

Delårsrapport Januari–mars 2024

2024 inleds med ett förvaltningsresultat på ny toppnivå, trots lägre uthyrningsgrad och högre finansieringskostnader. Ränteintäkter förklarar förbättringen jämfört med första kvartalet 2023.

Januari–mars 2024

- Hyresintäkterna är i princip oförändrade och uppgår till 9 064 TEUR (9 051).
- Driftnettot uppgår till 8 359 TEUR (8 376), motsvarande en överskottsgrad om 92 procent (93).
- Förvaltningsresultatet ökade med 17 procent till 5 326 TEUR (4 549), motsvarande 0,24 EUR per aktie (0,20). Ökningen förklaras främst av ränteintäkter.
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till 2 250 TEUR (-18 115). Av förändringarna hänförs 1 534 TEUR (-16 811) till fastigheter och 716 TEUR (-1 304) till derivat. Orealiserade värdeförändringar avseende fastigheter motsvarade 0,3 procent.
- Realiserade värdeförändringar och utdelningar var noll (444 TEUR).
- Periodens resultat uppgick till 5 032 TEUR (-11 708), motsvarande 0,23 EUR per aktie efter utspädning (-0,53).

- Nettouthyrningen uppgick till -263 TEUR (65). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 92,7 procent (93,1).
- Fastighetsvärdet var 576 MEUR (574) vid periodens slut.

Viktiga händelser under första kvartalet

- Fastigheten Uptown Park i Vilnius har erhållit hållbarhetscertifieringen LEED Platinum för befintlig byggnad. Därmed är 100 procent av Eastnines fastighetsbestånd hållbarhetscertifierat.
- Banklån om totalt 62 MEUR har refinansierats under kvartalet. Efter refinansiering återstår endast banklån om 23 MEUR att refinansiera under 2024.
- Hyresavtalet med Danske Bank omfattande drygt 14 500 kvm i S7-3 i Vilnius har förlängts i fem år och löper ut i februari 2030.

Nyckeltal i urval	2024	2023
	jan-mar	jan-mar
Hyresintäkter, TEUR	9 064	9 051
Förvaltningsresultat, TEUR	5 326	4 549
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,24	0,20
Periodens resultat, TEUR	5 032	-11 708
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	0,23	-0,53
Avkastning på eget kapital, %	4,7	-9,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,6

Nyckeltal i urval	2024	2023
	31 mar	31 dec
Belåningsgrad, %	27	27
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	218	207
Aktiekurs, SEK	178,00	172,00

1 EUR = 11,55 SEK den 31 mars 2024 (källa: Reuters). I denna rapport avser jämförelsetalen inom parentes för resultatposter perioden januari–mars 2023 och för balansposter 31 december 2023. Eastnines fastighetsbestånd är detsamma för första kvartalet 2024 respektive 2023. Med Bolaget avses Eastnine-koncernen.

Mötesplatser för kreativa idéer och framgångsrika affärer

För oss ska kontoret vara en mötesplats där idéer kan flöda, människor mötas och framgångsrik affärsverksamhet utvecklas. Våra byggnader ska vara intelligenta och hållbara, med moderna och flexibla kontorsytor. De ska också vara lättillgängliga för våra hyresgästers medarbetare samt besökare. Omgivningen ska präglas av liv och positiv atmosfär. Våra kunder ska kunna förvänta sig högkvalitativ service.



Detta är Eastnine

Eastnine är ett svenskt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap med huvudkontor i Stockholm. Bolagets övergripande mål är att skapa en hållbar, attraktiv totalavkastning på aktieägarnas investering. Eastnine investerar i kontorsfastigheter i Baltikum och Polen med högre direktavkastningsnivåer än i Sverige och på marknader som växer snabbare än EU som helhet.

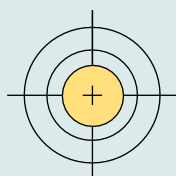
Finansiella mål och limiter

Status 31 mars 2024

Eastnines övergripande mål är att skapa en hållbar, attraktiv totalavkastning på aktieägarnas investering.	82,4 % (EUR, 1 år) 11,6 % (EUR, snitt 3 år)
Eastnines långsiktiga ambition är att växa fastighetsportföljen i syfte att öka lönsamheten.	576 MEUR (574 MEUR, 2023-12-31)
Avkastning på eget kapital bör vara minst 10 procent över tid.	-12,7 % (1 år) 9,9 % (snitt 3 år)
Förvaltningsresultat per aktie bör öka.	+ 19 % (jämfört med Q4 2023)
Utdelning ska, över tid, motsvara minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter avdrag för aktuell skatt.	53 % ¹
Eastnine eftersträvar en belåningsgrad kring 50 procent över en konjunkturcykel. Belåningsgraden ska inte överstiga 60 procent.	27 %
Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr.	2,7 ggr (Q1 2024)

¹ Avser föreslagen utdelning till årsstämman 2024.

Övergripande mål Totalavkastning

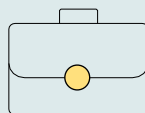


82,4

procent

(EUR, 1 år)

Fastighetsportföljens värde Lönsam tillväxt



576

MEUR

(574 MEUR, 31 dec 2023)

Förvaltningsresultat Bör öka



+19

procent

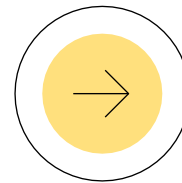
(jämfört Q4 2023)

Hållbarhet

Vi arbetar systematiskt med att bedriva verksamheten resurseffektivt, minska påverkan på miljön och skapa positiva avtryck i de samhällen där vi verkar. Fokus ligger på att kontinuerligt förbättra våra fastigheter, tillhandahålla hög servicenivå och skapa goda relationer med hyresgäster, anställda och leverantörer.

Hållbarhetsmål och senaste aktiviteter

Eastnine har som ambition att vara en ledare inom hållbarhet i våra regioner och har antagit mål som ska stödja denna ambition. Mål och nyckeltal inom ramen för Bolagets hållbarhetsstrategi finns att läsa i vår årsredovisning 2023. Nedan presenterar vi några utvalda nyckeltal samt händelser som skett under kvartalet.



100 %

av fastighetsbeståndet är hållbarhetscertifierat.

- 100 procent (94) av fastighetsbeståndet är hållbarhetscertifierat.
- 69 procent (60) av räntebärande skulder kategoriseras som grön finansiering.
- 68 procent (68) av hyresavtalen är gröna.
- Fastigheten Uptown Park erhöLL certifieringen LEED Platinum för befintliga byggnader i mars. Fastigheten är därmed en av åtta i Vilnius med denna höga certifieringsnivå. Fastigheten har en takterrass, högre reflekterande tak, cykelförråd och omklädningsrum med dusch, vattenarmaturer för minskad vattenförbrukning, avancerade system för inomhusluftkvalitet samt ett nyinstallerat avancerat BMS-system som används för att automatisk effektivisera och optimera olika delar av byggnaden, såsom ventilation, belysning, värme, kyla och säkerhet. Byggnaden har solcellspaneler för att stödja förnybar elproduktion och drivs med 100 procent certifierad grön el.
- Fastigheten Nowy Rynek D i Poznan har erhållit förnyad WELL Health and Safety-rating. Några av de områden som testas är dricksvatten, luft och ventilationssystemens kvalitet.
- Under kvartalet hölls The Built Environment Decarbonisation Bootcamp i Vilnius, arrangerat av PropTech Lithuania där Eastnine är medlem. Under eventet, med Eastnine som huvudsponsor, diskuterades framtida klimatförändringar och utmaningar för fastighetssektorn. Entreprenörer kunde dessutom presentera sina förslag på lösningar för fastighetsbolag.
- När det kommer till effektivisering av våra fastigheter har vi i Vilnius under kvartalet påbörjat och delvis färdigställt integrering av luftavfuktare i ett BMS-system för mer effektiv användning, byte av trycksensorer i ventilationssystem samt byte av lampor till LED med lägre energiförbrukning. Även värmeåtervinning från kylsystem samt ytterligare solpaneler på fastighetstak har installerats.



Bilder från The Built Environment Decarbonisation Bootcamp i Vilnius, arrangerat av PropTech Lithuania.

Förvaltningsresultatet på ny toppnivå

Eastnine inleder 2024 starkt, med ett förvaltningsresultat som överträffar samtliga tidigare kvartal. Detta i en avvaktande marknad och med en styrränta som ännu är kvar på den högsta nivån sedan 2008.



Resultat på ny rekordnivå

Eastnines förvaltningsresultat steg med 17 procent, jämfört med samma period förra året, vilket innebär det högsta kvartalsresultatet någonsin. Detta i en något mer avvaktande hyresmarknad. Hyresintäkterna är positivt påverkade av årlig indexering på drygt 3 procent, men också negativt påverkade av en lägre uthyrningsgrad. Uthyrningsgraden i slutet av mars om 92,7 procent är 0,4 procentenheter lägre än vid årsskiftet och 3,9 procentenheter lägre än i mars 2023, då höga 96,6 procent. Nettouthyrningen för kvartalet är svagt negativ. Eastnine har under kvartalet förlängt avtalet med Danske Bank som hyr hela fastigheten S7-3 i Vilnius omfattande drygt 14 500 kvm. Förlängningen är på fem år och avtalet löper nu till första kvartalet 2030. Fastighetskostnaderna är lägre än i det fjärde kvartalet, men högre än samma period förra året till följd av den ökade vakansen. Räntenettet, har påverkats positivt av att likviditeten placerats på bankkonton med bra ränta, men negativt av att lån som löpt ut refinansierats på en högre räntenivå än tidigare efter en uppgång i det allmänna ränteläget.

Finansiering och viktiga nyckeltal

Eastnine har under kvartalet refinansierat majoriteten av de lån som förfaller under 2024, endast 23 MEUR återstår att refinansiera i slutet av året. I skrivande stund väntas ECB inleda räntesänkningar i juni och då skulle räntetoppen kunna var nådd för denna gång. Räntetäckningsgraden

ökade till 2,7 procent, genomsnittlig återstående hyresperiod till 4,1 år och genomsnittlig hyresnivå till 200 EUR per kvm och år. Såväl kapitalbindning som räntebindning har förlängts till 2,9 respektive 2,0 år.

Stabilt fastighetsvärde

De orealiserade värdeförändringarna i Eastnines fastighetsbestånd uppgick till 1 534 TEUR under kvartalet. Detta trots att det vägda direktavkastningskravet i värderingarna fortsatte att stiga med nästan 0,2 procentenheter till 6,5 procent. Denna förändring motverkas av att hyresnivån i vår egen portfölj steg, vilket beror på indexeringar i hyresavtalen per 1 januari 2024.

Hela fastighetsportföljen certifierad

Eastnine uppnår under kvartalet det långsiktiga målet om att hela fastighetsportföljen ska vara hållbarhetscertifierad. Fastigheten Uptown Park erhöll den högsta nivån Platinum, inom ramverket LEED, och är därmed en av åtta fastigheter i Vilnius med denna certifieringsnivå. Höga krav och poäng i kategorier som energiprestanda och inomhusmiljö visar på den kvalitet våra fastigheter har. Att mars månad slog

tidigare värmerekord i världen, betonar ytterligare vikten av att fortsätta påverka och effektivisera, såväl vår verksamhet som fastighetsmarknaden i stort. Eastnine vill vara en ledare inom hållbarhet. I mars deltog vi både som sponsor, medlem och fastighetsägare på eventet The Built Environment Decarbonisation Bootcamp som arrangerades av PropTech Lithuania i Vilnius. Där diskuterades klimatutmaningar

och entreprenörer fick en möjlighet att visa upp sina innovationer.

Fokus på Polen

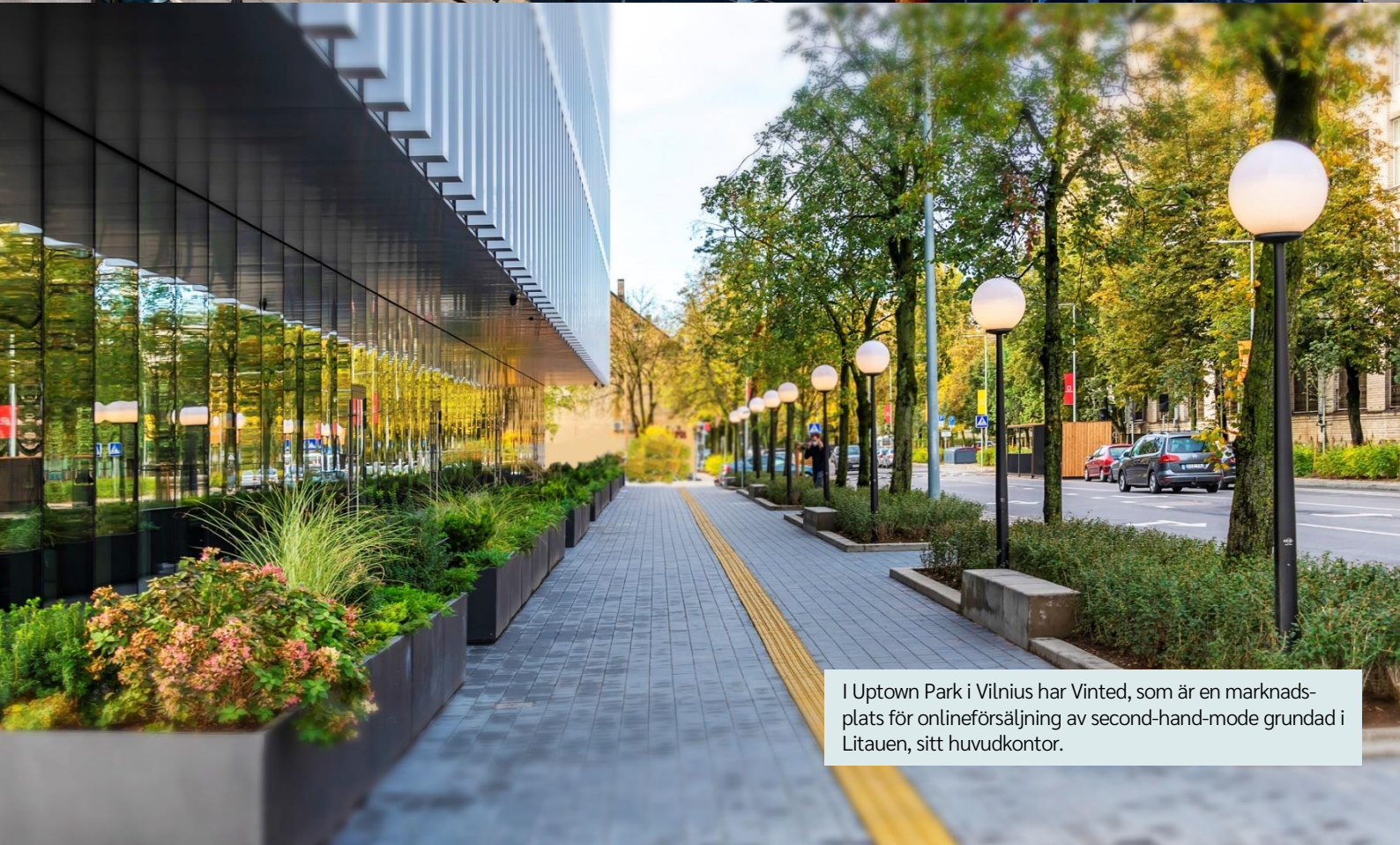
För tio år sedan förvärvade Eastnine sin första fastighet och de senaste fem åren har fastighetsportföljen tredubblats. Hela beståndet återfinns i Polen och Baltikum. Det är ekonomier som har växt, och beräknas fortsätta växa, snabbare än EU-snittet. Dessutom har våra marknader högre direktavkastningsnivåer än Sverige. Vår ambition är att fortsätta tillväxtresan och göra lönsamma fastighetsförvärv på dessa marknader. Siktet härnäst är inställt på Polen. Vi gör vår analys noggrant i syfte att förvalta vårt kapital väl, för att ge dig som aktieägare en hållbar och attraktiv avkastning på din investering i Eastnine.

Kestutis Sasnauskas, vd

“ Vi gör vår analys noggrant i syfte att förvalta vårt kapital väl, för att ge dig som aktieägare en hållbar och attraktiv avkastning på din investering i Eastnine.



Uptown Park erhöj i mars 2024 hällbarhetscertifieringen LEED Platinum för befintlig byggnad och är därmed en av åtta fastigheter i Vilnius med denna höga certifieringsnivå.



I Uptown Park i Vilnius har Vinted, som är en marknadsplats för onlineförsäljning av second-hand-mode grundad i Litauen, sitt huvudkontor.

Marknad

De polska och baltiska ekonomierna fortsätter att växa snabbare än resten av EU, men kontorsmarknaden visar tecken på avmattning. Osäkerheten i omvärlden och kring faktiskt kontorsbehov har sänkt aktiviteten på hyresmarknaden. Samtidigt visar transaktionsmarknaden tecken på återhämtning och tidpunkten för räntesänkning i Europa närmar sig, även om förväntat antal sänkningar minskat.

Marknadsutveckling

Optimismen i räntemarknaden, från merparten av det fjärde kvartalet 2023, tappade fart strax före årsskiftet.

Femårsswappen i Eurozonen steg från 2,4 procent till omkring 2,7 procent under det första kvartalet.

Kombinationen av en inflationstakt som fortsatt ligger kvar över centralbankernas mål och starka ekonomier gör framtida räntesänkningstakt osäker, både i USA och Europa. Dessutom har de globala geopolitiska spänningarna förvärrats efter Irans attack på Israel i mitten av april, vilket höjt risken för en regional storkonflikt i Mellanöstern. En sådan konflikt skulle ha en kraftigt negativ inverkan på världsekonomin.

Samtidigt är den ekonomiska tillväxten i regionen god. Polen förväntas vara den kanske snabbast växande ekonomin i EU de kommande åren. En viktig faktor är de reformer och åtgärder om juridiskt oberoende som Polens nya regering antagit, vilket fått EU att frigöra stödpengar som tidigare hållits inne. I år bedöms den polska ekonomin, som är den sjunde största i EU, expandera med omkring tre procent i reala termer, jämfört med mindre än en procent för EU och eurozonen som helhet.

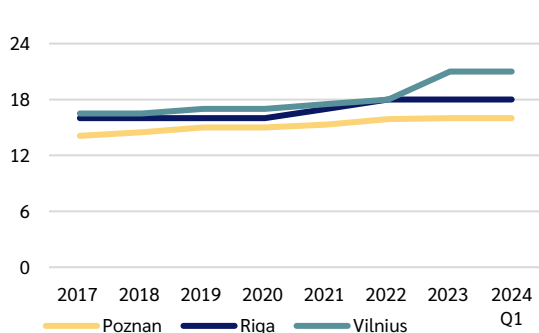
Hyresmarknad

Liksom i andra europeiska städer noteras en inbromsning i aktiviteten i kontorshyresmarknaden i Eastnines städer.

Antalet nyetableringar är färre och etablerade hyresgäster väljer i högre grad att förlänga befintliga hyresavtal,

Hyresnivå premiumkontor

EUR/kvm/mån



snarare än att flytta. Orsaker är bl.a. osäkerheten i omvärlden, företagens faktiska kontorsbehov och själva kostnaden för att flytta och hyresgäst Anpassa nya lokaler. De nyteckningar som sker avser framför allt kvalitativa kontorsfastigheter i bra lägen, samtidigt som hyresgästerna som flyttar i regel minskar sina ytor.

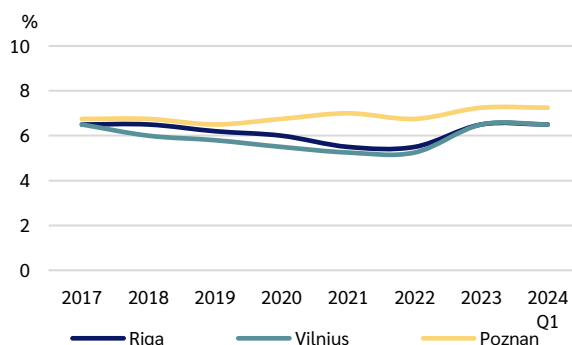
Vakansgraderna stiger huvudsakligen i B-klassfastigheter och för marknaderna totalt sett steg vakansgraderna under kvartalet från 21,6 procent till 23,1 procent i Riga och 7,1 till 7,9 procent i Vilnius. Topphyresnivåerna per kvm och månad är oförändrade på 21 EUR i Vilnius, 18 EUR i Riga och drygt 16 EUR i Poznan.

Transaktionsmarknad

I kontrast till hyresmarknaden visar transaktionsmarknaden tecken på ökad aktivitet. Säljare och köpare verkar ha lättare att mötas och under det kommande året kommer vi sannolikt att få se transaktioner även i det s.k. core-segmentet till lägre avkastningskrav än de mer opportunistiska affärer som dominerat 2023, åtminstone i Polen.

Direktavkastningskraven för högkvalitativa kontorsfastigheter i centrala lägen är oförändrade sedan årsskiftet på 6,50 procent i Vilnius, 6,50 procent i Riga och 7,25 procent i Poznan. Detta enligt bedömningar från mäklarfirmor och analyshus i marknaden, då antalet faktiska transaktionsbevis är få.

Direktavkastningskrav premiumkontor



Januari–mars 2024

Förvaltningsresultatet är 17 procent högre än under första kvartalet 2023, trots högre räntekostnader och lägre uthyrningsgrad. Resultatet är positivt påverkat av ränteintäkter från en stor kassa samt hyresindexering per 1 januari. Det, tillsammans med positiva realiserade värdeförändringar, medförde ett positivt resultat för perioden.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna var i princip oförändrade under kvartalet och uppgick till 9 064 TEUR (9 051). Intäktsökningen från årlig hyresindexering om drygt 3 procent, motverkades av en lägre uthyrningsgrad. Fastighetsportföljen bestod under kvartalet av samma fastigheter som första kvartalet 2023, vilket utgör jämförelseperiod. Genomsnittlig hyresnivå har under perioden ökat med 3,6 procent till 200 EUR per kvm och år (193).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 4 procent till -705 TEUR (-676). Ökningen beror på lägre uthyrningsgrad. 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 bl.a. påverkas av förändrad vakansgrad.

Driftnetto och förvaltningsresultat

Driftnettet var i princip oförändrat under kvartalet och uppgick till 8 359 TEUR (8 376) och överskottsgraden uppgick till 92 procent (93).

Centrala administrationskostnader ökade till -1 198 TEUR (-908), inkluderande engångskostnader om cirka 300 TEUR. Hälften av engångsposterna avser kostnader i samband med personalförändringar och resten extra bonus till vd kopplat till försäljningen av MFG 2023.

Räntekostnaderna ökade till -3 083 TEUR (-2 895), då lån som förfallit refinansierats på en högre räntenivå.

Förvaltningsresultatet ökade med 17 procent till 5 326 TEUR (4 549), motsvarande 0,24 EUR (0,20) per aktie.

Värdeförändringar

Realiserade värdeförändringar uppgick till 2 250 TEUR (-18 115). Av förändringarna hänförs 1 534 TEUR (-16 811) till fastigheter och 716 TEUR (-1 304) till derivat.

Realiserade värdeförändringar samt utdelningar uppgick till noll TEUR (444).

Skatt

Periodens skatt uppgick till -2 545 TEUR (1 414), varav uppskjuten skatt var -2 180 TEUR (-1 504) och aktuell skatt var -365 TEUR (-90). Den uppskjutna skatten är främst hänförlig till skillnaden mellan fastigheternas bokförda och skattemässiga värden, realiserade värdeförändringar på derivat samt skattemässiga underskott.

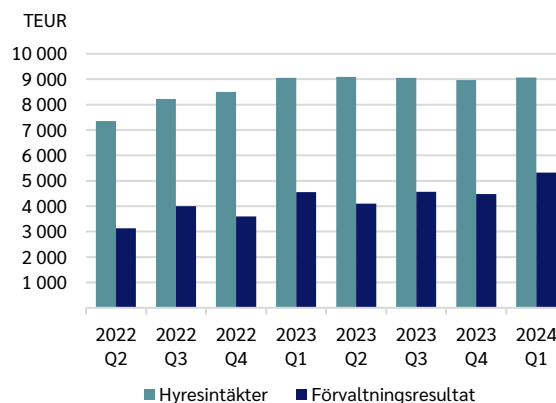
Resultat

Periodens resultat uppgick till 5 032 TEUR (-11 708) och periodens totalresultat till 4 705 TEUR (-11 486).

Segmentsrapportering

Fastigheter i Litauen genererade ett förvaltningsresultat om 3 557 TEUR (4 397) och ett resultat för perioden om 2 659 TEUR (-7 757). För Fastigheter i Lettland uppgick förvaltningsresultatet till 259 TEUR (445) och periodens resultat till 467 TEUR (-2 912). Fastigheter i Polen genererade ett förvaltningsresultat om 1 642 TEUR (1 234) och periodens resultat var 3 362 TEUR (44). Ej allokerade centrala administrationskostnader, ränteintäkter, räntekostnader och andra finansiella intäkter och kostnader och skatt uppgick till -1 456 TEUR (-1 527).

Hyresintäkter och förvaltningsresultat



Resultat och finansiell ställning i sammandrag

TEUR	2024 jan-mar	2023 jan-mar
Hysesintäkter	9 064	9 051
Fastighetskostnader	-705	-676
Driftnetto	8 359	8 376
Centrala administrationskostnader	-1 198	-908
Räntenetto	-1 943	-2 895
Andra finansiella intäkter och kostnader	108	-23
Förvaltningsresultat	5 326	4 549
Orealiserade värdeförändringar	2 250	-18 115
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	444
Aktuell/uppskjuten skatt	-2 545	1 414
Periodens resultat	5 032	-11 708
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	-327	222
Periodens totalresultat	4 705	-11 486

TEUR	2024 31 mar	2023 31 dec
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	575 963	573 771
Derivatinstrument	3 971	3 254
Övriga tillgångar	8 164	7 476
Likvida medel	128 258	128 620
SUMMA TILLGÅNGAR	716 356	713 121
EGET KAPITAL & SKULDER		
Eget kapital	404 840	400 176
Räntebärande skulder	282 825	284 323
Uppskjuten skatteskuld	17 952	15 768
Övriga skulder	10 740	12 855
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER	716 356	713 121

Resultat fördelat per segment i sammandrag

TEUR	2024 jan-mar	2023 jan-mar
Fastigheter i Litauen		
Förvaltningsresultat	3 557	4 397
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-623	-12 695
Orealiserade värdeförändringar i derivat	70	-822
Uppskjuten skatt	-345	1 363
Resultat Fastigheter i Litauen	2 659	-7 757
Fastigheter i Lettland		
Förvaltningsresultat	259	445
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	198	-3 305
Orealiserade värdeförändringar i derivat	11	-52
Aktuell skatt	-1	0
Resultat Fastigheter i Lettland	467	-2 912
Fastigheter i Polen		
Förvaltningsresultat	1 642	1 234
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	1 959	-811
Orealiserade värdeförändringar i derivat	635	-430
Aktuell skatt	-207	-90
Uppskjuten skatt	-667	141
Resultat Fastigheter i Polen	3 362	44
Övriga investeringar		
Realiserade värdeförändringar och utdelningar	-	444
Resultat Övriga investeringar	-	444
Ofördelat		
Centrala administrationskostnader	-1 198	-748
Ej allokerat finansnetto	1 068	-780
Aktuell skatt	-157	-
Uppskjuten skatt	-1 168	-
Resultat Ofördelat	-1 456	-1 527
Periodens resultat	5 032	-11 708

Finansiering

Eastnines verksamhet finansieras i huvudsak av eget kapital och banklån. Belåningsgraden uppgick till 27 procent (27) vid periodens slut. Soliditeten uppgick till 57 procent (56).

Eget kapital uppgick till 404 840 TEUR (400 176) och räntebärande skulder till 282 825 TEUR (284 323). Under perioden har lån om 62 249 TEUR löpt ut. I samband med refinansiering har volymen utökats med 84 TEUR till ny lånevolyum om 62 333 TEUR.

Återstående skuldförfall under 2024 infaller i december och utgörs av 23 044 TEUR efter amortering under 2024. Räntesäkrad andel av skulderna utgjorde 64 procent (72), all räntesäkring består av ränteswappar. Grön finansiering utgjorde 69 procent (60) av total räntebärande skuld. Tidigare checkräkningskredit om 3 000 TEUR har avslutats under kvartalet, då behov ej längre finns.

Genomsnittlig räntenivå uppgick till 4,7 procent (4,0), genomsnittlig räntebindningstid till 2,0 år (1,7) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 2,9 år (2,1). Räntetäckningsgraden uppgick till 2,7 ggr (2,2). Samtliga räntebärande skulder löper med rörlig ränta kopplad mot Euribor 3M alternativt 6M.

Under perioden har skulderna amorterats med 1 582 TEUR (2 328). Den årliga amorteringstakten enligt avtal

uppgick till 5 747 TEUR (8 301) vid periodens slut, motsvarande 2,0 procent (2,6) av räntebärande skuld. Eastnines derivat bestod av 181 233 TEUR (204 836) i ränteswappar. Derivatet värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultatet, utan påverkan på kassaflödet. Det verkliga värdet på derivaten uppgick till 3 971 TEUR (3 254). Vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

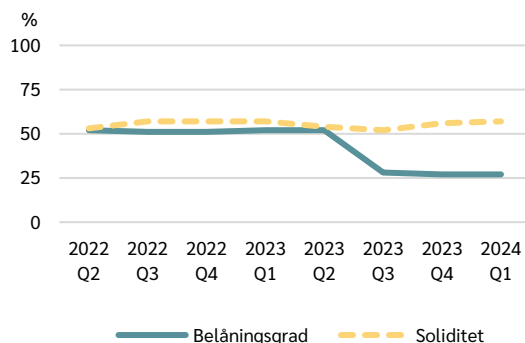
Substansvärde och eget kapital per aktie

Långsiktigt substansvärde per aktie var 18,8 EUR (18,6) vid periodens slut, motsvarande 218 SEK per aktie (207). Eget kapital per aktie var 18,2 EUR (18,0), motsvarande 210 SEK per aktie (200).

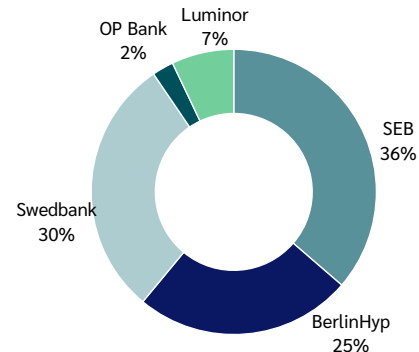
Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 4 652 TEUR (4 905) under perioden. Förändringar i rörelsekapitalet var -1 149 TEUR (-1 805). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -664 TEUR (-224) och från finansieringsverksamheten till -3 203 TEUR (-3 951). Periodens kassaflöde uppgick till -364 TEUR (-1 075). Likvida medel vid periodens slut var 128 258 TEUR (128 620).

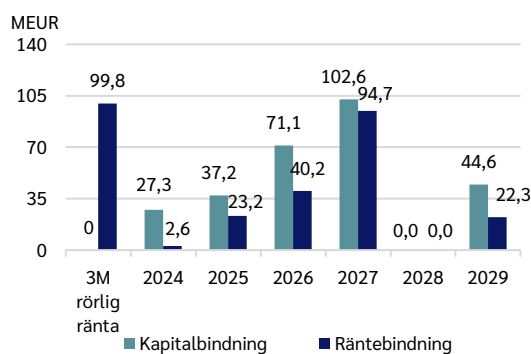
Belåningsgrad och soliditet



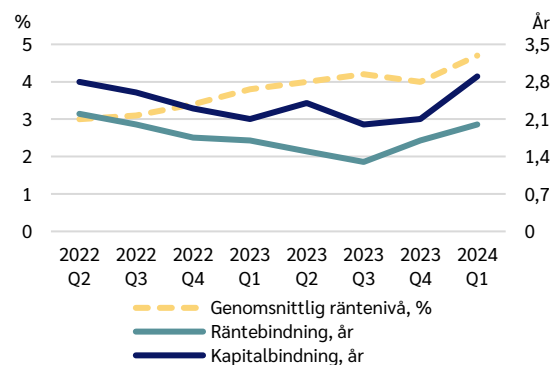
Fördelning räntebärande skuld



Kapitalbindning¹ och räntebindning



Räntenivå samt bindningstid



¹Inklusive amortering.

Fastighetsbestånd

Fastighetsvärdet ökade till 576 MEUR (574) under perioden. Orealiserade värdeförändringar uppgick till 2 MEUR. Avkastningskravet i värderingarna steg under kvartalet och det gjorde också den genomsnittliga hyresnivån i Eastnines fastigheter. Inga fastigheter har förvärvats eller avyttrats.

Fastighetsportfölj

Per den sista mars 2024 bestod Eastnines fastighetsportfölj av 13 moderna kontorsfastigheter och en projektfastighet med ett sammanlagt marknadsvärde om 576,0 MEUR (573,8). 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 92,7 procent (93,1). Hyresvärdet ökade till 39,3 MEUR (37,8). Överskottsgraden var oförändrad på 92 procent, jämfört med fjärde kvartalet 2023. Fastighetsbeståndets genomsnittliga ålder, exklusive byggnader på projektfastigheten Kimmel, var 10,0 år (9,8) vid periodens 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 periodens 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 perioden ökat till 25,9 MEUR (24,8). Fastighetsvärdet var 382,4 MEUR (382,6) vid periodens slut, varav investeringar i utvecklingsprojekt uppgick till 0,4 MEUR (0,4).

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 periodens slut uppgick Eastnines uthyrningsbara yta i Poznan till cirka 39 300 kvm, vilket bedöms motsvara 6 procent av kontorsmarknaden i staden. Hyresvärdet uppgick till 8,6 MEUR (8,3) och fastighetsvärdet uppgick till 119,1 MEUR (117,1) vid periodens 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 4,8 MEUR (4,7). Fastighetsvärdet inklusive projektfastigheter uppgick, vid periodens slut, till 74,5 MEUR (74,1), varav värdet på investeringar i utvecklingsprojekt var 12,3 MEUR (12,3).

Fastighetsbestånd per segment

Segment	Uthyrningsbar yta, kvm			Total yta	Varav vakant yta, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Fastighetsvärde, MEUR	Andel av värde, %
	Kontor	Handel och service	Övrigt					
Litauen	117 377	3 247	294	120 918	7 959	93,6	382,4	66
Polen	38 417	576	265	39 258	-	100,0	119,1	21
Lettland	20 079	2 476	25	22 581	6 103	74,4	74,5	13
Totalt	175 873	6 299	585	182 757	14 062	92,7	576,0	100

Fastighetsutveckling

Eastnine hade vid periodens slut tre framtida utvecklingsprojekt. Projektet The Pine i Riga som planeras att uppföras i direkt anslutning till befintlig byggnad på fastigheten Alojjas Biroji, beräknas omfatta cirka 15 600 kvm uthyrbar yta. Projektfastigheten Kimmel, bestående av mark och historiska byggnader 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 utvecklingsprojekt har pausats på grund av stor osäkerhet avseende framför allt kostnader för nyproduktion.

Värdeförändringar fastigheter

Fastigheternas värde ökade under perioden till 576,0 MEUR (573,8). Investeringar i befintliga fastigheter ökade värdet med 0,7 MEUR och realiserade värdeförändringar med 1,5 MEUR. Förbättrat kassaflöde, bl.a. genom hyresindexering

har haft en positiv inverkan på fastighetsvärdet, samtidigt som fortsatt högre avkastningskrav, till följd av höga räntor och en osäker marknad, har haft motsatt effekt. Det vägda avkastningskravet steg under det första kvartalet till 6,5 procent, jämfört med 6,4 procent i det fjärde kvartalet 2023.

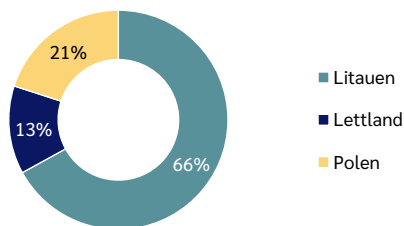
Förvärv och investeringar i fastighetsbeståndet

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

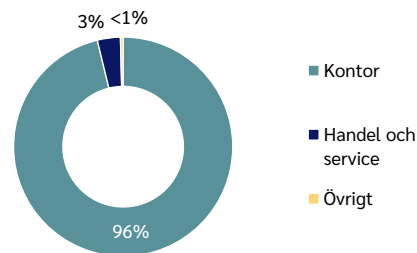
Fastighetsvärdets förändring

TEUR	2024	2023
	jan-mar	jan-dec
Fastighetsvärde vid årets början	573 771	606 222
Fastighetsförvärv	-	-
Investeringar i befintliga fastigheter	658	2 234
Realiserade värdeförändringar	1 534	-34 685
Fastighetsvärde vid periodens/årets slut	575 963	573 771

Fastighetsvärde per segment



Lokalyta per kategori



Fastigheten Nowy Rynek D har erhållit förnyad WELL Health and Safety-rating under kvartalet.

Hyresavtal och årshyror

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.

Kontrakterade årshyror uppgick till 36,5 MEUR (35,2) vid periodens slut, varav kontrakterad årshyra för de tio största hyresgästerna utgjorde 60 procent. Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 4,1 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 3,5 år.

Vid periodens slut uppgick Eastnines genomsnittliga årshyra för lokaler till 200 EUR per kvm (193). I Litauen uppgick den till 200 EUR (193), i Lettland till 184 EUR (181)

och i Polen till 208 EUR (201). 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

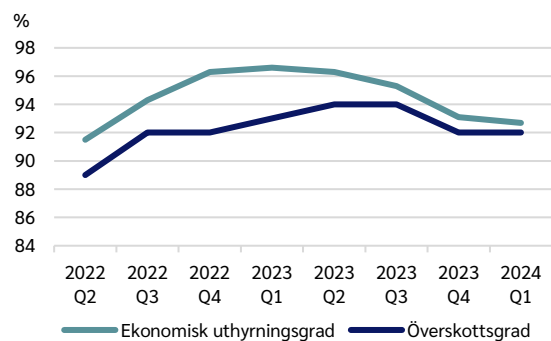
Nettouthyrningen under perioden, dvs. tecknade avtal minus uppsagda avtal, uppgick till -1 162 kvm, motsvarande minskade årshyror om 263 TEUR. Den genomsnittliga årshyran för nytecknade avtal under första kvartalet uppgick till 216 EUR per kvm. 15 409 kvm, uppgående till årshyror om 2 927 TEUR, har förlängts under perioden. Merparten, cirka 14 500 kvm, avser hyresgästen Danske Bank i fastigheten S7-3 i Vilnius. Omförhandling av hyresavtal har skett till genomsnittsnivån 190 EUR i årshyra per kvm. Av nettouthyrningen kvarstod, vid periodens slut, 637 kvm för avflyttning.

Största hyresgäster

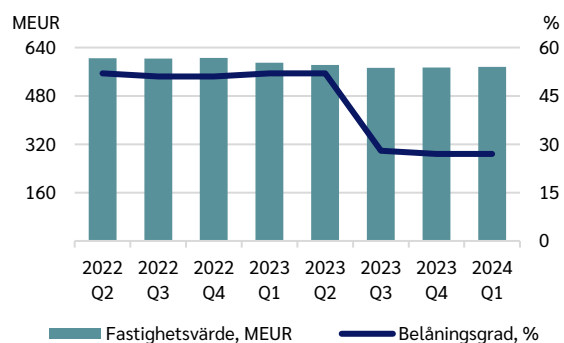
Hyresgäst	Årshyra, TEUR ¹	Andel av kontrakterad årshyra, %	Kvm
Allegro	5 879	16	26 283
Danske Bank	5 116	14	26 588
Telia	3 132	9	15 952
Vinted	1 928	5	9 605
Swedbank	1 677	5	9 030
Rockwool	1 465	4	6 870
Citco	851	2	3 378
Twoday	751	2	3 136
Invalda Technology Group	649	2	3 102
Bentley Systems	514	1	2 802
Totalt	21 962	60	106 745

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

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 2024 har tre av 13 kontorsfastigheter externvärderats. Marknadsvärdet har stigit till 576,0 MEUR (573,8) vid periodens slut.

För mer information om värderingsmodell, antaganden och fastighetsvärden se även Årsredovisning 2023, 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, Avison Young och Newsec.

För förvärvade fastigheter bedöms initialt marknadsvärdet motsvaras av anskaffningskostnaden. För utvecklingsprojekt 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, s.k. "hardcore-metoden".

Värderingsantaganden

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

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

Icke observerbara data i värderingsmodellen

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

Värderingsantaganden

Antaganden	Lettland	Litauen	Polen	Genomsnitt/ intervall	Genomsnitt/ intervall
				31 mar 2024	31 dec 2023
Genomsnittlig marknadshyra, EUR/kvm/månad	15,1	16,7	17,0	16,6	16,5
Investering vid nyuthyrning, EUR/kvm	250	180–250	250	180–250	180–250
Vägt direktavkastningskrav, %	6,5	6,4	7,1	6,5	6,4
Vägd kalkylränta, %	8,0	8,0	6,2	7,6	7,7

Information per lokalkategori

Lokalkategori	Kvm	Hyresvärde, MEUR	Hyresvärde, EUR/kvm/år	Ekonomisk uthyringsgrad, %
Kontor	175 873	35,4	202	92,8
Handel och service	6 299	1,2	193	83,6
Parkering	-	2,4	-	94,9
Övrigt ¹	585	0,3	128	97,5
Summa	182 757	39,3	201	92,7

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

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 mars 2024.

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:

- Hyresvärdet baseras på kontrakterade intäkter, omräknat till årsintäkt, och bedömd marknadshyra för vakanser.
- Vakansvärdet beräknas som bedömd marknadshyra för vakanta lokaler och parkeringar.
- 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 med tillägg för periodiserade uppläggningskostnader.
- Ränteintäkter har beräknats utifrån likvider på balansdagen och aktuell räntenivå.
- Andra finansiella intäkter och kostnader har bedömts motsvaras av budget, justerat för aktuellt utfall under

perioden samt med tillägg för framtida årliga intäkter och kostnader som tillkommit under perioden.

Kommentarer intjäningsförmåga

- Hyresvärdet har ökat i jämförelse med föregående årsskifte, huvudsakligen till följd av avtalade hyresindexeringar under första kvartalet.
- Vakansvärdet har ökat framför allt på grund av lägre uthyrningsgrad.
- Centrala administrationskostnader har ökat, framför allt på grund av högre personalkostnader av engångskaraktär.
- Räntekostnaderna har ökat på grund av högre genomsnittlig räntenivå.
- Förvaltningsresultatet har minskat, huvudsakligen på grund av högre centrala administrationskostnader och ökade räntekostnader.
- Räntetäckningsgraden har sjunkit framför allt på grund av högre centrala administrationskostnader och högre räntekostnader.
- Direktavkastningen har stigit som en följd av att avtalade hyresindexeringa ökat hyresintäkterna.

TEUR	2024	2023	Förändring, %
	31 mar	31 dec	
Hyresvärde	39 342	37 832	+4
Avgår vakansvärde	-2 877	-2 592	+11
Summa hyresintäkter	36 465	35 240	+3
Fastighetskostnader	-2 565	-2 535	+1
Driftnetto	33 900	32 705	+4
Centrala administrationskostnader	-3 969	-3 679	+8
Ränteintäkter	4 590	4 505	+2
Räntekostnader	-13 160	-11 422	+15
Andra finansiella intäkter och kostnader	76	-46	-
Förvaltningsresultat	21 437	22 063	-3

Nyckeltal	2024	2023	Förändring, enhet
	31 mar	31 dec	
Överskottsgrad, %	92	93	-1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,9	-0,3
Nettoskuldquot, ggr	5,2	5,2	0,0
Genomsnittlig räntenivå, %	4,7	4,0	+0,7
Direktavkastning exklusive projektfastigheter, %	6,0	5,8	+0,2
Direktavkastning, %	5,9	5,7	+0,2
Förvaltningsfastigheter, TEUR	575 963	573 771	2 192

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 periodens slut hade Eastnine-koncernen 21 (22) heltidsanställda, varav nio (9) var anställda på huvudkontoret i Stockholm, sju (8) i Vilnius och fem (5) i Riga. Bolagets och koncernens delårsrapport omfattar perioden januari–mars 2024. 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 lokal-, politik- och planrisk, svag ekonomisk konjunktur samt risken för

värdeförändringar på fastigheter kan påverka Eastnines verksamhet.

Konjunkturavmattning, inflation och höga räntenivåer har inneburit stigande finansieringskostnader och allmänt försvagade ekonomiska utsikter, vilket riskerar påverka hyresgästers verksamheter, deras betalningsförmåga samt efterfrågan på kontor. En redogörelse för Eastnines största risker finns i Bolagets årsredovisning för 2023 på s. 57–64. Aktuell marknadsanalys tillhandahålls i avsnittet Marknad på s. 7.

Moderbolaget

Periodens resultat uppgick till 286 TEUR (-16). För moderbolagets resultat- och balansräkning, se s. 26.

Utdelning

Styrelsen har föreslagit 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. Årsstämma 2024 hålls den 25 april 2024, kl. 15.00.



Risker förknippade med verksamheten finns mer utförligt beskrivna på s. 57-64 i årsredovisningen för 2023.

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 rapporterings rekommendation 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 2023. 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 och Fastigheter i Polen.

Under 2023 avyttrades det sista innehavet i segmentet Övriga investeringar, varefter det inte längre har någon resultatpåverkan och kommer utgå i rapporteringen när jämförelseperioden upphör.

Närstående

Eastnine AB har närståendeförhållande med sina dotterföretag, se även not 29 i Årsredovisningen 2023, samt med styrelseledamöter och anställda. Eastnines företagsledning, styrelseledamöter och deras nära familjemedlemmar samt närstående företag kontrollerade, vid periodens slut, 31 procent (31) av rösterna i Bolaget.

Vd:s intygande

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

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

Stockholm den 24 april 2024

Kestutis Sasnauskas
Vd

Aktien

Eastnines aktiekurs höll jämna steg med sektorindex OMX Stockholm Real Estate GI under första kvartalet. Aktiekursen steg 3,5 procent och index 3,7 procent. Det långsiktiga substansvärdet per aktie ökade under kvartalet, till följd av ett starkt förvaltningsresultat och positiva orealiserade värdeförändringar, till 218 SEK.

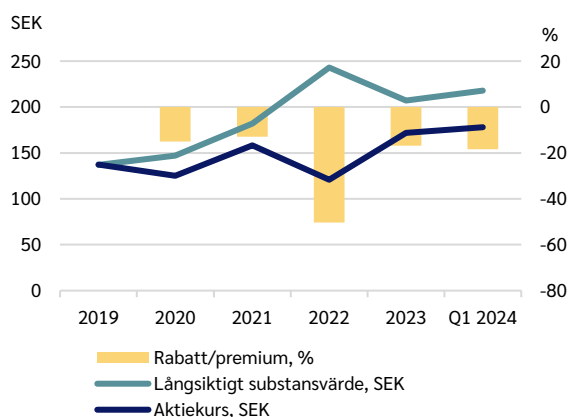
Kursutveckling och omsättning

Eastnines aktiekurs stängde på 178,00 SEK (172,00) vid periodens slut, efter en uppgång med 3,5 procent under perioden. Det var också den högsta stängningskursen under årets första tre månader. Den lägsta stängningskursen på 158,60 SEK noterades den 7 mars.

Bolagets börsvärde uppgick vid periodens slut till 4,0 miljarder SEK (3,8). Den genomsnittliga dagsomsättningen på Nasdaq uppgick till 8 192 aktier (11 455) under perioden januari–mars. Free float¹ uppgick vid periodens slut till 40,6 procent (40,6).

¹ Free float är baserat på definition och metodologi enligt Holdings Free Float. Källa: Modular Finance.

Aktiekurs och substansvärde



Substansvärde

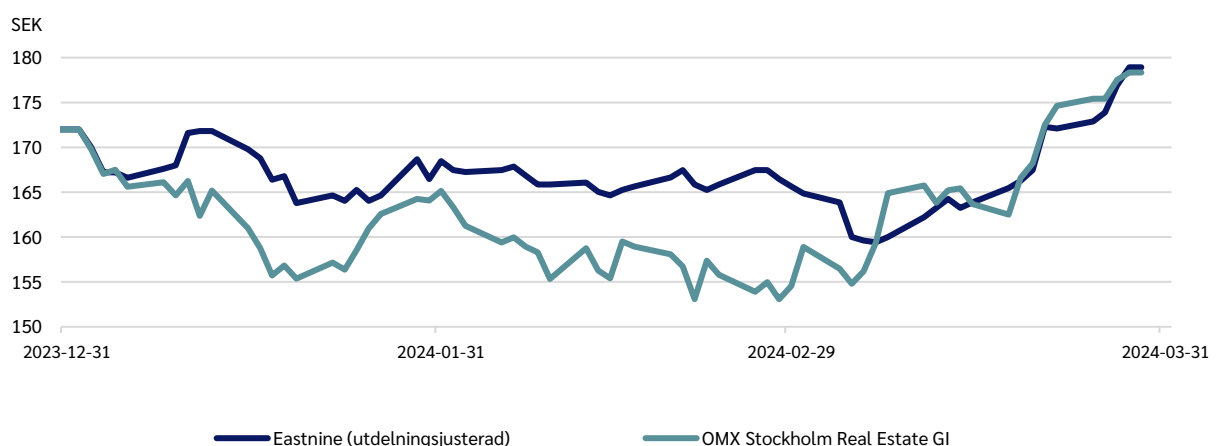
Det långsiktiga substansvärdet per aktie har ökat under perioden och uppgår vid periodens slut till 218 SEK (207) respektive 18,8 EUR (18,6). Eget kapital per aktie har ökat till 210 SEK (200) respektive 18,2 EUR (18,0).

Förvaltningsresultatet samt orealiserade värdeförändringar i fastigheter och derivat ökade substansvärdet under perioden. Den långsiktiga substansrabatten ökade till 18 procent (17).

Nyckeltal

Data per aktie	2024 31 mar	2023 31 dec
Eget kapital, EUR	18,2	18,0
Långsiktigt substansvärde, EUR	18,8	18,6
Aktiekurs, EUR	15,4	15,5
Eget kapital, SEK	210	200
Långsiktigt substansvärde, SEK	218	207
Aktiekurs, SEK	178,00	172,00

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 periodens slut. Justerat för återköpta aktier i eget förvar, uppgick antalet aktier till 22 231 008 (22 231 008). Andelen aktier i svensk ägo uppgick per den sista mars till 84,6 procent (84,7).

Antalet kända aktieägare var 5 562 (5 603). Tre ägare, Peter Elam Håkansson, Bonnier Fastigheter Invest och Arbona, hade vardera minst tio procent av totalt antal aktier i Bolaget.

Återköp

Per 31 mars 2024 hade Bolaget 139 253 (139 253) 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.

Årsstämma

Årsstämma 2024 hålls den 25 april 2024, kl. 15.00 i Stockholm.

Största aktieägare per 31 mars 2024

Aktieägare	Antal aktier	Förändring 2024	
		%	%-enheter
Peter Elam Håkansson ¹	5 859 433	26,2	0,0
Bonnier Fastigheter Invest AB	3 888 262	17,4	0,0
Arbona AB (publ)	2 284 345	10,2	0,0
Kestutis Sasnauskas ¹	1 000 187	4,5	0,0
Patrik Brummer ¹	832 930	3,7	0,0
Avanza Pension	547 070	2,4	+0,1
Nordnet Pensionsförsäkring	445 362	2,0	0,0
Karine Him	411 288	1,8	0,0
Dimensional Fund Advisors	331 388	1,5	0,0
Staffan Malmer	262 665	1,2	-0,2
Albin Rosengren ¹	205 473	0,9	0,0
Gustaf Hermelin ¹	172 000	0,8	0,0
David Lindskog	172 000	0,8	0,0
Jacob Grapengiesser	167 861	0,8	0,0
Handelsbanken Fonder	136 478	0,6	0,0
15 största	16 716 742	74,7	-0,3
Eastnine AB (återköpta aktier)	139 253	0,6	0,0
Övriga	5 514 266	24,6	+0,3
Totalt	22 370 261	100,0	0,0

¹ Privat och via bolag. Källa: Modular Finance.

Finansiella rapporter i sammandrag

DC VALLEY

Fastigheten S7-3 i Vilnius, som i sin helhet hyrs av Danske Bank.

Koncernens rapport över totalresultat

TEUR	2024	2023	2023	2023/2024
	jan-mar	jan-mar	jan-dec	apr-mar
Hysesintäkter	9 064	9 051	36 166	36 179
Fastighetskostnader	-705	-676	-2 535	-2 565
Driftnetto	8 359	8 376	33 631	33 614
Centrala administrationskostnader	-1 198	-908	-3 679	-3 969
Ränteintäkter	1 140	-	2 040	3 181
Räntekostnader	-3 083	-2 895	-13 586	-13 773
Andra finansiella intäkter och kostnader	108	-23	-709	-578
Förvaltningsresultat	5 326	4 549	17 698	18 476
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	1 534	-16 811	-34 685	-16 339
Orealiserade värdeförändringar i derivat	716	-1 304	-7 767	-5 747
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	444	-49 870	-50 314
Resultat före skatt	7 577	-13 122	-74 625	-53 926
Aktuell skatt	-365	-90	-449	-723
Uppskjuten skatt	-2 180	1 504	3 025	-659
Periodens/årets resultat¹	5 032	-11 708	-72 048	-55 308
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att återföras till resultatet:				
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	-327	222	391	-158
Periodens/årets totalresultat¹	4 705	-11 486	-71 658	-55 466
Antal utgivna aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	22 231	22 208	22 231	22 231
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental	22 231	22 208	22 217	22 223
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental	22 255	22 208	22 217	22 223
Resultat per aktie före utspädning, EUR	0,23	-0,53	-3,24	-2,49
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	0,23	-0,53	-3,24	-2,49

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

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

TEUR	2024	2023	2023
	31 mar	31 dec	31 mar
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	575 963	573 771	589 922
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	2 099	2 131	2 206
Derivatinstrument	3 971	3 004	8 919
Övriga anläggningstillgångar	170	260	174
Summa anläggningstillgångar	582 204	579 166	601 221
Övriga omsättningstillgångar	5 895	5 086	6 184
Derivatinstrument	-	250	-
Likvida medel	128 258	128 620	18 739
Värdepappersinnehav som innehas för försäljning	-	-	193 355
Summa omsättningstillgångar	134 153	133 955	218 278
SUMMA TILLGÅNGAR	716 356	713 121	819 499
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	404 840	400 176	467 042
Räntebärande skulder	247 525	193 138	261 847
Uppskjuten skatteskuld	17 952	15 768	17 288
Leasingskuld	2 075	2 112	2 188
Övriga långfristiga skulder	2 673	2 833	2 962
Summa långfristiga skulder	270 225	213 850	284 284
Räntebärande skulder	35 299	91 185	62 707
Övriga kortfristiga skulder	5 991	7 910	5 466
Summa kortfristiga skulder	41 291	99 095	68 173
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	716 356	713 121	819 499

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 2023	3 660	245 375	147	229 326	478 508
Resultat 1 januari-31 mars	-	-	-	-11 708	-11 708
Övrigt totalresultat 1 januari-31 mars	-	-	222	-	222
Långsiktiga incitamentsprogram	-	20	-	-	20
Utgående eget kapital 31 mars 2023	3 660	245 395	369	217 618	467 042
Resultat 1 april-31 december	-	-	-	-60 340	-60 340
Övrigt totalresultat 1 april-31 december	-	-	169	-	169
Utdelning till aktieägarna	-	-6 673	-	-	-6 673
Långsiktiga incitamentsprogram	-	-21	-	-	-21
Utgående eget kapital 31 december 2023	3 660	238 700	538	157 278	400 176
Resultat 1 januari-31 mars	-	-	-	5 032	5 032
Övrigt totalresultat 1 januari-31 mars	-	-	-327	-	-327
Långsiktiga incitamentsprogram	-	-41	-	-	-41
Utgående eget kapital 31 mars 2024	3 660	238 660	211	162 310	404 840

Koncernens rapport över kassaflöden

TEUR	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec	2023/2024 apr-mar
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	7 577	-13 122	-74 625	-53 926
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	-2 560	18 117	92 788	72 111
Betald inkomstskatt	-365	-90	-449	-723
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet	4 652	4 905	17 715	17 462
Ökning (-)/minskning(+) rörelsefordringar	-739	-747	-573	-565
Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder	-410	-1 058	-411	237
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 503	3 100	16 731	17 134
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga fastigheter	-658	-511	-2 234	-2 381
Förvärv av inventarier	-6	-11	-30	-25
Försäljning av övriga finansiella tillgångar	-	298	143 592	143 294
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-664	-224	141 328	140 888
Finansieringsverksamheten				
Inlösen obligation	-	-	-45 000	-45 000
Upptagna lån	35 586	-	10 519	46 105
Amortering av lån	-37 084	-2 328	-8 079	-42 835
Amortering av leasingsskuld	-37	-28	-115	-123
Utdelning till aktieägarna	-1 669	-1 594	-6 599	-6 673
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 203	-3 951	-49 274	-48 527
Periodens/årets kassaflöde	-364	-1 075	108 785	109 495
Likvida medel, ingående balans	128 620	19 820	19 820	18 739
Valutakursdifferenser i likvida medel	3	-6	15	24
Likvida medel, utgående balans	128 258	18 739	128 620	128 258

Nyckeltal

	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec	2023/2024 apr-mar
Överskottsgrad, %	92	93	93	93
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,6	2,3	2,3
Avkastning på eget kapital, %	4,7	-9,7	-16,3	-12,7
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR	0,16	0,14	0,75	0,77
Kassaflöde per aktie, EUR	-0,02	-0,05	4,90	4,93
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,24	0,20	0,80	0,83
Resultat per aktie före utspädning, EUR	0,23	-0,53	-3,24	-2,49
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	0,23	-0,53	-3,24	-2,49

Segmentrapportering

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 och Fastigheter i Polen. Under 2023 avyttrades det sista innehavet i segmentet Övriga investeringar.

TEUR	Fastigheter				Ofördelat	Summa
	Litauen	Lettland	Polen			
1 jan–31 mar 2024						
Hysesintäkter	5 997	904	2 163		-	9 064
Fastighetskostnader	-434	-247	-24		-	-705
Driftnetto	5 563	657	2 139		-	8 359
Centrala administrationskostnader	-	-	-		-1 198	-1 198
Ränteutäkt	59	8	-		1 074	1 140
Räntekostnader	-2 059	-405	-617		-1	-3 083
Andra finansiella intäkter och kostnader	-5	-	119		-5	108
Förvaltningsresultat	3 557	259	1 642		-131	5 326
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-623	198	1 959		-	1 534
Orealiserade värdeförändringar i derivat	70	11	635		-	716
Resultat före skatt	3 004	468	4 236		-131	7 577
Aktuell skatt	-	-1	-207		-157	-365
Uppskjuten skatt	-345	-	-667		-1 168	-2 180
Periodens resultat	2 659	467	3 362		-1 456	5 032
Förvaltningsfastigheter	382 376	74 515	119 072		-	575 963
varav periodens investeringar/förvärv	453	202	3		-	658
Räntebärande skulder	182 447	30 538	69 840		-	282 825

TEUR	Fastigheter			Övriga investeringar	Ofördelat	Summa
	Litauen	Lettland	Polen			
1 jan–31 mar 2023						
Hysesintäkter	5 962	1 000	2 089	-	-	9 051
Fastighetskostnader	-392	-249	-34	-	-	-676
Driftnetto	5 570	751	2 055	-	-	8 376
Centrala administrationskostnader	-	-	-161	-	-748	-908
Räntekostnader	-1 167	-305	-625	-	-799	-2 895
Andra finansiella intäkter och kostnader	-7	-	-36	-	19	-23
Förvaltningsresultat	4 397	445	1 234	-	-1 527	4 549
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-12 695	-3 305	-811	-	-	-16 811
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-822	-52	-430	-	-	-1 304
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	-	-	444	-	444
Resultat före skatt	-9 120	-2 912	-7	444	-1 527	-13 122
Aktuell skatt	-	0	-90	-	-	-90
Uppskjuten skatt	1 363	-	141	-	-	1 504
Periodens resultat	-7 757	-2 912	44	444	-1 527	-11 708
Förvaltningsfastigheter	391 507	78 315	120 100	-	-	589 922
varav periodens investeringar/förvärv	500	6	5	-	-	511
Värdepappersinnehav	-	-	-	193 355	-	193 355
Räntebärande skulder	177 110	31 524	70 920	-	45 000	324 554

Värderingsantaganden

	2024	2023	2023	2023	2023	2022	2022	2022
Förvaltningsfastigheter	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun
Vägt direktavkastningskrav, %	6,5	6,4	6,2	6,1	5,9	5,6	5,6	5,6
Genomsnittlig marknadshyra, EUR/kvm/månad	16,6	16,5	16,3	16,0	15,9	15,5	15,4	15,4
Vägd kalkylränta, %	7,6	7,7	7,7	7,6	7,9	7,6	7,5	7,4
Långsiktig inflation marknadshyror, %	2,0	1,6	1,6	1,6	2,0	2,0	2,0	2,0
Långsiktig vakansgrad, %	4,7	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5	4,5

Känslighetsanalys

31 mars 2024

Förvaltningsfastigheter,

TEUR	Antaganden	Litauen		Lettland		Polen		Summa	
Marknadshyra, %	+/- 5,0	14 246	-14 250	2 143	-2 129	-	-	16 389	-16 379
Uthyrningsgrad, %-enhet	+/- 1,0	4 564	-4 610	535	-534	-	-	5 099	-5 144
Direktavkastningskrav, %	+/- 0,25	-10 001	10 848	-1 860	2 010	-	-	-11 861	12 858
%-enheter	+/- 0,50	-19 327	22 627	-3 588	4 187	-	-	-22 915	26 814
	+/- 1,00	-36 076	49 502	-6 698	9 134	-	-	-42 774	58 636

Marknadsrisk, TEUR

Påverkan på resultat och kapital		2024	2023	Kassaflöde och intjäning	
	Förändring, %	31 mar	31 dec	31 mar	31 dec
Växelkurs EUR/PLN	+/- 10	5 453	5 239		
				Räntebärande skulder	
				Marknadsränta +/- 50 räntepunkter	-515/+515 -403/+403
				Marknadsränta +/- 100 räntepunkter	-1,030/+1,030 -806/+806
				Likvida medel	
				Marknadsränta +/- 50 räntepunkter	+641/-641 +643/-643
				Marknadsränta +/- 100 räntepunkter	+1,283/-1,283 +1,286/-1,286

Tillgångar och skulder i främmande valutor, TEUR

	2024	2023
Likvida medel och skulder	31 mar	31 dec
Valuta i SEK	275	116
Valuta i PLN	607	888
Leasingskuld i SEK	154	190

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

TEUR	2024 jan-mar	2023 jan-mar	2023 jan-dec	2023/2024 apr-mar
Övriga intäkter	447	494	1 740	1 693
Centrala administrationskostnader	-1 023	-815	-3 427	-3 635
Rörelseresultat	-577	-321	-1 687	-1 942
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	146	-50 168	-50 314
Finansiella intäkter och kostnader	2 188	159	5 798	7 827
Resultat före skatt	1 611	-16	-46 057	-44 429
Aktuell skatt	-157	-	-	-157
Uppskjuten skatt	-1 168	-	1 163	-5
Periodens/årets resultat	286	-16	-44 894	-44 529

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

TEUR	2024 31 mar	2023 31 dec	2023 31 mar
TILLGÅNGAR			
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	178	209	284
Aktier och andelar i koncernföretag	126 258	126 276	138 689
Uppskjuten skattefordran	-	1 163	-
Lån till koncernföretag	77 077	78 777	78 777
Kortfristigt värdepappersinnehav	-	-	193 355
Övriga tillgångar	5 211	4 026	2 659
Likvida medel	112 513	112 258	4 234
SUMMA TILLGÅNGAR	321 237	322 709	417 999
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	320 079	319 834	371 394
Räntebärande skulder	-	-	45 000
Leasingskuld	154	190	266
Övriga skulder	1 005	2 685	1 340
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	321 237	322 709	417 999

Kvartalsöversikt

Resultaträkningar

TEUR	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022
Hysesintäkter	9 064	8 967	9 056	9 092	9 051	8 495	8 228	7 350
Fastighetskostnader	-705	-747	-576	-537	-676	-650	-636	-797
Driftnetto	8 359	8 220	8 481	8 555	8 376	7 845	7 592	6 553
Centrala administrationskostnader	-1 198	-904	-851	-1 015	-908	-1 175	-957	-1 075
Ränteintäkter	1 140	1 208	786	27	19	23	-	-
Räntekostnader	-3 083	-3 758	-3 643	-3 290	-2 895	-2 893	-2 506	-2 229
Andra finansiella intäkter och kostnader	108	-282	-209	-175	-43	-200	-128	-118
Förvaltningsresultat	5 326	4 483	4 564	4 102	4 549	3 600	4 001	3 131
<i>Realiserade värdeförändringar:</i>								
Fastigheter	1 534	21	-10 004	-7 891	-16 811	1 848	-2 467	10 031
Investeringar	-	-	-	-31 296	-	-5 730	58 108	62 756
Derivat	716	-5 330	-1 264	131	-1 304	852	6 521	2 757
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	-	-18 913	-106	444	262	260	92
Resultat före skatt	7 577	-826	-25 617	-35 060	-13 122	832	66 423	78 766
Skatt	-2 545	998	-27	192	1 414	-1 109	-897	-2 262
Periodens resultat	5 032	172	-25 644	-34 867	-11 708	-277	65 526	76 603
Omräkningsdifferens för utlandsverksamhet	-327	688	-629	110	222	220	-73	-
Periodens totalresultat	4 705	860	-26 274	-34 757	-11 486	-57	65 453	76 603

Balansposter i sammandrag

TEUR	2024 31 mar	2023 31 dec	2023 30 sep	2023 30 jun	2023 31 mar	2022 31 dec	2022 30 sep	2022 30 jun
Förvaltningsfastigheter	575 963	573 771	573 082	582 482	589 922	606 222	603 873	604 640
Långfristiga värdepappersinnehav	-	-	-	-	-	-	-	140 222
Kortfristiga värdepappersinnehav	-	-	-	-	-	-	-	2 984
Övriga tillgångar	12 135	10 730	17 091	18 062	17 482	18 076	18 419	11 356
Likvida medel	128 258	128 620	173 209	29 287	18 739	19 820	20 569	18 521
Värdepappersinnehav som innehas för försäljning	-	-	-	162 059	193 355	193 355	198 586	-
SUMMA TILLGÅNGAR	716 356	713 121	763 382	791 890	819 499	837 474	841 447	777 724
Eget kapital	404 840	400 176	399 378	425 649	467 042	478 508	478 564	412 965
Långfristiga räntebärande skulder	247 525	193 138	278 961	325 580	261 847	263 552	320 403	322 631
Kortfristiga räntebärande skulder	35 299	91 185	52 486	7 486	62 707	63 330	8 301	8 149
Övriga skulder	28 691	28 623	32 558	33 176	27 904	32 084	34 179	33 979
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	716 356	713 121	763 382	791 890	819 499	837 474	841 447	777 724

Nyckeltal per kvartal

Fastighetsrelaterade	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022
Uthyrningsbar yta, tkvm	182,8	182,8	182,8	183,0	183,0	182,9	182,9	183,0
Antal fastigheter	14	14	14	14	14	14	14	14
Förvaltningsfastigheter, TEUR	575 963	573 771	573 082	582 482	589 922	606 222	603 873	604 640
Överskottsgrad, %	92	92	94	94	93	92	92	89
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	92,7	93,1	95,3	96,3	96,6	96,3	94,3	91,5
Genomsnittshyra, EUR/kvm/månad	16,7	16,1	16,2	16,1	16,1	15,3	15,3	15,2
Genomsnittshyra, EUR/kvm/år	200	193	194	193	193	183	183	183
WAULT, år	4,1	3,8	3,9	4,1	4,2	4,4	4,4	4,7
Vägt direktavkastningskrav, fastigheter, %	6,5	6,4	6,2	6,1	5,9	5,6	5,6	5,6
Miljöcertifierade fastigheter, % av kvm	100	94	94	94	94	94	89	63

Finansiella	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022
Hysesintäkter, TEUR	9 064	8 967	9 056	9 092	9 051	8 495	8 228	7 350
Driftnetto, TEUR	8 359	8 220	8 481	8 555	8 376	7 845	7 592	6 553
Förvaltningsresultat, TEUR	5 326	4 483	4 564	4 102	4 549	3 600	4 001	3 131
Belåningsgrad, %	27	27	28	52	52	51	51	52
Kapitalbindningstid, år	2,9	2,1	2,0	2,4	2,1	2,3	2,6	2,8
Räntebindningstid, år	2,0	1,7	1,3	1,5	1,7	1,8	2,0	2,2
Skuldkvot, ggr	9,5	9,5	11,7	11,8	12,4	14,1	16,3	18,5
Nettoskuldkvot, ggr	5,2	5,2	5,6	10,7	11,6	13,2	15,3	17,5
Soliditet, %	57	56	52	54	57	57	57	53
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,2	2,3	2,2	2,6	2,2	2,6	2,4
Genomsnittlig räntenivå, %	4,7	4,0	4,2	4,0	3,8	3,4	3,1	3,0
Avkastning på eget kapital, %	4,7	0,9	-25,5	-31,1	-9,7	0,0	58,7	81,1

Aktierelaterade	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022
Eget kapital, TEUR	404 840	400 176	399 378	425 649	467 042	478 508	478 564	412 965
Långsiktigt substansvärde, TEUR	418 821	412 689	407 743	432 834	474 611	486 274	486 055	426 241
Börsvärde, TEUR	342 667	343 475	303 049	209 936	197 122	241 250	178 152	178 326
Börsvärde, TSEK	3 957 119	3 823 733	3 485 822	2 473 943	2 220 775	2 682 696	1 936 515	1 909 866
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	22 231	22 208	22 208	22 208	22 208	22 208
Vägt genomsnittligt antal aktier, justerat för återköpta aktier, tusental	22 231	22 231	22 221	22 208	22 208	22 208	22 208	22 208
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR	0,16	0,22	0,19	0,19	0,14	0,14	0,21	0,22
Kassaflöde per aktie, EUR	-0,02	-2,01	6,48	0,47	-0,05	-0,03	0,09	-2,21
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,24	0,20	0,21	0,18	0,20	0,16	0,18	0,14
Resultat per aktie före utspädning, EUR	0,23	0,01	-1,15	-1,57	-0,53	-0,01	2,95	3,45
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	0,23	0,01	-1,15	-1,57	-0,53	-0,01	2,95	3,45
Eget kapital per aktie, EUR	18,2	18,0	18,0	19,2	21,0	21,5	21,5	18,6
Eget kapital per aktie, SEK	210	200	207	226	237	240	234	199
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR	18,8	18,6	18,3	19,5	21,4	21,9	21,9	19,2
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	218	207	211	230	241	243	238	206
Aktiekurs, EUR	15,4	15,5	13,6	9,5	8,9	10,9	8,0	8,0
Aktiekurs, SEK	178,00	172,00	156,80	111,40	100,00	120,80	87,20	86,00

Övrigt	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022
EUR/SEK	11,55	11,13	11,50	11,78	11,27	11,12	10,87	10,71
EUR/PLN	4,30	4,35	4,64	4,43	4,68	4,69	4,87	4,82

Härledning av nyckeltal

	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022	Q2 2022
Hysesintäkter	9 064	8 967	9 056	9 092	9 051	8 495	8 228	7 350
Driftnetto	8 359	8 220	8 481	8 555	8 376	7 845	7 592	6 553
Överskottsgrad, %	92	92	94	94	93	92	92	89
Förvaltningsfastigheter	575 963	573 771	573 082	582 482	589 922	606 222	603 873	604 640
Räntebärande skulder	282 825	284 323	331 447	333 065	324 554	326 882	328 705	330 780
Likvida medel	128 258	128 620	173 209	29 287	18 739	19 820	20 569	18 521
Belåningsgrad, %	27	27	28	52	52	51	51	52
Eget kapital	404 840	400 176	399 378	425 649	467 042	478 508	478 564	412 965
Återläggning derivat	-3 971	-3 254	-8 584	-9 849	-9 718	-11 022	-10 169	-3 648
Återläggning uppskjuten skatt	17 952	15 768	16 949	17 034	17 288	18 788	17 660	16 925
Långsiktigt substansvärde, TEUR	418 821	412 689	407 743	432 834	474 611	486 274	486 055	426 241
Driftnetto	33 614	33 631	32 294	32 368	30 366	27 487	24 253	21 748
Centrala administrationskostnader	-3 969	-3 679	-3 891	-4 056	-4 115	-4 226	-4 050	-3 888
Summa	29 645	29 952	28 402	28 312	26 251	23 261	20 203	17 861
Räntebärande skulder	282 825	284 323	331 447	333 065	324 554	326 882	328 705	330 780
Skuldkvot, ggr	9,5	9,5	11,7	11,8	12,4	14,1	16,3	18,5
Driftnetto	33 614	33 631	32 294	32 368	30 366	27 487	24 253	21 748
Centrala administrationskostnader	-3 969	-3 679	-3 891	-4 056	-4 115	-4 226	-4 050	-3 888
Summa	29 645	29 952	28 402	28 312	26 251	23 261	20 203	17 861
Räntebärande skulder	282 825	284 323	331 447	333 065	324 554	326 882	328 705	330 780
Likvida medel	128 258	128 620	173 209	29 287	18 739	19 820	20 569	18 521
Nettoskuldkvot, ggr	5,2	5,2	5,6	10,7	11,6	13,2	15,3	17,5
Förvaltningsresultat	5 326	4 483	4 564	4 102	4 549	3 600	4 001	3 131
Räntekostnader	3 083	3 758	3 643	3 290	2 895	2 893	2 506	2 229
Resultat före räntekostnader	8 409	8 241	8 207	7 392	7 444	6 493	6 506	5 360
Räntetäckningsgrad, ggr	2,7	2,2	2,3	2,2	2,6	2,2	2,6	2,4
Totalresultat, annualiserat	18 821	3 438	-105 094	-139 029	-45 945	-228	261 812	306 413
Genomsnittligt eget kapital	402 508	399 777	412 513	446 345	472 775	478 536	445 764	377 866
Avkastning på eget kapital, %	4,7	0,9	-25,5	-31,1	-9,7	0,0	58,7	81,1

Definitioner

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

Direktavkastningskravet som 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.

Hållbarhetscertifierade fastigheter

Andelen certifierad (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 bl.a. 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

BMS-system

Kort för Building Management System. Centraliserad styrnings- och övervakningsplattform som används för att effektivisera och optimera olika system inom en byggnad, såsom ventilation, belysning, värme, kyla och säkerhet.

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.

Hållbarhetscertifieringssystem

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 förfalldagen 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

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

Finansiell kalender

Årsstämma 2024	25 april 2024
Delårsrapport januari-juni 2024	4 juli 2024
Delårsrapport januari-september 2024	24 oktober 2024
Bokslutskommuniké 2024	5 februari 2025

Preliminära datum för utbetalning av föreslagen utdelning till aktieägare:

Avstämningsdag för utdelning	29 april 2024
Förväntad dag för utbetalning	3 maj 2024
Avstämningsdag för utdelning	27 augusti 2024
Förväntad dag för utbetalning	30 augusti 2024
Avstämningsdag för utdelning	12 november 2024
Förväntad dag för utbetalning	15 november 2024
Avstämningsdag för utdelning	21 januari 2025
Förväntad dag för utbetalning	24 januari 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