

Bokslutskommuniké Januari–december 2023

Förvaltningsresultatet för 2023 ökade med 32 procent och var det högsta någonsin. Den positiva utvecklingen är i första hand ett resultat av större fastighetsbestånd samt förbättrat räntenetto efter försäljningen av Melon Fashion Group (MFG).

Januari–december 2023

- Hyresintäkterna ökade med 19 procent till 36 166 TEUR (30 299), till följd av ett större genomsnittligt fastighetsbestånd samt högre genomsnittlig uthyrningsgrad och hyresnivå under året. Hyresintäkter i en jämförbar portfölj ökade med 9 procent.
- Driftnettot ökade med 22 procent till 33 631 TEUR (27 487), motsvarande en överskottsgrad om 93 procent (91).
- Förvaltningsresultatet ökade med 32 procent till 17 698 TEUR (13 413), motsvarande 0,80 EUR per aktie (0,60). Resultatet är positivt påverkat av högre ränteintäkter efter försäljningen av innehavet i MFG i augusti samt lägre räntekostnader efter lösen av Eastnines enda obligationslån i oktober.
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till -42 452 TEUR (92 589). Av förändringarna hänförs -34 685 TEUR (9 383) till fastigheter, -7 767 TEUR (12 417) till derivat och noll (70 789) till övriga investeringar. Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter motsvarade -5,7 procent.
- Realiserade värdeförändringar och utdelningar uppgick till -49 870 TEUR (7 075), huvudsakligen relaterat till försäljningen av innehavet i MFG.

- Årets resultat uppgick till -72 048 TEUR (108 560), motsvarande -3,24 EUR/aktie efter utspädning (4,88).
- Nettouthyrningen uppgick till -270 TEUR (2 048). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 93,1 procent (96,3).
- Fastighetsvärdet var 574 MEUR (606) vid årets slut.

Viktiga händelser under fjärde kvartalet

- Under fjärde kvartalet var orealiserade värdeförändringar fastigheter samt nettouthyrningen positiva och uppgick till 21 TEUR (1 848) respektive 334 TEUR (-288).
- I oktober genomfördes förtidsinlösen av Eastnines obligationslån. Lösenbelopp var cirka 46 MEUR.
- Styrelsen antog i december en ny affärsplan.

Viktiga händelser efter årets slut

- Styrelsen föreslår en utdelning om 4,64 SEK/aktie (3,40) att utbetalas kvartalsvis om vardera 1,16 SEK/aktie. Utdelningsförslaget, som innebär en ökning om 36 procent, utgör 53 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.

Nyckeltal i urval	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 okt-dec	2022 okt-dec
Hyresintäkter, TEUR	36 166	30 299	8 967	8 495
Förvaltningsresultat, TEUR	17 698	13 413	4 483	3 600
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,80	0,60	0,20	0,16
Årets resultat, TEUR	-72 048	108 560	172	-277
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	-3,24	4,88	0,01	-0,01
Avkastning på eget kapital, %	-16,3	25,4	0,9	0,0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,4	2,2	2,2

Nyckeltal i urval	2023 31 dec	2022 31 dec
Belåningsgrad ¹ , %	27	51
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	207	243
Aktiekurs, SEK	172,00	120,80

¹ Fram till och med Delårsrapport januari-september 2023 benämnd Nettobelåningsgrad fastigheter.

1 EUR = 11,13 SEK den 31 december 2023 (källa: Reuters). I denna rapport avser jämförelsetalen inom parentes för resultatposter perioden januari-december 2022 och för balansposter 31 december 2022. Med Bolaget avses Eastnine-koncernen.

Detta är Eastnine

Eastnine är ett svenskt fastighetsbolag med moderna och hållbara kontorsfastigheter i Baltikum och Polen.

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

Hyresgästerna utgörs huvudsakligen av stora och stabila internationella bolag med långa hyresavtal.

Mål i affärsplan 2023

Eastnines affärsplan 2023 gällde fram till slutet av året, liksom de mål som redogörs för på denna sida. På s. 3 presenteras Eastnines nya affärsplan och mål.

Verksamhet	Status 31 december 2023
Fastighetsportfölj om 700 MEUR vid slutet av 2023.	574 MEUR
Förvaltningsresultatet under kvartal fyra 2023 (omräknat i årstakt) ska uppgå till 25 MEUR.	17,9 MEUR (årstakt Q4 2023)
Finansiella	
Utdelningen ska över tid motsvara minst 50 % av förvaltningsresultatet efter avdrag för aktuell skatt.	53 % ¹
Avkastning på eget kapital bör uppgå till minst 10 % över tid.	10,3 % (årstakt, 36 månader)
Belåningsgrad ska uppgå till max 60 %.	27 %
Soliditeten ska vara minst 35 %.	56 %
Hållbarhet	
Fastighetsbeståndet ska vara miljöcertifierat i nivå med LEED Gold, BREEAM Excellent eller högre.	94 %
Andelen grön finansiering ska öka.	60 % (64 % per 31 dec 2022)

¹ Baseras på styrelsens förslag till årsstämman 2024 om 4,64 SEK per aktie.

Ny affärsplan

Eastnines styrelse antog i december 2023 en ny affärsplan. Vi ska skapa konkurrensfördelar för våra kunder genom att tillhandahålla de bästa mötesplatserna där idéer kan flöda, människor mötas och framgångsrik affärsverksamhet utvecklas. Polen och Baltikum kvarstår som prioriterade marknader, liksom det övergripande målet om en hållbar, attraktiv totalavkastning för investerare. Portföljen av kontorsfastigheter ska växa förutsatt lönsam tillväxt.

Vision

Eastnine ska skapa och tillhandahålla de bästa mötesplatserna där idéer kan flöda, människor mötas och framgångsrik affärsverksamhet utvecklas.

Affärsidé

Eastnine ska vara den ledande, långsiktiga leverantören av moderna och hållbara kontorslokaler i förstklassiga lägen på utvalda marknader i Baltikum och Polen.

Affärsmodell

Förvaltning

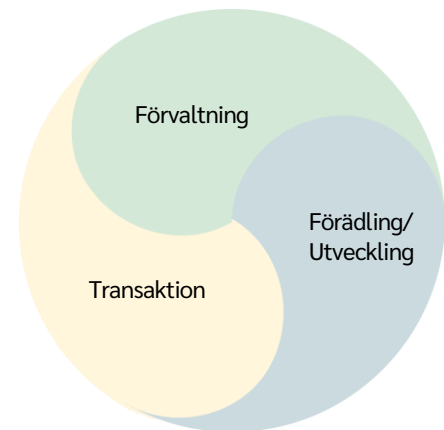
Fastigheterna ska förvaltas i nära samarbete med kunderna för att möjliggöra att både Eastnine och kunderna kan uppnå sina respektive mål.

Förädling/Utveckling

Fastighetsportföljen ska ständigt förbättras genom investeringar i den existerande portföljen i syfte att förbättra lönsamheten. Utveckling av nya fastigheter ska ske när den förväntade avkastningen uppskattas vara tillfredsställande.

Transaktion

Nya förvärv och omfördelning av investeringar ska bidra till lönsamheten.



Nya mål

Eastnines övergripande mål är att skapa en hållbar, attraktiv totalavkastning på aktieägarnas investering.

Tillväxtmål: Eastnines långsiktiga ambition är att växa fastighetsportföljen i syfte att öka lönsamheten.

Finansiella mål:

- Avkastning på eget kapital bör vara minst 10 procent över tid.
- Förvaltningsresultat per aktie bör öka.
- Utdelning ska, över tid, motsvara minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter avdrag för aktuell skatt.

Finansiella limiter:

- Eastnine eftersträvar en belåningsgrad (tidigare nettobelåningsgrad fastigheter) kring 50 procent över en konjunkturcykel. Belåningsgraden ska inte överstiga 60 procent.
- Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr.

Miljömässiga hållbarhetsmål:

Eastnine har som ambition att vara en ledare inom hållbarhet i våra regioner genom att sträva mot följande mål:

- 100 procent EU taxonomi-förenlig fastighetsverksamhet.
- Klimatneutral fastighetsdrift år 2030 och reducerade utsläpp från nybyggnation och hyresgästanpassningar.
- 100 procent hållbarhetscertifierad fastighetsportfölj.
- Femstjärnig rating från GRESB.

Rekordresultat efter ett historiskt år

Eastnine avslutar 2023 med att leverera det högsta förvaltningsresultatet någonsin för ett räkenskapsår. Efter att ha lyckats genomföra försäljningen av innehavet i MFG, vårt enskilt viktigaste mål under året, kunde vi därefter förtidsinlösa Eastnines enda obligationslån och placera överskjutande likviditet med god avkastning. Nu fokuserar vi på nästa steg; att förvärva fler moderna och hållbara kontorsfastigheter som bidrar till ökad lönsamhet. Allt i linje med den nya affärsplanen som antogs i december.



kvartal med negativa siffror, det senare relaterat till den höga uthyrningsgraden.

Stabil finansiering

Eastnine har en låg belåningsgrad och stor kassa. Kapitalbindningen kommer att öka redan under första kvartalet i samband med att vi refinansierar större delen av de lån som förfaller under 2024 på lite längre löptider.

Värdeförändringar fastigheter

Efter tre kvartal med relativt stora negativa realiserade värdeförändringar för fastigheter, låg värdena i stort sett stilla under fjärde kvartalet. Visserligen fortsatte det vägda direktavkastningskravet i värderingarna att stiga med 0,2 procentenheter till 6,4 procent, men samtidigt steg också marknadshyran. Mycket talar för att trenden med stigande avkastningskrav för fastigheter, samt fallande fastighetsvärden, kan ha stannat av som en effekt av lägre inflation och sjunkande nivåer för långa räntor. Under helåret 2023 uppgick de negativa realiserade värdeförändringarna till 5,7 procent.

Förvaltningsresultatet på rekordnivå

Förvaltningsresultatet för 2023 är på rekordnivå, trots högre finansieringskostnader. Rensat för engångskostnader, i samband med lösen av Eastnines enda obligationslån, är även resultatet för fjärde kvartalet på den högsta nivån någonsin. Det är huvudsakligen två affärer som bidragit till resultatökningen för året; förvärvet av fastigheten Nowy Rynek D i maj 2022 och försäljningen av innehavet i MFG i augusti 2023. Förvärvet av Nowy Rynek D innebar att vi erhöll hyresintäkter under hela 2023, jämfört med åtta månader närmast föregående år. Försäljningen av MFG-innehavet resulterade i att vi kunde förtidsinlösa obligationslånet och placera resterande likviditet med god avkastning. Båda dessa affärer bidrog till att viktiga nyckeltal stärktes. Såväl uthyrningsgrad, överskottsgrad som hyresnivå har under 2023 varit på en högre genomsnittlig nivå, jämfört med 2022. En hög uthyrningsgrad påverkar hyresintäkter positivt och minskar fastighetskostnaderna. Under fjärde kvartalet uppvisade vi återigen en positiv nettouthyrning efter två

“**Det övergripande målet är att skapa en hållbar, attraktiv totalavkastning för våra aktieägare. Under 2023 uppgick totalavkastningen på aktieägarnas investering till hela 46 procent.**”

Ny affärsplan och hög totalavkastning

I december 2023 antog styrelsen en ny affärsplan, den tidigare planen sträckte sig till slutet av 2023. Eastnine ska förvärva fler moderna och hållbara kontorsfastigheter på våra marknader i Polen och Baltikum under förutsättning att förvärven bidrar till ökad lönsamhet. Det övergripande målet, i både gamla och nya affärsplanen, var och är att skapa en hållbar, attraktiv totalavkastning för våra aktieägare. Under 2023 uppgick totalavkastningen på aktieägarnas investering till hela 46 procent. Jag vill avsluta med att tacka samtliga medarbetare för en väl genomförd insats under året som gått. Vi har en liten, effektiv organisation, vilket innebär att varje person och insats är viktig!

Kestutis Sasnauskas, vd



Svenskt Luciafirande anordnas varje år i några av våra fastigheter i Baltikum och Polen. Här samlas hyresgästerna i entrén till 3Bures-1,2 i Vilnius.



I november firades St. Martin's Day i vår fastighet Nowy Rynek D i Poznan med att hyresgästerna bjöds på croissanter. Bakverken hade köpts in via en välgörenhetskampanj där Eastnine var med och sponsrade en julaftonsmiddag för fattiga, hemlösa, ensamma och äldre.

Marknad

Det fjärde kvartalet bjöd på tecken som kan tyda på ett trendbrott. Både centralbanker och andra marknadsaktörer har börjat tala om att räntetoppen kan vara nådd samtidigt som två större fastighetstransaktioner annonserats i Baltikum. I Vilnius har marknads- hyror för kontor fortsatt att stiga och nya utvecklingsprojekt börjat planeras. Samtidigt är riskerna för bakslag på såväl ränte- som finansmarknader betydande.

Marknadsutveckling

Under det fjärde kvartalet noterades en förändring i centralbankernas kommunikation och marknadens ränteförväntningar. Inflationstakten har sjunkit till nivåer som fått centralbanker i både USA och Europa att tala om att räntetoppen är nådd och marknaden har samtidigt priset in räntesänkningar. I eurozonen sjönk femårsswapen från 3,4 till 2,4 procent under fjärde kvartalet, vilket innebär att kostnaden för räntesäkrade femårslån är hela 100 punkter lägre än närmast föregående kvartal. Däremot är den mer än 200 punkter högre än för två år sedan och det finns betydande risker på nedsidan. Arbetsmarknaderna är förvånansvärt robusta, vilket kan innebära att räntesänkningarna blir färre och/eller långsammare än vad marknaden har prissatt, samtidigt som geopolitiska spänningar kvarstår och inte mildras av att det amerikanska presidentvalet i november 2024 närmar sig.

Hyresmarknad

I Baltikum färdigställdes flera kontorsfastigheter, såsom Flow och Artery i Vilnius centrala affärsdistrikt och Elemental och V118 i Rigas Skanstesområde, i slutet av året. Totalt har, under 2023, runt 72 000 kvm kontorsyta tillförts i Vilnius, runt 62 000 i Riga och runt 49 000 i Poznan. Ökningen motsvarar 6-10 procent tillväxt i städernas kontorsstockar enligt Colliers och JLL. Under året steg vakansgraderna till 21,6 procent (15,5) i Riga och 14,7 procent (10,5) i Poznan, medan vakansgraden sjönk något i Vilnius till 7,1 procent (7,6) efter en fortsatt stark nettoabsorption av kontor. Det är också i Vilnius som marknadshyror stigit mest, med topphyror på 21 EUR per kvm och månad vid årsskiftet, jämfört med 20 EUR ett

kvartal tidigare och 18 EUR ett år tidigare, enligt Colliers. Även i Poznan tecknas hyresavtal för moderna kontorsytor på något högre nivåer; strax över 16,00 EUR jämfört med något under 16,00 EUR ett år tidigare. I Riga har topphyrorna varit oförändrade på 18 EUR under året, enligt Colliers.

Medan nya projektstarter lyser med sin frånvaro i Riga och Poznan kan det vara på väg att ändras i Vilnius. De lokala utvecklarna Lords L.B. Asset Management och Releven har börjat planera nya projekt i Vilnius centrala affärsdistrikt, vilka kan stå färdiga om några år.

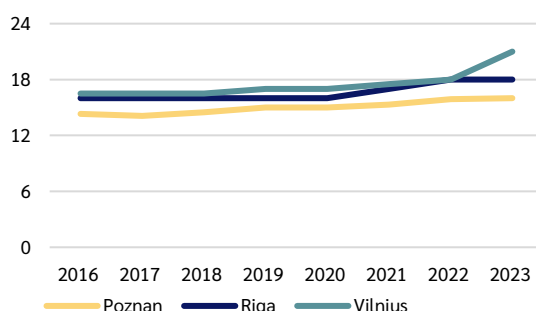
Transaktionsmarknad

Även på transaktionsmarknaden syns tecken på ett eventuellt trendbrott, där två större fastighetstransaktioner annonserats i Baltikum under det fjärde kvartalet. I Vilnius har Lords L.B. Asset Management ingått avtal om att förvärva en kontorspark om drygt 100 000 kvm i norra Vilnius från Technopolis, den tidigare nordiska kontorsjätten som också avyttrat sin närvaro i Finland. I Riga är det svenska East Capital som förvärvat en logistik- och lagerfastighet om 94 000 kvm i en "sale and leaseback"-transaktion från Rimi Baltic, som är en del av ICA-gruppen. I Polen är transaktionsaktiviteten ännu låg, delvis beroende på de tyska investerare som tidigare dominerat marknaden är upptagna på hemmaplan.

Direktavkastningskraven för högkvalitativa kontorsfastigheter i centrala lägen bedöms under kvartalet vara oförändrade på 6,50 procent i Vilnius och Riga men stigit något i Poznan till 7,25 procent. Under året uppgår ökningarna till 100-125 punkter.

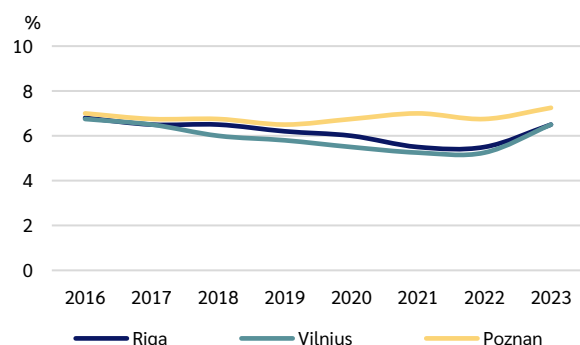
Hyresnivå premiumkontor

Hyresnivå
EUR/kvm/mån



Källa: Colliers, JLL, Newsec

Direktavkastningskrav premiumkontor



Januari–december 2023

Eastnines driftnetto och förvaltningsresultat 2023 är på rekordnivå, till stor del förklarat av en större fastighetsportfölj. Förvaltningsresultatet har påverkats positivt av högre ränteintäkter efter försäljningen av innehavet i MFG samt lägre räntekostnader efter lösen av obligationen. Negativa orealiserade och realiserade värdeförändringar medförde ett negativt resultat för året.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 19 procent under året till 36 166 TEUR (30 299), till följd av ett större fastighetsbestånd, högre genomsnittlig uthyrningsgrad och högre genomsnittshyra. Hyresintäkter i en jämförbar portfölj ökade med 9 procent. Genomsnittlig hyresnivå har under året ökat med 5 procent till 193 EUR per kvm och år.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna minskade med 10 procent till -2 535 TEUR (-2 812). Minskningen beror framför allt på högre genomsnittlig uthyrningsgrad, men även lägre el- och värmekostnader har påverkat. En stor andel av kostnaderna för fastighetsdriften debiteras hyresgästerna i enlighet med hyresavtalen. Endast fastighetskostnader som ej faktureras hyresgästerna ingår i Bolagets fastighetskostnader. Det innebär att redovisade fastighetskostnader bland annat påverkas av förändrad vakansgrad.

Driftnetto och förvaltningsresultat

Driftnettot ökade med 22 procent till 33 631 TEUR (27 487) och överskottsgraden uppgick till 93 procent (91). Förbättringen av driftnettot är hänförlig både till högre hyresintäkter och lägre fastighetskostnader.

Centrala administrationskostnader minskade till -3 679 TEUR (-4 224), bland annat på grund av lägre personalkostnader. Räntekostnaderna ökade till -13 586 TEUR (-9 374) på grund av upptagande av lån i samband med förvärv i maj 2022 samt stigande räntenivå. Under fjärde kvartalet uppkom engångskostnader i samband med förtidsinlösen av obligationslånet som påverkade räntekostnader samt andra finansiella kostnader.

Förvaltningsresultatet ökade med 32 procent till 17 698 TEUR (13 413), motsvarande 0,80 EUR (0,60) per aktie.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar uppgick till -42 452 TEUR (92 589). Av förändringarna hänförs -34 685 TEUR (9 383) till fastigheter, -7 767 TEUR (12 417) till derivat och noll (70 789) till övriga investeringar. Realiserade värdeförändringar samt utdelningar uppgick till -49 870 TEUR (7 075), vilket inkluderar realiserad värdeförändring efter MFG-försäljningen (inklusive transaktionskostnader) om -50 406 TEUR (-), utdelning från MFG om 238 TEUR (7 075) och återbetalning från East Capital Baltic Property Fund II om 298 TEUR (-).

Skatt

Årets skatt uppgick till 2 576 TEUR (-4 516), varav uppskjuten skatt var 3 025 TEUR (-4 307) och aktuell skatt var -449 TEUR (-209), den senare huvudsakligen i Polen. Den uppskjutna skatten är främst hänförlig till skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värden, orealiserade värdeförändringar på derivat samt skattemässiga underskott.

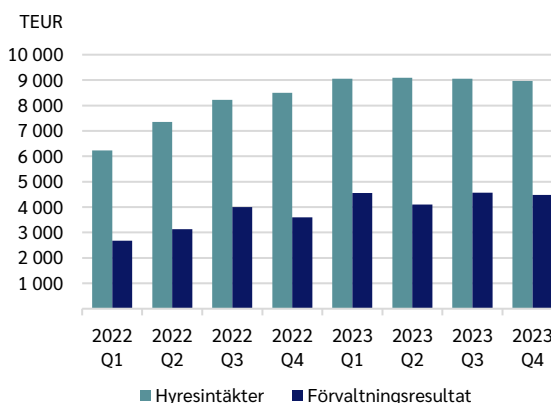
Resultat

Årets resultat uppgick till -72 048 TEUR (108 560) och årets totalresultat till -71 658 TEUR (108 707).

Segmentsrapportering

Fastigheter i Litauen genererade ett förvaltningsresultat om 16 452 TEUR (15 612) och ett resultat för året om -10 159 TEUR (29 600). För Fastigheter i Lettland uppgick förvaltningsresultatet till 1 709 TEUR (1 650) och årets resultat till -6 542 TEUR (2 151). Fastigheter i Polen genererade ett förvaltningsresultat om 5 542 TEUR (2 853) och årets resultat var -635 TEUR (5 648). För segmentet Övriga investeringar uppgick årets resultat till -49 870 TEUR (77 864), varav orealiserade värdeförändringar uppgick till noll TEUR (70 789) och realiserade värdeförändringar och erhållna utdelningar till -49 870 TEUR (7 075), främst relaterat till avyttringen av innehavet i MFG. Ej allokerade centrala administrationskostnader, ränteintäkter, räntekostnader och andra finansiella intäkter och kostnader och uppskjuten skatt uppgick till -4 842 TEUR (-6 702).

Hyresintäkter och förvaltningsresultat



Resultat och finansiell ställning i sammandrag

TEUR	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Hyresintäkter	36 166	30 299
Fastighetskostnader	-2 535	-2 812
Driftnetto	33 631	27 487
Centrala administrationskostnader	-3 679	-4 224
Räntenetto	-11 545	-9 374
Finansiella intäkter/kostnader	-709	-476
Förvaltningsresultat	17 698	13 413
Orealiserade värdeförändringar	-42 452	92 589
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-49 870	7 075
Aktuell/uppskjuten skatt	2 576	-4 516
Årets resultat	-72 048	108 560
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	391	147
Årets totalresultat	-71 658	108 707

TEUR	2023 31 dec	2022 31 dec
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	573 771	606 222
Derivatinstrument	3 254	11 022
Övriga tillgångar	7 476	7 055
Likvida medel	128 620	19 820
Värdepappersinnehav som innehas för försäljning	-	193 355
SUMMA TILLGÅNGAR	713 121	837 474
EGET KAPITAL & SKULDER		
Eget kapital	400 176	478 508
Räntebärande skulder	284 322	326 882
Uppskjuten skatteskuld	15 768	18 788
Övriga skulder	12 855	13 296
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER	713 121	837 474

Resultat fördelat per segment i sammandrag

TEUR	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Fastigheter i Litauen		
Förvaltningsresultat	16 452	15 612
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-22 849	9 603
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-5 032	7 610
Uppskjuten skatt	1 270	-3 224
Resultat Fastigheter i Litauen	-10 159	29 600
Fastigheter i Lettland		
Förvaltningsresultat	1 709	1 650
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-7 981	-220
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-268	724
Aktuell skatt	-2	-3
Resultat Fastigheter i Lettland	-6 542	2 151
Fastigheter i Polen		
Förvaltningsresultat	5 542	2 853
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-3 854	-
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-2 468	4 083
Aktuell skatt	-447	-206
Uppskjuten skatt	592	-1 082
Resultat Fastigheter i Polen	-635	5 648
Övriga investeringar		
Orealiserade värdeförändringar	-	70 789
Realiserade värdeförändringar och utdelningar	-49 870	7 075
Resultat Övriga investeringar	-49 870	77 864
Ofördelat		
Centrala administrationskostnader	-3 679	-4 064
Ej allokerat finansnetto	-2 326	-2 639
Uppskjuten skatt	1 163	-
Resultat Ofördelat	-4 842	-6 702
Årets resultat	-72 048	108 560

Finansiering

Eastnines verksamhet finansieras i huvudsak av eget kapital och banklån. Belåningsgraden¹ uppgick till 27 procent (51) vid årets slut. Minskningen i belåningsgrad beror på försäljning av innehavet i MFG, som var obelånat. Soliditeten uppgick till 56 procent (57).

Eget kapital uppgick till 400 176 TEUR (478 508) och räntebärande skulder till 284 322 TEUR (326 882). I oktober genomfördes förtida inlösen av Eastnines enda obligationslån till ett belopp om cirka 46 MEUR, varefter all räntebärande skuld utgjordes av banklån. Grön finansiering utgjorde 60 procent (64) av total räntebärande skuld. Minskningen beror på lösen av den gröna obligationen samt förändring i bankers klassificering av gröna lån. Under året har nya krediter om 10 519 TEUR upptagits och 56 481 TEUR refinansierats. Outnyttjad checkräkningskredit uppgick till 3 000 TEUR (3 000).

Genomsnittlig räntenivå uppgick till 4,0 procent (3,4), genomsnittlig räntebindningstid till 1,7 år (1,8) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,1 år (2,3). Räntetäckningsgraden som under kvartalet uppgick till 2,2 ggr (2,2) är negativt påverkad av engångskostnader i samband med förtidsinlösen av obligationen. Samtliga räntebärande skulder, förutom den outnyttjade checkräkningskrediten, löper med rörlig ränta kopplad mot Euribor 3M alternativt 6M. 72 procent (71) av total räntebärande skuld hade räntesäkrats genom derivat.

Under året har skulderna amorterats med 8 079 TEUR (7 542). Den årliga amorteringstakten enligt avtal uppgick till 7 486 TEUR (8 301) vid årets slut, motsvarande 2,6 procent (2,5) av räntebärande skuld. Eastnines derivat bestod av 204 836 TEUR (230 679) i ränteswappar. Derivatet värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultatet, utan påverkan på kassaflödet. Det verkliga värdet på derivaten uppgick till 3 254 TEUR (11 022). Vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

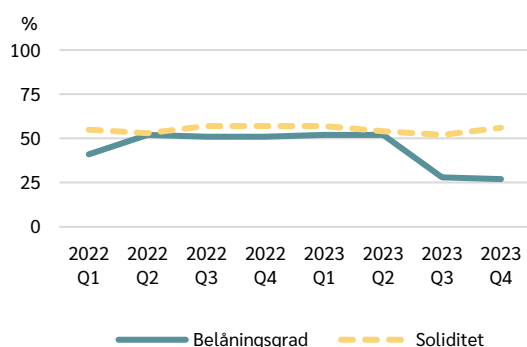
Substansvärde och eget kapital per aktie

Långsiktigt substansvärde per aktie var 18,6 EUR (21,9) vid årets slut, motsvarande 207 SEK per aktie (243). Eget kapital per aktie var 18,0 EUR (21,5), motsvarande 200 SEK per aktie (240).

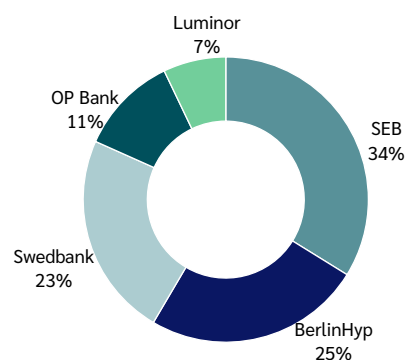
Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 17 715 TEUR (20 259) under året. Förändringar i rörelsekapitalet var -984 TEUR (-709). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till 141 328 TEUR (-108 264) och från finansieringsverksamheten till -49 274 TEUR (79 281). Årets kassaflöde uppgick till 108 785 TEUR (-9 434). Likvida medel vid årets slut var 128 620 TEUR (19 820).

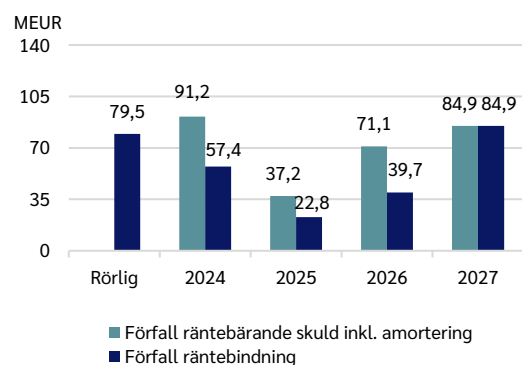
Belåningsgrad¹ och soliditet



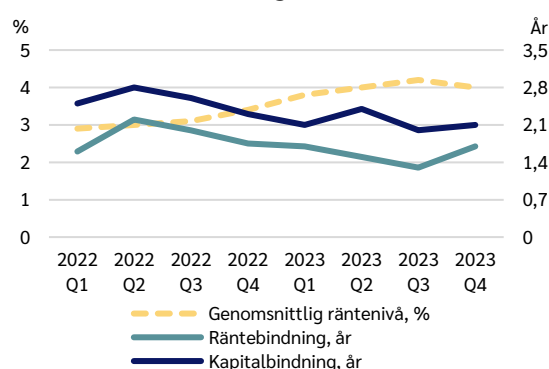
Fördelning räntebärande skuld



Förfallostruktur räntebärande skuld² & ränta



Räntenivå samt bindningstid



¹ Fram till och med Delårsrapport januari-september 2023 benämnd Nettobelåningsgrad fastigheter.

² Inklusive amortering.

Fastighetsbestånd

Fastighetsvärdet minskade till 574 MEUR (606) under året. Orealiserade värdeförändringar uppgick till -35 MEUR, motsvarande -5,7 procent. Värdeförändringen beror framför allt på högre avkastningskrav i värderingarna, vilka i genomsnitt uppgick till 6,4 procent vid årets slut. Inga fastigheter har förvärvats eller avyttrats.

Fastighetsportfölj

Per den sista december 2023 bestod Eastnines fastighetsportfölj av 13 moderna kontorsfastigheter och en utvecklingsfastighet med ett sammanlagt marknadsvärde om 573,8 MEUR (606,2), varav projektfastigheter uppgick till 12,7 MEUR (12,6). Fastigheterna är belägna i citylägen i Vilnius, Poznan och Riga med bra kommunikationer och tillgänglighet. Kontorslokaler utgör 96 procent av den uthyrningsbara ytan och resterande 4 procent avser till största delen lokaler för service och handel.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 93,1 procent (96,3). Hyresvärdet ökade till 37,8 MEUR (35,7). Överskottsgraden förbättrades till 93 procent, att jämföra med 91 procent för 2022. Fastighetsbeståndets genomsnittliga ålder, exklusive byggnader på utvecklingsprojektet Kimmel, var 9,8 år (8,8) vid årets slut.

Litauen

I Litauens huvudstad Vilnius är Eastnines moderna och hållbara kontorsfastigheter koncentrerade till tre områden. I det centrala affärsdistriktet, som löper längs med gatan Konstitucijos prospektas, beläget norr om floden Neris, återfinns en stor del av Vilnius bestånd av A-klassade kontor. Här finns Eastnines tre S7-fastigheter samt två 3Bures-fastigheter. Vid parlamentskvarteret är Eastnines fastigheter Vertas-1, Vertas-2 samt Uniq belägna. Fastigheten Uptown Park är belägen i ett område med flera nybyggnationer, nära centralstationen och strax utanför Vilnius gamla stadskärna. Vid årets slut uppgick Eastnines sammanlagda uthyrningsbara yta i Vilnius till drygt 120 900 kvm, motsvarande en marknadsandel om cirka 11 procent

av kontorsmarknaden i staden. Hyresvärdet har under året ökat till 24,8 MEUR (23,7). Fastighetsvärdet var 382,6 MEUR (403,7) vid årets slut, varav projektfastigheter uppgick till 0,4 MEUR (0,3).

Polen

I Poznan, en av Polens större regionstäder, återfinns Eastnines kontorsfastighet Nowy Rynek D. Fastigheten ligger centralt i Poznans affärsområde, nära både centralstationen och Gamla stan. Vid årets slut uppgick Eastnines uthyrningsbara yta i Poznan till cirka 39 300 kvm, vilket bedöms motsvara 6 procent av kontorsmarknaden i staden. Hyresvärdet uppgick till 8,3 MEUR (7,5) och fastighetsvärdet uppgick till 117,1 MEUR (120,9) vid årets slut.

Lettland

I Lettlands huvudstad Riga saknas ett tydligt centralt affärsdistrikt och utveckling av moderna kontor sker i ett antal mikrolägen. Eastnines samtliga kontorsfastigheter är belägna centralt, längs en av stadens viktigaste gator Krisjaņa Valdemara iela, samt den intilliggande gatan Zala iela. Fastighetsportföljens totala uthyrningsbara yta uppgick till drygt 22 600 kvm, vilket bedöms motsvara cirka 3 procent av kontorsmarknaden i staden. Hyresvärdet uppgick till 4,7 MEUR (4,5). Fastighetsvärdet inklusive projektfastigheter uppgick, vid årets slut, till 74,1 MEUR (81,6), varav värdet på projektfastigheter var 12,3 MEUR (12,3).

Fastighetsbestånd per segment

Segment	Uthyrningsbar yta, kvm				Varav vakant yta, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Fastighetsvärde, MEUR	Andel av värde, %
	Kontor	Handel och service	Övrigt	Total yta				
Litauen	117 377	3 247	294	120 918	8 163	95,0	382,6	67
Polen	38 417	576	265	39 258	-	100,0	117,1	20
Lettland	20 079	2 476	25	22 581	5 561	76,6	74,1	13
Totalt	175 873	6 299	585	182 757	13 724	93,1	573,8	100

Fastighetsutveckling

Eastnine hade vid årets slut tre framtida utvecklingsprojekt.

Projektet The Pine i Riga som planeras att uppföras i direkt anslutning till befintlig byggnad på fastigheten Alojas Biroji, beräknas omfatta cirka 15 600 kvm uthyrbar yta. Projektfastigheten Kimmel, bestående av mark i centrala Riga, bedöms uppgå till cirka 35 000 kvm uthyrningsbar yta. På befintlig mark invid 3Bures-fastigheterna i Vilnius centrala affärsdistrikt planerar Eastnine att uppföra en ny kontorsbyggnad, 3Bures-4. Byggnaden beräknas omfatta cirka 13 200 kvm uthyrningsbar yta.

Samtliga projekt har pausats på grund av stor osäkerhet avseende framför allt kostnader för nyproduktion.

Värddeförändringar fastigheter

Fastigheternas värde minskade under året till 573,8 MEUR (606,2). Investeringar i befintliga fastigheter om 2,2 MEUR ökade värdet, samtidigt som orealiserade värdeförändringar minskade värdet med 34,7 MEUR, motsvarande -5,7 procent av fastighetsvärdet vid årets början. Både högre marknadshyror och hyresindexering har haft en positiv

inverkan på fastighetsvärdet, samtidigt som ett högre avkastningskrav, till följd av högre räntor, har haft motsatt effekt. Det vägda avkastningskravet steg under det fjärde kvartalet till 6,4 procent, jämfört med 6,2 procent i tredje kvartalet och 5,6 procent vid årsskiftet 2022/2023.

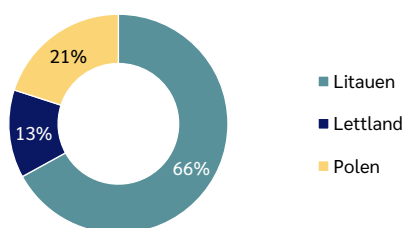
Förvärv och investeringar i fastighetsbeståndet

Inga förvärv har skett under året. Investeringar i befintliga fastigheter har till övervägande del avsett investeringar för befintliga och nya hyresgäster.

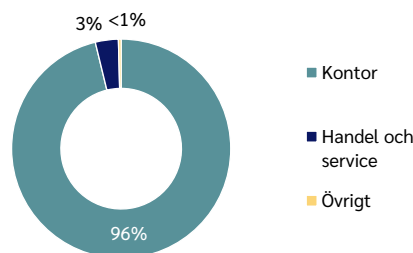
Fastighetsvärdets förändring

TEUR	2023 jan-dec	2022 jan-dec
Fastighetsvärde vid årets början	606 222	469 817
Fastighetsförvärv	-	120 906
Investeringar i befintliga fastigheter	2 234	6 116
Orealiserade värdeförändringar	-34 685	9 383
Fastighetsvärde vid periodens/årets slut	573 771	606 222

Fastighetsvärde per segment



Lokalyta per kategori



Fastigheten 3Bures-1,2 har erhållit förnyad LEED Platinum-certifiering under fjärde kvartalet.

Centralt belägna moderna kontor

Kontoret är en del av företagets varumärke och en mötesplats där företag och människors värderingar ska samspela. Till hyresgäster där inomhusmiljö, arbetsklimat, bemötande, serviceutbud och hållbarhet är viktigt erbjuder Eastnine moderna och hållbara lokaler i ett förstklassigt fastighetsbestånd i centrala lägen med närhet till kollektivtrafik. Lokaler utformas efter hyresgästernas behov och identitet och i merparten av fastigheterna finns reception, tillgång till café, restaurang, gym, klädvård och parkering för bil och cykel. Eastnines strategi är att inneha en stor marknadsposition för att kunna erbjuda alternativ till hyresgäster som önskar växa eller minska sina hyrda ytor.

Att vara hyresgäst hos Eastnine

I Baltikum och Polen är merparten av hyresavtalen tidsbegränsade, vilket innebär att de upphör om ingen ny överenskommelse sker. En förlängning av hyresavtal kräver därmed en aktiv förhandling från båda parterna. I avtal kan det även förekomma en ensidig rätt för hyresgästen att avbryta avtalet i förtid.

Med en lokal närvaro eftersträvar Eastnine långsiktiga och värdeskapande relationer genom samarbete, engagemang och hög servicegrad. Som hyresvärd strävar Eastnine efter att vara lyhörd mot hyresgästerna och inbjuder till kontinuerlig dialog för att diskutera det framtida lokalbehovet.

Hyresavtal och årshyror

Kontrakterade årshyror uppgick till 35,2 MEUR (34,4) vid årets slut, varav kontrakterad årshyra för de tio största

Största hyresgäster

Hyresgäst	Årshyra, TEUR ¹	Andel av kontrakterad årshyra, %	Kvm
Allegro	5 676	16	26 283
Danske Bank	4 973	14	26 588
Telia	3 044	9	15 952
Vinted	1 928	5	9 605
Swedbank	1 643	5	9 030
Rockwool	1 421	4	6 870
Twoday	807	2	3 908
Citco	747	2	3 009
Invalda Technology Group	601	2	3 102
Invalda INVL	506	1	2 008
Totalt	21 345	61	106 354

¹ Årshyra avser avtalade intäkter för både lokaler, parkering och övrigt.

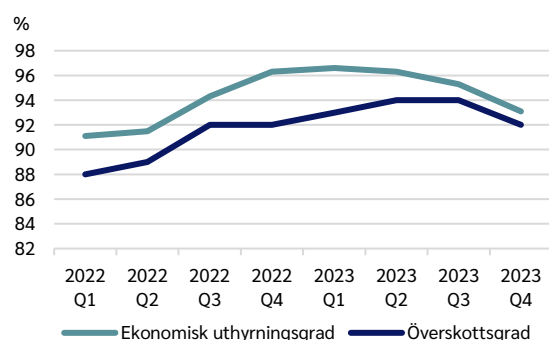
hyresgästerna utgjorde 61 procent. Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 3,8 år. Vissa hyresavtal kan innehålla en ensidig rätt för hyresgästen att säga upp avtalet i förtid, s k break-option. Genomsnittlig återstående löptid till break-option uppgår till 3,3 år.

Vid årets slut uppgick den genomsnittliga årshyran för lokaler till 193 EUR per kvm (183). I Litauen var den genomsnittliga årshyran 193 EUR per kvm, i Lettland 181 EUR per kvm och i Polen 201 EUR per kvm. Eastnine tillämpar månadshyra för samtliga kontorslokaler. Som säkerhet erhåller Eastnine, från hyresgästen, normalt 2–3 månadshyror i deposition i samband med tecknande av hyresavtal.

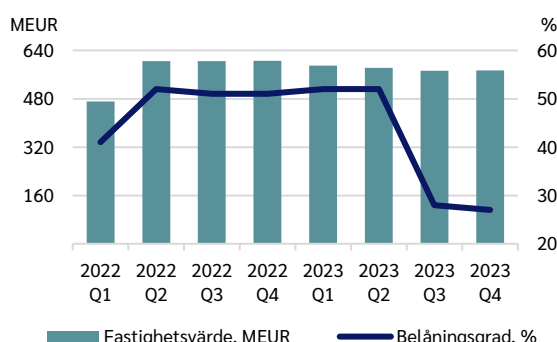
Uthyrningar, omförhandlingar och avslut

Nettouthyrningen under året, dvs. tecknade avtal minus uppsagda avtal, uppgick till -4 499 kvm (9 281), motsvarande minskade årshyror om -270 TEUR (2 048). Under fjärde kvartalet var nettouthyrningen positiv och uppgick till 1 028 kvm (-2 193), motsvarande 334 TEUR (-288). Den genomsnittliga årshyran för nytecknade avtal under året uppgick till 217 EUR per kvm, för fjärde kvartalet till 247 EUR per kvm. Omförhandling av hyresavtal har skett till genomsnittsnivån 201 EUR per kvm under året respektive 226 EUR per kvm under fjärde kvartalet. Detta kan jämföras med genomsnittshyran i Eastnines bestånd som uppgår till 193 EUR per kvm. Av nettouthyrningen kvarstod, vid årets utgång, cirka 1 444 kvm för inflyttning och 2 272 kvm för avflyttning.

Ekonomisk uthyrningsgrad och överskottsgrad



Fastighetsvärde och belåningsgrad



Marknadsvärde fastighetsbeståndet

Fastigheterna värderas kvartalsvis, varav extern värdering sker minst en gång under en rullande tolv månadersperiod av certifierat värderingsinstitut. Under 2023 har samtliga 13 kontorsfastigheter externvärderats. Marknadsvärdet har sjunkit till 573,8 MEUR (606,2) vid årets slut.

För mer information om värderingsmodell, antaganden och fastighetsvärden se även Årsredovisning 2022, not 10 (Förvaltningsfastigheter).

Värderingsmetod och utförande

De externa värderingarna är utförda i enlighet med internationell värderingsstandard (IVS 2020). Vid externvärderingar utförs alltid besiktning av fastigheterna på plats. Externvärderingarna har under perioden utförts av Colliers International Advisor, Colliers Polen och Newsec.

För förvärvade fastigheter bedöms initialt marknadsvärdet motsvaras av anskaffningskostnaden. 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, som indikerar ett lägre värde.

Marknadsvärderingen sker utifrån en individuell bedömning av respektive fastighets framtida kassaflöden.

I Baltikum används en värderingsmodell baserad 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.

I Polen används en värderingsmodell som innebär en kapitalisering av nuvarande hyra med tillägg/avdrag för skillnaden mellan marknadshyra och nuvarande hyra, så kallad "hardcore-metoden".

Värderingsantaganden

Fastighetsvärderingarna grundar sig, vid värderingstidpunkten, på bedömningar och antaganden av både observerbara, och icke observerbara, indata.

- Observerbara data: Inkluderar bland annat aktuella hyresintäkter, historiska fastighetskostnader och investeringar samt aktuell inflation.
- Icke observerbara data: Inkluderar bland annat direktavkastningskrav, kalkylränta, framtida inflation, bedömd marknadshyra samt långsiktig vakansgrad.

Icke observerbara data i värderingsmodellen

Bedömd aktuell marknadshyra i värderingarna uppgick i genomsnitt till 16,5 EUR per kvm och månad (15,5). Den långsiktiga inflationen för marknadshyror har i genomsnitt bedömts till 1,6 procent (2,0). Långsiktig vakansgrad är upptagen till i genomsnitt 4,5 procent (4,5). Det vägda direktavkastningskravet var 6,4 procent (5,6) och den vägda kalkylräntan 7,7 procent (7,6).

Värderingsantaganden

Antaganden	Lettland	Litauen	Polen	Genomsnitt/ intervall 31 dec 2023	Genomsnitt/ intervall 31 dec 2022
Genomsnittlig marknadshyra, EUR/kvm/månad	15,1	16,8	16,5	16,5	15,5
Investering vid nyuthyrning, EUR/kvm ¹	250	180-250	250	180-250	160-250
Vägt direktavkastningskrav, %	6,5	6,2	7,0	6,4	5,6
Vägd kalkylränta, %	8,1	8,1	6,4	7,7	7,6

¹ Fastigheten i Polen, Nowy Rynek D, värderades per 31 december 2022 till anskaffningsvärde.

Hyresvärde och ekonomisk uthyrningsgrad

Lokalyta per kategori	Kvm	Hyresvärde, MEUR	Hyresvärde, EUR/kvm/år	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Kontor	175 873	34,2	194	93,2
Handel och service	6 299	1,2	180	86,8
Parkering	-	2,2	-	94,6
Övrigt ¹	585	0,2	119	98,8
Summa	182 757	37,8	194	93,1

¹ Inkluderar hyresvärde för lagerlokaler och övriga avtalade hyresintäkter utöver hyra för kontor, handel och service samt parkering.

Aktuell intjäningsförmåga fastigheter

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 2023.

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 omfattar aktuella hyresavtal men innehåller ingen bedömning vad gäller framtida utveckling av hyror och vakansgrad eller andra framtida förändringar av fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar och andra resultatpåverkande faktorer.

Eastnines beräknade intjäningsförmåga baseras på följande antaganden om intäkter och kostnader:

- Hyresintäkterna avser kontrakterade intäkter på balansdagen.
- Fastighetskostnader och centrala administrationskostnader utgörs av aktuellt utfall för de senaste tolv månaderna på rapportdagen.
- Räntekostnader har beräknats utifrån räntebärande skulder på balansdagen och den genomsnittliga räntenivån.
- Ränteintäkter samt andra finansiella intäkter och kostnader har bedömts motsvaras av budget med tillägg för framtida årliga intäkter och kostnader som tillkommit under perioden.

Kommentarer intjäningsförmåga

- Hyresvärdet har minskat i jämförelse med slutet av tredje kvartalet, på grund av något lägre genomsnittlig hyresnivå.
- Vakansvärdet har ökat på grund av lägre uthyrningsgrad.
- Fastighetskostnaderna har stigit på grund av ökad vakansgrad.
- Centrala administrationskostnader har minskat, bland annat på grund av färre medarbetare.
- Räntekostnaderna och ränteintäkterna har minskat efter lösen av obligationen.
- Förvaltningsresultatet har ökat, huvudsakligen efter lösen av obligationen.
- Räntetäckningsgraden och skuldkvoten har förbättrats efter lösen av obligationen.
- Framåtriktad direktavkastning har sjunkit på grund av lägre uthyrningsgrad.

Aktuell intjäningsförmåga, TEUR	2023 31 dec	2023 30 sep	Förändring, %
Hyresvärde	37 832	38 037	-1
Avgår vakansvärde	-2 592	-1 805	+44
Summa hyresintäkter	35 240	36 232	-3
Fastighetskostnader	-2 535	-2 447	+4
Driftnetto	32 705	33 785	-3
Centrala administrationskostnader	-3 679	-3 948	-7
Ränteintäkter	4 505	5 885	-23
Räntekostnader	-11 422	-14 056	-19
Andra finansiella intäkter och kostnader	-46	-59	-22
Förvaltningsresultat	22 063	21 607	+2

Nyckeltal, aktuell intjäningsförmåga	2023 31 dec	2023 30 sep	Förändring, enhet
Överskottsgrad, %	93	93	0
Räntetäckningsgrad, ggr	2,9	2,5	+0,4
Skuldkvot, ggr	9,8	11,1	-1,3
Genomsnittlig räntenivå, %	4,0	4,2	-0,2
Framåtriktad direktavkastning, %	5,7	5,9	-0,2
Framåtriktad direktavkastning, exklusive utvecklingsfastigheter, %	5,8	6,0	-0,2
Förvaltningsfastigheter, TEUR	573 771	573 082	+689

Övriga upplysningar

Allmän information

Eastnine AB (publ), organisationsnummer 556693-7404, är ett svenskt aktiebolag, noterat på Nasdaq Stockholm, med registrerat säte i Stockholm. Koncernens fastighetsverksamhet förvaltas av helägda dotterbolag i Eastnine-koncernens respektive verksamhetsland. Vid årets slut hade Eastnine-koncernen 22 (23) heltidsanställda, varav nio (9) var anställda på huvudkontoret i Stockholm, åtta (9) i Vilnius och fem (5) i Riga. Bolagets och koncernens bokslutskommuniké omfattar perioden januari-december 2023. 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, räntor samt förändringar i företagsklimatet och valutakurser på de marknader där Eastnine bedriver verksamhet. Även omvärldsrisker såsom förändringar i konjunkturläget, lokal-, politik- och planrisk samt risken för värdeförändringar på fastigheter kan påverka Eastnines verksamhet.

Hög inflation har höjt finansieringskostnaderna och därmed påverkat lönsamheten negativt. En svag ekonomisk konjunktur kan ge effekter på hyresgästers betalningsförmåga och efterfrågan på kontor.

Data och bedömningar kan vara felaktiga och förutsättningar kan ändras med värdeförändringar som följd.

En redogörelse för Eastnines största risker finns i Bolagets årsredovisning för 2022 på s. 54–60. Aktuell marknadsanalys tillhandahålls i avsnittet Marknad på s. 6.

Moderbolaget

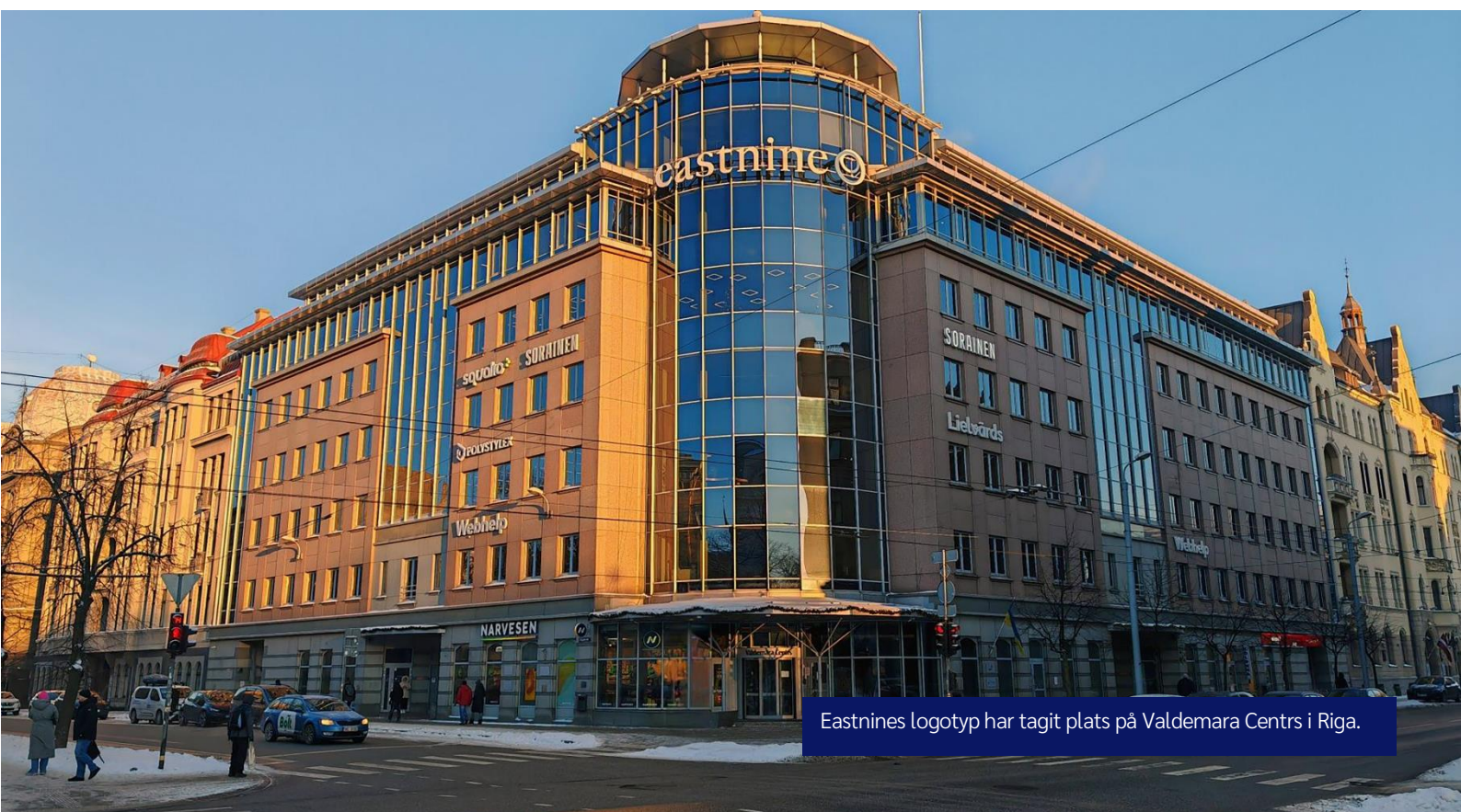
Årets resultat uppgick till -44 894 TEUR (77 557). Resultatet inkluderar värdeförändring och utdelning hänförlig till MFG om -50 168 TEUR (78 100). För moderbolagets resultat- och balansräkning, se s. 26.

Utdelning

Årsstämman 2023 fastställde en utdelning om 3,40 SEK/aktie (3,00) att utbetalas kvartalsvis vid fyra tillfällen om vardera 0,85 SEK/aktie. Utdelningen utgör 51 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt för 2022. Den sista utbetalningen skedde i januari 2024.

Utfall i incitamentsprogrammet LTIP 2020

Eastnines årsstämma 2020 beslutade om införande av ett långsiktigt incitamentsprogram för anställda i bolaget (LTIP 2020). Programmets löptid var drygt tre år. Vid löptidens slut var den sammanlagda uppfyllnadsgraden för villkoren 59,1 procent och tilldelning ägde rum i augusti 2023. Totalt tilldelades 23 262 aktier.



Eastnines logotyp har tagit plats på Valdemara Centrs i Riga.

Hållbarhet

Eastnine driver ett aktivt hållbarhetsarbete. Nedan redogörs för ett urval av hållbarhetsupplysningar under året. En mer detaljerad beskrivning om Bolagets huvudsakliga frågor, hållbarhetsmål, GRI-indikatorer, finns i Årsredovisning 2022.

Hållbarhetsupplysningar under året:

- Vid årets slut var 94 procent (94) av fastighetsytan certifierad¹ med minst LEED Gold eller BREEAM Excellent. Pågående certifieringar uppgick vid årets slut till 6 procent av fastighetsytan (en fastighet).
- Andelen gröna hyresavtal uppgick till 68 procent (68).
- Grön finansiering utgjorde 60 procent (64) av räntebärande skulder. Minskningen beror på lösen av obligationen samt förändring i bankers klassificeringar av gröna lån.
- Fastigheten 3Bures-1,2 har erhållit förnyad LEED Platinum-certifiering under fjärde kvartalet.
- Eastnines fastighet Valdemara Centrs i Riga har under hösten klassificerats om från energiklass C till B.
- Med 50/50 procents fördelning av män och kvinnor i såväl styrelse som ledning toppar Eastnine stiftelsen Allbrights sammanställning 2023 om jämställdhet i Sveriges 361 börsbolag.
- Eastnines polska fastighet Nowy Rynek D erhöll under det andra kvartalet WELL Gold, en certifiering som fokuserar på hälsa och välbefinnande för de hyresgäster som arbetar i byggnaden. Certifieringen kompletterar redan existerande WELL Health and Safety-certifiering.
- Fastigheten Zala 1 i Riga erhöll under andra kvartalet förnyad LEED Platinum-certifiering för befintlig byggnad.

Redovisningsprinciper

Redovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards ("IFRS") som utfärdats av International Accounting Standards Board ("IASB") i den lydelse som godkänts av EU-kommissionen för tillämpning inom Europeiska unionen. Vidare har Rådet för finansiell rapportering rekommenderat RFR 1 (kompletterande redovisningsregler för koncerner) tillämpats. Redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent för alla perioder som de finansiella rapporterna avser, om inget annat anges.

Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen (ÅRL).

Tillämpade redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är i allt väsentligt oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för år 2022. Delårsrapporten ska läsas tillsammans med årsredovisningen. Nya och reviderade IFRS-standarder samt tolkningsuttalanden från IFRS Interpretations Committee, bedöms för närvarande inte påverka Eastnines resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter har initialt värderats till anskaffningsvärde och därefter till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Värdering av koncernens förvaltningsfastigheter har skett i enlighet med nivå 3 i IFRS 13.

Räntebärande skulder

Eastnines skulder till kreditinstitut har värderats till upplupet anskaffningsvärde.

Derivat

Derivat har värderats till verkligt värde i enlighet med nivå 2 i IFRS 13.

Moderbolagets redovisningsprinciper

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

Segmentsrapportering

Eastnine klassificerar sina olika segment utifrån geografi samt karaktären på investeringarna. Bolagets ledande befattningshavare och styrelse följer upp innehaven på följande segment: Fastigheter i Litauen, Fastigheter i Lettland, Fastigheter i Polen samt Övriga investeringar.

Närstående

Eastnine AB har närståendeförhållande med sina dotterföretag, se även not 29 i Årsredovisningen 2022, samt med styrelseledamöter och anställda. Eastnines företagsledning, styrelseledamöter och deras nära familjemedlemmar samt närstående företag kontrollerade, vid årets slut, 31 procent (30) av rösterna i Bolaget.

Viktiga händelser efter årets slut

Styrelsen föreslår en utdelning om 4,64 SEK/aktie (3,40) att utbetalas kvartalsvis om vardera 1,16 SEK/aktie. Utdelningsförslaget, som innebär en ökning om 36 procent, utgör 53 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.

¹ Certifierad fastighetsyta avser yta som är certifierad med minst LEED Gold eller BREEAM Excellent, i förhållande till total yta, exklusive fastigheten Kimmel som väntas bli föremål för omfattande projektutveckling.

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.

Denna rapport har varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

Stockholm den 6 februari 2024

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 2023 och den tolv månaders period som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 6 februari 2024

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Aktien

När börsåret 2023 avslutas har Eastnines aktiekurs stigit med 42 procent. Sektorindex OMX Stockholm Real Estate GI steg med 20 procent under samma period. Det långsiktiga substansvärdet per aktie sjönk under året framför allt relaterat till tidigare högre värdering på innehavet i MFG. Substansvärdet uppgick till 207 SEK vid årets slut.

Kursutveckling och omsättning

Eastnines aktiekurs stängde på 172,00 SEK (120,80) vid årets slut, efter en uppgång med 42 procent under året. Den högsta stängningskursen under året, som också är högsta någonsin uppmättes den 28 och 29 december med 172,00 SEK och den lägsta stängningskursen på 93,40 SEK noterades den 28 mars.

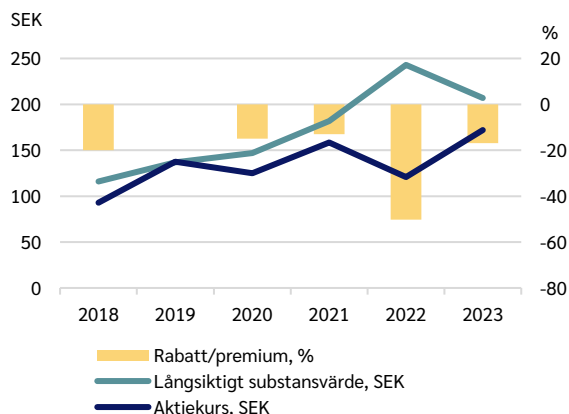
Bolagets börsvärde uppgick vid årets slut till 3,8 miljarder SEK (2,7). Den genomsnittliga dagsomsättningen på Nasdaq uppgick till 9 525 aktier (11 997) under perioden januari–december. Free float¹ uppgick per sista december till 40,6 procent (44,8).

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet per aktie har sjunkit under året och uppgår vid årets slut till 207 SEK (243) respektive 18,6 EUR (21,9). Eget kapital per aktie har sjunkit till 200 SEK (240) respektive 18,0 EUR (21,5).

Orealiserade värdeförändringar i fastigheter och realiserad värdeförändring från övriga investeringar minskade substansvärdet under året. Förvaltningsresultatet ökade substansvärdet. Den långsiktiga substansrabatten har minskat under året och uppgick per den sista december till 17 procent (50).

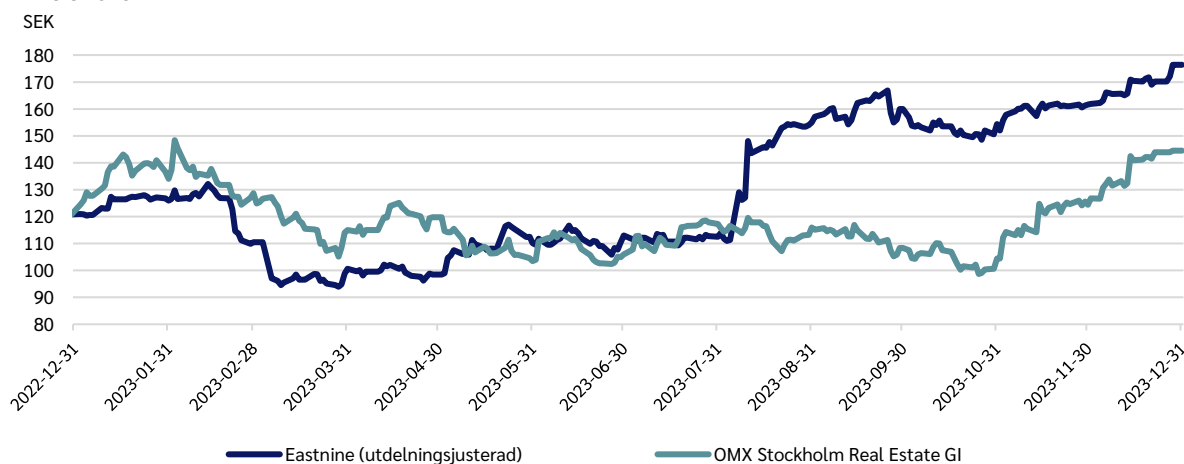
Aktiekurs och substansvärde



Nyckeltal

Data per aktie	2023 31 dec	2022 31 dec
Eget kapital, EUR	18,0	21,5
Långsiktigt substansvärde, EUR	18,6	21,9
Aktiekurs, EUR	15,5	10,9
Eget kapital, SEK	200	240
Långsiktigt substansvärde, SEK	207	243
Aktiekurs, SEK	172,00	120,80

Aktiekurs



Antal aktier

Eastnines aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap, sektor Real Estate. Det totala antalet aktier i Eastnine AB (publ) uppgick till 22 370 261 vid årets slut. Justerat för återköpta aktier i eget förvar, uppgick antalet aktier till 22 231 008 (22 207 746). I augusti tilldelades aktier i samband med utfallet av LTIP 2020. Läs mer nedan samt på sid 15. Andelen aktier i svensk ägo uppgick per den sista december till 84,7 procent (80,0).

Antalet kända aktieägare var per den sista december 5 602 (5 662). Tre ägare, Peter Elam Håkansson, Bonnier Fastigheter Invest och Arbona, hade vardera minst tio procent av totalt antal aktier i Bolaget.

Återköp

Per 31 december 2023 hade Bolaget 139 253 (162 515) återköpta aktier i eget förvar, motsvarande cirka 0,6 procent av totalt antal aktier. Återköpta aktier kan komma att användas till Eastnines långsiktiga incitamentsprogram

(LTIP). Utspädningseffekten, av återköpta aktier som vid periodens slut bedöms komma att användas till gällande LTIP, redovisas för nyckeltalet resultat per aktie. Vid årsstämman 2023 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.

I augusti 2023 tilldelades deltagarna i LTIP 2020 aktier, och Eastnines återköpta aktier i eget förvar minskade med motsvarande antal. Läs mer under Utfall i incitamentsprogrammet LTIP 2020 på sid 15.

Årsredovisning och årsstämma

Årsredovisning 2023 kommer att offentliggöras och finnas tillgänglig på Eastnines webbsida eastnine.com under vecka 13, 2024.

Årsstämma 2024 kommer att hållas den 25 april 2024 i Stockholm.

Största aktieägare per 31 december 2023

Aktieägare	Antal aktier	Förändring 2023	
		%	%-enheter
Peter Elam Håkansson ¹	5 859 433	26,2%	+0,3
Bonnier Fastigheter Invest AB	3 888 262	17,4%	+3,7
Arbona AB (publ)	2 284 345	10,2%	+0,2
Kestutis Sasnauskas ¹	1 000 187	4,5%	+0,2
Patrik Brummer ¹	832 930	3,7%	-
Avanza Pension	526 424	2,4%	+0,1
Nordnet Pensionsförsäkring	452 680	2,0%	+0,2
Karine Him	411 288	1,8%	-
Dimensional Fund Advisors	321 610	1,4%	-0,0
Staffan Malmer	301 715	1,3%	+0,3
Albin Rosengren ¹	205 348	0,9%	+0,0
Gustaf Hermelin ¹	175 000	0,8%	-0,1
David Lindskog	172 000	0,8%	+0,6
Jacob Grapengiesser	167 861	0,8%	-
Handelsbanken Fonder	133 761	0,6%	+0,2
15 största	16 732 844	74,8%	+5,7
Eastnine AB (återköpta aktier)	139 253	0,6%	-0,1
Övriga	5 498 164	24,6%	-5,6
Totalt	22 370 261	100,0%	0,0

¹ Privat och via bolag. Källa: Modular Finance.

Finansiella rapporter i sammandrag

KONCERNENS RAPPORT ÖVER TOTALRESULTAT

TEUR	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 okt-dec	2022 okt-dec
Hysesintäkter	36 166	30 299	8 967	8 495
Fastighetskostnader	-2 535	-2 812	-747	-650
Driftnetto	33 631	27 487	8 220	7 845
Centrala administrationskostnader	-3 679	-4 224	-904	-1 175
Ränteintäkter	2 040	-	1 208	-
Räntekostnader	-13 586	-9 374	-3 758	-2 893
Andra finansiella intäkter och kostnader	-709	-476	-282	-177
Förvaltningsresultat	17 698	13 413	4 483	3 600
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-34 685	9 383	21	1 848
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-	70 789	-	-5 730
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-7 767	12 417	-5 330	852
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-49 870	7 075	-	262
Resultat före skatt	-74 625	113 076	-826	832
Aktuell skatt	-449	-209	-171	-12
Uppskjuten skatt	3 025	-4 307	1 169	-1 097
Periodens/årets resultat¹	-72 048	108 560	172	-277
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att återföras till resultatet:				
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	391	147	679	220
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet	-	-	8	-
Periodens/årets totalresultat¹	-71 658	108 707	860	-57
Antal utgivna aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	22 231	22 208	22 231	22 208
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental	22 217	22 208	22 231	22 208
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental	22 253	22 226	22 267	22 208
Resultat per aktie före utspädning, EUR	-3,24	4,89	0,01	-0,01
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	-3,24	4,88	0,01	-0,01

¹ Periodens/årets totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING I SAMMANDRAG

TEUR	2023 31 dec	2022 31 dec
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	573 771	606 222
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	2 131	2 234
Derivatinstrument	3 004	10 037
Övriga anläggningstillgångar	260	263
Summa anläggningstillgångar	579 166	618 756
Övriga omsättningstillgångar	5 086	4 558
Derivatinstrument	250	985
Likvida medel	128 620	19 820
Värdepappersinnehav som innehas för försäljning	-	193 355
Summa omsättningstillgångar	133 955	218 718
SUMMA TILLGÅNGAR	713 121	837 474
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	400 176	478 508
Räntebärande skulder	193 138	263 552
Uppskjuten skatteskuld	15 768	18 788
Leasingskuld	2 112	2 216
Övriga långfristiga skulder	2 833	3 037
Summa långfristiga skulder	213 850	287 594
Räntebärande skulder	91 185	63 330
Övriga kortfristiga skulder	7 910	8 043
Summa kortfristiga skulder	99 095	71 373
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	713 121	837 474

KONCERNENS RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

TEUR	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserv omräknings- differenser	Balanserad vinst eller förlust	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2022	3 660	251 567	-	120 766	375 994
Resultat 1 januari-31 december	-	-	-	108 764	108 764
Övrigt totalresultat 1 januari-31 december	-	-	147	-	147
Utdelning till aktieägarna	-	-6 377	-	-	-6 377
Långsiktiga incitamentsprogram	-	184	-	-	184
Utgående eget kapital 31 december 2022	3 660	245 375	147	229 326	478 508
Resultat 1 januari-31 december	-	-	-	-72 048	-72 048
Övrigt totalresultat 1 januari-31 december	-	-	391	-	391
Utdelning till aktieägarna	-	-6 673	-	-	-6 673
Långsiktiga incitamentsprogram	-	-1	-	-	-1
Utgående eget kapital 31 december 2023	3 660	238 700	538	157 278	400 176

KONCERNENS RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN

TEUR	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 okt-dec	2022 okt-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	-74 625	113 076	-826	832
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	92 788	-92 608	5 965	53
Betald inkomstskatt	-449	-209	-171	-12
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet	17 715	20 259	4 968	873
Ökning (-)/minskning(+) rörelsefordringar	-573	6 423	1 007	1 158
Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder	-411	-7 132	-1 065	1 186
Kassaflöde från den löpande verksamheten	16 731	19 550	4 910	3 217
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga fastigheter	-2 234	-6 116	-668	-501
Förvärv av fastigheter	-	-120 906	-	-
Förvärv av inventarier	-30	-34	-16	-8
Försäljning av övriga finansiella tillgångar	143 592	18 792	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	141 328	-108 264	-684	-509
Finansieringsverksamheten				
Inlösen obligation	-45 000	-	-45 000	-
Upptagna lån	10 519	93 340	-	-
Amortering av lån	-8 079	-7 542	-2 125	-1 823
Amortering av leasingskuld	-115	-104	-31	-24
Utdelning till aktieägarna	-6 599	-6 413	-1 669	-1 594
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-49 274	79 281	-48 825	-3 441
Periodens/årets kassaflöde	108 785	-9 434	-44 599	-734
Likvida medel, ingående balans	19 820	29 201	173 210	20 569
Valutakursdifferenser i likvida medel	15	53	9	-15
Likvida medel, utgående balans	128 620	19 820	128 620	19 820

NYCKELTAL

	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 okt-dec	2022 okt-dec
Överskottsgrad, %	93	91	92	92
Räntetäckningsgrad, ggr	2,3	2,4	2,2	2,2
Avkastning på eget kapital, %	-16,3	25,4	0,9	0,0
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR	0,75	0,88	0,22	0,14
Kassaflöde per aktie, EUR	4,90	-0,42	-2,01	-0,03
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,80	0,60	0,20	0,16
Resultat per aktie före utspädning, EUR	-3,24	4,89	0,01	-0,01
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	-3,24	4,88	0,01	-0,01

SEGMENTSRAPPORTERING

Eastnine klassificerar sina olika segment utifrån geografi samt karaktären på investeringarna. Segmenten presenteras utifrån företagsledningens perspektiv och är indelade enligt följande: Fastigheter i Litauen, Fastigheter i Lettland, Fastigheter i Polen samt Övriga investeringar.

TEUR

1 jan–31 dec 2023

	Fastigheter i Litauen	Fastigheter i Lettland	Fastigheter i Polen	Övriga investeringar	Ofördelat	Summa
Hyresintäkter	23 695	4 025	8 446	-	-	36 166
Fastighetskostnader	-1 533	-854	-149	-	-	-2 535
Driftnetto	22 162	3 172	8 297	-	-	33 631
Centrala administrationskostnader	-	-	-	-	-3 679	-3 679
Ränteintäkter	111	6	-	-	1 924	2 040
Räntekostnader	-5 795	-1 468	-2 507	-	-3 815	-13 586
Andra finansiella intäkter och kostnader	-27	-	-248	-	-435	-709
Förvaltningsresultat	16 452	1 709	5 542	-	-6 005	17 698
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-22 849	-7 981	-3 854	-	-	-34 685
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-5 032	-268	-2 468	-	-	-7 767
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	-	-	-49 870	-	-49 870
Resultat före skatt	-11 429	-6 541	-780	-49 870	-6 005	-74 625
Aktuell/uppskjuten skatt	1 270	-2	145	-	1 163	2 576
Årets resultat	-10 159	-6 542	-635	-49 870	-4 842	-72 048
Förvaltningsfastigheter	382 546	74 115	117 110	-	-	573 771
varav årets investeringar/förvärv	1 693	482	59	-	-	2 234
Räntebärande skulder	183 428	30 785	70 110	-	-	284 323

TEUR

1 jan–31 dec 2022

	Fastigheter i Litauen	Fastigheter i Lettland	Fastigheter i Polen	Övriga investeringar	Ofördelat	Summa
Hyresintäkter	21 915	3 457	4 927	-	-	30 299
Fastighetskostnader	-1 760	-998	-54	-	-	-2 812
Driftnetto	20 154	2 459	4 873	-	-	27 487
Centrala administrationskostnader	-	-	-161	-	-4 064	-4 224
Räntekostnader	-4 510	-810	-1 635	-	-2 420	-9 374
Andra finansiella intäkter och kostnader	-32	-	-224	-	-219	-476
Förvaltningsresultat	15 612	1 650	2 853	-	-6 702	13 413
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	9 603	-220	-	-	-	9 383
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-	-	-	70 789	-	70 789
Orealiserade värdeförändringar i derivat	7 610	724	4 083	-	-	12 417
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	-	-	7 075	-	7 075
Resultat före skatt	32 824	2 154	6 936	77 864	-6 702	113 076
Aktuell/uppskjuten skatt	-3 224	-3	-1 289	-	-	-4 516
Årets resultat	29 600	2 151	5 648	77 864	-6 702	108 560
Förvaltningsfastigheter	403 702	81 614	120 906	-	-	606 222
varav årets investeringar/förvärv	4 966	1 150	120 906	-	-	127 022
Värdepappersinnehav	-	-	-	193 355	-	193 355
Räntebärande skulder	178 922	31 771	71 190	-	45 000	326 882

TILLGÅNGAR SOM INNEHAS FÖR FÖRSÄLJNING

Nedanstående tabell redovisar de värdepappersinnehav som vid periodens slut värderas till verkligt värde i nivå 2. Innehavet i MFG avyttrades under året.

	Övriga investeringar
Förändringar i värdepappersinnehav som innehas för försäljning värderade till verkligt värde i nivå 2, TEUR	MFG
Ingående balans 1 januari 2022	121 830
Orealiserade värdeförändringar via årets resultat	71 525
Utgående balans 31 december 2022	193 355
Avyttringar/minskningar	-143 592
Realiserade värdeförändringar via periodens/årets resultat	-49 763
Utgående balans 31 december 2023	-

VÄRDERINGSANTAGANDEN

	2023 31 dec	2023 30 sep	2023 30 jun	2023 31 mar	2022 31 dec
Förvaltningsfastigheter					
Vägt direktavkastningskrav, %	6,4	6,2	6,1	5,9	5,6
Genomsnittlig marknadshyra, EUR/kvm/månad	16,5	16,3	16,0	15,9	15,5
Vägd kalkylränta, %	7,7	7,7	7,6	7,9	7,6
Långsiktig inflation marknadshyror, %	1,6	1,6	1,6	2,0	2,0
Långsiktig vakansgrad, %	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5

KÄNSLIGHETSANALYS

31 december 2023

Förvaltningsfastigheter,

TEUR	Antaganden	Fastigheter i Litauen		Fastigheter i Lettland		Fastigheter i Polen		Summa	
Marknadshyra, %	+/- 5,0	12 672	-12 591	2 213	-2 211	4 213	-4 163	19 098	-18 965
Uthyrningsgrad, %-enhet	+/- 1,0	4 512	-5 064	540	-765	-	-	5 052	-5 829
Direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	-9 445	10 247	-1 857	2 006	-4 621	5 005	-15 923	17 258

MARKNADSRISKER, TEUR

Påverkan på resultat och kapital	Förändring, %	2023 31 dec	2022 31 dec	Kassaflöde och intjäning	2023 31 dec	2022 31 dec
Växelkurs EUR/PLN	+/- 10	5 239	5 507	Marknadsränta +/- 50 räntepunkter	-403/+403	-488/+488
				Marknadsränta +/- 100 räntepunkter	-806/+806	-975/+975

TILLGÅNGAR OCH SKULDER I FRÄMMANDE VALUTOR, TEUR

Likvida medel och skulder	2023 31 dec	2022 31 dec	Värdepappersinnehav	2023 31 dec	2022 31 dec
Valuta i SEK	116	83	Innehav i rubel (avser MFG)	-	193 355
Valuta i PLN	888	370			
Leasingskuld i SEK	190	294			

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING I SAMMANDRAG

TEUR	2023 jan-dec	2022 jan-dec	2023 okt-dec	2022 okt-dec
Övriga intäkter	1 740	1 986	260	589
Centrala administrationskostnader	-3 427	-3 625	-851	-1 098
Rörelseresultat	-1 687	-1 639	-591	-508
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-	71 025	-	-5 730
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-50 168	7 075	-	262
Finansiella intäkter och kostnader	5 798	1 096	1 684	244
Resultat före skatt	-46 057	77 557	1 092	-5 733
Aktuell skatt	-	-	-	-
Uppskjuten skatt	1 163	-	1 163	-
Periodens/årets resultat	-44 894	77 557	2 255	-5 733

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG

TEUR	2023 31 dec	2022 31 dec
TILLGÅNGAR		
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	209	312
Aktier och andelar i koncernföretag	126 276	138 680
Uppskjuten skattefordran	1 163	-
Lån till koncernföretag	78 777	78 777
Kortfristigt värdepappersinnehav	-	193 355
Övriga tillgångar	4 026	1 617
Likvida medel	112 258	7 620
SUMMA TILLGÅNGAR	322 709	420 363
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	319 834	371 402
Räntebärande skulder	-	45 000
Leasingskuld	190	294
Övriga skulder	2 685	3 666
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	322 709	420 363

KVARTALSÖVERSIKT

RESULTATRÄKNINGAR

TEUR	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022
Hysesintäkter	8 967	9 056	9 092	9 051	8 495	8 228	7 350	6 226
Fastighetskostnader	-747	-576	-537	-676	-650	-636	-797	-729
Driftnetto	8 220	8 481	8 555	8 376	7 845	7 592	6 553	5 497
Centrala administrationskostnader	-904	-851	-1 015	-908	-1 175	-957	-1 075	-1 019
Ränteutgifter	1 208	786	27	19	23	-	-	-
Räntekostnader	-3 758	-3 643	-3 290	-2 895	-2 893	-2 506	-2 229	-1 746
Andra finansiella intäkter och kostnader	-282	-209	-175	-43	-200	-128	-118	-51
Förvaltningsresultat	4 483	4 564	4 102	4 549	3 600	4 001	3 131	2 680
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>								
Fastigheter	21	-10 004	-7 891	-16 811	1 848	-2 467	10 031	-34
Investeringar	-	-	-31 296	-	-5 730	58 108	62 756	-44 344
Derivat	-5 330	-1 264	131	-1 304	852	6 521	2 757	2 287
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	-18 913	-106	444	262	260	92	6 461
Resultat före skatt	-826	-25 617	-35 060	-13 122	832	66 423	78 766	-32 950
Skatt	998	-27	192	1 414	-1 109	-897	-2 262	-296
Periodens resultat	172	-25 644	-34 867	-11 708	-277	65 526	76 603	-33 246
Omräkningsdifferens för utlandsverksamhet	688	-629	110	222	220	-73	-	-
Periodens totalresultat	860	-26 274	-34 757	-11 486	-57	65 453	76 603	-33 246

BALANSPOSTER I SAMMANDRAG

TEUR	2023 31 dec	2023 30 sep	2023 30 jun	2023 31 mar	2022 31 dec	2022 30 sep	2022 30 jun	2022 31 mar
Förvaltningsfastigheter	573 771	573 082	582 482	589 922	606 222	603 873	604 640	471 196
Långfristiga värdepappersinnehav	-	-	-	-	-	-	140 222	77 467
Kortfristiga värdepappersinnehav	-	-	-	-	-	-	2 984	4 172
Övriga tillgångar	10 730	17 091	18 062	17 482	18 076	18 419	11 356	6 876
Likvida medel	128 620	173 209	29 287	18 739	19 820	20 569	18 521	67 505
Värdepappersinnehav som innehas för försäljning	-	-	162 059	193 355	193 355	198 586	-	-
SUMMA TILLGÅNGAR	713 121	763 382	791 890	819 499	837 474	841 447	777 724	627 217
Eget kapital	400 176	399 378	425 649	467 042	478 508	478 564	412 965	342 766
Långfristiga räntebärande skulder	193 138	278 961	325 580	261 847	263 552	320 403	322 631	253 634
Kortfristiga räntebärande skulder	91 185	52 486	7 486	62 707	63 330	8 301	8 149	7 162
Övriga skulder	28 623	32 558	33 176	27 904	32 084	34 179	33 979	23 654
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	713 121	763 382	791 890	819 499	837 474	841 447	777 724	627 217

NYCKELTAL PER KVARTAL

FASTIGHETSRELATERADE	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022
Uthyrningsbar yta, tkvm	182,8	182,8	183,0	183,0	182,9	182,9	183,0	143,2
Antal fastigheter	14	14	14	14	14	14	14	13
Förvaltningsfastigheter, TEUR	573 771	573 082	582 482	589 922	606 222	603 873	604 640	471 196
Överskottsgrad, %	92	94	94	93	92	92	89	88
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,1	95,3	96,3	96,6	96,3	94,3	91,5	91,1
Genomsnittshyra, EUR/kvm/månad	16,1	16,2	16,1	16,1	15,3	15,3	15,2	15,2
Genomsnittshyra, EUR/kvm/år	193	194	193	193	183	183	183	183
WAULT, år	3,8	3,9	4,1	4,2	4,4	4,4	4,7	4,1
Vägt direktavkastningskrav, fastigheter, %	6,4	6,2	6,1	5,9	5,6	5,6	5,6	5,5
Miljöcertifierade fastigheter, % av kvm	94	94	94	94	94	89	63	81

FINANSIELLA	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022
Hysesintäkter, TEUR	8 967	9 056	9 092	9 051	8 495	8 228	7 350	6 226
Driftnetto, TEUR	8 220	8 481	8 555	8 376	7 845	7 592	6 553	5 497
Förvaltningsresultat, TEUR	4 483	4 564	4 102	4 549	3 600	4 001	3 131	2 680
Belåningsgrad ¹ , %	27	28	52	52	51	51	52	41
Kapitalbindningstid, år	2,1	2,0	2,4	2,1	2,3	2,6	2,8	2,5
Räntebindningstid, år	1,7	1,3	1,5	1,7	1,8	2,0	2,2	1,6
Skuldkvot, ggr	9,5	11,7	11,8	12,4	14,1	16,3	18,5	15,9
Nettoskuldkvot, ggr	5,2	5,6	10,7	11,6	13,2	15,3	17,5	11,8
Soliditet, %	56	52	54	57	57	57	53	55
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,3	2,2	2,6	2,2	2,6	2,4	2,5
Genomsnittlig räntenivå, %	4,0	4,2	4,0	3,8	3,4	3,1	3,0	2,9
Avkastning på eget kapital, %	0,9	-25,5	-31,1	-9,7	0,0	58,7	81,1	-37,0

¹ Fram till och med Delårsrapport januari-september 2023 benämnd Nettobelåningsgrad fastigheter.

AKTIERELATERADE	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022
Eget kapital, TEUR	400 176	399 378	425 649	467 042	478 508	478 564	412 965	342 766
Långsiktigt substansvärde, TEUR	412 689	407 743	432 834	474 611	486 274	486 055	426 241	356 635
Börsvärde, TEUR	343 475	303 049	209 936	197 122	241 250	178 152	178 326	229 161
Börsvärde, TSEK	3 823 733	3 485 822	2 473 943	2 220 775	2 682 696	1 936 515	1 909 866	2 376 229
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	22 231	22 231	22 208	22 208	22 208	22 208	22 208	22 208
Vägt genomsnittligt antal aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	22 231	22 221	22 208	22 208	22 208	22 208	22 208	22 208
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR	0,22	0,19	0,19	0,14	0,14	0,21	0,22	0,31
Kassaflöde per aktie, EUR	-2,01	6,48	0,47	-0,05	-0,03	0,09	-2,21	1,72
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,20	0,21	0,18	0,20	0,16	0,18	0,14	0,12
Resultat per aktie före utspädning, EUR	0,01	-1,15	-1,57	-0,53	-0,01	2,95	3,45	-1,50
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	0,01	-1,15	-1,57	-0,53	-0,01	2,95	3,45	-1,50
Eget kapital per aktie, EUR	18,0	18,0	19,2	21,0	21,5	21,5	18,6	15,4
Eget kapital per aktie, SEK	200	207	226	237	240	234	199	160
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR	18,6	18,3	19,5	21,4	21,9	21,9	19,2	16,1
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	207	211	230	241	243	238	206	167
Aktiekurs, EUR	15,5	13,6	9,5	8,9	10,9	8,0	8,0	10,3
Aktiekurs, SEK	172,00	156,80	111,40	100,00	120,80	87,20	86,00	107,00

ÖVRIGT	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022
EUR/SEK	11,13	11,50	11,78	11,27	11,12	10,87	10,71	10,37
EUR/PLN	4,35	4,64	4,43	4,68	4,69	4,87	4,82	-

HÄRLEDNING AV NYCKELTAL

	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022	Q1 2022
Hysesintäkter	8 967	9 056	9 092	9 051	8 495	8 228	7 350	6 226
Driftnetto	8 220	8 481	8 555	8 376	7 845	7 592	6 553	5 497
Överskottsgrad, %	92	94	94	93	92	92	89	88
Förvaltningsfastigheter	573 771	573 082	582 482	589 922	606 222	603 873	604 640	471 196
Räntebärande skulder	284 323	331 447	333 065	324 554	326 882	328 705	330 780	260 796
Likvida medel	128 620	173 209	29 287	18 739	19 820	20 569	18 521	67 505
Belåningsgrad fastigheter, %	27	28	52	52	51	51	52	41
Eget kapital	400 176	399 378	425 649	467 042	478 508	478 564	412 965	342 766
Återläggning derivat	-3 254	-8 584	-9 849	-9 718	-11 022	-10 169	-3 648	-892
Återläggning uppskjuten skatt	15 768	16 949	17 034	17 288	18 788	17 660	16 925	14 760
Långsiktigt substansvärde, TEUR	412 689	407 743	432 834	474 611	486 274	486 055	426 241	356 635
Driftnetto	33 631	32 294	32 368	30 366	27 487	24 253	21 748	20 121
Centrala administrationskostnader	-3 679	-3 891	-4 056	-4 115	-4 226	-4 050	-3 888	-3 749
Summa	29 952	28 402	28 312	26 251	23 261	20 203	17 861	16 372
Räntebärande skulder	284 323	331 447	333 065	324 554	326 882	328 705	330 780	260 796
Skuldkvot, ggr	9,5	11,7	11,8	12,4	14,1	16,3	18,5	15,9
Driftnetto	33 631	32 294	32 368	30 366	27 487	24 253	21 748	20 121
Centrala administrationskostnader	-3 679	-3 891	-4 056	-4 115	-4 226	-4 050	-3 888	-3 749
Summa	29 952	28 402	28 312	26 251	23 261	20 203	17 861	16 372
Räntebärande skulder	284 323	331 447	333 065	324 554	326 882	328 705	330 780	260 796
Likvida medel	128 620	173 209	29 287	18 739	19 820	20 569	18 521	67 505
Nettoskuldkvot, ggr	5,2	5,6	10,7	11,6	13,2	15,3	17,5	11,8
Förvaltningsresultat	4 483	4 564	4 102	4 549	3 600	4 001	3 131	2 680
Räntekostnader	3 758	3 643	3 290	2 895	2 893	2 506	2 229	1 746
Resultat före räntekostnader	8 241	8 207	7 392	7 444	6 493	6 506	5 360	4 426
Räntetäckningsgrad, ggr	2,2	2,3	2,2	2,6	2,2	2,6	2,4	2,5
Totalresultat, annualiserat	3 438	-105 094	-139 029	-45 945	-228	261 812	306 413	-132 983
Genomsnittligt eget kapital	399 777	412 513	446 345	472 775	478 536	445 764	377 866	359 380
Avkastning på eget kapital, %	0,9	-25,5	-31,1	-9,7	0,0	58,7	81,1	-37,0

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 förvaltningsfastigheternas värde.

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

Kontrakterade hyresintäkter för lokaler i förhållande till uthyrd lokalyta vid periodens slut.

Hyresvärde

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

Miljöcertifierade fastigheter

Andelen miljöcertifierad (minst LEED Gold eller BREEAM Excellent) fastighetsyta i förhållande till total fastighetsyta exklusive fastigheter som väntas bli föremål för omfattande projektutveckling.

Triple-net-avtal

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

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

Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde.

Driftnetto

Hyresintäkter 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.

Nettoskuldkvot

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

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.

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 option för hyresgästen att avsluta hyresavtalet i förtid. Klausulen kan omfatta 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.

ESG

Förkortning för miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning. (Environmental, Social and corporate Governance).

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.

Hållbarhetcertifieringssystem

BREEAM är en förkortning för Building Research Establishment Environmental Assessment Method. LEED är en förkortning för Leadership in Energy and Environmental Design. WELL och Fitwel är internationella system för certifiering av byggnader som främjar människors hälsa och välmående på jobbet.

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.

Nettouthyrning

Årliga hyresintäkter från nytecknade minus uppsagda hyresavtal under perioden.

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.

WACC

Förkortning för genomsnittlig vägd kapitalkostnad (Weighted Average Cost of Capital).

Återköp av egna aktier

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

Finansiell kalender

Årsredovisning 2023	v. 13 2024
Delårsrapport januari-mars 2024	24 april 2024
Årsstämma 2024	25 april 2024
Delårsrapport januari-juni 2024	4 juli 2024
Delårsrapport januari-september 2024	24 oktober 2024
Bokslutskommuniké 2024	5 februari 2025

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

Kontaktinformation

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

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