

Delårsrapport januari–juni 2020

Fastighetsrörelsen levererar ett starkt resultat där fördelen med en växande portfölj märks tydligt. Förvaltningsresultatet ökar med hela 83 procent i jämförelse med hyresintäkterna som ökar med 48 procent. Under andra kvartalet är de orealiserade värdeförändringarna, för såväl fastigheter som övriga investeringar, positiva. Under första kvartalet påverkade coronapandemin värdena negativt.

Januari–juni 2020

- Hyresintäkterna ökade med 48 procent till 8 942 TEUR (6 046). Ökningen beror främst på ett större fastighetsbestånd, men även högre uthyrningsgrad och högre hyresnivå. I en jämförbar portfölj ökade hyresintäkterna med 7 procent.
- Driftnettot ökade med 49 procent till 8 031 TEUR (5 401).
- Förvaltningsresultatet ökade med 83 procent till 4 432 TEUR (2 420).
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till -15 755 TEUR (7 305) under perioden. Värdeförändringen var negativ under det första kvartalet, men positiv under det andra. Av periodens förändring hänförs 2 584 TEUR (3 483) till fastigheter, -17 678 TEUR (5 219) till investeringar och -661 TEUR (-1 396) till derivat.
- Periodens resultat uppgick till -12 513 TEUR (10 621), motsvarande -0,59 EUR per aktie (0,50).

- Genomsnittlig hyresnivå ökade till 14,9 EUR per kvm och månad (14,7) och uthyrningsgraden till 96,1 procent (92,7). Nettouthyrningen uppgick till -899 TEUR. Genomsnittlig hyresnivå på nytecknade avtal uppgick till 16,4 EUR per kvm och månad och omförhandlade avtal till 15,0 EUR.

Viktiga händelser under kvartalet

- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 8 501 TEUR (3 503) under andra kvartalet, varav 5 322 TEUR (3 483) hänförs till fastigheter, 3 605 TEUR (760) till investeringar och -426 TEUR (-740) till derivat.
- Förvärvet av fastigheten S7-3 i Vilnius slutfördes i juni. Fastigheten inrymmer cirka 14 500 kvm och förvärvspriset var 42,4 MEUR.

Händelser efter periodens utgång

- Inga viktiga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Jämförelsetalen i Delårsrapporten för resultatposter avser värde för perioden januari–juni 2019 och för balansposter tidpunkten 31 december 2019. Med Bolaget avses Eastnine-koncernen.

NYCKELTAL I URVAL

	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 apr-jun	2019 apr-jun
Hyresintäkter, TEUR	8 942	6 046	4 467	3 099
Förvaltningsresultat, TEUR	4 432	2 420	2 170	1 141
Årets/periodens resultat, TEUR	-12 513	10 621	9 726	5 664
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	6,1	-	6,1	-
Avkastning på eget kapital, %	-9,7	8,8	15,0	9,3

	2020 30 jun	2019 30 jun	2019 31 dec
Förvaltningsfastigheter, TEUR	336 200	199 882	290 256
Uthyrningsgrad area, %	96,1	87,7	92,7
Soliditet, %	57	71	64
Belåningsgrad, %	49	43	47
Miljöcertifierade fastigheter ² , % av kvm	84	75	72
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR	12,3	11,8	13,1
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	129	125	137

¹ EUR = 10,46 SEK den 30 juni 2020 (källa: Reuters). ² Miljöcertifierad yta i relation till total yta (exklusive yta som förväntas bli föremål för omfattande projektutveckling).

Detta är Eastnine

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

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

Operationella	Status 30 juni 2020
Portfölj omvandlad till enbart fastigheter vid slutet av 2020.	76 % ¹
Förvaltningsresultatet inom direktägda fastighetssegmentet ska ha en årskapacitet på 15 MEUR vid slutet av 2020.	12,1 MEUR (annualiserat Q2 2020)

Finansiella	Status 30 juni 2020
Utdelningen skall uppgå till minst 50 % av förvaltningsresultatet, dock minst 2 % av eget kapital till dess bolaget är omvandlat till renodlat fastighetsbolag i slutet av 2020.	2,0 % av eget kapital
Avkastning på eget kapital, inom segmentet direktägda fastigheter, ska uppgå till 13–15 % över en femårsperiod.	13,2 % (senaste 12 månaderna)
Räntetäckningsgrad om minst 2,0 ggr.	3,5 ggr (kvartal)
Belåningsgraden ska inte överstiga 65 %.	49 %

¹ Andel av totala tillgångar.



Stabil utveckling och starkt resultat i fastighetsverksamheten

Fastighetsrörelsen fortsätter att utvecklas väl med stigande hyresnivåer och högre uthyrningsgrad. Att effektiviteten förbättras i takt med tillväxten av fastighetsportföljen märks på förvaltningsresultatet som växer nästan dubbelt så mycket som hyresintäkterna.

Starkt resultat för fastighetsrörelsen

När vi summerar första halvåret kan vi konstatera att vår fastighetsverksamhet utvecklades stabilt och att vi levererar ett starkt resultat, trots stora utmaningar under pandemin. Hyresintäkterna växte med 48 procent jämfört med samma period förra året och förvaltningsresultatet ökade nästan med det dubbla, 83 procent. Det är tydligt att vår ambition att växa fastighetsportföljen har gett ge positiv skjuts åt förvaltningsresultatet.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd växte med 8 procent under kvartalet och 7 procent under första halvåret. Detta är ett resultat av gediget uthyrningsarbete under 2019. Uthyrningsgraden ökade något ytterligare till drygt 96 procent och nya uthyrningar sker på högre hyresnivåer. I slutet av andra kvartalet ser vi också en ökning i antalet förfrågningar från lokalhyresgäster. Även om vi har några kända avflyttar under andra halvåret 2020, så känns läget klart mer stabilt och hoppfullt än vad vi hade befarat i början av pandemin.

Begränsade rabatter

De kraftfulla åtgärderna för att begränsa smittspridningen i Baltikum, med nedstängning av många samhällsfunktioner, hade stor påverkan på ekonomin. Av våra hyresgäster blev restauranger, gym och skönhetssalonger mest påverkade. De offentliga åtgärderna har givit effekt i form av relativt få fysiskt drabbade av Covid-19, vilket vi alla kan glädjas åt. Nu börjar de baltiska länderna att återgå till det normala, med lättnader och minskade reserestriktioner. Våra lokala organisationer, i både Vilnius och Riga, har prioriterat att finnas tillhands för hyresgästerna under den turbulenta tiden. Pandemins ekonomiska effekter på Eastnine har hittills varit begränsade med rabatter om cirka 125 TEUR under perioden, motsvarande 0,6 procent av årshyran.

Slutfört förvärv av S7-3

Även om transaktionsmarknaden i princip varit i "karantän" under kvartalet, har vi slutfört förvärvet av steg 3 i S7-projektet. Det kommer tillföra oss cirka 2,5 MEUR i årlig intäkt och med ca 98 procents överskottsgrad nästan lika stor ökning av förvaltningsresultatet. I och med förvärvet blir Eastnine största fastighetsägare av kontor i Vilnius CBD. Vi förväntar oss större transaktionsintensitet under tredje kvartalet, i takt med att reserestriktioner börjar lätta och finansieringsmarknaden återgår till det normala.

Melon Fashion Group vänder uppåt

Melon Fashion Group (MFG), som har drabbats hårt av pandemin med samtliga butiker stängda under april och

större delen av maj, har gradvis börjat återgå till det normala. I slutet av juni hade cirka 600 butiker, motsvarande 75 procent, av totalt antal butiker öppnat, även om försäljningen i butiker sker med vissa restriktioner. Bolaget har uppvisat en enorm styrka och anpassningsförmåga under krisen och har under första halvåret uppnått positiv EBITDA på 0,4 procent. Trots att merparten av de fysiska butikerna varit stängda under stora delar av andra kvartalet har försäljningen bara minskat med 2 procent. Försäljningen via e-handeln fortsatte att öka kraftigt och växte med 140 procent, jämfört med samma period föregående år. Värdet av vårt innehav i MFG steg under andra kvartalet med 3,2 MEUR, motsvarande 7,1 procent, till följd av starkare rubel mot euro, efter en värdenedgång på grund av pandemin under första kvartalet.

Framtidens kontor

När den första chocken efter pandemin lagt sig börjar man titta på de mer långsiktiga effekterna av vår livsstil. Utan tvekan kan vi konstatera att det går, åtminstone under en begränsad period, att utföra uppgifter på distans och att mötas digitalt. För vissa innebär distansarbete en förbättrad livskvalitet, för andra har det varit mer utmanande. Att bygga och odla företagskultur och gemenskap kommer att kräva en samlingsplats. Därmed tror jag på ett behov av välbärgna, moderna, flexibla och effektiva kontor, även om sättet att använda kontoren kommer att ändras över tid. Vi står väl rustade för att hitta nya lösningar, skapa mervärde samt konkurrensfördelar för våra hyresgäster.

Kestutis Sasnauskas

Vd

“Ambitionen att växa fastighetsportföljen har gett positiv skjuts åt förvaltningsresultatet



Effekter av coronapandemin

Coronapandemin har påverkat Eastnine negativt under perioden, i likhet med flertalet andra bolag i världen. Tydligast märks effekten via en orealiserad värdenedgång för Eastnines andel av intressebolaget MFG, trots viss återhämtning under andra kvartalet. Fastighetsrörelsen däremot är bara marginellt påverkad.

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 5,2 år och i hela portföljen är motsvarande 4,7 år. Lokalerna består till 96 procent av kontor.

Inom Eastnine tillämpas huvudsakligen månadshyror, vilket innebär att hyresgästers eventuella problem att betala hyran uppmärksammas snabbt. Eastnine har beviljat rabatter om totalt cirka 127 TEUR, motsvarande 0,6 procent av total årshyra för lokaler, under perioden.

Finansiering

Eastnine har mycket god likviditet och låneförfallen ligger långt fram i tiden. Likvida medel uppgick till 22 MEUR och outnyttjade kreditfaciliteter till 3 MEUR i slutet av perioden.

Belåningsgraden uppgick till 49 procent, kapitalbindningen till 3,1 år och räntebindningen till 2,5 år. Inga lån förfaller under 2020. Första låneförfallet om 14,7 MEUR infaller i september 2021. Finansieringen är fördelad mellan tre av de större bankerna i Baltikum och bolaget har ingen kapitalmarknadsfinansiering.

Transaktion och fastighetsvärdering

Generell marknadsoro har inneburit att transaktionsvolymerna sjunkit. Fram till och med februari var fastighetsyielderna för kontor på väg ned mot rekordlåga nivåer på våra marknader. I slutet av juni ägde en större kontorstransaktion rum i Tallinn som indikerar en fortsatt stabil marknad. Vid slutet av juni är marknadsyielden för kontorsfastigheter i premiumsegmentet oförändrad i jämförelse med årsskiftet.

100 procent av Eastnines fastighetsportfölj har externvärderats per sista mars och internvärderats per sista juni enligt samma värderingsmodell. Eastnines fastighetsportfölj uppvisar orealiserade värdeförändringar om 0,8 procent under perioden. Förändringarna har påverkats positivt av

förvärvet av S7-3 där försenat tillträde har inneburit att uteblivet driftnetto ersatts av lägre köpelikvid, där mellanskillnaden behandlats som orealiserad värdeförändring. Stigande hyresnivåer i befintliga fastigheter har också påverkat positivt under andra kvartalet. Sjunkande inflationsförväntningar och förväntan om visst hyresbortfall verkade i motsatt riktning under första kvartalet.

Melon Fashion Group

Eastnines intressebolag MFG öppnar successivt butikerna efter att ha haft butikerna nedstängda från och med april. Vid slutet av perioden är cirka 75 procent av totalt knappt 800 butiker öppna. E-handeln har fungerat väl hela perioden. Nedstängningen av butikerna har påverkat värderingen av Eastnines innehav negativt. Den orealiserade värdeförändringen uppgick till -18,4 MEUR under hela perioden, men under andra kvartalet var förändringen positiv, 3,2 MEUR på grund av rubelförstärkning.

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, som använder kollektivtrafik till och från arbetet, att i mesta möjliga mån arbeta hemifrån i den mån arbetsuppgifterna tillåter det. I såväl Baltikum som Sverige arbetade merparten av de anställda från kontoren vid slutet av perioden. Fysiska möten och affärsresor har minskats till ett minimum.

Samhällsinsatser

Eastnine beställde 230 måltider per dag under april och första hälften av maj för leverans till personal som vårdar covid-19 patienter vid Vilnius universitetssjukhus. Måltiderna har levererats av tre restauranger som tillika är hyresgäster hos Eastnine.

Marknad

De baltiska länderna har i hög grad lättat på de restriktioner som gällt och ekonomierna väntas inte drabbas hårdare av coronapandemin än andra länder i Europa.

Hyresmarknaden för kontor har varit stabil och den första stora kontorstransaktionen sedan inledningen av pandemin pekar på en fortsatt stark transaktionsmarknad.

Marknadsutveckling

Makro

Coronapandemins världsomfattande utbredning innebär en stor prövning för den globala ekonomin, trots omfattande insatser och stödåtgärder från regeringar och centralbanker. År 2020 ser ut att präglas av historiska BNP-fall, stigande arbetslöshet och dämpad inflation. Baltikum är inget undantag. Men de baltiska länderna gick in i den här krisen i mycket bättre form än vad som var fallet vid finanskrisen 2009 och väntas inte drabbas hårdare än övriga Europa. I mitten av mars stängde de baltiska länderna ned stora delar av sina samhällen, vilket begränsat smittspridningen av Covid-19, men samtidigt fått negativa återverkningar på andra delar av samhället. Sektorer som transport, sällanköpshandel och besöksnäring har drabbats hårt och baltiska exportföretag är känsliga för en global inbromsning och störningar i produktionskedjor.

Delar av världens länder försöker successivt öppna sina ekonomier, även om osäkerheten kring återgången till det normala är fortsatt stor. Från mitten av maj har de baltiska länderna lättat på restriktionerna, efter att ha tillämpat olika grader av nedstängning. Vid tidpunkten för denna rapport råder dock fortfarande inreserestriktioner från vissa länder, däribland Sverige. Sedan den förra krisen har bankutlåningen i Baltikum, till både hushåll och företag, varit återhållsam. Dessutom är de baltiska ländernas statsskulder relativt sett låga i jämförelse med många andra länders, cirka 37 procent av BNP i Litauen och Lettland och endast cirka 9 procent av BNP i Estland vid inledningen av pandemin.

Hyresmarknad

Kontorsmarknaden har klarat sig bra under pandemin. Kontor generellt har hållits öppna, även om många företag valt att låta samtliga medarbetare, eller delar, arbeta hemifrån under perioder. Ägare av hotell- och

detaljhandelsfastigheter samt bostadsutvecklare har dock påverkats negativt på grund av nedstängning och allmän osäkerhet. Under det första kvartalet var efterfrågan på kontorslokaler relativt god. Under inledningen på andra kvartalet var efterfrågan mycket låg för att återigen öka från slutet av maj. Vakansgraderna låg vid periodens slut på 3,1 procent i Vilnius, 18,5 procent i Riga och 7,9 procent i Tallinn. I Riga har vakanserna öka på grund av färdigställande av flera projekt, däribland Z-Towers och Origo One.

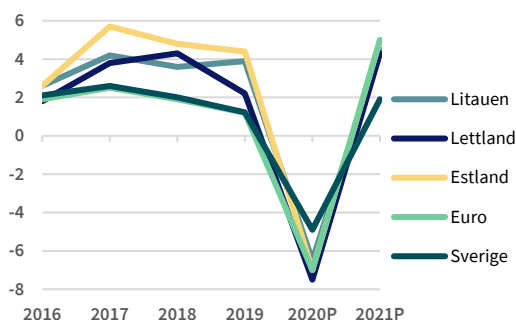
Hyresnivåerna i marknaden var oförändrade under första halvåret. Den ökade efterfrågan som noterats sedan slutet av maj innebär att risken för sjunkande hyresnivåer på grund av ökade vakanser minskat. Kontorsmarknaden i Vilnius har en särskild dynamik, med betydande efterfrågan från nordiska hyresgäster som ser fördelarna med en lägre kostnadsnivå. Bilden har inte förändrats under det första halvåret.

Transaktionsmarknad

Efter två rekordår med fastighetsaffärer för cirka en miljard euro per år i Baltikum förväntas transaktionsvolymen sjunka under 2020. Transaktionsaktiviteten var begränsad under första halvåret, mycket på grund av osäkerhet och rese-restriktioner. Under slutet av perioden genomfördes en större kontorstransaktion i Tallinn. Dessutom slutfördes två förvärv som tidigare annonserats i Vilnius, däribland Eastnines förvärv av S7-3.

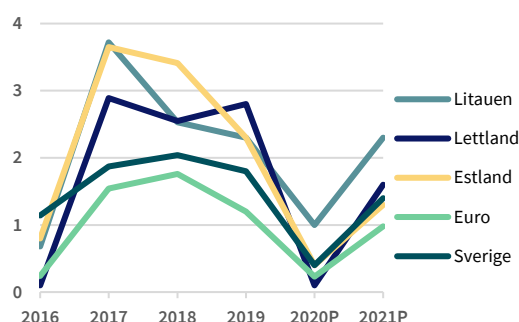
Direkt efter virusutbrottet fokuserade bankerna på hantering av existerande krediter snarare än beviljande av nya. Vid slutet av första halvåret verkar situationen ha normaliserats för låntagare med låg riskprofil och marginalerna vara tillbaka på i stort sett samma nivå som före pandemin.

BNP, ÅRLIG PROCENTUELL FÖRÄNDRING



Källa: Countryeconomics, Swedbank Economic Outlook

INFLATION, ÅRLIG PROCENTUELL FÖRÄNDRING



Källa: Statista, Swedbank Economic Outlook

Perioden januari–juni 2020

Hyresintäkterna ökade under perioden på grund av ett större fastighetsbestånd, högre uthyrningsgrad och högre hyresnivå. Fastighetsvärdet ökade genom förvärv samt orealiserad värdeförändring. Innehavet i MFG har under perioden minskat i värde till följd av coronapandemin, men delvis återhämtat sig under andra kvartalet då rubeln stärkts.

Hyresintäkter

Intäkterna, som i sin helhet utgörs av hyresintäkter, ökade med 48 procent under perioden till 8 942 TEUR (6 046), huvudsakligen på grund av ett större fastighetsbestånd, men också på grund av högre uthyrningsgrad och högre hyresnivå. Fastigheten S7-3 tillträdde 23 juni och ingår från och med den tidpunkten.

Hyresintäkterna i en jämförbar portfölj ökade, på grund av högre genomsnittlig uthyrningsgrad och högre hyresnivå, med 7 procent jämfört med samma period 2019. Under andra kvartalet var ökningen 8 procent.

Den genomsnittliga hyresnivån i fastighetsportföljen har stigit till 14,9 EUR per kvm och månad vid periodens slut jämfört med 14,7 EUR per kvm vid slutet av 2019. Under perioden har nya avtal tecknats på en genomsnittlig nivå om 16,4 EUR per kvm och månad och omförhandlingar till 15,0 EUR.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 41 procent till -911 TEUR (-645), beroende på ett större fastighetsbestånd.

Resultat

Driftnetto uppgick till 8 031 TEUR (5 401) och överskottsgraden till 90 procent (89). Den höga överskottsgraden 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 49 procent är främst kopplat till förvärven av fastigheterna S7-1 och S7-2 i Vilnius samt Valdemara Centrs i Riga. Centrala administrationskostnader uppgick till -1 689 TEUR (-1 863) och förvaltningsresultatet ökade med 83 procent till 4 432 TEUR (2 420).

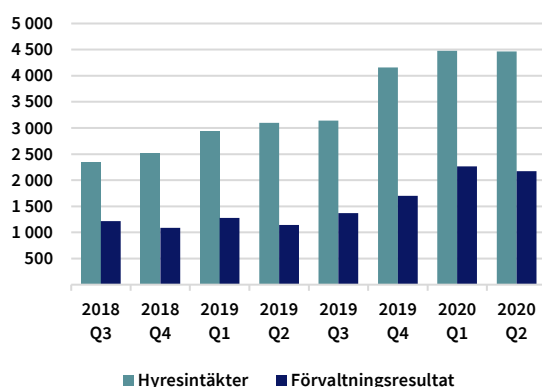
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till 2 584 TEUR (3 483). Orealiserade värdeförändringar för investeringar uppgick till -17 678 TEUR (5 219), varav -18 406 TEUR (4 338) är hänförligt till Melon Fashion Group och 728 TEUR (881) till East Capital Baltic Property Fund II. Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till -661 TEUR (-1 396). Realiserade värdeförändringar och utdelningar uppgick till noll TEUR (1 617). Resultat före skatt uppgick till -11 323 TEUR (11 342) och periodens resultat till -12 513 TEUR (10 621).

Segmentsrapportering

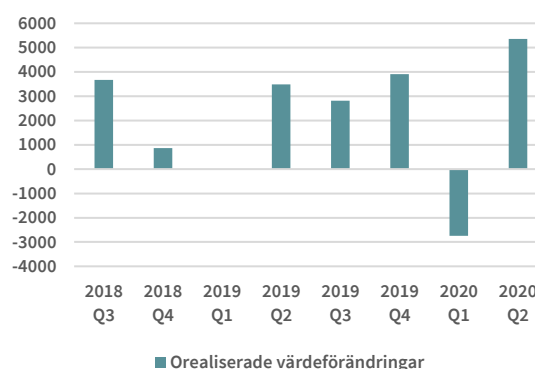
Segmentet Direktägda fastigheter, som innefattar de direktägda fastighetsdotterbolagen, genererade ett resultat före skatt om 8 044 TEUR under perioden. Segmentet Fastighetsfond, som bestod av East Capital Baltic Property Fund II, genererade resultat före skatt om 728 TEUR. Segmentet Övrigt, som omfattat innehavet i Melon Fashion Group, genererade ett resultat före skatt -18 406 TEUR, i sin helhet hänförligt till orealiserad värdeförändring. Den orealiserade värdeförändringen i MFG är i huvudsak en effekt av coronapandemin och dess följdverkningar i form av bland annat nedstängda butiker och medföljande beräknat försäljnings- och resultatbortfall.

Ej allokerade centrala administrationskostnader och övriga rörelsekostnader uppgick till -1 689 TEUR. Resultat före skatt på koncernnivå uppgick till -11 323 TEUR och periodens resultat uppgick till -12 513 TEUR.

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT, TEUR



OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDR. FASTIGHETER, TEUR



RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

	2020 jan-jun	2019 jan-juni
Sammandrag, TEUR		
Hysesintäkter	8 942	6 046
Fastighetskostnader	-911	-645
Driftnetto	8 031	5 401
Central administration	-1 689	-1 863
Finansiella intäkter/kostnader	-1 910	-1 118
Förvaltningsresultat	4 432	2 420
Orealiserade värdeförändringar	-15 755	7 305
Realiserade värdeförändringar	-	1 617
Skatt	-1 190	-721
Periodens resultat	-12 513	10 621

	2020 30 jun	2019 31 dec
Sammandrag, TEUR		
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	336 200	290 256
Långfristiga värdepappersinnehav	71 031	88 709
Likvida medel	21 688	37 406
Övriga tillgångar	13 077	3 951
SUMMA TILLGÅNGAR	441 996	420 322
EGET KAPITAL & SKULDER		
Eget kapital	250 253	268 192
Räntebärande skulder till kreditinstitut	165 121	137 771
Derivatinstrument	2 624	1 963
Uppskjuten skatteskuld	7 504	6 315
Övriga skulder	16 494	6 081
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER	441 996	420 322

RESULTAT FÖRDELAT PER SEGMENT

TEUR	2020 jan-jun	2019 jan-jun
Förvaltningsresultat	6 121	4 303
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	2 584	3 483
Orealiserade värdeförändringar i derivate	-661	-1 396
Bidrag Direktägda fastigheter	8 044	6 390
Orealiserade värdeförändringar	728	881
Realiserade värdeförändringar och utdelningar	-	683
Bidrag Fastighetsfond	728	1 564
Orealiserade värdeförändringar	-18 406	4 338
Utdelningar	-	933
Bidrag Övrigt	-18 406	5 271
Central administration och övriga rörelsekostnader	-1 689	-1 863
Ej allokerat finansnetto	-	-20
Resultat före skatt	-11 323	11 342
Skatt	-1 190	-721
Periodens resultat	-12 513	10 621

Finansiering

Skulder till kreditinstitut uppgick vid periodens slut till 165 121 TEUR (137 771), motsvarande en belåningsgrad om 49 procent (47). Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 3 000 TEUR (23 700), och avsåg i sin helhet outnyttjad checkräkningskredit. Genomsnittlig räntenivå vid periodens utgång uppgick till 2,3 procent (2,3) och andelen skulder till kreditinstitut med bunden ränta till 73 procent (79), varav 100 procent (100) var bundet genom swapavtal.

Vid periodens slut var genomsnittlig kapitalbindningstid på skulder till kreditinstitut 3,1 år (3,5). Genomsnittlig räntebindningstid var 2,5 år (3,1). Derivatens värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen, utan påverkan på kassaflödet. Vid periodens slut uppgick verkligt värde på derivat till -2 624 TEUR (-1 963). Vid löptidens slut är värdet alltid noll.

Skatt

Periodens skattekostnad uppgick till -1 190 TEUR (-721), 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 endast utgår på utdelade vinstmedel.

Finansiell ställning och substansvärde

Eget kapital uppgick till 250 253 TEUR (268 192) och soliditeten till 57 procent (64). Långsiktigt substansvärde per aktie var 12,3 EUR (13,1) motsvarande 129 SEK per aktie (137). Eget kapital per aktie var 11,8 EUR (12,7), motsvarande 124 SEK per aktie (133).

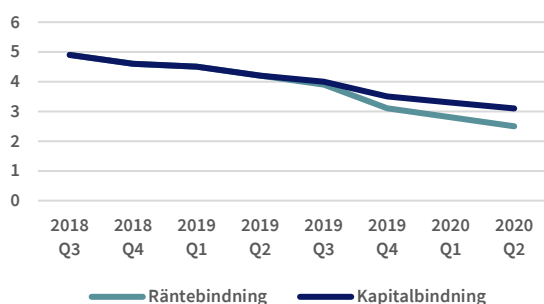
Kassaflöde

Kassaflöde från verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 4 415 TEUR (4 155) under perioden. Förändringar i rörelsekapital var -1 460 TEUR (-1 682). Investeringsverksamheten hade en påverkan om -43 363 TEUR (-37 544). Finansieringsaktiviteter hade en påverkan om 24 699 TEUR (12 743). Totalt kassaflöde uppgick till -15 709 TEUR (-22 328). Likvida medel uppgick till 21 688 TEUR (42 772) vid periodens slut.

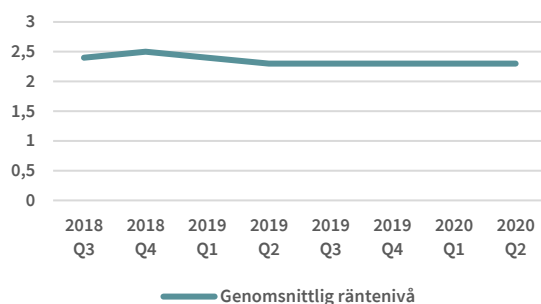
FÖRFALLOSTRUKTUR SKULDFINANSIERING

Förfalloår	Låneförfall				Ränteförfall
	Kreditavtal, MEUR	Utnyttjat, MEUR	Outnyttjat, MEUR	Varav tillgängligt, MEUR	MEUR
Rörlig	-	-	-	-	44,5
2020	3,0	-	3,0	3,0	-
2021	14,7	14,7	-	-	-
2022	12,2	12,2	-	-	-
2023	69,7	69,7	-	-	61,4
2024	68,5	68,5	-	-	59,2
Totalt	168,1	165,1	3,0	3,0	165,1

RÄNTE- OCH KAPITALBINDNING, ÅR



GENOMSNIITTLIG RÄNTENIVÅ, %



Fastighetsbestånd

Fastighetsbeståndet per 30 juni bestod av cirka 114 000 kvm uthyrningsbar yta i Vilnius och Riga efter att S7-3 i Vilnius, omfattande cirka 14 500 kvm, tillträtts under kvartalet. Fastighetsvärdet ökade med cirka 46 MEUR, huvudsakligen till följd av förvärvet. Uthyrningsgraden uppgick till 96,1 procent.

Fastighetsbestånd

Eastnines fastighetsportfölj består av moderna kontorsfastigheter i två av de tre baltiska huvudstäderna. I slutet av perioden bestod beståndet av tio förvaltningsfastigheter. Total uthyrningsbar yta uppgick till cirka 114 000 kvm och marknadsvärdet till 336 200 TEUR.

Vid periodens slut var uthyrningsgraden 96,1 procent (92,7). Jämfört med närmast föregående årsskifte har uthyrningsgraden stigit med 3,4 procentenheter. Vakansen väntas öka något under andra halvåret 2020 på grund av kommande kända avflyttar i Riga.

Eastnine har för närvarande inga pågående utvecklingsprojekt i portföljen. Två projekt, The Pine och Kimmel båda i Riga, befinner sig på planeringsstadiet.

Vilnius

Eastnines fastighetsportfölj i centrala Vilnius bestod den sista juni av sex fastigheter med en total uthyrningsbar yta

om 93 971 kvm, vilket uppskattningsvis motsvarar en marknadsandel om drygt 25 procent av marknaden för premiumkontor i staden. Det sammanlagda fastighetsvärdet i Vilnius per 30 juni 2020 var 273 000 TEUR.

Fastigheten S7-3, om cirka 14 500 kvm, tillträdde i slutet av perioden och i och med det har förvärvet av samtliga tre fastigheter som annonserades i februari 2019 slutförts. Fastigheten är fullt uthyrd till Danske Bank på ett avtal som löper till december 2024.

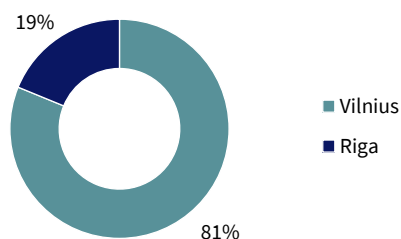
Riga

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. Fastigheterna Kimmel samt Alojās Kvartals väntas bli föremål för omfattande projektutveckling i framtiden. Det sammanlagda fastighetsvärdet i Lettland var 63 200 TEUR per 30 juni 2020.

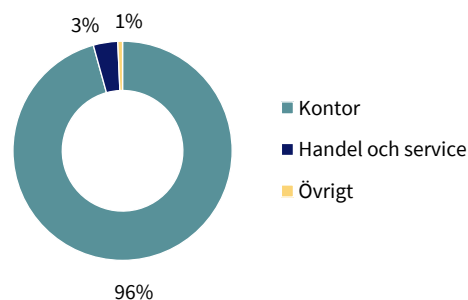
FASTIGHETSBESTÅND

	Yta, kvm	Andel, %	Vakans, kvm	Andel, %	Värde, TEUR	Andel, %
Vilnius	93 971	82	2 564	57	273 000	81
Riga	19 970	18	1 929	43	63 200	19
Summa	113 941	100	4 493	100	336 200	100

FASTIGHETSBESTÅND PER REGION, VÄRDE



FASTIGHETSBESTÅND PER KATEGORI, VÄRDE



Hyresgäster

Eastnine har cirka 160 lokalhyresavtal fördelat på cirka 120 hyresgäster. Eastnine tillämpar huvudsakligen månadshyror. Danske Bank är största hyresgäst med 28 procent av total årshyra, efter en ökning med 11 procentenheter jämfört med sista mars 2020 i och med tillträdet av S7-3. De tio största hyresgästerna hyr 77 271 kvm för en total årshyra om 13 617 TEUR. Genomsnittlig återstående hyrestid för de tio största hyresgästerna uppgick till 5,2 år och för samtliga hyresavtal till 4,7 år.

Förvärv och avyttringar

Eastnine har slutfört förvärvet av S7-3 i slutet av juni. Fastigheten omfattar cirka 14 500 kvm och förvärvslikviden uppgick till cirka 42,4 MEUR.

Värdeförändringar fastigheter

Fastigheternas verkliga värde ökade under perioden, huvudsakligen till följd av förvärvet av S7-3. Värdet vid periodens slut uppgick till 336 200 TEUR (290 256).

Orealiserad värdeförändring uppgick till 2 584 TEUR (3 483), vilket motsvarar 0,8 procent (2,2) av ingående fastighetsvärde. Hälften av den orealiserade positiva värdeförändringen under perioden beror på att köpelikviden för S7-3 sänkts som kompensation för uteblivet driftnetto på grund av försenat tillträde. Mellanskillnaden bokas som orealiserad positiv värdeförändring. Under första kvartalet inverkade lägre inflationsprognoser samt befarade mindre hyresförluster, som en effekt av coronapandemin, något negativt på fastighetsvärdena. Under andra kvartalet har stigande hyresnivåer inverkat positivt.

FASTIGHETSVÄRDETS FÖRÄNDRING, TEUR

	2020 jan-jun	2019 jan-jun
Fastighetsvärde vid periodens början	290 256	158 862
Fastighetsförvärv	42 389	36 822
Investeringar i befintliga fastigheter	971	715
Orealiserade värdeförändringar	2 584	3 483
Fastighetsvärde vid periodens slut	336 200	199 882

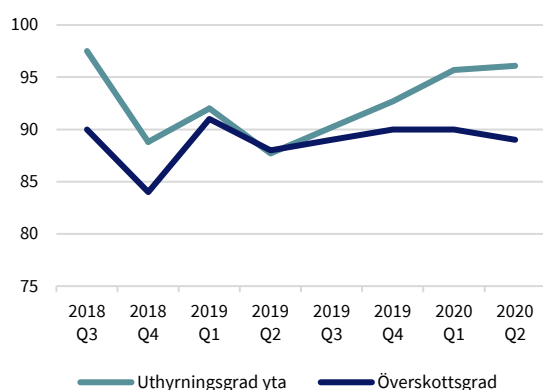
STÖRSTA HYRESGÄSTER

Hyresgäst	Årshyra, TEUR	Andel av kontrakterad årshyra, %	Kvm	Löptid i hyres- avtal ¹ , år	Löptid i hyresavtal ² , år (break-option)
Danske Bank	5 434	28	30 935	3,2	3,2
Telia	2 856	15	15 960	8,7	8,7
Swedbank	1 821	9	11 266	11,2	5,3
Visma	959	5	5 605	3,5	3,5
Citco	647	3	3 009	7,1	2,1
Webbhelp	538	3	2 726	2,1	2,1
LIDL	470	2	2 755	0,4	0,4
Cobalt	323	2	1 816	4,5	4,5
Europos Socialinio fondo agentura	286	1	1 769	2,8	1,0
Transact Pro	283	1	1 430	8,0	2,0
Summa	13 617	69	77 271	5,2	3,3

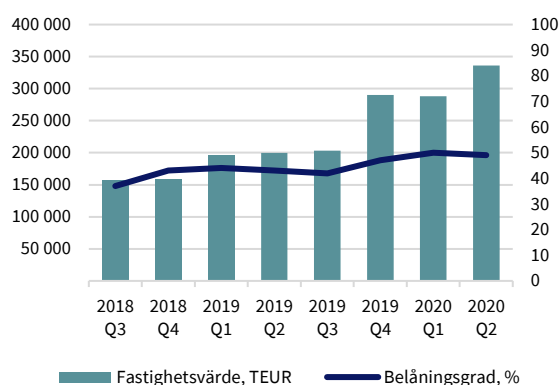
¹ Genomsnittlig vägd återstående löptid i hyresavtal.

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 första kvartalet 2020. Samtliga fastigheter externvärderades per sista mars 2020. De externa värderingarna har genomförts av Colliers i Lettland och Litauen. Under andra kvartalet intervjuades samtliga fastigheter med samma värderingsmetodik.

Den nya värderingsmodellen baseras på nuvärdesberäknade kassaflöden, driftnetto minus återstående investeringar, under en fem- till 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 externt minst en gång under en rullande tolv månaders period. Däremellan värderas fastigheterna internt efter samma värderingsmodell.

Inflation, kalkylränta, direktavkastningskrav samt långsiktig vakans utgör viktiga parametrar i värderingsmodellen. Inflationen baseras på marknadens bedömning både på kort och lång sikt, där långsiktig inflation i normalfallet motsvarar landets inflationsmål. Kalkylräntan och direktavkastningskrav baseras på bedömningar av marknadens förräntningskrav för liknande objekt med tillägg för fastighetsrelaterad risk såsom geografiskt läge, fastighetens skick och framtida vakansrisk. Långsiktig vakans påverkas av förväntad marknadsutveckling, geografiskt läge samt skick, och avser en bedömning av en normaliserad vakansgrad.

Värdering av fastigheter

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

Kassaflöden från hyresinbetalningar bedöms utifrån aktuella hyresavtal och kända framtida avtalade förändringar. Hyresutvecklingen bedöms följa inflationen med hänsyn tagen till gällande indexklausuler i befintliga kontrakt. Vid avtalstidens slut görs en bedömning om den då gällande marknadshyran. Vakanser bedöms med utgångspunkt i både aktuell vakanssituation på marknaden och i fastigheten, men även utifrån fastighetens läge och skick. Drift- och underhållskostnader härleds från historiska utfall och budgeterade kostnader. Reservering för reparationskostnader och fastighetsinvesteringar beräknas normalt som en kostnad per kvadratmeter eller som procent av bedömda hyresintäkter.

Initial inflation, har per den 30 juni, bedömts vara mycket låg för att i efterföljande perioder stiga. Den långsiktiga inflationen är bedömd till 2,0 procent.

VÄRDERINGSMODELL

Värderingsantaganden	2020 30 jun
Långsiktig inflation, %	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,4
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	6,1
Långsiktig vakansgrad, %	4,5

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 30 juni 2020.

Intjäningsförmåga visar ögonblicksbild

Intjäningsförmågan ska ej förväxlas med en prognos för kommande tolv månader, utan är en ögonblicksbild som visar vilket resultat 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 fastighetskostnaderna 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.

Kommentarer intjäningsförmåga

Hyresintäkter för beståndet, enligt intjäningsförmågan, är per den sista juni 15 procent högre än per sista mars. Den största anledningen är att Eastnine slutfört förvärvet av fastigheten S7-3 i Vilnius. Fastigheten är fullt uthyrd med årliga hyresintäkter om cirka 2,5 MEUR och en överskottsgrad om 98 procent. Även högre uthyrningsgrad för fastighetsbeståndet har bidragit till ökningen i hyresintäkterna. Vissa kostnader för personal som är direkt hänförliga till fastighetsadministration har omfördelats från central administration till fastighetskostnader mellan kvartalen.

Den procentuella ökningen av förvaltningsresultatet är högre än för hyresintäkterna och driftnettot, vilket är ett klassiskt exempel på stordriftsfördelar där till exempel centrala kostnader inte ökar i samma takt som intäkter.

Aktuell intjäningsförmåga, TEUR	2020 30 juni	2020 31 mars	Förändring %
Hyresintäkter	20 728	18 085	+15
Fastighetskostnader	-1 960	-1 418	+38
Driftnetto	18 768	16 667	+13
Centrala administrationskostnader	-3 500	-3 900	-10
Räntekostnader	-3 763	-3 254	+16
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-	-202	-
Förvaltningsresultat	11 505	9 311	+24

Nyckeltal, aktuell intjäningsförmåga	2020 30 juni	2020 31 mars	Förändring, enhet
Överskottsgrad, %	91	92	-1
Räntetäckningsgrad, ggr	4,1	3,9	+0,2
Genomsnittlig räntenivå, %	2,3	2,3	0,0
Förvaltningsfastigheter, TEUR	336 200	288 020	+48 180

Fastighetsfond

Värdet på Eastnines innehav i East Capital Baltic Property Fund II ökade med 728 TEUR under perioden, motsvarande en totalavkastning om 3,3 procent. Utdelningen uppgick till noll TEUR under första halvåret. Eastnine har för avsikt att frigöra investerat kapital i fonden.

East Capital Baltic Property Fund II

Verksamheten

East Capital Baltic Property Fund II har totalt fem fastigheter inom logistik, detaljhandel och kontor. Fyra av fastigheterna, motsvarande 93 procent av ytan, är belägna i Tallinn och en i Riga. Fonden, som vid årsskiftet 2019 var förlängd till maj 2020, har under första halvåret 2020 förlängts till maj 2021.

Värdet på samt utdelning från Eastnines innehav

Eastnine gör ingen egen värdering av fondinnehavet utan värdet utgörs av andel av fondens totala värde. Per den sista

juni är fondvärdet påverkat av bland annat tillfälliga rabatter, hyresförluster och ökade kostnader. Värdet på Eastnines innehav i fonden uppgick till 22 540 TEUR (21 812) vid periodens slut. Den realiserade värdeförändringen om 728 TEUR, motsvarande 3,3 procent, är i sin helhet en följd av driftnettot under perioden. Utdelningen från fonden har under perioden uppgått till noll TEUR (640).

Eastnines avsikt är att frigöra investerat kapital i fonden för att möjliggöra ytterligare investeringar i direktägda fastigheter.

Nyckeltal, EC Baltic Property Fund II	2020 jan-jun	2019 jan-jun ¹
Orealiserad värdeförändring, TEUR	728	195
Realiserade värdeförändringar och utdelningar, TEUR	-	640
Totalavkastning, %	3,3	3,8

Nyckeltal, EC Baltic Property Fund II	2020 30 jun	2019 31 dec
Eastnines andel av fondens resultat, %	44	45
Verkligt värde av Eastnines innehav, TEUR	22 540	21 812
Andel av Eastnines tillgångar, %	5,1	5,2

¹ Vid utgången av juni 2019 ägde Eastnine även andelar i East Capital Baltic Property Fund III, vilken är exkluderad i sammanställningen ovan.

FASTIGHETSFOND, % AV TILLGÅNGAR



Övrigt

Coronapandemin har påverkat värdet på Eastnines innehav i intressebolaget MFG negativt under perioden. Andra kvartalet uppvisade dock en positiv värdeförändring på grund av förstärkning av rubeln. Vid periodens slut var cirka 75 procent av butikerna öppna, efter att ha varit helt nedstängda. E-handeln har fungerat väl under hela pandemin.

Melon Fashion Group

Verksamheten

Melon Fashion Group inledde 2020 bra med ökad försäljning under årets två första månader. Coronapandemin innebär att samtliga butiker var stängda under april och inledningen av maj, för att därefter återigen successivt öppna. Vid periodens slut var cirka 75 procent av samtliga butiker öppna. E-handeln har fungerat väl under hela perioden.

Enligt preliminära siffror från MFG uppgick de sammanlagda intäkterna under första halvåret 2020 till 8 808 MRUB (8 992), efter en minskning med 2 procent jämfört med samma period föregående år. MFG:s sammanlagda försäljning via e-handeln ökade med 140 procent fram till den sista juni och utgjorde 43 procent (17) av MFG:s totala försäljning. MFG:s EBITDA för årets sex första månader, exklusive effekter av IFRS 16, uppgick till 37 MRUB (416) och EBITDA-marginalen till 0,4 procent (4,6).

Antalet butiker uppgick till 786, varav franchise 235. Butiksarean uppgick till cirka 161 000 kvm (199 000 kvm inklusive franchise butiker).

Värde på samt utdelning från Eastnines innehav

Verkligt värde på Eastnines innehav i MFG minskade, som en konsekvens av coronapandemin, med -18 406 TEUR under perioden till 48 491 TEUR (66 897) vid periodens slut. Värdeförändringen är orealiserad. Under andra kvartalet var den orealiserade värdeförändringen dock positiv, 3 225 TEUR, och utgjordes i sin helhet av en förstärkning av rubeln. Utdelningen från MFG under perioden uppgår till noll TEUR (933).

Eastnines avsikt är att frigöra investerat kapital i MFG för att möjliggöra ytterligare investeringar i direktägda fastigheter.

Nyckeltal	2020 jan-jun	2019 jan-jun
Orealiserad värdeförändring, TEUR	-18 406	4 338
Realiserade värdeförändringar och utdelningar, TEUR	-	933
Totalavkastning, %	-27,5	10,8

Nyckeltal	2020 30 jun	2019 31 dec
Eastnines andel av bolaget, %	36	36
Verkligt värde av Eastnines innehav, TEUR	48 491	66 897
Andel av Eastnines tillgångar, %	11,0	15,9

ÖVRIGT, % AV TILLGÅNGAR



Redovisningsprinciper och övrig information

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 periodens slut hade Eastnine-koncernen 20 heltidsanställda, varav nio var anställda på huvudkontoret i Stockholm, åtta i Vilnius och tre i Riga.

Bolagets och koncernens delårsrapport omfattar perioden januari–juni 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 sidorna 28–29. Risker förknippade med coronapandemin finns på sid. 4 i denna delårsrapport och en marknadsanalys för de kommande månaderna tillhandahålls i avsnittet Marknad på sid. 5.

Moderbolaget

Periodens resultat uppgick till -18 322 TEUR (7 871). Resultatet är huvudsakligen hänförligt till realiserad värdeförändring i Melon Fashion Group om -18 406 TEUR (4 338), samt rörelsekostnader och finansiella intäkter. Se sid. 24 för moderbolagets resultat- och balansräkning.

Utdelning

Årsstämman har beslutat om utdelning om 2,70 SEK per aktie (2,30). I maj utbetalades 1,35 SEK per aktie och i november utbetalas samma belopp per aktie.

Hållbarhet

Eastnine driver ett aktivt hållbarhetsarbete. Vid periodens slut var 84 procent av fastighetsytan (exklusive fastigheter som väntas bli föremål för omfattande projektutveckling) miljöcertifierad med antingen LEED Platinum eller BREEAM Excellent. Under andra kvartalet erhöll fastigheten Alojás Biroji LEED Platinum-certifiering och i slutet av perioden tillträdde Eastnine fastigheten S7-3 i Vilnius som uppnått BREEAM Excellent. För ytterligare en fastighet i Vilnius pågår LEED certifieringsprocess. Eastnine har inlett undersökningar kring nyproduktion av ett kontorshus i trä i Riga–The Pine. Målsättningen är att byggnaden ska erhålla dubbla hållbarhetscertifieringar; LEED Platinum och WELL.

Eastnine har också inlett arbete kring gröna hyresavtal, grön finansiering, samt jobbar med implementering av webbaserat system för leverantörsgranskning.

Eastnines hållbarhetsredovisning, 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. Eastnine AB är medlem i GRESB.

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 väsentlig 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 bedömning av, och antaganden om, framtida kassaflöde samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5–10 procent.

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 de verkliga värden som redovisas i balansräkningen är väl genomarbetade och avvägda för att återspegla de underliggande ekonomiska värdena.

Viktiga bedömningar vid tillämpning av koncernens redovisningsprinciper

Innehavet i JSC Melon Fashion Group (MFG), ett av Bolagets innehav, 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 44 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.

Närstående

Eastnine AB har närståendeförhållanden 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.

Händelser efter periodens utgång

Inga viktiga händelser har inträffat efter periodens utgång.

Styrelsens och vd:s intygande

Styrelsen och den verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten 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 juli 2020

Liselotte Hjorth
Styrelseordförande

Peter Elam Håkansson
Ledamot

Peter Wågström
Ledamot

Christian Hermelin
Ledamot

Ylva Sarby Westman
Ledamot

Kestutis Sasnauskas
Verkställande direktör

Denna delårsrapport har inte varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

Aktien

Eastnines börskurs sjönk under första kvartalet och steg under andra kvartalet. Vid periodens slut hade kursen fallit med 15 procent sedan årsskiftet till 117 SEK. Börsvärdet uppgick till 2,5 miljarder SEK. Långsiktigt substansvärde uppgick till 129 SEK per aktie.

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 30 juni 2020. Justerat för återköpta aktier i eget förvar, uppgick antalet utgivna aktier till 21 149 061. Andelen aktier i svensk ägo uppgår till 72,7 procent.

Antalet aktieägare var 5 338 (5 634) och den fria floaten uppgick till 62,8 procent (62,9). Vid periodens slut var börskursen 117,0 SEK (137,4) och börsvärdet uppgick till 2,5 miljarder SEK (2,9).

Utdelning

Årsstämman har beslutat om en utdelning om 2,70 SEK per aktie (2,30) för räkenskapsåret 2019 att fördelas på halvårsvis utdelning om 1,35 SEK vardera. Första utbetalningen ägde rum i maj och den andra är planerad till november 2020. Utdelningen motsvarar en utdelnings-tillväxt om 17 procent, jämfört med närmast föregående år.

En utdelning om 2,70 SEK per aktie motsvarar 2,0 procent av det egna kapitalet, vilket är i enlighet med gällande utdelningspolicy.

Återköp

Per 30 juni 2020 hade Bolaget totalt 1 221 200 återköpta aktier i eget förvar, motsvarande cirka 5,5 procent av totalt antal aktier. Inga aktier har återköpts sedan första kvartalet 2019.

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.

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 30 JUNI 2020

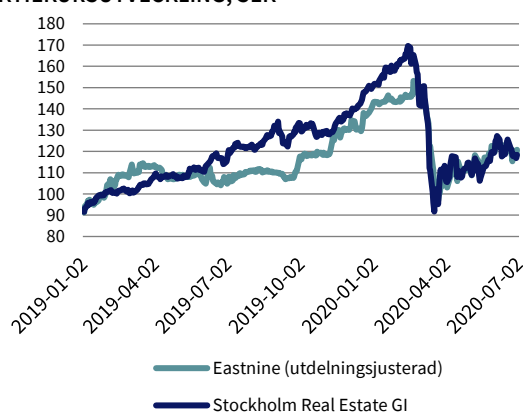
Aktieägare	Antal aktier	%
Peter Elam Håkansson ¹	6 067 090	27,1
Keel Capital	2 268 884	10,1
Mertiva AB	1 799 303	8,0
Lazard Asset Management	1 491 577	6,7
Nordnet Pensionsförsäkring	1 130 680	5,1
Norges Bank	767 071	3,4
Kestutis Sasnauskas	453 018	2,0
Dimensional Fund Advisors	322 632	1,4
Prioritet Finans	300 000	1,3
Jacob Grapengiesser	167 861	0,8
10 största	14 768 116	65,9
Eastnine AB (återköpta aktier)	1 221 200	5,5
Övriga	6 380 945	28,6
Totalt	22 370 261	100,0

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

NYCKELTAL

Data per aktie	2020 30 juni	2019 31 dec
Eget kapital, EUR	11,8	12,7
Långsiktigt substansvärde, EUR	12,3	13,1
Aktiekurs, EUR	11,2	13,1
Eget kapital, SEK	124	133
Långsiktigt substansvärde, SEK	129	137
Aktiekurs, SEK	117,0	137,4

AKTIEKURSUTVECKLING, SEK



Finansiella rapporter i sammandrag



KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TEUR	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2019 jan-dec	2019/2020 jul/jun
Hysesintäkter	8 942	6 046	4 467	3 099	13 348	16 244
Fastighetskostnader	-911	-645	-480	-387	-1 402	-1 668
Driftnetto	8 031	5 401	3 987	2 712	11 946	14 576
Centrala administrationskostnader	-1 689	-1 863	-865	-936	-3 873	-3 699
Räntekostnader	-1 715	-938	-852	-526	-2 225	-3 002
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-195	-181	-100	-109	-359	-373
Förvaltningsresultat	4 432	2 420	2 170	1 141	5 489	7 501
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	2 584	3 483	5 322	3 483	10 208	9 309
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-661	-1 396	-426	-740	-1 006	-271
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-17 678	5 219	3 605	760	17 742	-5 155
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	1 617	-	1 595	5 403	3 786
Resultat före skatt	-11 323	11 342	10 671	6 239	37 836	15 171
Skatt	-1 190	-721	-931	-575	-2 570	-3 039
Periodens/årets resultat¹	-12 513	10 621	9 740	5 664	35 266	12 132
Antal utgivna aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	21 149	21 149	21 149	21 149	21 149	21 149
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental	21 149	21 227	21 149	21 149	21 187	21 149
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental	21 149	21 263	21 203	21 186	21 231	21 197
Resultat per aktie före utspädning, EUR	-0,59	0,50	0,46	0,27	1,66	0,57
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	-0,59	0,50	0,46	0,27	1,66	0,57

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

TEUR	2020 30 jun	2019 30 jun	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella tillgångar	2	3	2
Förvaltningsfastigheter	336 200	199 882	290 256
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	1 251	465	1 204
Inventarier	194	89	216
Långfristiga värdepappersinnehav	71 031	98 117	88 709
Andra långfristiga fordringar	175	175	175
Summa anläggningstillgångar	408 853	298 730	380 562
Omsättningstillgångar			
Andra omsättningstillgångar	11 455	897	2 355
Likvida medel	21 688	42 772	37 406
Summa omsättningstillgångar	33 143	43 668	39 761
SUMMA TILLGÅNGAR	441 996	342 399	420 322
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Aktiekapital	3 660	3 660	3 660
Övrigt tillskjutet kapital	252 255	252 184	252 252
Balanserad vinst eller förlust inkl. periodens resultat	-5 662	-12 364	12 280
Summa eget kapital	250 253	243 480	268 192
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	159 338	84 297	132 571
Derivatinstrument	2 624	2 353	1 963
Uppskjuten skatteskuld	7 504	4 465	6 315
Leasingskuld	1 226	465	1 175
Andra långfristiga skulder	1 613	1 567	1 745
Summa långfristiga skulder	172 304	93 148	143 769
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5 783	1 780	5 200
Övriga skulder	12 846	3 433	2 211
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	810	558	951
Summa kortfristiga skulder	19 439	5 771	8 361
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	441 996	342 399	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-30 juni	-	-	10 621	10 621
Utdelning till aktieägarna	-	-4 519	-	-4 519
Återköp av egna aktier	-	-3 525	-	-3 525
Långsiktigt incitamentsprogram (LTIP)	-	84	-	84
Utgående eget kapital 30 juni 2019	3 660	252 184	-12 364	243 480
Resultat 1 juli-31 december	-	-	24 645	24 645
Långsiktigt incitamentsprogram (LTIP)	-	67	-	67
Utgående eget kapital 31 december 2019	3 660	252 252	12 280	268 192
Resultat 1 januari-30 juni	-	-	-12 513	-12 513
Utdelning till aktieägarna	-	-5 403	-	-5 403
Långsiktigt incitamentsprogram (LTIP)	-	-23	-	-23
Utgående eget kapital 30 juni 2020	3 660	246 826	-233	250 253

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

TEUR	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2019 jan-dec
Den löpande verksamheten					
Resultat före skatt	-11 323	11 342	10 671	6 239	37 836
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	15 738	-7 187	-8 592	-3 407	-27 868
Betald inkomstskatt	-	-	-	-	-
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet	4 415	4 155	2 079	2 832	9 968
Kassaflöde från rörelsekapitalet					
Ökning (-)/minskning(+) rörelsefordringar	-9 097	-285	-9 184	-83	-1 742
Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder	7 637	-1 397	8 408	-183	210
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 955	2 473	1 303	2 566	8 436
Investeringsverksamheten					
Investeringar i befintliga fastigheter	-971	-715	-430	-428	-1 965
Förvärv av fastigheter	-42 389	-36 822	-42 389	-	-119 221
Förvärv av inventarier	-3	-7	-1	-7	-152
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-43 363	-37 544	-42 820	-435	-98 230
Finansieringsverksamheten					
Upptagna lån	29 950	20 200	23 314	-	74 029
Amortering av lån	-2 600	-1 673	-1 300	-890	-3 808
Amortering av leasingsskuld	-48	-	-25	-	-55
Utdelning till aktieägarna	-2 702	-2 259	-2 702	-2 259	-4 519
Återköp av egna aktier	-	-3 525	-	-	-3 525
Förändring i övriga långfristiga skulder	-	-	-	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	24 699	12 743	19 331	-3 149	62 122
Periodens kassaflöde	-15 709	-22 328	-22 186	-1 018	-27 672
Kassa och bank vid periodens början	37 406	65 119	43 883	43 794	65 119
Valutakursdifferenser i likvida medel	-9	-19	-9	-5	-41
Likvida medel vid periodens slut	21 688	42 772	21 688	42 772	37 406

NYCKELTAL

TEUR	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2019 jan-dec
Överskottsgrad, %	90	89	89	88	89
Belåningsgrad, %	49	43	49	43	47
Skuldkvot, ggr	15,2	14,1	15,2	14,1	17,1
Räntetäckningsgrad, ggr	3,6	3,6	3,5	3,2	3,5
Avkastning på eget kapital, direktägda fastigheter, %	9,2	12,2	19,2	16,7	14,3
Avkastning på eget kapital, %	-9,7	8,8	15,0	9,3	13,9
Kassaflöde per aktie, EUR	-0,74	-1,05	-1,04	-0,05	-1,31
Resultat per aktie före utspädning, EUR	-0,59	0,50	0,46	0,27	1,66
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,21	0,11	0,10	0,05	0,26

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-30 jun, 2020					
Hysesintäkter	8 942	-	-	-	8 942
Fastighetskostnader	-911	-	-	-	-911
Driftnetto	8 031	-	-	-	8 031
Centrala administrationskostnader	-	-	-	-1 689	-1 689
Räntekostnader	-1 715	-	-	-	-1 715
Andra finansiella intäkter och kostnader	-195	-	-	-	-195
Förvaltningsresultat	6 121	-	-	-1 689	4 432
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	2 584	-	-	-	2 584
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-661	-	-	-	-661
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-	728	-18 406	-	-17 678
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	-	-	-	-
Resultat före skatt	8 044	728	-18 406	-1 689	-11 323
Uppskjuten skatt	-1 190	-	-	-	-1 190
Periodens resultat	6 854	728	-18 406	-1 689	-12 513
Förvaltningsfastigheter	336 200	-	-	-	336 200
Långfristiga värdepappersinnehav	-	22 540	48 491	-	71 031
Skulder till kreditinstitut	165 121	-	-	-	165 121

TEUR	Direktägda fastigheter	Fastighetsfond	Övrigt	Ofördelat	Summa
1 jan-30 jun, 2019					
Hysesintäkter	6 046	-	-	-	6 046
Fastighetskostnader	-645	-	-	-	-645
Driftnetto	5 401	-	-	-	5 401
Centrala administrationskostnader	-	-	-	-1 863	-1 863
Räntekostnader	-938	-	-	-	-938
Andra finansiella intäkter och kostnader	-160	-	-	-21	-181
Förvaltningsresultat	4 303	-	-	-1 883	2 420
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	3 483	-	-	-	3 483
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-1 396	-	-	-	-1 396
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-	881	4 338	-	5 219
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	683	933	-	1 617
Resultat före skatt	6 390	1 564	5 271	-1 883	11 342
Uppskjuten skatt	-721	-	-	-	-721
Periodens resultat	5 669	1 564	5 271	-1 883	10 621
Förvaltningsfastigheter	199 882	-	-	-	199 882
Långfristiga värdepappersinnehav	-	44 867	53 250	-	98 117
Skulder till kreditinstitut	86 077	-	-	-	86 077

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 Eastline AB.

Förändringar i långfristiga värdepappersinnehav värderade till verkligt värde i nivå 3, TEUR

1 jan-30 jun, 2020	Fastighets-fond	Övrigt	Summa
Ingående balans 1 januari 2020	21 812	66 897	88 709
Orealiserade värdeförändringar via periodens resultat	728	-18 406	-17 678
Utgående balans 30 juni 2020	22 540	48 491	71 031

1 jan-31 dec, 2019	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

Värderingsantaganden långfristiga värdepappersinnehav

Innehav	Segment	Värderingsmetod ¹	Värderingsantaganden ¹
East Capital Baltic Property Fund II	Fastighetsfond	DCF	WACC 8-9 %, direktavkastningskrav 6-8 %.
ISC Melon Fashion Group	Övrigt	DCF	Långsiktig tillväxttakt 3,5 %, långsiktig rörelsemarginal 9,6 %, WACC 18,4 %, minoritets- och likviditetsrabatt om 25% tillämpas

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

KÄNSLIGHETSANALYSER

FÖRVALTNINGSFASTIGHETER	Antaganden	Värdepåverkan, TEUR
Marknadshyra, %	+/- 5,0	+11 584 / -11 561
Uthyrningsgrad, %-enhet	+/- 1,0	+4 652 / -4 780
Direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	+12 710 / -11 707

Värderingsantaganden förvaltningsfastigheter	30 jun, 2020
Långsiktig inflation, %	2,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	7,4
Vägt direktavkastningskrav, %	6,1
Långsiktig vakans, %	4,5

LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	Fastighetsfond		Övrigt	
Direktavkastningskrav +/- 0,5 %-enheter, TEUR	-1 009	1 158	-	-
Genomsnittlig vägd kapitalkostnad (WACC) förändring +/- 0,5 %-enheter på Fastighetsfond +/- 1,0 %-enheter på Övrigt, TEUR	-200	206	-3 722	4 284
Långsiktig tillväxttakt +/- 0,4 %-enheter, TEUR	-	-	936	-888
Långsiktig rörelsemarginal +/- 0,5 %-enheter, TEUR	-	-	1 663	-1 663

Känslighetsanalys för marknadsrisker

		TEUR				TEUR	
Påverkan på årets resultat och kapital	Förändring, %	30 jun, 2020	31 dec, 2019	Kassaflöde och intjäning		Effekt per 30 jun, 2020	
Växelkurs EUR/RUB	+/- 10	4 849	6 690	Marknadsränta +/- 50 räntepunkter		-14 / +87	
Värde Fastighetsfond och Övriat	+/- 10	7 103	9 290	Marknadsränta +/- 100 räntepunkter		+211 / +175	

Tillgångar och skulder i främmande valutor

Likvida medel och skulder, TEUR	30 jun, 2020	31 dec, 2019
Valuta i SEK	233	82
Leasingskuld i SEK	519	567
Värdepappersinnehav¹, TEUR	30 jun, 2020	31 dec, 2019
Valuta i rubel (RUB)	48 491	66 897

¹Innehav i JSC Melon Fashion Group.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TEUR	2020 jan-jun	2019 jan-jun	2020 apr-jun	2019 apr-jun	2019 jan-dec
Övriga intäkter	869	44	434	22	74
Centrala administrationskostnader	-1 451	-1 616	-774	-791	-3 210
Rörelseresultat	-582	-1 572	-340	-769	-3 136
Resultat från aktier och andelar i koncernföretag	-	-	-	-	-16
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-18 406	4 338	3 225	669	17 985
Erhållna utdelningar från investeringar	-	4 482	-	4 461	2 873
Finansiella intäkter	687	643	343	320	1 383
Finansiella kostnader	-21	-20	-16	-5	-52
Resultat före skatt	-18 322	7 871	3 212	4 676	19 037
Skatt	-	-	-	-	-
Periodens resultat	-18 322	7 871	3 212	4 676	19 037

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TEUR	2020 30 jun	2019 30 jun	2019 31 dec
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	545	-	596
Inventarier	79	-	88
Aktier och andelar i koncernföretag	142 433	146 976	143 433
Långfristiga värdepappersinnehav	48 491	53 250	66 897
Lån till koncernföretag	27 527	27 527	27 527
Summa anläggningstillgångar	219 075	227 754	238 541
Omsättningstillgångar			
Andra omsättningstillgångar	2 127	2 157	2 818
Likvida medel	1 794	4 663	3 038
Summa omsättningstillgångar	3 921	6 819	5 856
SUMMA TILLGÅNGAR	222 996	234 573	244 396
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital	3 660	3 660	3 660
Fritt eget kapital			
Överkursfond	252 252	252 184	252 252
Balanserad vinst eller förlust inkl. periodens resultat	-36 567	-24 011	-12 845
Summa eget kapital	219 345	231 832	243 066
Långfristiga skulder			
Leasingskuld	519	-	567
Andra långfristiga skulder	43	33	63
Summa långfristiga skulder	562	33	631
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder	2 843	2 435	242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	246	273	457
Summa kortfristiga skulder	3 089	2 708	699
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	222 996	234 573	244 396

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR

TEUR	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018
Hysesintäkter	4 467	4 475	4 161	3 142	3 099	2 947	2 516	2 339
Fastighetskostnader	-480	-431	-410	-347	-387	-258	-396	-235
Driftnetto	3 987	4 044	3 751	2 795	2 712	2 689	2 120	2 104
Centrala administrationskostnader	-865	-824	-1 184	-826	-936	-927	-1 055	-621
Räntekostnader	-852	-863	-790	-498	-526	-411	-350	-266
Andra finansiella intäkter och kostnader	-100	-95	-78	-101	-109	-72	369	-
Förvaltningsresultat	2 170	2 262	1 699	1 370	1 141	1 279	1 085	1 217
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>								
Fastigheter	5 322	-2 738	3 914	2 810	3 483	-	863	3 675
Derivat	-426	-235	702	-311	-740	-656	-618	342
Investeringar	3 605	-21 283	10 741	1 782	760	4 459	6 941	-1 060
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	-	3 765	22	1 595	22	2 928	25
Resultat före skatt	10 671	-21 994	20 821	5 673	6 239	5 103	11 199	4 199
Skatt	-931	-259	-1 246	-604	-575	-146	-273	-748
Periodens resultat	9 740	-22 253	19 575	5 069	5 664	4 957	10 925	3 451

BALANSPOSTER I SAMMANDRAG

TEUR	2020 30 jun	2020 31 mar	2019 31 dec	2019 30 sep	2019 30 jun	2019 31 mar	2018 31 dec	2018 30 sep
Förvaltningsfastigheter	336 200	288 020	290 256	203 276	199 882	195 972	158 862	156 102
Långfristiga värdepappersinnehav	71 031	67 426	88 709	101 881	98 117	97 357	92 898	85 957
Övriga tillgångar	13 077	3 831	3 951	2 595	1 628	1 548	887	1 401
Likvida medel	21 688	43 883	37 406	40 596	42 772	43 794	65 119	58 515
SUMMA TILLGÅNGAR	441 996	403 160	420 322	348 348	342 399	338 670	317 767	301 976
Eget kapital	250 253	245 917	268 192	248 583	243 480	242 300	240 819	232 415
Långfristiga skulder till kreditinstitut	159 338	137 907	132 571	81 628	84 297	84 297	64 474	55 772
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 783	5 200	5 200	3 560	1 780	2 670	3 076	2 729
Övriga skulder	26 622	14 136	14 359	14 577	12 842	9 402	9 398	11 060
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	441 996	403 160	420 322	348 348	342 399	338 670	317 767	301 976

NYCKELTAL

FASTIGHETSRELATERADE	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018
Uthyrningsbar yta, tkvm	113,9	99,5	99,5	74,5	74,5	74,9	62,8	62,7
Antal fastigheter	10	9	9	6	6	6	5	5
Förvaltningsfastigheter, TEUR	336 200	288 020	290 256	203 276	199 882	195 972	158 862	156 102
Överskottsgrad, %	89	90	90	89	88	91	84	90
Uthyrningsgrad kvm, %	96,1	95,7	92,7	90,2	87,7	92,0	88,8	97,5
Genomsnittshyra, EUR/kvm/månad	14,9	15,0	14,7	14,7	14,7	14,8	14,5	14,3
WAULT, år	4,7	4,9	5,0	3,0	3,3	2,8	2,8	2,8
Genomsnittligt direktavkastningskrav, %	6,1	6,1	-	-	-	-	-	-

NYCKELTAL FORTS.

FINANSIELLA	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018
Hysesintäkter, TEUR	4 467	4 475	4 161	3 142	3 099	2 947	2 516	2 339
Driftnetto, TEUR	3 987	4 044	3 751	2 795	2 712	2 689	2 120	2 104
Förvaltningsresultat, TEUR	2 170	2 262	1 699	1 370	1 141	1 279	1 085	1 217
Belåningsgrad (LTV), %	49	50	47	42	43	44	43	37
Kapitalbindningstid Skulder till kreditinstitut, år	3,1	3,3	3,5	4,0	4,2	4,5	4,6	4,9
Räntebindningstid Skulder till kreditinstitut, år	2,5	2,8	3,1	3,9	4,2	4,5	4,6	4,9
Skuldkvot, ggr	15,2	15,0	17,1	13,0	14,1	16,3	15,7	18,7
Soliditet, %	57	61	64	71	71	72	76	77
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,6	3,2	3,8	3,2	4,1	4,1	5,6
Genomsnittlig räntenivå, %	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,4	2,5	2,4
Avkastning på eget kapital Direktägda fastigheter, %	19,2	-0,4	20,3	15,7	16,7	6,2	9,8	24,1
Avkastning på eget kapital, %	15,7	-34,6	30,3	8,2	9,3	8,2	18,5	5,9
Kassaflöde per aktie, EUR	-1,05	0,31	-0,15	-0,10	-0,05	-1,00	0,30	-0,23
AKTIERELATERADE	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018
Eget kapital, TEUR	250 253	245 917	268 192	248 583	243 480	242 300	240 819	232 415
Långsiktigt substansvärde, TEUR	260 381	254 689	276 470	256 316	250 298	247 804	245 521	236 226
Börsvärde, TEUR	236 472	212 439	276 546	225 322	213 772	229 466	197 085	194 321
Börsvärde, TSEK	2 474 440	2 309 477	2 905 881	2 415 223	2 258 720	2 389 844	1 997 452	2 007 332
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	21 149	21 149	21 149	21 149	21 149	21 149	21 501	21 795
Vägt genomsnittligt antal aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	21 149	21 149	21 187	21 200	21 227	21 305	22 128	22 290
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,10	0,11	0,08	0,06	0,05	0,06	0,05	0,05
Resultat per aktie, EUR	0,46	-1,05	0,93	0,24	0,27	0,23	0,50	0,16
Eget kapital per aktie, EUR ¹	11,8	11,6	12,7	11,8	11,5	11,5	11,2	10,7
Eget kapital per aktie, SEK ¹	124	126	133	126	122	119	114	110
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR	12,3	12,0	13,1	12,1	11,8	11,7	11,4	10,8
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	129	131	137	130	125	122	116	112
Aktiekurs, EUR	11,2	10,0	13,1	10,7	10,1	10,8	9,2	8,9
Aktiekurs, SEK	117,00	109,20	137,40	114,20	106,80	113,00	92,90	92,10
ÖVRIGT	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018
SEK/EUR	10,46	10,87	10,51	10,72	10,57	10,41	10,14	10,33
HÄRLEDNING AV NYCKELTAL	Q2 2020	Q1 2020	Q4 2019	Q3 2019	Q2 2019	Q1 2019	Q4 2018	Q3 2018
Hysesintäkter	4 467	4 475	4 161	3 142	3 099	2 947	2 516	2 339
Driftnetto	3 987	4 044	3 751	2 795	2 712	2 689	2 120	2 104
Överskottsgrad, %	89	90	90	89	88	91	84	90
Förvaltningsfastigheter	336 200	288 020	290 256	203 276	199 882	195 972	158 862	156 102
Skulder till kreditinstitut	165 121	143 107	137 771	85 187	86 077	86 967	67 550	58 501
Belåningsgrad, %	49	50	47	42	43	44	43	37
Eget kapital	250 253	245 917	268 192	248 583	243 480	242 300	240 819	232 415
Återläggning derivat	2 624	2 198	1 963	2 665	2 353	1 614	957	339
Återläggning uppskjuten skatt	7 504	6 574	6 315	5 069	4 465	3 891	3 745	3 472
Långsiktigt substansvärde, TEUR	260 381	254 689	276 470	256 316	250 298	247 804	245 521	236 226
Förvaltningsresultat	2 170	2 262	1 699	1 370	1 141	1 279	1 085	1 217
Räntekostnader	852	863	790	498	526	411	350	266
Resultat före räntekostnader	3 022	3 125	2 489	1 868	1 667	1 690	1 434	1 483
Räntetäckningsgrad, ggr	3,5	3,6	3,2	3,8	3,2	4,1	4,1	5,6
Periodens resultat Direktägda fastigheter, annualiserad	28 004	-586	25 129	16 376	17 003	5 673	8 341	20 460
Genomsnittligt eget kapital Direktägda fastigheter	146 071	138 342	124 092	104 349	101 870	91 975	85 372	84 879
Avkastning på eget kapital Direktägda fastigheter, %	19,2	-0,4	20,3	15,7	16,7	6,2	9,8	24,1

¹Avser eget kapital efter avdrag för den beslutade utdelningen för 2020, totalt 2,70 SEK per aktie motsvarande 0,26 EUR per aktie.

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

Direktavkastningskrav, förvaltningsfastigheter

Direktavkastningskravet används i värderingarna och avser avkastningskrav vid kalkylperiodens slut. Avkastningskravet baseras på bedömningar av marknadens förräntningskrav för liknande objekt med tillägg för fastighetsrelaterad risk såsom geografiskt läge, fastighetens skick och framtida vakansrisk.

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.

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

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 (LTV)

Skulder till kreditinstitut i förhållande till fastighetsvärdet.

EBITDA

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

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

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 utestående 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 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 avtalet 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 årsstämmans godkännande.

Finansiell kalender

Delårsrapport januari – september 2020: 5 november 2020
Bokslutskommuniké 2020: 17 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 skyldig att offentliggöra i enlighet med
marknadssmissbruksförordningen och lagen om
värdepappersmarknaden.
Rapporten lämnades för publicering 17 juli 2020 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

