaflöde och intjäning	Förändring	Påverkan, TEUR
Hyresintäkter ¹	5%	832
Fastighetskostnader ¹	5%	82
Marknadsränta	+/- 0,5 procentenhet	+33 / -88
	+/- 1,0 procentenhet	-115 / -176

Känslighetsanalysen visar effekten på koncernens kassaflöde och resultat på årsbasis efter att hänsyn tagits till den fulla effekten av varje parameter. En förändring av marknadsräntan har liten påverkan på räntekostnaderna eftersom cirka 80 procent av räntorna är bundna genom räntederivat. 34 procent av skulder till kreditinstitut löper med villkoret nollräntegolv.

¹ Kvartalsciffror omräknat till 12 månader

Resultaträkning - Moderbolaget

TEUR	2019	2018	2019	2018
	jan-dec	jan-dec	okt-dec	okt-dec
Övriga intäkter	74	167	8	22
Centrala administrationskostnader	-3 210	-2 750	-916	-789
Rörelseresultat	-3 136	-2 583	-908	-767
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	-16	4 477	-1	-
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	17 985	300	12 825	5 447
Erhållna utdelningar från investeringar	2 873	3 196	1 940	2 266
Finansiella intäkter	1 383	1 376	348	347
Finansiella kostnader	-52	-22	-29	26
Resultat före skatt	19 037	6 744	14 175	7 320
Skatt	-	-	-	-
Årets / periodens resultat	19 037	6 744	14 175	7 320

Balansräkning - Moderbolaget

TEUR	2019	2018
	31 dec	31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	596	-
Inventarier	88	-
Aktier och andelar i koncernföretag	143 433	146 946
Andra långfristiga värdepappersinnehav	66 897	48 912
Lån till koncernföretag	27 527	27 527
Summa anläggningstillgångar	238 541	223 385
Omsättningstillgångar		
Kortfristiga fordringar	2	2
Upplupna ränteintäkter	2 753	1 376
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	63	74
Likvida medel	3 038	7 898
Summa omsättningstillgångar	5 856	9 350
SUMMA TILLGÅNGAR	244 396	232 736
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	3 660	3 660
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond	252 252	260 145
Balanserad vinst eller förlust	-31 882	-38 626
Årets resultat	19 037	6 744
Summa eget kapital	243 066	231 922
Långfristiga skulder		
Leasingskuld	567	-
Andra långfristiga skulder	63	11
Summa långfristiga skulder	631	11
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder	242	259
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	457	543
Summa kortfristiga skulder	699	803
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	244 396	232 736

PROFORMA

Från och med 1 juli 2018 rapporterar koncernen konsoliderade finansiella rapporter för moderbolaget och dess dotterföretag, inklusive direktägda fastighetsbolag. Denna förändring redovisas framåtriktad, vilket innebär att historiska siffror inte har omräknats i de aktuella finansiella rapporterna. Konsoliderade proforma siffror för perioden Q1-Q2 2018 redovisas nedan för jämförelseändamål. Proforma konsolideringen baseras på de faktiska innehaven av dotterföretag under de jämförbara perioderna.

Resultaträkning - Koncernen

TEUR	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018
Hyresintäkter	4 161	3 142	3 099	2 947	2 516	2 339	2 282	1 993
Fastighetskostnader	-410	-347	-387	-258	-396	-235	-249	-562
Driftnetto	3 751	2 795	2 712	2 689	2 120	2 104	2 034	1 431
Centrala administrationskostnader	-1 184	-826	-936	-927	-1 055	-621	-1 008	-702
Räntekostnader	-790	-498	-526	-411	-350	-266	-319	-278
Andra finansiella intäkter och kostnader	-78	-101	-109	-72	369	0	20	-299
Förvaltningsresultat	1 699	1 370	1 141	1 279	1 085	1 217	727	151
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>								
Fastigheter	3 914	2 810	3 483	-	863	3 675	945	-
Derivat	702	-311	-740	-656	-618	342	-372	-134
Investeringar	11 918	1 782	760	4 459	6 941	-1 060	-2 233	37
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	2 588	22	1 595	22	2 928	25	1 668	781
Resultat före skatt	20 821	5 673	6 239	5 103	11 199	4 199	735	836
Uppskjuten skatt	-1 246	-604	-575	-146	-273	-748	-182	-125
Periodens resultat	19 575	5 069	5 664	4 957	10 925	3 451	553	711

Balansräkning i sammandrag - Koncernen

TEUR	31 dec 2019	30 sep 2019	30 jun 2019	31 mar 2019	31 dec 2018	30 sep 2018	30 jun 2018	31 mar 2018
TILLGÅNGAR								
Förvaltningsfastigheter	290 256	203 276	199 882	195 972	158 862	156 102	122 843	121 995
Utvecklingsfastigheter	-	-	-	-	-	-	26 721	19 768
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	1 204	1 086	465	465	-	-	-	-
Långfristiga värdepappersinnehav	88 709	101 881	98 117	97 357	92 898	85 957	86 932	92 769
Andra långfristiga fordringar	393	297	266	270	313	296	419	430
Summa anläggningstillgångar	380 562	306 541	298 730	294 063	252 074	242 356	236 915	234 961
Kortfristiga fordringar	2 355	1 211	897	813	574	1 105	1 014	5 331
Likvida medel	37 406	40 596	42 772	43 794	65 119	58 515	63 558	56 497
Summa omsättningstillgångar	39 761	41 807	43 668	44 607	65 694	59 620	64 572	61 827
SUMMA TILLGÅNGAR	420 322	348 348	342 399	338 670	317 767	301 976	301 487	296 789
EGET KAPITAL OCH SKULDER								
Aktiekapital	3 660	3 660	3 660	3 660	3 660	3 660	3 660	3 658
Överkursfond	252 252	252 218	252 184	256 669	260 145	262 666	266 007	274 982
Balanserad vinst eller förlust inkl. periodens resultat	12 280	-7 295	-12 364	-18 029	-22 986	-33 911	-37 362	-40 518
Summa eget kapital	268 192	248 583	243 480	242 300	240 819	232 415	232 305	238 122
Skulder till kreditinstitut	132 571	81 628	84 297	84 297	64 474	55 772	54 638	48 534
Derivatinstrument	1 963	2 665	2 353	1 614	957	339	682	309
Uppskjuten skatteskuld	6 315	5 069	4 465	3 891	3 745	3 472	2 724	2 542
Leasingskuld	1 175	1 085	465	465	-	-	-	-
Andra långfristiga skulder	1 745	1 470	1 567	1 452	1 251	2 338	2 045	1 745
Summa långfristiga skulder	143 769	91 916	93 148	91 719	70 427	61 921	60 089	53 130
Skulder till kreditinstitut	5 200	3 560	1 780	2 670	3 076	2 729	1 029	1 533
Övriga skulder	3 161	4 289	3 991	1 981	3 445	4 911	8 065	4 003
Summa kortfristiga skulder	8 361	7 849	5 771	4 651	6 521	7 640	9 094	5 536
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	420 322	348 348	342 399	338 670	317 767	301 976	301 487	296 789

Nyckeltal

Nedan angivna nyckeltal bedöms vara relevanta för den typ av verksamhet Eastnine bedriver och bidrar till en ökad förståelse för den finansiella rapporten. I tabellen presenteras nyckeltal och mått som inte definieras enligt IFRS, därför har även avstämning av nyckeltal presenterats. Vidare återfinns även definitioner på sidan 24.

	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018
Fastighetsrelaterade								
Uthyrningsbar yta, tkvm ¹	99,5	74,5	74,5	74,9	62,8	62,7	49,4	49,4
Antal fastigheter ¹	9	6	6	6	5	5	5	5
Fastighetsvärden, TEUR ¹	290 256	203 276	199 882	195 972	158 862	156 102	149 564	141 762
Överskottsgrad, % ¹	90%	89%	88%	91%	84%	90%	89%	72%
Uthyrningsgrad, % ¹	92,7%	90,2%	87,7%	92,0%	88,8%	97,5%	99,6%	99,6%
Genomsnittshyra, EUR/kvm/månad ¹	14,7	14,7	14,7	14,8	14,5	14,3	14,5	14,5
WAULT, år ¹	5,0	3,0	3,3	2,8	2,8	2,8	1,9	2,2
Direktavkastning förvaltningsfastigheter, % ¹	6,1%	5,5%	5,5%	6,1%	6,0%	6,8%	6,9%	5,4%
Finansiella								
Hysesintäkter, TEUR ¹	4 161	3 142	3 099	2 947	2 516	2 339	2 282	1 993
Driftnetto, TEUR ¹	3 751	2 795	2 712	2 689	2 120	2 104	2 034	1 431
Förvaltningsresultat, TEUR ¹	1 699	1 370	1 141	1 279	1 085	1 217	727	151
Belåningsgrad, % ¹	47%	42%	43%	44%	43%	37%	37%	35%
Skuldkvot, multipel ¹	13,4x	10,8x	12,1x	12,3x	15,9x	9,9x	13,6x	17,2x
Soliditet, %	64%	71%	71%	72%	76%	77%	77%	80%
Räntetäckningsgrad, multipel ¹	3,2x	3,8x	3,2x	4,1x	4,1x	5,6x	3,3x	1,5x
Genomsnittlig ränta, % ¹	2,8%	2,3%	2,4%	2,2%	2,3%	2,2%	2,4%	2,5%
Genomsnittlig räntenivå, % ¹	2,3%	2,3%	2,3%	2,4%	2,5%	2,4%	2,4%	2,4%
Avkastning på eget kapital Direktägda fastigheter, % ¹	20,3%	15,7%	16,7%	6,2%	9,8%	24,1%	9,9%	4,5%
Avkastning på eget kapital, %	30,3%	8,2%	9,3%	8,2%	18,5%	5,9%	0,9%	1,2%
Aktierelaterade								
NAV (substansvärde), TEUR	268 192	248 583	243 480	242 300	240 819	232 415	232 305	238 122
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), TEUR ¹	276 470	256 316	250 298	247 804	245 521	236 226	235 711	240 974
Börsvärde, TEUR	276 546	225 322	213 772	229 466	197 085	194 321	198 618	190 256
Börsvärde, TSEK	2 905 881	2 415 223	2 258 720	2 389 844	1 997 452	2 007 332	2 074 547	1 959 635
Antal utestående aktier, tusental	22 370	22 370	22 370	22 370	22 370	22 370	22 370	24 816
Antal utestående aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	21 149	21 149	21 149	21 149	21 501	21 795	22 164	22 370
Vägt genomsnittligt antal aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	21 187	21 200	21 227	21 305	22 128	22 290	22 454	22 591
Resultat per aktie, EUR	0,93	0,24	0,27	0,23	0,50	0,16	0,02	0,03
Utdelning per aktie, EUR ²	0,26	-	-	-	0,22	-	-	-
Utdelning per aktie, SEK ²	2,70	-	-	-	2,30	-	-	-
NAV per aktie, EUR	12,7	11,8	11,5	11,5	11,2	10,7	10,5	10,6
NAV per aktie, SEK	133	126	122	119	114	110	109	110
EPRA NAV per aktie, EUR ¹	13,1	12,1	11,8	11,7	11,4	10,8	10,6	10,8
EPRA NAV per aktie, SEK ¹	137	130	125	122	116	112	111	111
Aktiekurs, EUR ³	13,1	10,7	10,1	10,8	9,2	8,9	9,0	8,5
Aktiekurs, SEK ³	137,40	114,20	106,80	113,00	92,90	92,10	93,60	87,60
Övriga								
SEK/EUR	10,51	10,72	10,57	10,41	10,14	10,33	10,44	10,30
Antal anställda vid periodens slut	19	17	16	13	13	14	13	12
Härledning av nyckeltal, TEUR								
	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018	Q2 2018	Q1 2018
Hysesintäkter	4 161	3 142	3 099	2 947	2 516	2 339	2 282	1 993
Driftnetto	3 751	2 795	2 712	2 689	2 120	2 104	2 034	1 431
Överskottsgrad, %	90%	89%	88%	91%	84%	90%	89%	72%
Fastighetsvärden	290 256	203 276	199 882	195 972	158 862	156 102	149 564	141 762
Skulder till kreditinstitut	137 771	85 187	86 077	86 967	67 550	58 501	55 666	50 067
Belåningsgrad, %	47%	42%	43%	44%	43%	37%	37%	35%
Förvaltningsresultat	1 699	1 370	1 141	1 279	1 085	1 217	727	151
Räntekostnader	790	498	526	411	350	266	319	278
Resultat före räntekostnader	2 489	1 868	1 667	1 690	1 434	1 483	1 046	429
Räntetäckningsgrad, multipel	3,2x	3,8x	3,2x	4,1x	4,1x	5,6x	3,3x	1,5x
Eget kapital	268 192	248 583	243 480	242 300	240 819	232 415	232 305	238 122
Återläggning derivat	1 963	2 665	2 353	1 614	957	339	682	309
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	6 315	5 069	4 465	3 891	3 745	3 472	2 724	2 542
EPRA NAV, TEUR	276 470	256 316	250 298	247 804	245 521	236 226	235 711	240 974

¹ Nyckeltal för perioden Q1-Q2 2018 är baserade på proforma siffror

² Föreslagen utdelning för 2019, 2,70 SEK per aktie motsvarande 0,26 EUR per aktie

³ Ej justerad för utdelning

Definitioner och ordlista

Eastnine tillämpar European Securities and Markets Authoritys (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, förvaltningsfastigheter

Driftnettot, omräknat till 12 månader, dividerat med genomsnittligt värde på förvaltningsfastigheter. Beräkning av direktavkastning inkluderar ej projektfastigheter.

Nyckeltalet visar fastigheternas resultatgenerering före finansiella poster och central administration.

Driftnetto

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar, erhållna utdelningar och skatt.

Genomsnittshyra

Genomsnittlig hyra vid periodens slut.

Hysesintäkter

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

Hysesvärde

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

Hysesavtal där hyresgästen, utöver bashyran, betalar kostnader som belöper på förhyrd yta. Dessa inkluderar bland annat drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkring och fastighetsskötsel.

Uthyrningsbar yta

Total yta tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, yta

Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet.

Nyckeltalet används för att underlätta bedömningen av hyresintäkter för vakanta ytor och övriga ekonomiska vakanser.

Vakansgrad, ekonomisk

Årshyra för vakanta ytor vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet vid periodens utgång.

Vakansgrad, yta

Outhyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

WAULT

Genomsnittlig återstående avtalslängd för hyresavtalen, 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

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

Avkastning på eget kapital, Direktägda fastigheter

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

Belåningsgrad

Skulder till kreditinstitut i i förhållande till fastighetsvärdet.

EBITDA

Resultat före räntor, skatt och avskrivningar (Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation).

Genomsnittlig ränta

Räntekostnader, omräknat till 12 månader, dividerat med genomsnittliga skulder till kreditinstitut.

Genomsnittlig räntenivå

Genomsnittlig ränta på koncernens skulder till kreditinstitut vid periodens utgång.

Genomsnittlig kapitalbindningstid

Genomsnittlig återstående löptid för skulder till kreditinstitut vid periodens slut.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat med återläggning av räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

Skuldkvot

Periodens driftnetto med avdrag för centrala administrationskostnader, omräknat till 12 månader, i förhållande till skulder till kreditinstitut vid periodens slut.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

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.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL**EPRA NAV (långsiktigt substansvärde)**

Eget kapital med återläggning av värdet för derivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

EPRA NAV per aktie

EPRA NAV i relation till antal utestående aktier (exklusive återköpta aktier).

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden.

NAV (substansvärde)

Summa eget kapital.

NAV per aktie

NAV i relation till antal utestående aktier (exklusive återköpta aktier).

Resultat per aktie

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

ORDLISTA**Break-option**

En ensidig option för hyresgästen att avsluta hyresavtalet i förtid. Klausulen innebär oftast en ensidig rätt att avträda hyresavtalet utan tillkommande hyresbetalningar.

Bruttoarea

Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida. Begreppet används t.ex. vid fastighetvärderingar.

Fastighet

Avser fastighet som innehas med äganderätt eller genom tomträttsavtal.

IFRS

Förkortning för International Financial Reporting Standard. IFRS är en Internationell redovisningsstandard för upprättande av koncernredovisningar.

Nollräntegolv

Villkor i kreditavtalen som fastställer att negativ referensränta 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 räntebärande lån. Ränteswap är ett derivat vars värde på förfallodagen är noll och derivatavtalet upphör att gälla utan ytterligare betalningsflöden.

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 egna utestående aktier, förutsatt årsstämman godkännande.

E9

Finansiell kalender

Årsstämma 2020: 12 maj 2020
Delårsrapport januari – mars 2020: 12 maj 2020
Delårsrapport januari – juni 2020: 17 juli 2020
Delårsrapport januari – september 2020: 11 november 2020
Bokslutskommuniké 2020: 24 februari 2021

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 skyldiga att offentliggöra i enlighet med marknadsmissbruksförordningen och lagen om värdepappersmarknaden. Rapporten lämnades för publicering 21 februari 2020 kl. 08.00.

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