

Bokslutskommuniké 2021

Eastnines hyresintäkter och driftnetto ökade till följd av ett större fastighetsbestånd. Orealiserade värdeförändringar var stora under fjärde kvartalet, vilket bidrog till att det långsiktiga substansvärdet per aktie ökade med 24 procent till 182 SEK under året. Styrelsen öppnar för att utvärdera fastighetsinvesteringar i Polen.

Januari-december 2021

- Hyresintäkterna ökade med 12 procent till 21 530 TEUR (19 186), till följd av ett större fastighetsbestånd. I en jämförbar portfölj minskade hyresintäkterna med 6 procent, på grund av högre vakanser.
- Driftnettot ökade med 10 procent till 19 237 TEUR (17 497).
- Förvaltningsresultatet minskade med 5 procent till 9 526 TEUR (10 011). Resultatet påverkades negativt av ökade räntekostnader efter en obligationsemission.
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 61 303 TEUR (30 044). Av förändringen hänförs 16 306 TEUR (17 383) till fastigheter, 43 648 TEUR (13 443) till övriga investeringar, varav Melon Fashion Group (MFG) 42 509 TEUR (12 423), och 1 349 TEUR (-782) till derivat.
- Utdelning från övriga investeringar var 4 767 TEUR (640). Realiserad värdeförändring var 346 TEUR (-).
- Årets resultat uppgick till 72 334 TEUR (36 155), motsvarande 3,25 EUR per aktie efter utspädning (1,70).
- Nettouthyrningen var -1 720 TEUR (-771) och genomsnittlig årshyra 179 EUR per kvm (179). Ekonomisk uthyrningsgrad uppgick till 90,0 procent (92,1).

- För räkenskapsåret 2021 föreslår styrelsen en utdelning om 3,40 SEK per aktie (3,00), med kvartalsvis utdelning. Utdelningen skulle motsvara en ökning om 13 procent.

Viktiga händelser under fjärde kvartalet

- Eastnine fick för andra året i rad högsta antalet stjärnor, fem, i GRESBs årliga globala bedömning av hållbarhetsarbetet i fastighetsbranschen. Antalet poäng ökade till 92 (87).
- Eastnine förvärvade kontorsfastigheten Uptown Park i Vilnius för 40 MEUR. Förvärvet finansierades med likvida medel och får fullt genomslag på resultatet fr o m kvartal 1, 2022.

Viktiga händelser efter årets slut

- Merparten av Eastnines investering i East Capital Baltic Property Fund II (ECBPF2) om 19 028 TEUR beräknas frigöras under första kvartalet 2022.
- Under januari 2022 har utdelning om 6 461 TEUR från MFG erhållits.
- Styrelsen öppnar för att utvärdera framtida fastighetsinvesteringar, inom såväl kontor som logistik, i Polen.

NYCKELTAL I URVAL	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 okt-dec	2020 okt-dec
Hyresintäkter, TEUR	21 530	19 186	5 451	5 251
Förvaltningsresultat, TEUR	9 526	10 011	1 741	3 061
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,43	0,47	0,08	0,14
Årets/periodens resultat, TEUR	72 334	36 155	47 249	37 504
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	3,25	1,70	2,12	1,73
Avkastning på eget kapital, %	21,1	12,5	53,6	52,5

NYCKELTAL I URVAL	2021 31 dec	2020 31 dec
Nettobelåningsgrad, %	35	31
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	45	40
Miljöcertifierade fastigheter ¹ , % av kvm	81	87
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR	17,6	14,6
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK ²	182	147

För resultatposter avser jämförelsetalen inom parentes perioden januari-december 2020 och för balansposter tidpunkten 31 december 2020. Med Bolaget avses Eastnine-koncernen. ¹ Miljöcertifierad yta i relation till total yta (exklusive yta som förväntas bli föremål för omfattande projektutveckling). ² EUR = 10,30 SEK den 31 december 2021 (källa: Reuters).

Detta är Eastnine

Svenskt fastighetsbolag

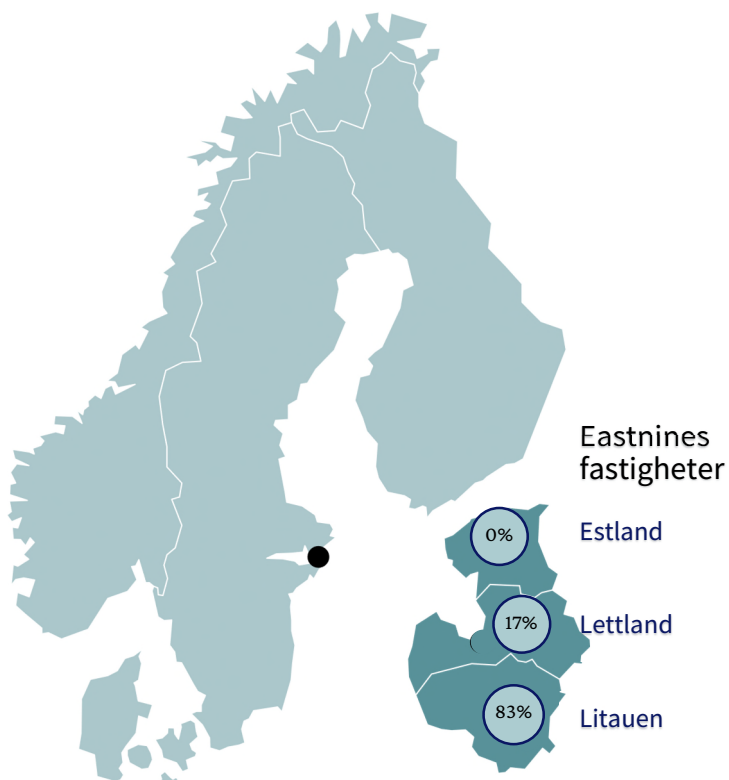
Bolaget är noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap och har huvudkontor i Stockholm.

Nordiska hyresgäster

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

Baltiska premiumfastigheter

Investerar i moderna, hållbara och hög-avkastande kontors- och logistikfastigheter i förstklassiga lägen i Baltikum.



MÅL I AFFÄRSPLAN 2023

Verksamhet	Status 31 december 2021
Fastighetsportfölj om 700 MEUR vid slutet av 2023.	470 MEUR
Förvaltningsresultatet under kvartal fyra 2023 (omräknat i årstakt) ska uppgå till 25 MEUR.	7,0 MEUR (årstakt Q4 2021)
Finansiella	
Utdelningen ska över tid motsvara minst 50 % av förvaltningsresultatet efter avdrag för aktuell skatt.	77 % ¹
Avkastning på eget kapital bör uppgå till minst 10 % över tid.	21,1 % (rullande tolv månader)
Nettobelåningsgrad fastigheter ska uppgå till max 60 %.	45 %
Soliditeten ska vara minst 35 %.	58 %
Hållbarhet	
Fastighetsbeståndet ska vara hållbarhetscertifierat i nivå med minst LEED Gold eller BREEAM Excellent. ²	81 %
Andel grön finansiering av totala räntebärande skulder.	26 %

¹ Baseras på styrelsens förslag till årsstämman 2022 om 3,40 SEK per aktie. ² Avser yta för samtliga fastigheter som inte väntas bli föremål för omfattande projektutveckling.

I fastigheten Vertas-1 har GO Vilnius, som ansvarar för stadens officiella webbsida för turism och företagande, tecknat ett femårigt hyresavtal om drygt 600 kvm med inflyttning under första kvartalet 2022.

Polska fastighetsförvärv övervägs

Eastnines fastighetsportfölj växte under 2021, men förvaltningsresultatet påverkades kortsiktigt negativt. Det strategiska förvärvet i slutet av året ökar intjäningsförmågan från 2022. Bolaget ska utvärdera fastighetsinvesteringar i Polen, som ett komplement till Baltikum, vilket ytterligare skulle förbättra framtida tillväxt- och avkastningsmöjligheter.

Tillväxt och resultat

Eastnine fortsatte att växa genom tre fastighetsförvärv under året, varav två i Vilnius och ett i Riga. Våra hyresintäkter ökade med 12 procent och uppgick till 21 MEUR. Driftnettet växte visserligen med 10 procent, men påverkades negativt av att vakanserna ökade under året. Förvaltningsresultatet har tyngts av obligationskostnader och vissa engångsposter relaterade till ett uteblivet förvärv under andra halvan av 2021. I slutet av året genomförde vi ett större förvärv av en modern kontorsfastighet i ett för oss nytt och snabbväxande område i Vilnius. I och med förvärvet välkomnade vi också nya hyresgäster inom spännande branscher: Bentley Systems, ett amerikanskt bolag som utvecklar programvaror för datorstödd konstruktion, och Vinted, som är Litauens första sk "unicorn", och en av Europas största e-handelsplattformar inom begagnade kläder. Vinted är numera vår fjärde största hyresgäst, efter Danske Bank, Telia samt Swedbank, och Bentley Systems är nummer åtta.

Polen ska utvärderas för fastighetsinvesteringar

Under året har vi adderat logistik som segment och utvärderar ett antal förvärvs- och utvecklingsprojekt inom segmentet. Därutöver har vi, under inledningen av 2022, bestämt oss för att utforska även Polen som geografiskt investeringsområde. Polen är, med 38 miljoner invånare, sex gånger så stort som hela Baltikum, men samtidigt väldigt likt när det kommer till legal och affärsmässig struktur. Utöver Warszawa finns det åtta regionala städer som i storlek och utbud av kontors- samt logistikfastigheter liknar de baltiska huvudstäderna. En inkludering av Polen skulle öppna för mycket större framtida tillväxt- och avkastningsmöjligheter.

Högt tryck i baltisk ekonomi

Såväl tillväxttal som inflationstakt landade på höga nivåer i de baltiska länderna under 2021. Mätt som årligt genomsnitt blev BNP-ökningen 4–5 procent i såväl Lettland och Litauen som Sverige och eurozonen. Estland ligger ett par procentenheter högre på grund av en pensionsreform som innebar en extra skjuts åt tillväxten. Inflationstakten ligger på en högre nivå i Baltikum än i Sverige och eurozonen. Stark efterfrågan från investerare fortsätter att pressa ned direktavkastningskraven för fastigheter, mest har direktavkastningskraven sjunkit i logistiksegmentet.

Stora orealiserade värdeförändringar

De lägre direktavkastningsnivåerna har påverkat värdet på Eastnines fastigheter positivt under sista kvartalet och året. Fastigheternas orealiserade värdeförändring uppgår till 16 MEUR under året, varav 14 MEUR under fjärde kvartalet. Under året och fjärde kvartalet har också värdet på vårt innehav i den ryska modekedjan Melon Fashion Group

utvecklats väl på grund av positiv försäljnings- och resultatutveckling. Den orealiserade värdeförändringen uppgår till 43 MEUR under året, varav 32 MEUR under kvartal fyra, och värdet uppgick till 121 MEUR vid årets slut. MFGs positiva utveckling har inneburit att Eastnine erhållit utdelning om 3,3 MEUR under 2021 och 6,5 MEUR under inledningen av 2022. Den starka tillväxten och EBITDA-utvecklingen för MFG öppnar vägen för avyttring, som kan ta formen av en notering och kan, beroende på tillståndet i marknaden, äga rum före sommaren 2022. Eastnines innehav i East Capital Baltic Property Fund II är föremål för avveckling och värdet om 19 MEUR väntas återbetalas under 2022, huvudsakligen under första kvartalet. Återbetalning om drygt 5 MEUR erhöles i december 2021.

Det gröna bolaget

Sedan start har vi satt hållbarhet i centrum för vår verksamhet. Under året har vi förbättrat vårt resultat inom GRESB, behållit vår ledande position avseende jämställdhet bland svenska börsbolag och fått fortsatt högt betyg från medarbetarna, där samtliga tycker att Eastnine är ett "great place to work". Vi fortsätter att jobba med att göra våra fastigheter mer gröna samtidigt som vi prioriterar grön finansiering. I dagsläget är 81 procent av fastighetsytan miljöcertifierad och under året har vi gått från noll till 26 procent gröna finansieringskällor. Med avstamp i läget vid slutet av 2021, allt spännande arbete som pågår och alla engagerade medarbetare som fokuserat arbetat för att uppnå Bolagets mål, ser vi fram mot ett spännande 2022.

Kestutis Sasnauskas, vd

“ En inkludering av Polen skulle öppna för mycket större framtida tillväxt- och avkastningsmöjligheter.



Affärsidé

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



I fastigheten Alojās Biroji i Rīga har det globala teknikutvecklingsbolaget ITLABS avtalat om förhyrning av 650 kvm med inflyttning under första kvartalet 2022.

Marknad

BNP-tillväxten uppgick till cirka fem procent i Lettland och Litauen under 2021 och inflationstrycket är högt på grund av stigande energipriser, brist på arbetskraft och störningar i leveranskedjor. Kontorsmarknaden utvecklas väl med rekord i nytecknade avtal och sjunkande vakanser. För helåret 2021 uppmättes en ny toppnotering för transaktioner, total volym landade på 1,9 miljarder euro.

Marknadsutveckling

De nya mutationerna av coronaviruset har spridits snabbt och lett till nya restriktioner världen över. BNP-tillväxten har dämpats något, men effekten bedöms vara kortsiktig. Lettland och Litauens ekonomier växte med cirka fem procent under 2021 och Estland med hela åtta procent efter en reformation av pensionssystemet. Under 2022 väntas de baltiska ekonomierna, liksom i eurozonen, växa tre till fyra procent.

Inflationstrycket är fortsatt högt både i Baltikum och globalt på grund av störningar i leverantörskedjor, skenande energipriser och arbetskraftsbrist på flera håll. I Baltikum förväntas inflationstakten accelerera från runt fyra procent under 2021 till runt sex procent under 2022. I eurozonen uppmättes fem procents inflation i årstakt för december, vilket är en rekordnivå. Risken att inflationen håller i sig och centralbanker tvingas påskynda åtstramningar har redan reflekterats i räntepågången, framför allt i USA. Den geopolitiska situationen har försämrats under slutet av året och inledningen av 2022, till följd av Rysslands agerande gentemot Ukraina.

Hyresmarknad

Även om restriktioner återinförts har de baltiska kontorsmarknaderna stått stadigt. Vakanserna minskade i både Riga och Vilnius under kvartalet med 0,6 procentenheter till 14,5 procent respektive 1,5 procentenheter till 7,6 procent, samtidigt som de båda huvudstäderna redovisade rekordvolym i nytecknade hyresavtal för året som helhet; drygt 50 000 kvm i Riga och över 130 000 kvm i Vilnius. Hyresnivåerna är stabila med visst tryck uppåt i centrala Vilnius, med topphyresnivåer runt 17,5 euro per kvm och månad. Baserat på pågående utvecklingsprojekt vid årsskiftet kommer cirka 18 och 26 procent kontorsyta adderas till Riga respektive Vilnius.

Även logistikmarknaden är robust i Baltikum med fortsatt låga vakansgrader på drygt tre procent i Tallinn och Riga och knappt några vakanta lokaler i Vilnius.

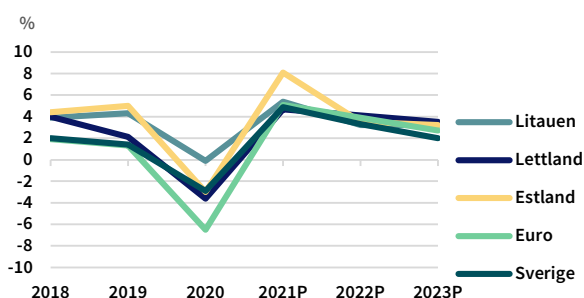
Transaktionsmarknad

De tre större försäljningarna under tredje kvartalet, kontorskomplexet Jauna Teika i Riga, shoppingcentret Alfa i Riga och byggbolaget YIT:s bostadspportfölj i Riga, Tallinn och Vilnius, följdes av ett rekordkvartal med flera transaktioner i alla segment för totalt 670 MEUR. Transaktionsvolymen för hela 2021 landade i sin tur på 1,9 miljarder euro, vilket är ett rekord för den baltiska fastighetsmarknaden som tidigare sett transaktioner för omkring en miljard euro per år.

På kontorssidan förvärvade Eastnine kontorsfastigheten Uptown Park i Vilnius för 40 MEUR strax innan jul. Även East Capital och Eften Capital förvärvade varsin kontorsfastighet i samma stad under kvartalet. På detaljhandelsidan avyttrade Stockmann sina varuhus i Tallinn och Riga samtidigt som shoppinggallerian T1 nära Tallinns flygplats bytte ägare för 55 MEUR. På industriella sidan förvärvade Hili Properties tyska Rehaus produktionsanläggning i Klaipeda från YIT. Kring årsskiftet avyttrade East Capital, i två transaktioner, samtliga innehav i en av sina fonder; två logistikfastigheter, en kontorsfastighet och en shoppinggalleria, samtliga belägna i Tallinn.

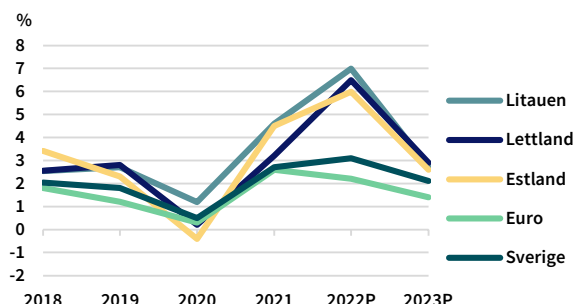
Den starka efterfrågan från investerare pressar fortsättningsvis direktavkastningskraven. För de bästa kontorsobjekten bedöms kraven vara 5,8 procent i Tallinn, 5,5 procent i Riga och 5,25 procent i Vilnius, den starkaste och mest likvida marknaden. Mest har direktavkastningskraven pressats i logistiksegmentet, där de bästa objekten värderas till strax över 6,5 procent direktavkastning, vilket är hela 100 punkter lägre än för bara ett år sedan.

BNP, ÅRLIG FÖRÄNDRING



Källa: Eurostat, Swedbank Economic Outlook

INFLATION, ÅRLIG FÖRÄNDRING



Källa: Eurostat, Swedbank Economic Outlook

Januari-december 2021

Förvärv av tre fastigheter om 23 300 kvm har bidragit till att både hyresintäkter och driftnetto ökat under året. Förvaltningsresultatet däremot har minskat på grund av högre räntekostnader efter emission av en obligation. Både fastighetsvärdet och värdet på övriga investeringar har ökat markant.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 12 procent under året till 21 530 TEUR (19 186), huvudsakligen på grund av ett större fastighetsbestånd. Rabatter har, som en konsekvens av coronapandemin, under året beviljats med cirka 178 TEUR. Hyresintäkter i en jämförbar portfölj minskade med 6 procent under året, vilket förklaras av högre vakanser. Den genomsnittliga hyresnivån var vid årets slut oförändrad på 179 EUR per kvm och år (179). Nya hyresavtal har tecknats på en genomsnittlig nivå om 178 EUR per kvm och år och för omförhandlade avtal har den genomsnittliga nivån varit 183 EUR. Nettouthyrningen var negativ och uppgick till motsvarande -1 720 TEUR i årshyror, huvudsakligen för att Danske Bank har sagt upp två avtal om totalt 11 200 kvm.

Fastighetskostnader

I fastighetskostnaderna ingår endast den kostnadsdel som ej vidaredebiterats till hyresgästerna. Hyresavtalen utgörs huvudsakligen av triple-net-avtal, vilket innebär att redovisade kostnader påverkas av förändrad vakansgrad. I slutet av året ökade vissa driftskostnader, såsom till exempel energi, vilket tillsammans med engångsposter, ökade vakanser och ett större fastighetsbestånd, har ökat fastighetskostnaderna till -2 294 TEUR (-1 689). Fastighetskostnaderna i en jämförbar portfölj ökade med 36 procent.

Resultat

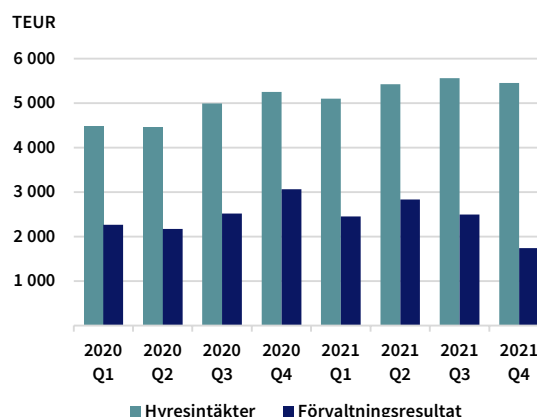
Driftnettot ökade med 10 procent till 19 237 TEUR (17 497) och överskottsgraden var 89 procent (91) under året. Överskottsgradens höga nivå beror på att en majoritet av hyresgästerna, utöver hyran, även betalar för till exempel el, värme, kyla, vatten och avlopp, reparationer, underhåll samt förvaltning. Ökningen i driftnetto med 10 procent är främst hänförlig till förvärv. Centrala administrations-kostnader ökade till -3 853 TEUR (-3 515), huvudsakligen till följd av kostnader av engångskaraktär under första kvartalet. Förvaltningsresultatet minskade med 5 procent till 9 526 TEUR (10 011). Huvudanledningen var ökade räntekostnader under andra halvåret efter en obligationsemission, där tilltänkt investering uteblev.

Orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till 16 306 TEUR (17 383). Orealiserade värdeförändringar för övriga investeringar uppgick till 43 648 TEUR (13 443), varav 42 509 TEUR (12 423) är hänförligt till MFG och 1 138 TEUR (1 019) till ECBPF2. Orealiserade värdeförändringar på derivat uppgick till 1 349 TEUR (-782). Utdelningar har erhållits med 4 767 TEUR (640) och värdeförändringar om 346 TEUR har realiserats från investeringen i ECBPF2. Resultat före skatt uppgick till 75 943 TEUR (40 695) och årets resultat till 72 334 TEUR (36 155).

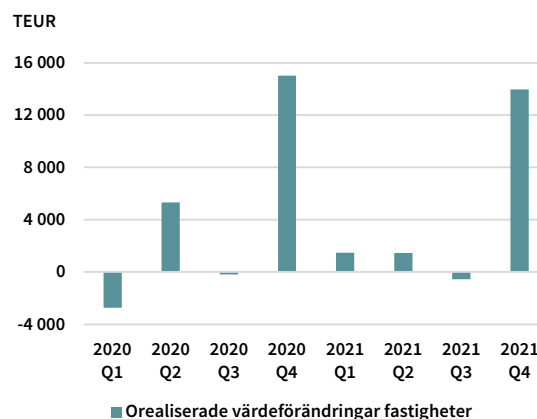
Segmentsrapportering

Fastigheter i Litauen genererade ett förvaltningsresultat om 13 621 TEUR (11 503) och resultat för året om 24 741 TEUR (28 219). Fastigheter i Lettland genererade ett förvaltningsresultat om 1 098 TEUR (2 107) och resultat för året om 4 025 TEUR (-2 548). Lettlands förvaltningsresultat har minskat på grund av högre vakanser. Segmentet Övriga investeringar genererade ett resultat för året om 48 761 TEUR (14 082), varav realiserade värdeförändringar och utdelningar uppgick till 5 113 TEUR (640) och orealiserade värdeförändringar till 43 648 TEUR (13 443). Ej allokerade centrala administrationskostnader och andra finansiella intäkter och kostnader uppgick till -5 193 TEUR (-3 599).

HYRESINTÄKTER OCH FÖRVALTNINGSRESULTAT



OREALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETER



Rapporter i sammandrag

Nedan presenteras resultatrapport i sammandrag för januari-december 2021 respektive 2020 samt balansrapport för 31 december 2021 respektive 31 december 2020.

RESULTAT OCH FINANSIELL STÄLLNING

Sammandrag, TEUR	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Hysesintäkter	21 530	19 186
Fastighetskostnader	-2 294	-1 689
Driftnetto	19 237	17 497
Central administration	-3 853	-3 515
Finansiella intäkter/kostnader	-5 857	-3 971
Förvaltningsresultat	9 526	10 011
Orealiserade värdeförändringar	61 303	30 044
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	5 113	640
Skatt	-3 609	-4 540
Årets resultat	72 334	36 155

Sammandrag, TEUR	2021 31 dec	2020 31 dec
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	469 817	372 400
Värdepappersinnehav	140 858	102 152
Likvida medel	29 201	24 278
Övriga tillgångar	12 642	3 395
SUMMA TILLGÅNGAR	652 518	502 225
EGET KAPITAL & SKULDER		
Eget kapital	375 994	309 942
Räntebärande skulder	241 084	173 151
Derivatinstrument	1 395	2 745
Uppskjuten skatteskuld	14 464	10 855
Övriga skulder	19 581	5 532
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER	652 518	502 225

Segment i sammandrag

Nedan presenteras segmentsrapport i sammandrag för januari-december 2021 respektive 2020.

RESULTAT FÖRDELAT PER SEGMENT

TEUR	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Fastigheter i Litauen		
Förvaltningsresultat	13 621	11 503
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	13 302	22 038
Orealiserade värdeförändringar i derivat	1 426	-782
Uppskjuten skatt	-3 609	-4 540
Resultat Fastigheter i Litauen	24 741	28 219
Fastigheter i Lettland		
Förvaltningsresultat	1 098	2 107
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	3 004	-4 655
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-77	-
Resultat Fastigheter i Lettland	4 025	-2 548
Övriga investeringar		
Orealiserade värdeförändringar	43 648	13 443
Utdelningar och realiserade värdeförändringar	5 113	640
Resultat Övriga investeringar	48 761	14 082
Ofördelat		
Central administration och övriga rörelsekostnader	-3 853	-3 515
Ej allokerat finansnetto	-1 340	-84
Resultat Ofördelat	-5 193	-3 599
Årets resultat	72 334	36 155

Finansiering

Eastnines verksamhet finansieras i huvudsak av eget kapital, banklån samt obligationslån. Eastnine har fastställt riskmått för finansieringen som innebär att nettobelåningsgraden för fastigheter inte ska överstiga 60 procent (under fjärde kvartalet, tidigare lydelse avsåg belåningsgrad fastigheter) och att soliditeten ska uppgå till minst 35 procent. Nettobelåningsgraden för fastigheter uppgick till 45 procent (40) och för samtliga tillgångar var den 35 procent (31). Soliditeten uppgick till 58 procent (62) vid årets slut.

Eget kapital uppgick till 375 994 TEUR (309 942) och räntebärande skulder till 241 084 TEUR (173 151), varav 26 procent (-) avser grön finansiering. Under året har nya bankkrediter om 29 277 TEUR upptagits och 26 055 TEUR refinansierats, de senare i sin helhet med tidigare långgivare. I början av tredje kvartalet emitterade Eastnine en grön obligation om 45 000 TEUR med tre års löptid. Outnyttjad checkräkningskredit uppgick vid årets slut till 3 000 TEUR (3 000).

Genomsnittlig räntenivå uppgick till 2,8 procent (2,3) vid årets slut. Genomsnittlig räntebindningstid uppgick till 1,5 år (2,3) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden var 2,5 år (3,0). Samtliga räntebärande skulder, förutom den outnyttjade checkräkningskrediten, löper med rörlig ränta kopplad mot Euribor 3M alternativt 6M, varav 60 procent (75) av totala räntebärande skulder har räntesäkrats genom derivat.

Under året har skulderna amorterats med 6 344 TEUR. Den årliga amorteringstakten enligt avtal uppgick till 6 510 TEUR, motsvarande 2,7 procent av räntebärande skulder vid årets slut. Eastnines derivat bestod vid årets utgång av 143 751 TEUR (129 375) i ränteswappar, varav 40 procent förfaller 2023, 39 procent 2024, 16 procent 2025 och 5 procent 2026. Derivat värderas till verkligt värde och

värdeförändringar redovisas i resultatet, utan påverkan på kassaflödet. Det verkliga värdet på derivaten uppgick till -1 395 TEUR (-2 745) vid årets slut. Vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

NYCKELTAL FÖR OBLIGATION

2021-12-31

Nettobelåningsgrad fastigheter, %	45
Räntetäckningsgrad proforma, ggr	3,0

Skatt

Årets skattekostnad uppgick till -3 609 TEUR (-4 540), allt hänförligt till uppskjuten skatt i Litauen där bolagsskatt om 15 procent har applicerats. Den bokförda uppskjutna skatten är främst hänförlig till skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värden samt skattemässiga underskott. Ingen skatt har redovisats i Estland eller Lettland, där skatt om 20 procent endast utgår vid utdelning av vinstmedel.

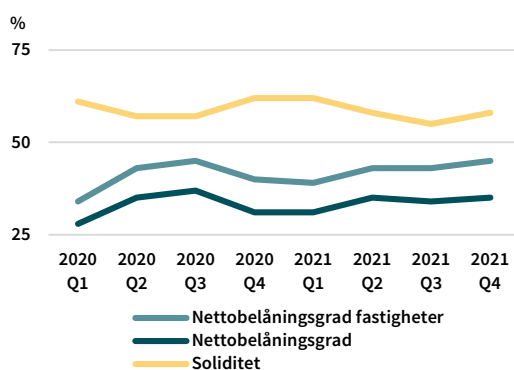
Substansvärde och eget kapital per aktie

Långsiktigt substansvärde per aktie var 17,6 EUR (14,6) vid årets slut, motsvarande 182 SEK per aktie (147). Eget kapital per aktie var 16,9 EUR (14,0), motsvarande 174 SEK per aktie (141).

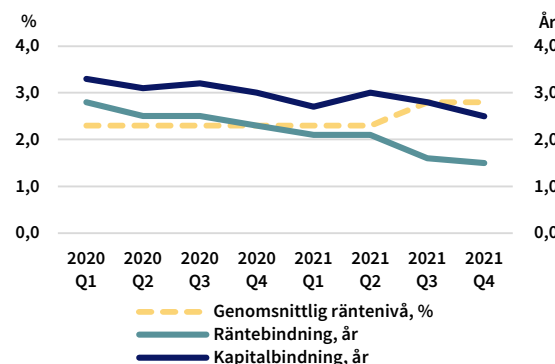
Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 14 768 TEUR (11 001) under året. Förändringar i rörelsekapitalet var 2 726 TEUR (-41). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -75 450 TEUR (-64 778) och för finansieringsverksamheten till 62 938 TEUR (40 750). Årets kassaflöde uppgick till 4 982 TEUR (-13 068). Likvida medel vid årets slut uppgick till 29 201 TEUR (24 278).

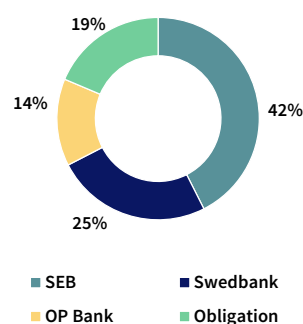
NETTOBELÅNINGSGRAD OCH SOLIDITET



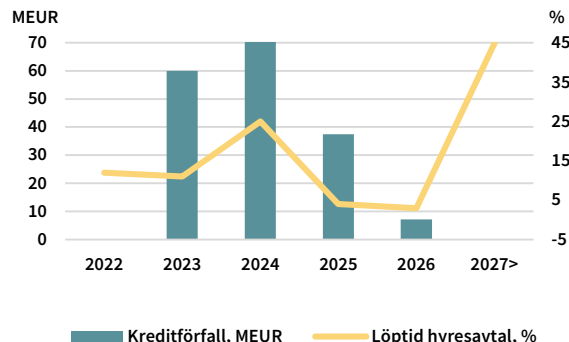
RÄNTEBINDNING OCH KAPITALBINDNING



FÖRDELNING RÄNTEBÄRANDE SKULD



KREDITFÖRFALL OCH LÖPTID HYRESAVTAL



Fastighetsbestånd

Eastnine har förvärvat tre fastigheter under året och vid årets slut uppgick fastighetsbeståndet till 13 fastigheter om totalt 143 000 kvm. Under årets sista kvartal tillträdde fastigheten Uptown Park i Vilnius om cirka 12 700 kvm. Fastighetsvärdet uppgick vid årets slut till 470 MEUR.

Fastighetsportfölj

Vid årets slut uppgick Eastnines fastighetsportfölj till 13 moderna kontorsfastigheter i Riga och Vilnius med en uthyrningsbar yta uppgående till drygt 143 200 kvm och ett totalt marknadsvärde om 470 MEUR. Hela 95 procent av den uthyrningsbara ytan består av kontor, och resterande 5 procent avser till största del lokaler för service och handel.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 90,0 procent (92,1) och den areamässiga uthyrningsgraden var 89,9 procent (92,6). Överskottsgraden var fortsatt hög och uppgick till 89 procent (91). Hyresvärdet har ökat till 27,3 MEUR (22,8) till följd av förvärv. Fastighetsbeståndets genomsnittliga ålder, exklusive byggnader på utvecklingsprojektet Kimmel, uppgick till 8,4 år (7,9) vid årets slut.

Vilnius

Eastnines fastighetsportfölj i centrala Vilnius kan delas in i tre kluster i området strax utanför Vilnius gamla stad. Två av klustren är koncentrerade till affärsdistriktet, som löper längs med gatan Konstitucijos prospektas, beläget norr om floden Neris. En stor del av Vilnius bestånd av A-klassade kontor återfinns i detta distrikt, och här återfinns Eastnines S7-fastigheter samt 3Bures-1,2 och 3Bures-3. Det tredje klustret ligger intill parlamentskvarteret, och inkluderar fastigheterna Vertas-1, Vertas-2 samt Uniq. Bolagets senaste förvärv, Uptown Park, är beläget i ett område med flera nybyggnationer, nära centralstationen och, strax utanför Vilnius gamla stadskärna. Eastnines sammanlagda uthyrningsbara yta i Vilnius uppgick till 120 600 kvm, motsvarande en marknadsandel om cirka 13 procent av kontorsmarknaden i staden. Hyresvärdet ökade till 22,8 MEUR (19,0) och fastighetsvärdet uppgick till 389,1 MEUR (311,7) vid årets slut.

Riga

I Riga saknas ett tydligt centralt affärsdistrikt och utvecklingen av moderna kontor sker i ett antal mikrolägen. Eastnines samtliga kontorsfastigheter återfinns centralt i staden, belägna längs Krisjana Valdemara iela, en av stadens viktigaste gator, samt intilliggande Zala iela. Fastighetsportföljens totala uthyrningsbara yta uppgick till cirka 22 600 kvm, och bedöms motsvara fyra procents marknadsandel av kontorsmarknaden i staden.

Hyresvärdet har ökat till 4,5 MEUR (3,8). Fastighetsvärdet inklusive projektfastigheter uppgick, vid årets slut, till 80,7 MEUR (60,7), varav värdet på projektfastigheter var 12,0 MEUR (8,8).

Fastighetsutveckling

Eastnine hade vid årets slut tre utvecklingsprojekt, varav två belägna i Riga och ett i Vilnius. Projektet The Pine kommer att uppföras i direkt anslutning till befintlig byggnad på fastigheten Alojās Biroji. Eastnine har som mål att uppföra en kontorsbyggnad i trä, med högsta klass både vad gäller hållbarhet och hyresgästupplevelse. Byggnaden omfattar cirka 16 000 kvm uthyrbar yta och förväntas nå en klimatneutral drift vid färdigställandet. Eastnines målsättning med The Pine är att uppnå dubbla hållbarhetscertifieringar; dels LEED Platinum för byggnaden, dels WELL som bedömer välbefinnandet för människorna som befinner sig i byggnaden. Slutligt bygglov har erhållits under 2021. Under första kvartalet 2022 väntas anbud på konstruktionen.

Utvecklingsfastigheten Kimmel, bestående av projektmark i centrala Riga, inrymde tidigare det historiska bryggeriet med samma namn. Marken utgör nästan ett helt kvarter längs huvudgatan Krisjana Valdemara iela. På fastigheten återfinns 4 000 kvm kulturmärkta byggnader, som ska bevaras och kommer att byggas om, samt möjligheten att bygga uppskattningsvis ytterligare cirka 31 000 kvm. White arkitekter och ARHIS arkitekti utsågs till vinnare i den av Eastnine utlysta internationella arkitekt-tävlingen för kvarteret Kimmel. Visionen för den arkitekt-oniska skissdesign-tävlingen, som ägde rum under våren 2021, är att förvandla det historiska bryggeriet till en ny central mötesplats omfattande kontor, kaféer, restauranger, butiker, kultur och gröna rum. Kvarteret ska vara en gång- och cykelvänlig mötesplats med inbjudande grönområden och få miljöbelastande transporter.

Eastnine har även genomfört en öppen, internationell arkitekt-tävling för byggnation av projektet 3Bures-4 i Vilnius, som planeras att uppföras i anslutning till övriga 3Bures-fastigheter. Byggnaden beräknas omfatta cirka 13 000 kvm uthyrningsbar yta. Bygglov bedöms kunna erhållas under våren 2023.

FASTIGHETSBESTÅND

Uthyrningsbar yta, kvm								
Stad	Kontor	Handel och service	Övrigt	Total yta	Vakant yta, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Fastighetsvärde, MEUR	Andel av värde, %
Vilnius	116 447	3 777	415	120 639	8 300	93,1	389	83
Riga	19 673	2 472	435	22 580	6 145	74,0	81	17
Totalt	136 120	6 249	850	143 219	14 445	90,0	470	100

Värdeförändringar fastigheter

Fastigheternas värde ökade under året till 469,8 MEUR (372,4), varav förvärv utgjorde 76,5 MEUR, investeringar i befintliga fastigheter 4,6 MEUR och realiserade värdeförändringar 16,3 MEUR. Den realiserade värdeförändringen om 16,3 MEUR, motsvarar 4,4 procent av fastighetsvärdet vid årets början. Den positiva realiserade värdeförändringen under året beror framför allt på lägre avkastningskrav.

Förvärv och investeringar i fastighetsbeståndet

Årets förvärv har tillfört cirka 23 200 kvm uthyrningsbar yta och den totala köpeskillingen har uppgått till 76,5 MEUR. I maj 2021 tillträdde kontorsfastigheten Uniq i Vilnius, vilken tillförde 6 900 kvm uthyrningsbar yta. I juni 2021 tillträdde kontorsfastigheten Zala 1 i Riga med en uthyrningsbar yta

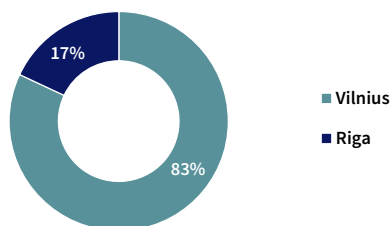
om 3 600 kvm. I december 2021 till-trädde kontorsfastigheten Uptown Park i Vilnius med en uthyrningsbar yta om 12 700 kvm. Alla fastigheterna var fullt uthyrda vid förvärvstidpunkten.

Investeringar i befintliga fastigheter uppgick till 4,6 MEUR, varav 1,8 MEUR avser investeringar i projekt-fastigheter.

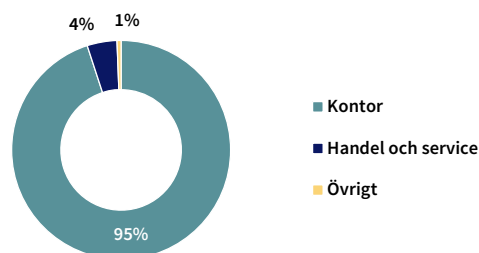
FASTIGHETSVÄRDETS FÖRÄNDRING, TEUR

	2021 jan-dec	2020 jan-dec
Fastighetsvärde vid årets början	372 400	290 256
Fastighetsförvärv	76 479	62 461
Investeringar i befintliga fastigheter	4 632	2 300
Orealiserade värdeförändringar	16 306	17 383
Fastighetsvärde vid årets slut	469 817	372 400

FASTIGHETSVÄRDE PER STAD



LOKALYTA PER KATEGORI



Eastnine förvärvade precis före årsskiftet 2021/2022 den nybyggda kontorsfastigheten Uptown Park i ett spännande utvecklingsområde, nära centralstationen, i Vilnius. Fastigheten är fullt uthyrd till bland annat Litauens första sk "unicorn", Vinted.

Hyresgäster i fokus

Eastnine erbjuder flexibla och högkvalitativa kontorslokaler i centrala affärsområdena till hyresgäster där inomhusmiljö, arbetsmiljö, bemötande och serviceutbud är viktigt. Eastnine har stort fokus på att lokalernas läge och hållbarhet stämmer överens med hyresgästernas förväntningar. I flera fastigheter finns, så kallade, business centers inrättade med reception under kontorstid och säkerhetsvakt (dagtid respektive dygnet runt). Även tillgång till caféer, restauranger, gym, klädvård samt parkering är viktiga inslag av förväntad service.

Eastnine strävar efter långsiktiga och värdeskapande relationer genom samarbete, engagemang och hög servicegrad. Med lokal närvaro i både Riga och Vilnius har Eastnine den närhet till hyresgästerna som möjliggör en naturlig dialog för oss som hyresvärd. För att möta efterfrågan på moderna, hållbara och effektiva kontorslösningar arbetar Eastnine aktivt med miljöcertifiering av kontorsbyggnader samt gröna hyresavtal.

Att vara hyresgäst hos Eastnine

Avtalsmässigt skiljer sig hyresmarknaden i Baltikum från marknaden i Sverige. Merparten av hyresavtalen är tidsbegränsade vilket innebär att de upphör vid hyresperiodens slut om ingen aktiv förhandling sker. Hyresavtalen kan dock innehålla klausuler som innebär att hyresgästen, vid avtalsförfall, har en första rätt till omförhandling av den förhyrda ytan, och även en prioriterad rätt att utöka förhyrd yta. En förlängning av hyresavtal kräver därmed en aktiv förhandling från båda parterna. Avtalslängden är oftast mer än tre år. Vid längre avtalsstider kan det förekomma en ensidig rätt för hyresgästen att avbryta avtalet i förtid (break-option klausul). Med denna klausul tillgodoser Eastnine hyresgästernas krav på flexibilitet. Eastnine som hyresvärd strävar

efter att vara lyhörd mot hyresgästerna och inbjuder till kontinuerlig dialog för att i god tid diskutera och förhandla om det framtida lokalbehovet och dess beskaffenhet.

Eastnines hyresgäster

Eastnines tio största hyresgäster står för 67 procent av kontrakterade årshyror med en genomsnittlig löptid om 4,8 år. Nordiska bolag med internationell verksamhet förhyr 50 procent av total uthyrd yta.

Vid årets slut uppgick den genomsnittliga årshyran till 179 EUR per kvm, varav årshyra i Litauen uppgick till 180 EUR per kvm och i Lettland till 177 EUR per kvm. Totala hyresintäkter, för samtliga hyresavtal över hela avtalsstiden, uppgick till 103,5 MEUR, varav 31,6 MEUR förfaller år 2026 eller senare. Eastnine tillämpar månadshyra för samtliga kontorslokaler. Som säkerhet erhåller Eastnine normalt 2–3 månadshyror i deposition i samband med tecknande av hyresavtal.

Uthyrningar, omförhandlingar och avslut

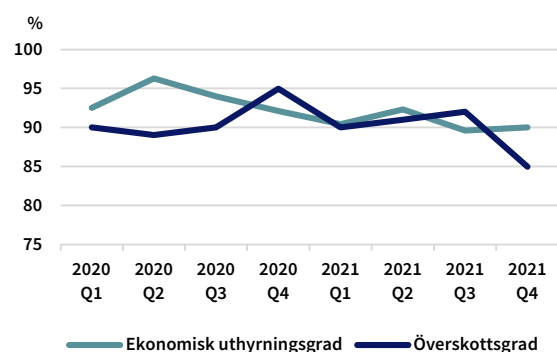
Under året har hyresavtal om totalt 19 915 kvm, med årshyror om 3 641 TEUR, omförhandlats, till en genomsnittlig årshyra om 183 EUR per kvm, vilket översteg den genomsnittliga nivån på 179 EUR i portföljen. För nyuthyrningar var den genomsnittliga årshyran 178 EUR per kvm. Nettouthyrningen, dvs. nytecknade avtal minus avslutade avtal, har under året varit negativ och uppgick till -9 007 kvm, motsvarande årshyror om -1 720 TEUR. Under året har Danske Bank avslutat två avtal om totalt drygt 11 200 kvm, varav 4 300 kvm avflyttades den 31 juli 2021 och 6 900 kvm (hela Uniq) avflyttas i maj 2022. Största uthyrningarna är till Pearl i Riga om 1 300 kvm och till Wolt i Vilnius om 1 100 kvm, båda med inflyttning under andra kvartalet 2022.

STÖRSTA HYRESGÄSTER

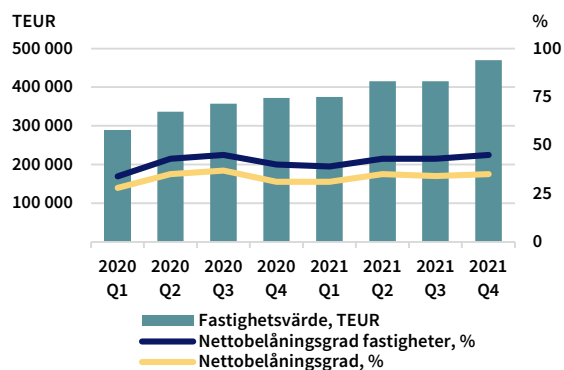
Hyresgäst	Årshyra, TEUR	Andel av kontrakterad årshyra, %	Kvm	Antal kontrakt	Löptid i hyresavtal ¹ , år	Break-option i hyresavtal ² , år
Danske Bank	5 914	26	33 495	3	3,5	2,4
Telia	2 876	12	15 960	1	7,2	7,2
Swedbank	1 843	8	11 266	4	9,7	3,7
Vinted	1 739	8	9 605	3	5,7	2,3
Visma	970	4	5 571	3	2,0	2,0
Citco	660	3	3 009	7	5,6	5,6
Webhelp	501	2	2 726	5	1,7	1,7
Bentley Systems	433	2	2 802	1	5,5	5,5
Cobalt	331	1	1 816	4	3,0	3,0
Invalda INVL	289	1	1 532	3	4,0	4,0
Totalt	15 556	67	87 781	34	4,8	3,7

¹ Genomsnittlig vägd återstående löptid i hyresavtal. ² Genomsnittlig vägd återstående löptid i hyresavtal beräknat fram till datum för "break-option".

EKONOMISK UTHYRINGSGRAD OCH ÖVERSKOTTSGRAD



FASTIGHETSVÄRDE OCH NETTOBELÄNINGSGRAD



Marknadsvärde fastighetsbeståndet

Marknadsvärdet uppgick till 469,8 MEUR (372,4) vid årets slut. De orealiserade värdeförändringarna avseende fastigheter uppgick till 16,3 MEUR.

Fastigheterna värderas kvartalsvis, varav extern värdering sker minst en gång under en rullande tolv-månaders period, av certifierat värderingsinstitut. Extern- och internvärderingarna utförs med samma värderingsmetodik och programvara i syfte att varje kvartal ska omfattas av jämförbara observerbara, och icke observerbara, indata. För mer information om värderingsmodell, antaganden och fastighetsvärden se även Årsredovisning 2020, not 10 (Förvaltningsfastigheter).

Värderingsmetod och utförande

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

Fastigheternas framtida kassaflöden under kalkylperioden beräknas enligt följande modell:

+ Hyresintäkter inklusive hyrestillägg

- Driftkostnader

- Underhållskostnader

Summa driftnetto

- Avdrag för investeringar

Summa kassaflöde

Värderingsantaganden

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

Bedömd marknadshyra i värderingarna uppgick i genomsnitt till 15,2 EUR per kvm. Merparten av hyresavtalen är så kallade triple-net-avtal, varför fastighetskostnaderna framför allt har en påverkan vid vakanser.

Hyresgästspecifika investeringar vid nyuthyrning kalkyleras i intervallet 180–230 EUR per kvm beroende på fastighetens läge och skick. Övriga planerade fastighetsinvesteringar har i genomsnitt beräknats till 2,7 procent av totala hyresintäkter.

Långsiktig vakansgrad är i genomsnitt upptagen till 4,5 procent i värderingsmodellen. Inflationen för marknadshyror har bedömts vara 0,5 procent för år 2022, för att därefter stiga till 1,5 procent årligen. Vägt direktavkastningskrav har sjunkit till 5,6 i värderingsmodellen och genomsnittlig kalkylränta uppgick till 6,9 procent.

VÄRDERINGSMODELL

	2021 31 dec	2020 31 dec
Vägt direktavkastningskrav, %	5,6	5,8
Genomsnittliga fastighetsinvesteringar, %	2,7	2,2
Genomsnittlig hyra, EUR/kvm/månad	15,2	15,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	6,9	7,2
Investering vid nyuthyrning, EUR/kvm	180–230	180–190
Långsiktig inflation marknadshyror, %	1,5	1,5
Långsiktig vakansgrad, %	4,5	4,5

HYRESVÄRDE OCH EKONOMISK UTHYRNINGSGRAD

Lokalyta per kategori	Kvm	Hyresvärde, MEUR	Hyresvärde, EUR/kvm/år	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Kontor	136 120	24,6	180,6	90,3
Handel och service	6 249	1,0	158,6	90,0
Parkering	-	1,4	-	84,8
Övrigt ¹	850	0,3	105,4	81,3
Summa	143 219	27,3	179,5	90,0

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

Aktuell intjäningsförmåga

För att underlätta bedömningen av Bolagets aktuella ställning presenterar Eastnine aktuell intjäningsförmåga. Intjäningsförmågan är en teoretisk bedömning för att beskriva Bolagets aktuella intjäning per 31 december 2021.

Intjäningsförmåga visar ögonblicksbild

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

Intjäningsförmågan 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 (avrundade) utgörs av en bedömning av ett normalårs driftkostnader, underhållsåtgärder, fastighetsskatt, tomträttsavgäld samt kostnader för fastighetsadministration.
- Kostnader för central administration (avrundad) har beräknats utifrån befintlig organisation och aktuellt fastighetsbestånd på balansdagen.
- Finansiella intäkter och kostnader har beräknats utifrån balansdagens räntebärande skulder och den genomsnittliga räntenivån samt övriga finansiella intäkter och kostnader aktuella vid årets utgång.

Kommentarer intjäningsförmåga

- Hyresvärdet har ökat som en följd av fastighetsförvärv i slutet av året.
- Hyresintäkterna har ökat huvudsakligen till följd av förvärv. Bedömda fastighetskostnader har ökat på grund av ökade driftkostnader, såväl tariffer som större ytvakans.
- Förvaltningsresultatet förbättras, och ökar mer än hyresintäkter och driftnetto i procent, som en följd av att likvida medel använts vid förvärvet av Uptown Park.
- Den framtäktade direktavkastningsnivån sjunker, framför allt på grund av högre fastighetskostnader och högre fastighetsvärde.

	2021 31 dec	2021 30 sep	Förändring, %
Aktuell intjäningsförmåga, TEUR			
Hyresvärde	27 276	24 966	+9
Avgår vakansvärde	-2 738	-2 604	+5
Summa hyresintäkter	24 538	22 362	+10
Fastighetskostnader	-2 700	-2 100	+29
Driftnetto	21 838	20 262	+8
Centrala administrationskostnader	-3 800	-3 800	0
Räntekostnader	-6 870	-6 910	-1
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-280	-52	+38
Förvaltningsresultat	10 888	9 500	+15

	2021 31 dec	2021 30 sep	Förändring, enhet
Nyckeltal, aktuell intjäningsförmåga			
Överskottsgrad, %	89	91	-2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,4	+0,2
Skuldkvot, ggr	13,4	14,7	-1,3
Genomsnittlig räntenivå, %	2,8	2,8	0,0
Framåtriktad direktavkastning exklusive utvecklingsfastigheter, %	4,6	5,0	-0,4
Framåtriktad direktavkastning, %	4,8	4,9	-0,1
Förvaltningsfastigheter, TEUR	469 817	415 531	+54 286

Övriga investeringar

Övriga investeringar utgörs av innehav i Melon Fashion Group (MFG) samt East Capital Baltic Property Fund II (ECBPF2). Orealiserade värdeförändringar uppgick till 43 648 TEUR under året. Utdelningar och realiserade värdeförändringar uppgick till 5 113 TEUR. Eastnine räknar med att återfå merparten av investerat fondkapital under första kvartalet 2022. Stark utveckling i MFG öppnar vägen för avyttringsmöjligheter.

Melon Fashion Group

MFG är en av de ledande aktörerna i den ryska modeindustrin med en affärsmodell som baseras på inhouse-design med produktion i Asien. Butiksnätverket bestod vid årets slut av totalt 845 butiker (809), varav 247 (240) utgjordes av franchise. MFG saluför varumärkena Sela, Befree, Zarina och Love Republic, riktade till olika målgrupper.

Perioden januari-december 2021

MFGs resultat för helåret 2021 har inte publicerats vid tidpunkten för publiceringen av Eastnines bokslutsrapport. Av denna anledning används preliminära IFRS-siffror som grund för Eastnines rapport avseende MFG. MFG uppvisade en stark försäljningsutveckling under 2021 där försäljningen ökade med 49 procent till 37 498 MRUB (25 219). EBITDA ökade med 38 procent till 8 642 MRUB (6 271) och EBITDA-marginalen var 23 procent (25). Försäljningen via e-handel steg med 42 procent och uppgick till 32 procent (34) av total försäljning. Att andelen försäljning via e-handel var ännu högre 2020 förklaras av att samtliga butiker då var stängda under en period, på grund av restriktioner relaterade till coronapandemin. MFG har fortsatt god likviditet och har betalat utdelning till samtliga aktieägare om totalt 860 MRUB (-) under året.

Eastnines ägande i MFG

Eastnine äger 36 procent av MFG, innehavet är obelånat. Värdet på innehavet i MFG ökade med 32 111 TEUR under kvartalet och 42 509 TEUR (12 423) under året. Värdet uppgick till 121 830 TEUR (79 320) vid årets slut. Stark försäljningsutveckling, högre långsiktig tillväxttakt samt förstärkning av rubeln gentemot euron under året invercade

positivt på värderingen av innehavet i MFG, samtidigt som högre WACC påverkade värderingen negativt både under fjärde kvartalet och året. Eastnine har under året erhållit 3 266 TEUR (-) i utdelning från MFG och under inledningen av 2022 ytterligare 6 461 TEUR. Totalavkastning för innehavet uppgick till 57,7 procent (18,6) under året.

Den starka tillväxt- och EBITDA-utvecklingen för MFG öppnar upp för avyttring, som kan ta formen av en börsnotering och, beroende på marknadsförhållanden, inträffa före sommaren 2022.

East Capital Baltic Property Fund II

ECBPF2 är fullt investerad och löper med en sista förlängningsperiod fram till maj 2022. ECBPF2 innehöll fram till december 2021 fyra fastigheter i Tallinn. En fastighet, inriktad mot butiker och nöjen, avyttrades i slutet av december, varvid Eastnine erhöll 5 287 TEUR genom inlösen av fondandelar. För övriga tre fastigheter, varav två logistikfastigheter och en kontorsfastighet, har avtal avseende försäljning tecknats. Återstående bokfört värde om 19 028 TEUR väntas erhållas under 2022, varav merparten under första kvartalet.

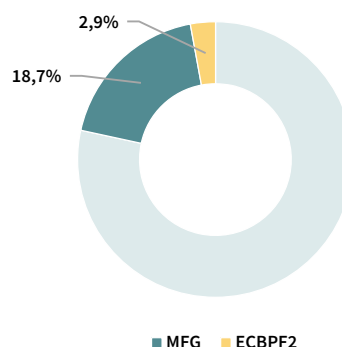
Eastnines ägande i ECBPF2

Eastnines fondandelsvärde steg med 1 484 TEUR (1 019) under året, varav 346 TEUR avser realiserad värdeförändring i samband med inlösen av fondandelar om 5 287 TEUR. Vid årets slut uppgick Eastnines andel till 19 028 TEUR (22 831). Under året har Eastnine erhållit utdelningar från ECBPF2 med 1 501 TEUR (640). Totalavkastning för innehavet uppgick till 13,1 procent (7,6) under året.

Nyckeltal Eastnines innehav	MFG		ECBPF2	
	2021	2020	2021	2020
Orealiserad värdeförändring, TEUR	42 509	12 423	1 138	1 019
Realiserad värdeförändring, TEUR	-	-	346	-
Erhållna utdelningar, TEUR	3 266	-	1 501	640
Totalavkastning, %	57,7	18,6	13,1	7,6

Nyckeltal Eastnines innehav	MFG		ECBPF2	
	2021 31 dec	2020 31 dec	2021 31 dec	2020 31 dec
Eastnines andel, %	36	36	39	43
Verkligt värde, Eastnines andel, TEUR	121 830	79 320	19 028	22 831
Andel av Eastnines tillgångar, %	18,7	15,8	2,9	4,5

ANDEL AV EASTNINES TILLGÅNGAR



Övrig info och redovisningsprinciper

Allmän information

Eastnine AB (publ), org nr 556693-7404, är ett svenskt aktiebolag, noterat på Nasdaq Stockholm, med registrerat säte i Stockholm. Koncernens fastighetsverksamhet förvaltas genom det estländska dotterföretaget Eastnine Baltics OÜ med dotterbolag i Lettland och Litauen, som tillsammans utgör Eastnine-koncernen. Vid årets slut hade Eastnine-koncernen 23 heltidsanställda, varav nio var anställda på huvudkontoret i Stockholm, nio i Vilnius och fem i Riga. Bolagets och koncernens delårsrapport omfattar perioden januari-december 2021. 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 bedriver verksamhet. En mer detaljerad redogörelse för Eastnines största risker finns i Bolagets årsredovisning för 2020 på s. 49–54. Effekter av coronapandemin beskrivs på s. 8 i årsredovisningen 2020. Aktuell marknadsanalys tillhandahålls i avsnittet Marknad på s. 5.

Moderbolaget

Årets resultat uppgick till 45 304 TEUR (12 355). Resultatet är huvudsakligen hänförligt till erhållen utdelning från, och realiserad värdeförändring i, MFG om totalt 45 775 TEUR (12 423). För moderbolagets resultat- och balansräkning, se s. 26.

Utdelning

För räkenskapsåret 2021 föreslår styrelsen en utdelning om 3,40 SEK per aktie (3,00), jämnt fördelat på fyra tillfällen under 2022 och inledningen av 2023. Utdelningen skulle motsvara en ökning om 13 procent och utgöra 77 procent av förvaltningsresultatet.

Årsstämman 2021 beslutade om en utdelning om 3,00 SEK per aktie (2,70) för räkenskapsåret 2020, jämnt fördelat på fyra tillfällen. Utdelningen har, jämnt fördelat, utbetalats i maj, augusti samt november 2021 och i februari 2022.

Eastnine har tecknat avtal med teknologiföretaget Wolt, som är känt för sin digitala plattform för beställning av mat och andra varor, om 1 100 kvm i fastigheten Uniq i Vilnius, efter att Danske Bank lämnar hela fastigheten om 6 900 kvm i maj.



Hållbarhet

Eastnine driver ett aktivt hållbarhetsarbete. Vid årets slut var 81 procent av fastighetsytan (exklusive fastigheten Kimmel som väntas bli föremål för omfattande projektutveckling) miljöcertifierad med antingen LEED Platinum eller BREEAM Excellent. Eastnines målsättning är att 100 procent av certifieringsbar yta ska vara certifierad med minst LEED Gold eller BREEAM Excellent. För Eastnines planerade nyproduktion av kontorshuset The Pine i Riga, är målsättningen att byggnaden ska erhålla dubbla hållbarhetscertifieringar; LEED Platinum och WELL. Målet för projektet Kimmel i Riga är LEED Platinum-certifiering. Hållbarhetsredovisningen i årsredovisningen 2020, som uppfördes i enlighet med Global Reporting Initiatives riktlinjer, innehåller information om Bolagets huvudsakliga frågor, hållbarhetsmål och indikatorer.

Urval av övriga hållbarhetsfrågor:

- Eastnines fastighet S7-1 i Vilnius erhöll i oktober hållbarhetscertifieringen BREEAM In-Use Outstanding.
- Eastnine fick 2021 fem stjärnor i GRESBs granskning av hållbarhetsarbetet bland världens fastighetsbolag och ingår därmed i gruppen med de 20 procent högst rankade fastighetsbolagen globalt.
- Eastnine har 2021 tilldelats U.S. Green Building Council Leadership Award i kategorin Europa för arbetet med utveckling av gröna byggnader.
- I samband med ett nytt projekt som främjar biologisk mångfald har bikupor placerats på taket till Vertas-1 och 3Bures-1,2 i Vilnius.
- Samtliga hyresavtal i sex, av totalt tolv fastigheter med byggnader, utgörs av gröna hyresavtal.
- Alla strategiska leverantörer granskas utifrån hållbarhetskriterier.
- Grön finansiering utgör 26 procent av räntebärande skulder.
- Gröna finansieringsramverket har fått högsta möjliga rating, Dark Green och Excellent av CICERO.
- Eastnine nådde delad tredje plats i stiftelsen Allbrights jämförelse av jämställdheten i börsnoterade bolag i Sverige 2021.
- I medarbetarundersökningen 2021 ansåg 100 procent av medarbetarna att Eastnine var en "Great place to work" och "Trust Index" uppgick till 90 procent.

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).

Redovisningsprinciper, beräkningsmetoder och värderingsmetoder överensstämmer med de som tillämpades i årsredovisningen 2020 samt i delårsrapporten januari-september 2021. Delårsrapporten ska läsas tillsammans med årsredovisningen. Nya och reviderade IFRS-standarder eller övriga IFRIC-tolkningar, godkända av EU och som trätt i kraft efter 1 januari 2021, 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, beräkningsmetoder och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

För värdering av Eastnines tillgångar och skulder hänvisas till not 1 i Årsredovisningen 2020 samt information nedan.

Värdering derivat

Derivat värderas till verkligt värde i enlighet med nivå 2 i IFRS värderingshierarki.

Värdering räntebärande skulder

Eastnines räntebärande skulder är värderade till upplupet anskaffningsvärde, vilket bedöms vara en god approximation av verkligt värde.

Segmentsrapportering

Eastnine klassificerar sina olika segment utifrån geografi samt karaktären på investeringarna. Bolagets ledande befattningshavare följer upp innehaven på följande segment, vilket överensstämmer med den rapportering som lämnas till bolagets styrelse: Fastigheter i Litauen, Fastigheter i Lettland samt Övriga investeringar. Segmentsrapporteringen har ändrats i jämförelse med föregående år och jämförelseperioden har omräknats.

Närstående

Eastnine AB har närståendeförhållande med sina dotterföretag, se även not 31 i Årsredovisningen 2020, samt med styrelseledamöter och anställda. Eastnines företagsledning, styrelseledamöter och deras nära familje-medlemmar samt närstående företag kontrollerade, vid årets slut, 31 procent (29) av rösterna i Bolaget.

Viktiga händelser efter årets slut

- Merparten av Eastnines innehav i East Capital Baltic Property Fund II om 19 MEUR beräknas frigöras under första kvartalet 2022 och resterande del under året.
- Under inledningen av januari har utdelning om 6,5 MEUR från Melon Fashion Group erhållits.
- Styrelsen öppnar för att utvärdera framtida fastighetsinvesteringar, inom såväl kontor som logistik, i Polen.

Vd:s intygande

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

Stockholm den 11 februari 2022

Kestutis Sasnauskas
Vd

Granskningsrapport

Till styrelsen i Eastnine AB (publ)

Org. nr 556693-7404

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Eastnine AB (publ) per den 31 december 2021 och den tolv månadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De gransknings-

åtgärder 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 11 februari 2022

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor

Aktien

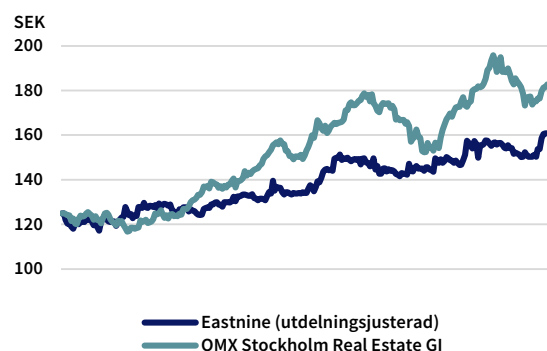
Eastnines börskurs steg med 27 procent under året till 158,40 SEK vid årets slut. Det långsiktiga substansvärdet per aktie steg med 24 procent till 182 SEK på grund av positivt förvaltningsresultat, positiva orealiserade värdeförändringar, utdelningar från övriga investeringar samt förstärkning av euron gentemot kronan.

Kursutveckling och omsättning

Eastnines börskurs steg med 33,4 SEK under året till 158,40 SEK (125,0) vid årets slut, vilket också var den högsta stängningskursen under året. Lågst stängningskurs noterades den 28 januari med 117,2 SEK.

Eastnines börsvärde uppgick vid årets slut till 3,5 miljarder SEK (2,8). Den genomsnittliga dagsomsättningen på Nasdaq har stigit till 28 204 aktier (15 104) under året. Den fria floaten uppgick till 49,7 procent (62,8) vid årets slut.

AKTIEKURS JAN-DEC 2021

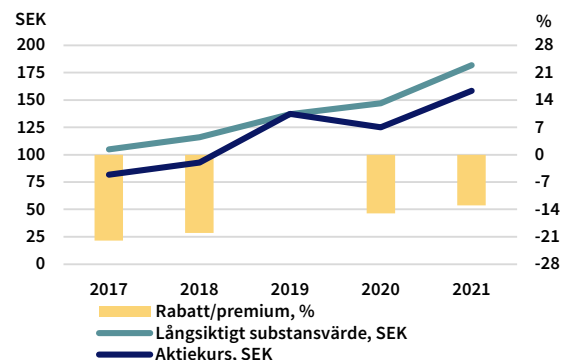


Substansvärde

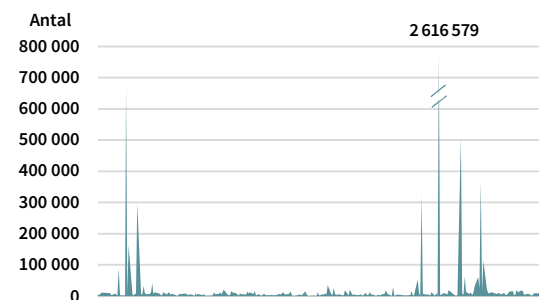
Det långsiktiga substansvärdet per aktie steg med 35 SEK under året, motsvarande 24 procent, för att vid årets slut uppgå till 182 SEK (147). Värdet i euro steg med 2,1 EUR, motsvarande 21 procent, till 17,6 EUR (14,6). Eget kapital per aktie steg med 33 SEK, motsvarande 23 procent, till 174 SEK (141). Värdet i euro steg med 2,9 EUR, motsvarande 21 procent, till 16,9 EUR (14,0).

Positivt förvaltningsresultat, orealiserade värdeförändringar, utdelningar från investeringar samt förstärkning av euron gentemot kronan var bidragande faktorer till ökningen i substansvärde per aktie. Den långsiktiga substansrabatten har minskat under året och uppgick till 13 procent (15) vid årets slut.

AKTIEKURS OCH SUBSTANSVÄRDE



OMSÄTTNING AKTIER JAN-DEC 2021



NYCKELTAL

Data per aktie	2021 31 dec	2020 31 dec
Eget kapital, EUR	16,9	14,0
Långsiktigt substansvärde, EUR	17,6	14,6
Aktiekurs, EUR	15,4	12,4
Eget kapital, SEK	174	141
Långsiktigt substansvärde, SEK	182	147
Aktiekurs, SEK	158,4	125,0

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 vid årets slut. Justerat för återköpta aktier i eget förvar, uppgick antalet aktier till 22 207 746.

Antalet kända aktieägare har ökat med 36 procent under året och uppgick vid årets slut till 6 769 (4 990). Tre ägare, Peter Elam Håkansson, Bonnier Fastigheter Invest och Arbona, hade vardera minst tio procent av totalt antal aktier i Bolaget. Bonnier förvärvade sina aktier under oktober 2021. Andelen aktier i svensk ägo uppgick till 76,6 procent (73,9).

Återköp

Per 31 december 2021 hade Bolaget 162 515 återköpta aktier i eget förvar, motsvarande cirka 0,7 procent av totalt antal aktier. Återköpta aktier kan komma att användas till Eastnines långsiktiga incitamentsprogram (LTIP). Utspädningseffekten, av återköpta aktier som vid årets slut

bedöms komma att användas till gällande LTIP, redovisas för nyckeltalet resultat per aktie.

Vid årsstämman 2021 erhöll styrelsen nytt mandat att besluta om återköp av egna aktier, med begränsningen att bolagets innehav av egna aktier vid var tid inte får överstiga 10 procent av samtliga aktier i Bolaget.

Utdelning

För räkenskapsåret 2021 föreslår styrelsen en utdelning om 3,40 SEK per aktie (3,00), jämnt fördelat på fyra tillfällen under 2022 och inledningen av 2023. Utdelningen skulle motsvara en ökning om 13 procent och utgöra 77 procent av förvaltningsresultatet.

Årsstämman 2021 beslutade om utdelning om 3,00 SEK per aktie (2,70) för räkenskapsåret 2020, jämnt fördelat på fyra tillfällen, och utbetalningarna har skett i maj, augusti, november 2021 respektive februari 2022.

STÖRSTA AKTIEÄGARE PER 31 DECEMBER 2021

Aktieägare	Antal aktier	%
Peter Elam Håkansson ¹	5 944 459	26,6
Bonnier Fastigheter Invest AB	3 060 450	13,7
Arbona AB (publ)	2 240 328	10,0
Lazard Asset Management	1 234 665	5,5
Kestutis Sasnauskas ¹	856 545	3,8
Patrik Brummer	832 930	3,7
Avanza Pension	457 353	2,0
Nordnet Pensionsförsäkring	411 886	1,8
Karine Hirn ¹	373 200	1,7
Dimensional Fund Advisors	332 361	1,5
CARN Capital	259 749	1,2
Jacob Grapengiesser	167 861	0,8
Albin Rosengren	157 235	0,7
Staffan Malmer	157 078	0,7
SEB Fonder	144 169	0,6
15 största	16 630 269	74,3
Eastnine AB (återköpta aktier)	162 515	0,7
Övriga	5 577 477	24,9
Totalt	22 370 261	100,0

¹ Privat och via bolag. Källa: Monitor

Finansiella rapporter i sammandrag

I fastigheten S7-1 i Vilnius har
hyresavtalet med Danske Bank
förlängts till november 2027.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TEUR	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 okt-dec	2020 okt-dec
Hyresintäkter	21 530	19 186	5 451	5 251
Fastighetskostnader	-2 293	-1 689	-839	-267
Driftnetto	19 237	17 497	4 612	4 983
Centrala administrationskostnader	-3 853	-3 515	-1 000	-834
Räntekostnader	-5 600	-3 703	-1 749	-1 029
Övriga finansiella intäkter och kostnader	-257	-268	-122	-59
Förvaltningsresultat	9 527	10 011	1 742	3 061
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	16 306	17 383	13 957	14 997
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	43 648	13 443	31 995	21 981
Orealiserade värdeförändringar i derivat	1 349	-782	689	-109
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	5 113	640	861	640
Resultat före skatt	75 943	40 695	49 244	40 570
Aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	-3 609	-4 540	-1 995	-3 066
Årets/periodens resultat¹	72 334	36 155	47 249	37 504
Antal utgivna aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	22 208	22 149	22 208	22 149
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental	22 154	21 269	22 169	21 627
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental	22 232	21 319	22 255	21 677
Resultat per aktie före utspädning, EUR	3,27	1,70	2,13	1,73
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	3,25	1,70	2,12	1,73

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

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING

TEUR	2021 31 dec	2020 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Immateriella tillgångar	2	2
Förvaltningsfastigheter	469 817	372 400
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	1 353	1 197
Inventarier	207	174
Långfristiga värdepappersinnehav	121 830	102 152
Andra långfristiga fordringar	129	465
Summa anläggningstillgångar	593 339	476 389
Omsättningstillgångar		
Andra omsättningstillgångar	10 951	1 557
Kortfristiga värdepappersinnehav	19 028	-
Likvida medel	29 201	24 278
Summa omsättningstillgångar	59 180	25 836
SUMMA TILLGÅNGAR	652 518	502 225
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Aktiekapital	3 660	3 660
Övrigt tillskjutet kapital	251 567	257 850
Balanserad vinst eller förlust inkl. årets resultat	120 766	48 432
Summa eget kapital	375 994	309 942
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	234 574	153 208
Derivatinstrument	1 395	2 745
Uppskjuten skatteskuld	14 464	10 855
Leasingskuld	1 334	1 175
Andra långfristiga skulder	2 420	1 790
Summa långfristiga skulder	254 187	169 772
Kortfristiga skulder		
Räntebärande skulder	6 510	19 943
Övriga skulder	14 108	1 703
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 720	865
Summa kortfristiga skulder	22 338	22 510
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	652 518	502 225

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 2020	3 660	252 252	12 280	268 192
Resultat 1 januari-31 december	-	-	36 155	36 155
Utdelning till aktieägarna	-	-5 403	-	-5 403
Försäljning av återköpta aktier	-	10 872	-	10 872
Långsiktigt incitamentsprogram	-	126	-	126
Utgående eget kapital 31 december 2020	3 660	257 850	48 432	309 942
Resultat 1 januari-31 december	-	-	72 334	72 334
Utdelning till aktieägarna	-	-6 520	-	-6 520
Långsiktigt incitamentsprogram	-	237	-	237
Utgående eget kapital 31 december 2021	3 660	251 567	120 766	375 993

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

TEUR	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 okt-dec	2020 okt-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	75 943	40 695	49 244	40 570
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-61 175	-29 694	-46 491	-36 716
Betald inkomstskatt	-	-	-	-
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet	14 768	11 001	2 752	3 854
Förändringar i kassaflöde från rörelsekapitalet				
Ökning (-)/minskning(+) rörelsefordringar	-9 059	508	-7 221	5 110
Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder	11 785	-549	10 545	-4 591
Kassaflöde från den löpande verksamheten	17 494	10 960	6 076	4 373
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga fastigheter	-4 632	-2 300	-2 328	-463
Förvärv av fastigheter	-76 007	-62 461	-40 028	-
Förvärv av inventarier	-99	-17	-55	-6
Försäljning av övriga finansiella tillgångar	5 287	-	5 287	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-75 450	-64 778	-37 124	-469
Finansieringsverksamheten				
Emission obligation	45 000	-	-	-
Upptagna lån	29 277	40 950	-	-
Amortering av lån	-6 344	-5 570	-1 627	-1 528
Amortering av leasingsskuld	-105	-99	-27	-26
Utdelning till aktieägarna	-4 890	-5 403	-1 630	-2 701
Försäljning av återköpta aktier	-	10 872	-	10 872
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	62 938	40 750	-3 284	6 617
Periodens kassaflöde	4 982	-13 068	-34 332	10 520
Likvida medel vid periodens början	24 278	37 406	63 575	13 804
Valutakursdifferenser i likvida medel	-59	-60	-42	-46
Likvida medel vid periodens slut	29 201	24 278	29 201	24 278

NYCKELTAL

	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 okt-dec	2020 okt-dec
Överskottsgrad, %	89	91	85	95
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	3,7	2,0	4,0
Avkastning på eget kapital, %	21,1	12,5	53,6	52,5
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR	0,79	0,52	0,27	0,20
Kassaflöde per aktie, EUR	0,22	-0,61	-1,55	0,49
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,43	0,47	0,08	0,14
Resultat per aktie före utspädning, EUR	3,27	1,70	2,13	1,73
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	3,25	1,70	2,12	1,73

SEGMENTSRAPPORTERING

Eastnine klassificerar sina olika segment utifrån geografi samt karaktären på investeringarna. Ledningen följer upp innehaven på följande segment: Fastigheter i Litauen, Fastigheter i Lettland samt Övriga investeringar.

TEUR

1 jan-31 dec 2021	Fastigheter i Litauen	Fastigheter i Lettland	Övriga investeringar	Ofördelat	Summa
Hyresintäkter	18 699	2 831	-	-	21 530
Fastighetskostnader	-1 266	-1 028	-	-	-2 293
Driftnetto	17 434	1 803	-	-	19 237
Centrala administrationskostnader	-	-	-	-3 853	-3 853
Räntekostnader	-3 784	-705	-	-1 111	-5 600
Andra finansiella intäkter och kostnader	-28	-	-	-229	-257
Förvaltningsresultat	13 621	1 098	-	-5 193	9 527
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	13 302	3 004	-	-	16 306
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-	-	43 648	-	43 648
Orealiserade värdeförändringar i derivat	1 426	-77	-	-	1 349
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	-	5 113	-	5 113
Resultat före skatt	28 350	4 025	48 761	-5 193	75 943
Uppskjuten skatt	-3 609	-	-	-	-3 609
Årets resultat	24 741	4 025	48 761	-5 193	72 334
Förvaltningsfastigheter	389 134	80 683	-	-	469 817
varav årets investeringar/förvärv	64 132	16 979	-	-	81 111
Värdepappersinnehav	-	-	140 858	-	140 858
Räntebärande skulder	163 327	32 757	-	45 000	241 084

TEUR

1 jan-31 dec 2020	Fastigheter i Litauen	Fastigheter i Lettland	Övriga investeringar	Ofördelat	Summa
Hyresintäkter	15 848	3 338	-	-	19 186
Fastighetskostnader	-1 102	-587	-	-	-1 689
Driftnetto	14 746	2 751	-	-	17 497
Centrala administrationskostnader	-	-	-	-3 515	-3 515
Räntekostnader	-3 059	-644	-	-	-3 703
Andra finansiella intäkter och kostnader	-184	-	-	-84	-268
Förvaltningsresultat	11 503	2 107	-	-3 599	10 011
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	22 038	-4 655	-	-	17 383
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-	-	13 443	-	13 443
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-782	-	-	-	-782
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	-	640	-	640
Resultat före skatt	32 759	-2 548	14 082	-3 599	40 695
Uppskjuten skatt	-4 540	-	-	-	-4 540
Årets resultat	28 219	-2 548	14 082	-3 599	36 155
Förvaltningsfastigheter	311 700	60 700	-	-	372 400
varav årets investeringar/förvärv	63 842	919	-	-	64 761
Värdepappersinnehav	-	-	102 152	-	102 152
Räntebärande skulder	146 684	26 467	-	-	173 151

VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Nedanstående tabell analyserar finansiella tillgångar som värderas till verkligt värde i nivå 3. Segmentet "Övriga investeringar" avser innehavet i fastighetsfonden East Capital Property Fund II (ECBPF2) och JSC Melon Fashion Group (MFG). Fastighetsfondens fastigheter har värderats till avtalat försäljningspris. JSC Melon Fashion Group värderas internt av Eastnine.

Förändringar i värdepappersinnehav värderade till verkligt värde i nivå 3, TEUR	Övriga investeringar		
	ECBPF2	MFG	Summa
Ingående balans 1 januari 2020	21 812	66 897	88 709
Orealiserade värdeförändringar via årets resultat	1 019	12 423	13 443
Utgående balans 31 december 2020	22 831	79 320	102 152
Avyttringar/minskningar	-5 287	-	-5 287
Orealiserade värdeförändringar via årets resultat	1 138	42 509	43 648
Realiserade värdeförändringar via årets resultat	346	-	346
Omklassificering till nivå 2 ¹	-19 028	-	-19 028
Utgående balans 31 december 2021	-	121 830	121 830

¹Avtal om försäljning av fastigheterna i fonden har ingåtts och innehavet har omklassificerats till nivå 2.

VÄRDERINGSANTAGANDEN

Förvaltningsfastigheter	2021	2020
	31 dec	31 dec
Vägt direktavkastningskrav, %	5,6	5,8
Genomsnittlig hyra, EUR/kvm/månad	15,2	15,0
Genomsnittlig kalkylränta, %	6,9	7,2
Långsiktig inflation marknadshyror, %	1,5	1,5
Långsiktig vakansgrad, %	4,5	4,5

Värdepappersinnehav	Segment	Värderingsmetod ¹	Värderingsantaganden ¹
East Capital Baltic Property Fund II	Övriga investeringar	Avtalat försäljningspris	- Långsiktig tillväxttakt 3,8 %, långsiktig rörelsemarginal 9,6 %, WACC 16,5 %, minoritets- och likviditetsrabatt om 25 % tillämpas.
JSC Melon Fashion Group	Övriga investeringar	DCF	

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

KÄNSLIGHETSANALYS

31 december 2021					
Förvaltningsfastigheter, TEUR	Antaganden	Fastigheter i Litauen		Fastigheter i Lettland	
Marknadshyra, %	+/- 5,0	14 545	-14 518	2 750	-2 738
Uthyrningsgrad, %-enhet	+/- 1,0	3 846	-4 101	781	-782
Direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	-12 608	13 806	-2 269	2 366

31 december 2021			Övriga investeringar	
Långfristiga värdepappersinnehav, TEUR	Antaganden		MFG	
Genomsnittlig vägd kapitalkostnad, %-enheter	+/- 1,0		-8 892	10 468
Långsiktig tillväxttakt, %-enheter	+/- 0,4		2 437	-2 288
Långsiktig rörelsemarginal, %-enheter	+/- 0,5		3 822	-3 822

Marknadsrisk, TEUR

Påverkan på årets resultat och kapital				Kassaflöde och intjäning		
Förändring, %	2021 31 dec	2020 31 dec		2021 31 dec	2020 31 dec	
Växelkurs EUR/RUB	+/- 10	12 183	7 932	Marknadsränta +/- 50 räntepunkter	+76 / -76	+87 / -87
Värde ECBPF2 och MFG	+/- 10	14 086	10 215	Marknadsränta +/- 100 räntepunkter	-345 / -152	-107 / -173

Tillgångar och skulder i främmande valutor, TEUR

Likvida medel och skulder			Långfristiga värdepappersinnehav ¹		
	2021 31 dec	2020 31 dec		2021 31 dec	2020 31 dec
Valuta i SEK	83	270	Valuta i rubel (RUB)	121 830	79 320
Leasingskuld i SEK	399	468			

¹Innehav i Melon Fashion Group.

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

TEUR	2021 jan-dec	2020 jan-dec	2021 okt-dec	2020 okt-dec
Övriga intäkter	1 933	1 738	522	435
Centrala administrationskostnader	-3 542	-3 104	-911	-788
Rörelseresultat	-1 609	-1 366	-389	-354
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	42 509	12 423	32 111	22 139
Erhållna utdelningar från investeringar	3 266	-	-	-
Finansiella intäkter	2 477	1 381	897	347
Finansiella kostnader	-1 340	-84	-685	-52
Resultat före skatt	45 304	12 355	31 934	22 080
Skatt	-	-	-	-
Årets/periodens resultat	45 304	12 355	31 934	22 080

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

TEUR	2021 31 dec	2020 31 dec
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	417	491
Inventarier	52	70
Aktier och andelar i koncernföretag	144 048	142 447
Långfristiga värdepappersinnehav	121 830	79 320
Lån till koncernföretag	73 027	27 527
Summa anläggningstillgångar	339 375	249 856
Omsättningstillgångar		
Andra omsättningstillgångar	2 111	1 398
Likvida medel	7 147	10 995
Summa omsättningstillgångar	9 258	12 393
SUMMA TILLGÅNGAR	348 633	262 248
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Aktiekapital	3 660	3 660
<i>Fritt eget kapital</i>		
Överkursfond	251 565	257 848
Balanserad vinst eller förlust inkl. årets resultat	44 814	-491
Summa eget kapital	300 038	261 017
Långfristiga skulder		
Räntebärande skulder	45 000	-
Leasingskuld	399	468
Andra långfristiga skulder	36	113
Summa långfristiga skulder	45 435	581
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder	2 098	155
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 062	496
Summa kortfristiga skulder	3 160	651
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	348 633	262 248

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR

TEUR	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020
Hyresintäkter	5 451	5 558	5 423	5 099	5 251	4 993	4 467	4 475
Fastighetskostnader	-839	-471	-497	-486	-267	-510	-480	-431
Driftnetto	4 612	5 087	4 925	4 613	4 983	4 483	3 987	4 044
Centrala administrationskostnader	-1 000	-795	-936	-1 123	-834	-992	-865	-824
Räntekostnader	-1 749	-1 729	-1 108	-1 014	-1 029	-959	-852	-863
Andra finansiella intäkter och kostnader	-122	-68	-46	-22	-59	-14	-100	-95
Förvaltningsresultat	1 742	2 496	2 836	2 454	3 061	2 519	2 170	2 262
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>								
Fastigheter	13 957	-567	1 450	1 466	14 997	-198	5 322	-2 738
Investeringar	31 995	11 050	-994	1 942	21 981	9 139	3 605	-21 283
Derivat	689	300	22	339	-109	-12	-426	-235
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	861	-	3 906	-	640	-	-	-
Resultat före skatt	49 244	13 279	7 220	6 201	40 570	11 448	10 671	-21 994
Uppskjuten skatt	-1 995	13	-1 076	-551	-3 066	-285	-931	-259
Periodens resultat	47 249	13 292	6 144	5 649	37 504	11 163	9 740	-22 253

BALANSPOSTER I SAMMANDRAG

TEUR	2021 31 dec	2021 30 sep	2021 30 jun	2021 31 mar	2020 31 dec	2020 30 sep	2020 30 jun	2020 31 mar
Förvaltningsfastigheter	469 817	415 531	414 986	374 200	372 400	356 940	336 200	288 020
Långfristiga värdepappersinnehav	121 830	114 150	103 100	104 093	102 152	80 170	71 031	67 426
Kortfristiga värdepappersinnehav	19 028	-	-	-	-	-	-	-
Övriga tillgångar	12 642	5 352	4 340	4 151	3 395	8 541	13 077	3 831
Likvida medel	29 201	63 575	20 218	24 232	24 278	13 804	21 688	43 883
SUMMA TILLGÅNGAR	652 518	598 608	542 644	506 677	502 225	459 456	441 996	403 160
Eget kapital	375 994	328 692	315 348	315 666	309 942	261 502	250 253	245 917
Långfristiga räntebärande skulder	234 574	236 201	192 829	151 832	153 208	168 568	159 338	137 907
Kortfristiga räntebärande skulder	6 510	6 510	6 510	19 791	19 943	6 111	5 783	5 200
Övriga skulder	35 441	27 205	27 957	19 387	19 131	23 275	26 622	14 136
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	652 518	598 608	542 644	506 677	502 225	459 456	441 996	403 160

NYCKELTAL PER KVARTAL

FASTIGHETSRELATERADE	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020
Uthyrningsbar yta, tkvm	143,2	130,5	130,7	120,2	121,0	121,1	113,9	99,5
Antal fastigheter	13	12	12	10	10	11	10	9
Förvaltningsfastigheter, TEUR	469 817	415 531	414 986	374 200	372 400	356 940	336 200	288 020
Överskottsgrad, %	85	92	91	90	95	90	89	90
Uthyrningsgrad, ekonomisk, %	90,0	89,6	92,3	90,4	92,1	94,0	96,3	92,5
Genomsnittshyra, EUR/kvm/månad	15,0	15,0	15,0	15,0	14,9	14,8	14,9	15,0
Genomsnittshyra, EUR/kvm/år	179	180	180	180	179	178	179	180
WAULT, år	4,3	3,7	3,8	4,2	4,4	4,6	4,7	4,9
Vägt direktavkastningskrav, %	5,6	5,8	5,8	5,8	5,8	6,1	6,1	6,1
Miljöcertifierade fastigheter, % av kvm	81	88	88	87	87	79	84	72

FINANSIELLA	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020
Hyresintäkter, TEUR	5 451	5 558	5 423	5 099	5 251	4 993	4 467	4 475
Driftnetto, TEUR	4 612	5 087	4 925	4 613	4 983	4 483	3 987	4 044
Förvaltningsresultat, TEUR	1 742	2 496	2 836	2 454	3 061	2 519	2 170	2 262
Belåningsgrad, %	39	46	38	36	36	40	41	40
Nettobelåningsgrad, %	35	34	35	31	31	37	35	28
Belåningsgrad fastigheter, %	51	58	48	46	46	49	49	50
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	45	43	43	39	40	45	43	34
Kapitalbindningstid, år	2,5	2,8	3,0	2,7	3,0	3,2	3,1	3,3
Räntebindningstid, år	1,5	1,6	2,1	2,1	2,3	2,5	2,5	2,8
Skuldkvot, ggr	15,7	15,2	13,2	12,0	12,4	14,1	15,2	15,0
Soliditet, %	58	55	58	62	62	57	57	61
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,4	3,6	3,4	4,0	3,6	3,5	3,6
Genomsnittlig räntenivå, %	2,8	2,8	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3	2,3
Avkastning på eget kapital, %	53,6	16,5	7,8	7,2	52,5	17,5	15,7	-34,6

AKTIERELATERADE	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020
Eget kapital, TEUR	375 994	328 692	315 348	315 666	309 942	261 502	250 253	245 917
Långsiktigt substansvärde, TEUR	391 853	343 245	330 213	329 477	323 542	271 927	260 381	254 689
Börsvärde, TEUR	341 658	314 569	291 768	272 424	275 527	225 289	236 472	212 439
Börsvärde, TSEK	3 517 707	3 189 465	2 959 115	2 790 782	2 768 633	2 364 465	2 474 440	2 309 477
Antal utgivna aktier vid periodens slut, tusental	22 370	22 370	22 370	22 370	22 370	22 370	22 370	22 370
Antal utgivna aktier vid periodens slut, justerat för återköpta aktier, tusental	22 208	22 149	22 149	22 149	22 149	21 149	21 149	21 149
Vägt genomsnittligt antal aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	22 169	22 149	22 149	22 149	21 627	21 149	21 149	21 149
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR	0,27	0,13	0,31	0,08	0,20	0,17	0,06	0,08
Kassaflöde per aktie, EUR	-1,55	1,96	-0,18	0,00	0,49	-0,37	-1,05	0,31
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,08	0,11	0,13	0,11	0,14	0,12	0,10	0,11
Resultat per aktie före utspädning, EUR	2,13	0,60	0,28	0,26	1,73	0,53	0,46	-1,05
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	2,12	0,60	0,28	0,25	1,73	0,53	0,46	-1,05
Eget kapital per aktie, EUR	16,9	14,8	14,2	14,3	14,0	12,4	11,8	11,6
Eget kapital per aktie, SEK	174	150	144	146	141	130	124	126
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR	17,6	15,5	14,9	14,9	14,6	12,9	12,3	12,0
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	182	157	151	152	147	135	129	131
Aktiekurs, EUR	15,4	14,2	13,2	12,3	12,4	10,7	11,2	10,0
Aktiekurs, SEK	158,40	144,00	133,60	126,00	125,00	111,80	117,00	109,20

ÖVRIGT	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020
EUR/SEK	10,30	10,14	10,14	10,24	10,05	10,50	10,46	10,87
EUR/RUB	85,30	84,35	86,63	88,76	90,50	91,00	80,03	85,73

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

	Q4 2021	Q3 2021	Q2 2021	Q1 2021	Q4 2020	Q3 2020	Q2 2020	Q1 2020
Hyresintäkter	5 451	5 558	5 423	5 099	5 251	4 993	4 467	4 475
Driftnetto	4 612	5 087	4 925	4 613	4 983	4 483	3 987	4 044
Överskottsgrad, %	85	92	91	90	95	90	89	90
Förvaltningsfastigheter och värdepappersinnehav	610 675	529 682	518 086	478 293	474 552	437 110	407 231	355 446
Räntebärande skulder	241 084	242 711	199 339	171 623	173 151	174 679	165 121	143 107
Belåningsgrad, %	39	46	38	36	36	40	41	40
Förvaltningsfastigheter och värdepappersinnehav	610 675	529 682	518 086	478 293	474 552	437 110	407 231	355 446
Räntebärande skulder	241 084	242 711	199 339	171 623	173 151	174 679	165 121	143 107
Likvida medel	29 201	63 575	20 218	24 232	24 278	13 804	21 688	43 883
Nettobelåningsgrad, %	35	34	35	31	31	37	35	28
Förvaltningsfastigheter	469 817	415 531	414 986	374 200	372 400	356 940	336 200	288 020
Räntebärande skulder	241 084	242 711	199 339	171 623	173 151	174 679	165 121	143 107
Belåningsgrad fastigheter, %	51	58	48	46	46	49	49	50
Förvaltningsfastigheter	469 817	415 531	414 986	374 200	372 400	356 940	336 200	288 020
Räntebärande skulder	241 084	242 711	199 339	171 623	173 151	174 679	165 121	143 107
Likvida medel	29 201	63 575	20 218	24 232	24 278	13 804	21 688	43 883
Nettobelåningsgrad fastigheter, %	45	43	43	39	40	45	43	34
Eget kapital	375 994	328 692	315 348	315 666	309 942	261 502	250 253	245 917
Återläggning derivat	1 395	2 084	2 384	2 405	2 745	2 636	2 624	2 198
Återläggning uppskjuten skatt	14 464	12 469	12 482	11 406	10 855	7 789	7 504	6 574
Långsiktigt substansvärde, TEUR	391 853	343 245	330 213	329 477	323 542	271 927	260 381	254 689
Driftnetto	19 237	19 609	19 005	18 067	17 497	16 265	14 577	13 301
Centrala administrationskostnader	-3 853	-3 688	-3 885	-3 815	-3 515	-3 865	-3 699	-3 770
Summa	15 384	15 921	15 119	14 252	13 982	12 400	10 878	9 531
Räntebärande skulder	241 084	242 711	199 339	171 623	173 151	174 679	165 121	143 107
Skuldkvot, ggr	15,7	15,2	13,2	12,0	12,4	14,1	15,2	15,0
Förvaltningsresultat	1 742	2 496	2 836	2 454	3 061	2 519	2 170	2 262
Räntekostnader	1 749	1 729	1 108	1 014	1 029	959	852	863
Resultat före räntekostnader	3 490	4 225	3 943	3 468	4 090	3 478	3 022	3 125
Räntetäckningsgrad, ggr	2,0	2,4	3,6	3,4	4,0	3,6	3,5	3,6
Periodens resultat, annualiserat	188 996	53 166	24 576	22 598	150 016	44 652	38 960	-89 012
Genomsnittligt eget kapital	352 343	322 020	315 507	312 804	285 722	255 877	248 085	257 055
Avkastning på eget kapital, %	53,6	16,5	7,8	7,2	52,5	17,5	15,7	-34,6

Definitioner och ordlista

Eastnine tillämpar ESMA:s riktlinjer om alternativa nyckeltal. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering och jämförelse av bolagets finansiella ställning, finansiella resultat och kassaflöden. Dessa finansiella mått och nyckeltal ska ses som ett komplement för mått som definieras enligt IFRS. Nedan nyckeltal är inte definierade enligt IFRS om inte annat anges.

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

Direktavkastning, intjäningsförmåga

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

Direktavkastningskrav, fastigheter

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

Genomsnittshyra

Genomsnittlig hyra vid periodens slut.

Hyresvärde

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

Triple-net hyra

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

Uthyrningsbar yta

Total yta tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, yta

Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet.

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

Vakansgrad, ekonomisk

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

Vakansgrad, yta

Outhyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

WAULT

Genomsnittlig återstående avtalslängd för hyresavtalen vid periodens slut, viktat efter avtalade hyresintäkter.

Nyckeltalet visar viktad tidsrisk för framtida vakanser.

Överskottsgrad

Periodens driftnetto i förhållande till periodens hyresintäkter.

FINANSIELLA NYCKELTAL

Avkastning på eget kapital

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

Belåningsgrad

Räntebärande skulder i förhållande till summan av förvaltningsfastigheter och värdepappersinnehav.

Belåningsgrad fastigheter

Räntebärande skulder i förhållande till förvaltningsfastigheter.

Driftnetto

Hysesintäkter minus fastighetskostnader.

EBITDA

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

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar, erhållna utdelningar och skatt.

Genomsnittlig räntenivå

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder vid periodens slut.

Hyresintäkter

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

Kapitalbindningstid

Återstående genomsnittlig löptid för räntebärande skulder vid periodens slut.

Nettobelåningsgrad

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

Nettobelåningsgrad fastigheter

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

Räntebindningstid

Återstående genomsnittlig räntebindningstid för räntebärande skulder vid periodens slut.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat med återläggning av räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

Nyckeltalet visar hur väl kassaflödet räcker för att täcka räntekostnaderna.

Räntetäckningsgrad proforma

EBITDA proforma i förhållande till finansiella kostnader proforma.

Nyckeltalet rapporteras som covenant till Eastnines obligationsinnehavare.

Skuldkvot

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

Soliditet

Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL**Eget kapital per aktie**

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

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden.

Kassaflöde per aktie

Periodens kassaflöde dividerat med vägt genomsnittligt antal aktier under perioden.

Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med vägt genomsnittligt antal aktier under perioden.

Långsiktigt substansvärde

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

Långsiktigt substansvärde per aktie

Långsiktigt substansvärde i relation till antal utgivna aktier (exklusive återköpta aktier).

Resultat per aktie (definition enligt IFRS)

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

ORDLISTA**Break-option**

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

Bruttoarea

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

Fastighet

Avser fastighet som innehas med äganderätt eller genom tomträttsavtal.

GRESB

Förkortning för Global Real Estate Sustainability Benchmark.

Gröna hyresavtal

Hyresavtal där Eastnine och hyresgästen fastslår att aktivt arbeta för att främja och förbättra fastighetens/lokalens miljöprestanda.

ICT

Förkortning för Informations- och kommunikationsteknik (Information and Communication Technology).

IFRS

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

Miljöcertifieringssystem

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

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

Nettouthyrning

Årliga hyresintäkter från nytecknade minus uppsagda hyresavtal under perioden.

Nollräntegolv

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

Räntederivat

Avtal om köp och försäljning av räntor vars pris och villkor påverkas av faktorer såsom tid, inflation och marknad. Derivatavtal ingås normalt för att säkerställa förutsägbara räntenivåer för hela eller delar av de räntebärande lånen. Ränteswap är ett derivat vars värde på förfallodagen är noll och avtalet upphör att gälla utan ytterligare betalningsflöden.

Substansrabatt/premie

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

Verkligt värde

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

Återköp av egna aktier

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

Finansiell kalender

Årsredovisning 2021:	Vecka 13 2022
Årsstämma 2022:	26 april 2022
Delårsrapport januari-mars 2022:	4 maj 2022
Delårsrapport januari-juni 2022:	14 juli 2022
Delårsrapport januari-september 2022:	9 november 2022
Bokslutskommuniké 2022:	8 februari 2023

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

Informationen i denna bokslutskommuniké är information som Eastnine AB är skyldig att offentliggöra i enlighet med marknadsmissbruks-förordningen. Rapporten lämnades för publicering 11 februari 2022, kl. 07.00.

Kontaktinformation

Kestutis Sasnauskas, vd, 08-505 977 00
Britt-Marie Nyman, CFO och vice vd, 070-224 29 35

Eastnine AB
Kungsgatan 30, Box 7214
103 88 Stockholm
Tel: 08-505 977 00
www.eastnine.com
Organisationsnummer: 556693-7404

Eastnine förvärvade fastigheten Uptown Park i december 2021. Fastigheten, som omfattar 12 700 kvm, är fullt uthyrd till huvudsakligen Vinted, som är Litauens första enhörning, och Bentley Systems.