

Delårsrapport Januari–juni 2024

Förvaltningsresultatet steg med 21 procent under perioden och 26 procent under kvartalet, jämfört med föregående år. Nettouthyrningen är positiv och såväl uthyrningsgrad som överskottsgrad stiger jämfört med senast rapporterade kvartal. Den nyligen förvärvade fastigheten Nowy Rynek E bidrar till resultatet under knappt en månad.

Januari–juni 2024

- Hyresintäkterna ökade med en procent och uppgick till 18 409 TEUR (18 143).
- Driftnettot ökade med en procent till 17 037 TEUR (16 930), vilket motsvarar en överskottsgrad om 93 procent (93).
- Förvaltningsresultatet ökade med 21 procent till 10 493 TEUR (8 651), motsvarande 0,12 EUR per aktie (0,10). Ökningen förklaras främst av ränteintäkter.
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till -2 387 TEUR (-57 171). Av förändringarna hänförs -3 452 TEUR (-24 702) till fastigheter och 1 065 TEUR (-1 173) till derivat.
- Periodens resultat uppgick till 5 347 TEUR (-46 576), motsvarande 0,06 EUR per aktie efter utspädning (-0,52).

- Nettouthyrningen uppgick till 263 TEUR (-173). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 93,6 procent (93,1).
- Fastighetsvärdet var 652 MEUR (574) vid periodens slut.

Viktiga händelser under andra kvartalet

- Eastnine förvärvade den nybyggda kontorsfastigheten Nowy Rynek E i Poznan, Polen, för 79,3 MEUR.
- Nettouthyrningen var positiv under kvartalet och uppgick till 525 TEUR.
- Årsstämman 2024 beslutade att öka antalet aktier i Bolaget genom att dela upp varje aktie i fyra aktier (aktiesplit). Efter aktiespliten uppgår totalt antal aktier och röster till 89 481 044.

Nyckeltal i urval	2024	2023	2024	2023
	jan-jun	jan-jun	apr-jun	apr-jun
Hyresintäkter, TEUR	18 409	18 143	9 345	9 092
Förvaltningsresultat, TEUR	10 493	8 651	5 167	4 102
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,12	0,10	0,06	0,05
Periodens resultat, TEUR	5 347	-46 576	315	-34 867
Resultat per aktie efter utspädning, EUR	0,06	-0,52	0,00	-0,39
Avkastning på eget kapital, %	2,5	-20,5	0,3	-31,1
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,4	2,5	2,2

Nyckeltal i urval	2024	2023
	30 jun	31 dec
Belåningsgrad, %	38	27
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	52,4	51,7
Aktiekurs, SEK	44,16	43,00

1 EUR = 11,35 SEK den 30 juni 2024 (källa: Reuters). I denna rapport avser jämförelsetalen inom parentes för resultatposter perioden januari–juni 2023 och för balansposter 31 december 2023. Med Bolaget avses Eastnine-koncernen. Historiska aktiedata har i denna rapport omräknats efter genomförd aktiesplit 4:1, i enlighet med IAS 33.

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 på marknader med långsiktigt högre tillväxt än EU och i kontorsfastigheter i Baltikum och Polen med högre direktavkastningsnivåer än i Sverige.

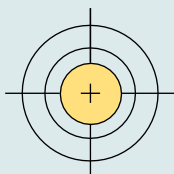
Finansiella mål och limiter

Status 30 juni 2024

Eastnines övergripande mål är att skapa en hållbar, attraktiv totalavkastning på aktieägarnas investering.	62,3 % (EUR, 1 år) 14,2 % (EUR, snitt 3 år)
Eastnines långsiktiga ambition är att växa fastighetsportföljen i syfte att öka lönsamheten.	652 MEUR (574 MEUR, 2023-12-31)
Avkastning på eget kapital bör vara minst 10 procent över tid.	-5,0 % (1 år) 9,4 % (snitt 3 år)
Förvaltningsresultat per aktie bör öka.	+ 21 % (jämfört med jan-jun 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.	38 %
Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr.	2,6 ggr (jan-jun 2024)

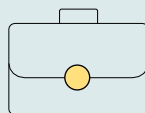
¹ Baserat på utdelning beslutad av årsstämman 2024.

Övergripande mål
Totalavkastning i aktien



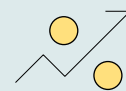
62,3
procent

Fastighetsportföljens värde
Lönsam tillväxt



652
MEUR | +14 %

Förvaltningsresultat
Bör öka



10,5
MEUR | +21 %

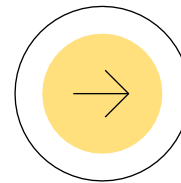
Hållbarhet

Vi arbetar systematiskt med att bedriva verksamheten resurseffektivt och skapa positiva avtryck i de samhällen där vi verkar. Fokus ligger på att kontinuerligt förbättra våra fastigheter, minska vårt klimatavtryck, 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.

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



100 %

av fastighetsbeståndet är hållbarhetscertifierat.

Nedan presenterar vi utvalda nyckeltal samt händelser som skett under kvartalet. Läs mer om vårt kontinuerliga hållbarhetsarbete i årsredovisning 2023.

- 100 procent av fastighetsbeståndet är hållbarhetscertifierat.
- 73 procent av räntebärande skulder kategoriseras som grön finansiering.
- 59 procent av hyresavtalen är gröna.
- Som ett resultat av ett kontinuerligt arbete med att förbättra energieffektiviteten minskade normaliserad energianvändningen per kvm under en mätperiod på fem månader i år med cirka 11 procent jämfört med samma period förra året. Nedan anges exempel på investeringar som gjorts för att förbättra energieffektiviteten.
- I Litauen har vi under andra kvartalet bytt ut och adderat ytterligare solpaneler om totalt 186 kW på taken på S7-1 och S7-2. Sol ger inte bara dagsljus och energi, den kan även höja inomhustemperaturen för mycket en molnfri dag. I våra fastigheter där solskyddsfilm installerats tidigare har vi registrerat en sänkning av inomhustemperaturen på mellan 2 och 3 grader, en tydlig positiv effekt på inomhusklimatet. En liknande lösning med solskyddsfilm har under andra kvartalet installerats på mest solljusutsatta delar av glasfasaden i 3Bures-1,2. I Uniq har vi börjat koppla upp inomhusklimatsensorer till BMS-systemet för att automatisera och effektivisera styrning av inomhusklimatet i syfte att förbättra komfort och energieffektivitet.
- I Lettland har vi uppdaterat kylsystem i Valdemara Centrs samt fortsatt arbetet med att byta ut uppvärmningen från gas till fjärrvärme. I Zala 1 har fjärrvärmemätare installerats för effektivare styrning av energiförbrukning. På alla våra marknader har vi fortsatt att samarbeta med vår leverantör för energistyrningssystem för att förbättra och optimera fastighetsdriften.
- Fastigheten Nowy Rynek E i Polen som förvärvats under det andra kvartalet är hållbarhetscertifierad med LEED Platinum och förväntas erhålla WELL-certifiering, båda certifieringarna avser nybyggnation. En dryg fjärdedel av materialet som använts vid uppförandet av byggnaden är återbrukat. Fastighetens konstruktion samt teknik möjliggör att regn- och gråvatten återanvänds för exempelvis spolning av toaletter samt att dricksvatten har snålspolande kranar som minskar förbrukningen. Byggnaden är konstruerad för att arbetsplatser ska nås av maximalt dagsljus och för att människor som arbetar i byggnaden ska trivas. Skuldfinansieringen utgörs av ett grönt lån från den tyska banken Berlin Hyp.
- Under andra kvartalet har det anordnats olika hyresgästevents. I Litauen bjöds det in till fika på fastigheten Vertas takterrass. I Polen arrangerades den populära cykelservedagen då arbetande i Nowy Rynek kunde lämna in sin cykel för att efter arbetsdagens slut cykla hem på en nyservad cykel. Tillsammans med en av våra hyresgäster anordnades även "Global Accessibility Awareness Day" där deltagare fick möjlighet att testa på de utmaningar som finns i vardagen för människor med funktionshinder. I Lettland har det anordnats traditionell "Ligo" eller midsommarmfestival i våra fastigheter Valdemara Centrs och Alojjas Biroji.

Fullt fokus på nästa förvärv

Eastnine uppvisar en kraftig resultatförbättring under perioden och en positiv utveckling för flera viktiga nyckeltal under kvartalet såsom uthyrningsgrad, nettouthyrning och överskottsgrad. Med nyförvärvet av Nowy Rynek E i juni får Eastnine en ledande position i Poznan, Polen, och fokus framöver ligger på huvudstaden Warszawa.



Starkt resultat trots höga räntenivåer

Eastnines förvaltningsresultat för perioden stiger med 21 procent till rekordhöga 10 493 TEUR, trots att genomsnittsräntan stigit under senaste året. Ränteintäkter från vår stora kassa är den enskilt viktigaste anledningen till den positiva resultatutvecklingen. Förvärvet av Nowy Rynek E i Poznan i mitten av juni kommer att få full effekt på resultatet från och med det tredje kvartalet. Flera viktiga nyckeltal uppvisar en glädjande utveckling jämfört med närmast föregående kvartal: nettouthyrningen är positiv, uthyrningsgraden stiger och överskottsgraden likaså.

Eastnine största ägare av kontor i Poznan

Vid varje förvärv är fastighetens läge viktigt. Inte bara i ett stort perspektiv som val av land eller stad, utan även mikroläget i respektive stad. Polen har hög tillväxt, låg arbetslöshet och är en av de största ekonomierna i EU. Universitetsstaden Poznan, vars invånarantal uppgår till cirka en miljon i storstadsområdet och är beläget mellan Warszawa och Berlin, ligger strategiskt rätt för många internationella företag. Förvärvet av Nowy Rynek E, grannfastigheten till D som förvärvades för två år sedan, adderar 28 800 kvm kontorsyta och årshyror om närmare 6 MEUR till portföljen. Eastnine blev därmed den största aktören i Poznan med totalt 68 000 kvm uthyrningsbar yta.

“Efter det senaste förvärvet har vi fortfarande stark förvärvskapacitet. Polen med huvudstaden Warszawa står i fokus när vi blickar framåt.

Förvärvspriset för Nowy Rynek E uppgick till 79,3 MEUR och bland tioalet nya hyresgäster är McKinsey störst. Förvärvet bidrar också till att bredda hyresgästportföljen, vilket minskar beroendet av enskilda hyresgäster, samt ökar den genomsnittliga återstående uthyrningstiden (WAULT) som nu uppgår till 4,2 år.

Hög direktavkastning

Det vägda direktavkastningskravet i värderingarna uppgår till 6,7 procent, en ökning med 0,2 procentenheter under det andra kvartalet. Denna ökning har bidragit till realiserade värdeförändringar om -5,0 MEUR under kvartalet. Tillsammans med förvärvet uppgår nu portföljens totala värde till 652 MEUR, motsvarande 7,3 miljarder SEK.

Finansiering

Förvärvet av Nowy Rynek E finansierades kontant och genom ett grönt banklån om 39,6 MEUR i den tyska banken Berlin Hyp. Vår belåningsgrad ökar därför från 27 till 38 procent. Kommande förvärv beräknas öka belåningsgraden och långsiktigt bör den ligga kring 50 procent. ECB:s sänkning av styrräntan på mötet den 6 juni var ett välkommet besked för oss och andra fastighetsbolag. Förhoppningen är att den ska följas av fler sänkningar, även om det finns en osäkerhet kring framtiden. Eastnines räntetäckningsgrad ligger på en förhållandevis hög nivå och kapital- samt räntebindning är medellång.

Fortsatta förvärvsmöjligheter

Eastnine har siktet inställt på ytterligare förvärv. Strategin inrymmer kontorsfastigheter av toppkvalitet i välplacerade lägen där liv och rörelse är framträdande. Det ska vara attraktivt för de som arbetar i våra fastigheter att vara på plats. Vi har ett långsiktigt perspektiv på de investeringar vi gör. Efter det senaste förvärvet har vi fortfarande stark förvärvskapacitet. Polen, med huvudstaden Warszawa, står i fokus när vi blickar framåt.

Trevlig sommar önskar jag er alla!

Kestutis Sasnauskas, vd



Nowy Rynek E till höger i bild, belägen i Poznans centrala affärsdistrikt, förvärvat och tillträdd den 11 juni 2024. Fastigheten består av 28 800 kvm uthyrningsbar yta med hyresgäster som McKinsey EMEA Shared Services, en av Polens största banker Bank Pekao samt Business Link som erbjuder flexibla kontor och coworking.



Nowy Rynek där Eastnine äger byggnaderna D och E är optimalt placerad i Poznan, mellan bostadsområden, Gamla stan och tågstationen. Utanför dörren finns även bra kollektivförbindelser med såväl spårvagn som buss, samt cykelvägar för de mer aktiva.

Marknad

Det andra kvartalet bjöd på två välkomna trendbrott. Den europeiska centralbanken började sänka sin styrränta och fastighetsmarknaden i Polen såg de första transaktionerna av större och högkvalitativa kontorsfastigheter på två år. Det är ett styrkebesked för transaktionsmarknaden och återspeglar polariseringen på kontorsmarknaden sedan pandemin.

Marknadsutveckling

Efter stagnation under 2023 har den ekonomiska tillväxten tagit fart i både Polen och Baltikum, med undantag för Estland som fortsätter att krympa. I Lettland och Litauen förväntas däremot BNP-tillväxt på mellan en och två procent i år och närmare tre procent nästa år, enligt Swedbank. I Polen är tillväxten högre, runt tre procent både i år och på medellång sikt, enligt samma prognosmakare, vilket bäddar för ett fortsatt närmande mot västeuropeiska välståndsnivåer.

Inflationsnivåerna har sjunkit på bred front och fått centralbanker i bland annat Frankfurt, Ottawa och Stockholm att börja sänka styrräntorna från rekordhöga nivåer under det andra kvartalet. I Frankfurt sänkte den europeiska centralbanken styrräntan med 25 punkter, men långa räntor som tyska statsobligationsräntor och den för fastighetsmarknaden viktiga femårsswapen i EUR var stabila under kvartalet. De flesta är överens om att räntetoppen är nådd, men osäkerheten i hur snabbt räntor kan sänkas är betydande eftersom inflationsprognoser ibland förväntat något negativt.

Hyresmarknad

Aktiviteten på kontorshyresmarknaderna i våra städer är fortsatt dämpad, åtminstone totalt sett. En allmänt svagare konjunktur och osäkerhet i framtida kontorsbehov är huvudfaktorer som håller tillbaka existerande hyresgästers beslut att expandera, krympa eller flytta. Avtalsförlängningar stiger därför som andel av totalt tecknade avtal. Samma osäkerhet håller tillbaka nyetableringsbeslut hos internationella bolag, som historiskt varit stora tagare av ny kontorsyta i framförallt Polen och Litauen.

På utbudssidan har antalet planerade projekt kommit ned ordentligt, samtidigt som flera projekt ännu är under byggnation i Vilnius. Vakansgraderna är i en stigande trend samtidigt som högkvalitativa hus i tillgängliga och inspirerande lägen har goda uthyrningsgrader och fortsätter att fyllas med hyresgäster, vilket Nowy Rynek E är ett av flera exempel på. I fastigheten, som Eastnine förvärvade i juni, har ett tiotal hyresgäster de senaste drygt två åren tecknat nya avtal om 24 000 kvm kontorsyta.

Topphyresnivåerna är stabila till stigande på Eastnines marknader.

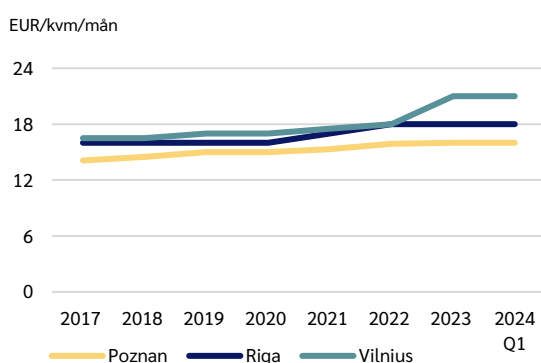
Transaktionsmarknad

I det andra kvartalet kom ett trendbrott för transaktionsmarknaden. I maj respektive juni skedde de första transaktionerna av större och högkvalitativa kontorsobjekt på våra marknader under närmare två år. Båda transaktionerna slutfördes i Polen, med Skanska som säljare och svenska köpare.

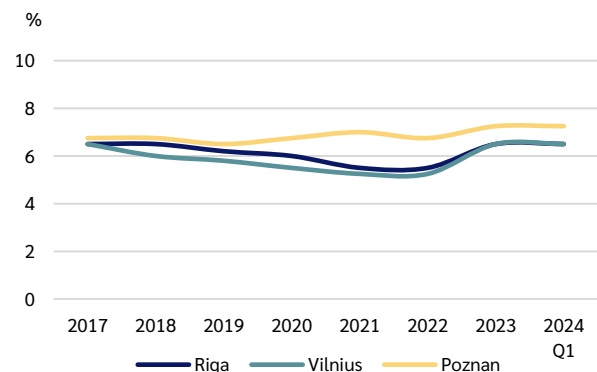
I Warszawa förvärvade Stena Fastigheter Studio-B om 17 600 kvm för 86 MEUR och i Poznan förvärvade Eastnine Nowy Rynek E om 28 800 kvm för 79 MEUR. Direktavkastningsnivån i den förstnämnda bedöms vara i linje med de rapporterade marknadsnivåerna på knappt 6 procent, medan den i Poznan om 7,50 procent ligger ca 25 punkter över rapporterade marknadsnivåer. Transaktionerna är ett styrkebesked för transaktionsmarknaderna och inte minst fastighetsvärden i regionen.

I Baltikum bedöms direktavkastningskraven för högkvalitativa kontorsfastigheter i centrala lägen vara runt 6,50 procent i både Vilnius och Riga.

Hyresnivå premiumkontor



Direktavkastningskrav premiumkontor



Januari–juni 2024

Förvaltningsresultatet ökade med 21 procent, trots högre räntenivå som ger högre räntekostnader jämfört med samma period förra året. Ränteintäkter är den största förklaringen till den positiva utvecklingen av resultatet. Förvärvet av Nowy Rynek E i mitten av juni påverkade resultatet endast i begränsad omfattning.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna under perioden ökade med en procent och uppgick till 18 409 TEUR (18 143). Förvärvet av Nowy Rynek E skedde i juni och fastigheten bidrog därmed i begränsad omfattning till hyresintäkterna och resultatet.

Hyresintäkterna i jämförbart bestånd sjönk med 0,4 procent, beroende på lägre genomsnittlig uthyrningsgrad under perioden. Genomsnittlig hyresnivå har ökat med 3,1 procent sedan årsskiftet till 199 EUR per kvm och år (193).

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 13 procent till -1 372 TEUR (-1 213), till följd av bland annat högre genomsnittlig vakans samt högre personalkostnader. Fastighetskostnader inkluderar bland annat kostnader för egen personal, vilka inte debiteras hyresgästerna, och kostnader hänförliga till vakanta ytor samt även vissa kostnader för underhåll.

Endast fastighetskostnader som ej vidarefaktureras hyresgästerna ingår i Bolagets fastighetskostnader.

Driftnetto och förvaltningsresultat

Driftnettot ökade med en procent och uppgick till 17 037 TEUR (16 930) och överskottsgraden uppgick till 93 procent (93).

Centrala administrationskostnader ökade till -2 176 TEUR (-1 924), inkluderande engångskostnader om cirka 300 TEUR. Hälften av engångsposterna avser kostnader i samband med personalförändringar och resten avser extra bonus till vd kopplad till försäljningen av MFG 2023. Ränteintäkterna, till största del hänförligt till avkastning på likvida medel i moderbolaget, uppgick till 2 079 TEUR (-). Räntekostnaderna ökade till -6 547 TEUR (-6 185), på grund av nyupptagna lån, huvudsakligen i samband med förvärv, samt högre räntenivå vid refinansiering. Lösen av obligation hösten 2023 motverkar ökningen. Förvaltningsresultatet ökade med 21 procent till 10 493 TEUR (8 651), motsvarande 0,12 EUR (0,10) per aktie.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar uppgick till -2 387 TEUR (-57 171). Av förändringarna hänförs -3 452 TEUR (-24 702) till fastigheter, 1 065 TEUR (-1 173) till derivat och noll TEUR (-31 296) till övriga investeringar. Realiserade värdeförändringar samt utdelningar uppgick till noll TEUR (338).

Skatt

Periodens skatt uppgick till -2 760 TEUR (1 606), varav aktuell skatt var -717 TEUR (-183) och uppskjuten skatt var -2 043 TEUR (1 789). Av aktuell skatt är 47 procent hänförligt till ränteintäkter på likvida medel för moderbolaget i Sverige, och 53 procent till fastighetsverksamheten i Polen. I Lettland och Estland uppkommer aktuell skatt primärt endast vid utdelning av eget kapital och i Litauen kan skattemässiga avskrivningar nyttjas mot skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt uppkommer på temporära skillnader främst hänförligt till fastigheternas skattemässiga värden och skattemässiga underskott.

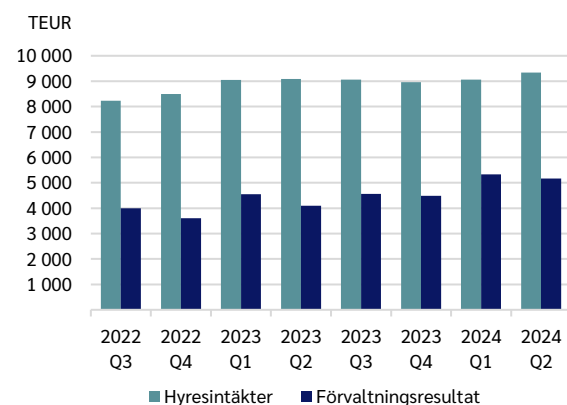
Resultat

Periodens resultat uppgick till 5 347 TEUR (-46 576) och periodens totalresultat till 4 982 TEUR (-46 244).

Segmentsrapportering

Fastigheter i Litauen genererade ett förvaltningsresultat om 6 866 TEUR (8 606) och ett resultat för perioden om 4 863 TEUR (-8 679). För Fastigheter i Lettland uppgick förvaltningsresultatet till 488 TEUR (901) och periodens resultat till -775 TEUR (-3 375). Fastigheter i Polen genererade ett förvaltningsresultat om 3 327 TEUR (2 767) och periodens resultat var 2 704 TEUR (60). Ej allokerade centrala administrationskostnader, ränteintäkter, räntekostnader, andra finansiella intäkter och kostnader samt skatt uppgick till -1 446 TEUR (-3 624).

Hyresintäkter och förvaltningsresultat



Resultat och finansiell ställning i sammandrag

TEUR	2024 jan-jun	2023 jan-jun
Hysesintäkter	18 409	18 143
Fastighetskostnader	-1 372	-1 213
Driftnetto	17 037	16 930
Centrala administrationskostnader	-2 176	-1 924
Räntenetto	-4 468	-6 185
Andra finansiella intäkter och kostnader	101	-171
Förvaltningsresultat	10 493	8 651
Orealiserade värdeförändringar	-2 387	-57 171
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	338
Aktuell/uppskjuten skatt	-2 760	1 606
Periodens resultat	5 347	-46 576
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	-365	332
Periodens totalresultat	4 982	-46 244

TEUR	2024 30 jun	2023 31 dec
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	651 628	573 771
Derivatinstrument	4 320	3 254
Övriga tillgångar	28 075	7 476
Likvida medel	71 590	128 620
SUMMA TILLGÅNGAR	755 613	713 121
EGET KAPITAL & SKULDER		
Eget kapital	396 444	400 176
Räntebärande skulder	321 032	284 323
Uppskjuten skatteskuld	17 813	15 768
Övriga skulder	20 324	12 855
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER	755 613	713 121

Resultat fördelat per segment i sammandrag

TEUR	2024 jan-jun	2023 jan-jun
Fastigheter i Litauen		
Förvaltningsresultat	6 866	8 606
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-2 209	-17 736
Orealiserade värdeförändringar i derivat	790	-1 164
Uppskjuten skatt	-583	1 614
Resultat Fastigheter i Litauen	4 863	-8 679
Fastigheter i Lettland		
Förvaltningsresultat	488	901
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-1 275	-4 235
Orealiserade värdeförändringar i derivat	13	-40
Aktuell skatt	-1	-1
Resultat Fastigheter i Lettland	-775	-3 375
Fastigheter i Polen		
Förvaltningsresultat	3 327	2 767
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	33	-2 731
Orealiserade värdeförändringar i derivat	17	31
Aktuell skatt	-379	-182
Uppskjuten skatt	-293	174
Resultat Fastigheter i Polen	2 704	60
Övriga investeringar		
Orealiserade värdeförändringar i övriga investeringar	-	-31 296
Realiserade värdeförändringar och utdelningar	-	338
Resultat Övriga investeringar	-	-30 958
Ofördelat		
Centrala administrationskostnader	-2 134	-1 924
Ej allokerat finansnetto	1 946	-1 701
Orealiserade värdeförändringar i derivat	245	-
Aktuell skatt	-337	-
Uppskjuten skatt	-1 167	-
Resultat Ofördelat	-1 446	-3 624
Periodens resultat	5 347	-46 576

Finansiering

Eastnines verksamhet finansieras i huvudsak av eget kapital och banklån. Belåningsgraden uppgick till 38 procent (27) vid periodens slut. Soliditeten uppgick till 52 procent (56).

Eget kapital uppgick till 396 444 TEUR (400 176) och räntebärande skulder till 321 032 TEUR (284 323). Under perioden har lån om 62 249 TEUR löpt ut och refinansierats samt 39 727 TEUR i nya lån upptagits. Merparten av ny finansiering är relaterad till förvärvet av fastigheten Nowy Rynek E.

Återstående skuldförfall under 2024 infaller i december och utgörs av 23 044 TEUR efter kommande amortering under 2024. Räntesäkrad andel av skulderna utgjorde 69 procent (72), all räntesäkring består av ränteswappar. Grön finansiering utgjorde 73 procent (60) av total räntebärande skuld.

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

Under perioden har skulderna amorterats med 3 018 TEUR (4 336). Den årliga amorteringstakten enligt avtal uppgick till 5 747 TEUR (7 486) vid periodens slut,

motsvarande 1,8 procent (2,6) av räntebärande skuld.

Eastnine har ränteswappar om nominellt 219 991 TEUR (204 836). Ränteswapparna värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultatet, utan påverkan på kassaflödet. Det verkliga värdet på ränteswapparna uppgick till 4 075 TEUR (3 254). Vid löptidens slut är värdet på derivaten alltid noll.

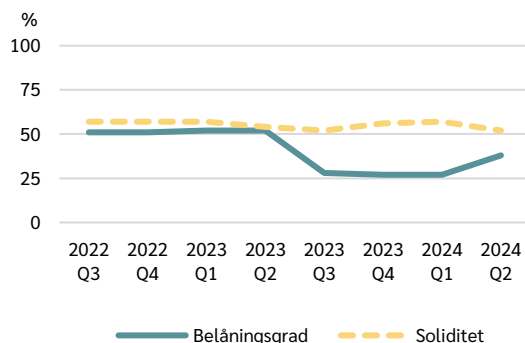
Substansvärde och eget kapital per aktie

Långsiktigt substansvärde per aktie var 4,6 EUR (4,6) vid periodens slut, motsvarande 52,4 SEK per aktie (51,7). Eget kapital per aktie var 4,5 EUR (4,5), motsvarande 50,6 SEK per aktie (50,1).

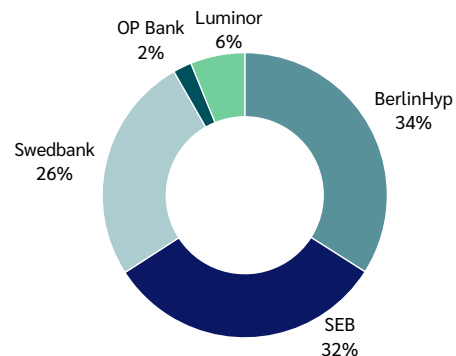
Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 9 668 TEUR (9 009) under perioden. Förändringar i rörelsekapitalet var -18 143 TEUR (-1 747), på grund av kortfristig fordran av moms, till följd av fastighetsförvärvet. Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -81 318 TEUR (-675) och från finansieringsverksamheten till 32 757 TEUR (2 866). Periodens kassaflöde uppgick till -57 036 TEUR (9 452). Likvida medel vid periodens slut var 71 590 TEUR (128 620).

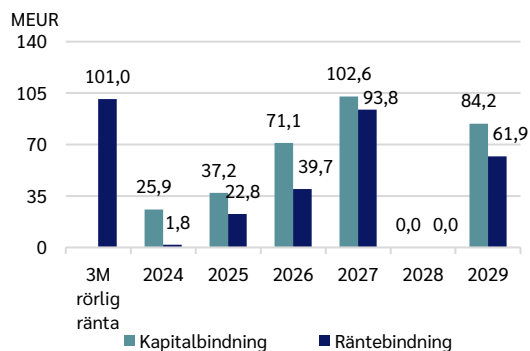
Belåningsgrad och soliditet



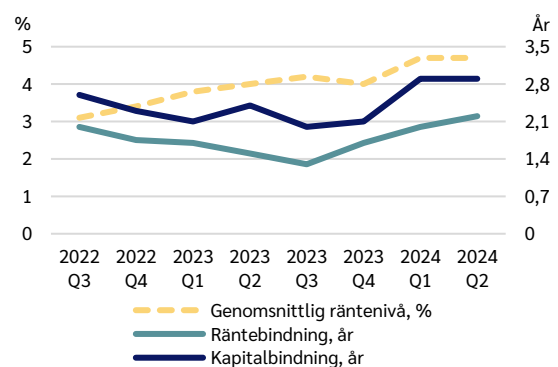
Fördelning räntebärande skuld



Kapitalbindning¹ och räntebindning



Räntenivå samt bindningstid



¹Inklusive amortering.

Fastighetsbestånd

Fastighetsvärdet ökade till 652 MEUR (574) under perioden. Orealiserade värdeförändringar var svagt negativa under både perioden och kvartalet, framför allt beroende på stigande avkastningskrav i värderingarna. En fastighet har förvärvat för drygt 79 MEUR.

Fastighetsportfölj

Per den sista juni 2024 bestod Eastnines fastighetsportfölj av 14 moderna kontorsfastigheter och en projektfastighet med ett sammanlagt marknadsvärde om 651,6 MEUR (573,8. Utvecklingsprojektens andel av fastighetsportföljens marknadsvärde uppgick till 12,7 MEUR (12,7), motsvarande 1,9 procent (2,2). Projektfastigheten utgör merparten av utvecklingsprojektens marknadsvärde.

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 93,6 procent (93,1). Hyresvärdet ökade till 45,3 MEUR (37,8). Överskottsgraden var oförändrad på 93 procent, jämfört med samma period 2023. Fastighetsbeståndets genomsnittliga ålder, exklusive byggnader på projektfastigheten Kimmel, var 9,6 år (9,8) vid periodens slut.

Litauen

I Litauens huvudstad Vilnius är Eastnines fastigheter 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 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 381,3 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 fastighet Nowy Rynek D samt den nyförvävade fastigheten Nowy Rynek E. Fastigheterna ligger centralt i Poznans affärsområde, nära både centralstationen och Gamla stan. Vid periodens slut uppgick Eastnines uthyrningsbara yta i Poznan till cirka 68 100 kvm, vilket bedöms motsvara 10 procent av kontorsmarknaden i staden. Hyresvärdet uppgick till 14,6 MEUR (8,3) och fastighetsvärdet uppgick till 196,7 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 fastigheter 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 utvecklingsprojekten uppgick, vid periodens slut, till 73,6 MEUR (74,1), varav värdet på investeringar i utvecklingsprojekten 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	117 502	3 121	268	120 891	8 305	93,4	381,3	59
Polen	66 168	1 457	457	68 082	-	100,0	196,7	30
Lettland	20 104	2 476	39	22 619	6 155	74,8	73,6	11
Totalt	203 774	7 054	764	211 592	14 460	93,6	651,6	100

Utvecklingsprojekt

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 Alojās 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 651,6 MEUR (573,8). Förvärv bidrog med 79,6 MEUR. Investeringar i befintliga fastigheter ökade värdet med 1,7 MEUR och realiserade värdeförändringar har minskat värdet med 3,5 MEUR. Förbättrat kassaflöde, bl.a. genom hyresindexering har haft en positiv inverkan på fastighetsvärdet, samtidigt som fortsatt höga avkastningskrav, till följd av höga räntor

och en osäker marknad, har haft motsatt effekt. Det vägda avkastningskravet steg under det andra kvartalet till 6,7 procent, från 6,5 procent per sista mars 2024 och 6,4 procent 31 december 2023.

Förvärv och investeringar i fastighetsbeståndet

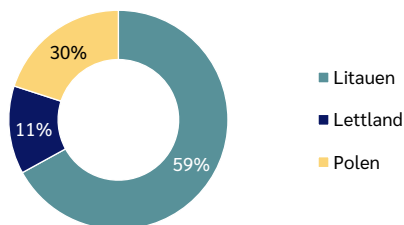
Under det andra kvartalet har Eastnine förvärvat och tillträtt den nybyggda kontorsfastigheten Nowy Rynek E i Poznan för 79,3 MEUR, exklusive förvärvsomskostnader. Fastigheten omfattar 28 800 kvm uthyrningsbar yta och 234 garageplatser.

Investeringar i befintliga fastigheter har avsett fastighetsförbättrande åtgärder samt investeringar för befintliga och nya hyresgäster.

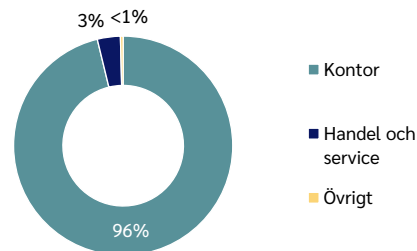
Fastighetsvärdets förändring

TEUR	2024 jan-jun	2023 jan-dec
Fastighetsvärde vid årets början	573 771	606 222
Fastighetsförvärv	79 573	-
Investeringar i befintliga fastigheter	1 736	2 234
Orealiserade värdeförändringar	-3 452	-34 685
Fastighetsvärde vid periodens/årets slut	651 628	573 771

Fastighetsvärde per segment



Lokalyta per kategori



Vid Nowy Rynek D och E finns ett torg med mycket grönska, parkbänkar och en lekplats.

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, s.k. break-option.

Kontrakterade årshyror uppgick till 42,4 MEUR (35,2) vid periodens slut, varav kontrakterad årshyra för de tio största hyresgästerna utgjorde 55 procent. Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 4,2 år. Genomsnittlig återstående löptid till break-option uppgår till 3,6 år.

Vid periodens slut uppgick Eastnines genomsnittliga årshyra för lokaler till 199 EUR per kvm (193). I Litauen uppgick den till 200 EUR (193), i Lettland till 184 EUR (181) och i Polen till 201 EUR (201). Eastnine tillämpar månads-

hyra 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

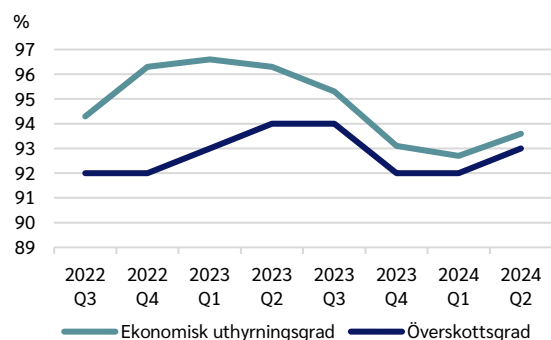
Nettouthyrningen under perioden, dvs. tecknade avtal minus uppsagda avtal, uppgick till 1 502 kvm, motsvarande årshyror om 263 TEUR, varav i andra kvartalet 2 665 kvm respektive 525 TEUR. Den genomsnittliga årshyran för nytecknade avtal under perioden uppgick till 200 EUR per kvm. Totalt 19 206 kvm, motsvarande årshyror om 3 637 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 189 EUR i årshyra per kvm. Av nettouthyrningen kvarstod vid periodens slut, 2 673 kvm för inflyttning och 259 kvm för avflyttning.

Största hyresgäster

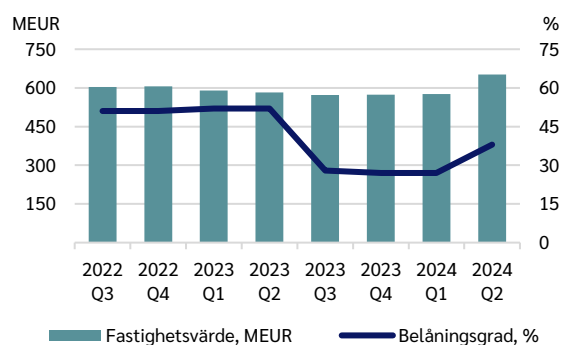
Hyresgäst	Årshyra, TEUR ¹	Andel av kontrakterad årshyra, %	Kvm
Allegro	5 879	14	26 283
Danske Bank	5 116	12	26 588
Telia	3 132	7	15 952
Vinted	1 928	5	9 605
McKinsey	1 914	5	9 745
Swedbank	1 691	4	9 030
Rockwool	1 465	3	6 870
Citco	851	2	3 378
Twoday	751	2	3 136
Invalda Technology Group	650	1	3 102
Totalt	23 377	55	113 689

¹Årshyra 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 månaders period av certifierat värderingsinstitut. Under första halvåret 2024 har sex av 14 kontorsfastigheter externvärderats. Marknadsvärdet har ökat till 651,6 MEUR (573,8) vid periodens slut, huvudsakligen efter förvärv.

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 Avison Young, Colliers International Advisor och Newsec.

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. Beräknade kassaflöden justeras för inflation och beräknad vakans. 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 baserad på ett evighetskapitaliserat, fullt uthyrt driftnetto, justerat för skillnaden mellan faktisk och marknadsmässig hyra.

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

Det vägda direktavkastningskravet för samtliga fastighetsvärderingar var 6,7 procent (6,4) och antagen marknadshyra uppgick till i genomsnitt 16,7 EUR per kvm och månad (16,5).

I värderingsmodellen för Baltikum har den långsiktiga inflationen för marknadshyror upptagits till mellan 2,0-2,2 procent (2,0) och långsiktig vakansgrad till i genomsnitt 4,2 procent (4,7). Den vägda kalkylräntan var 8,1 procent (8,1).

Värderingsantaganden

Antaganden	Lettland	Litauen	Polen	Genomsnitt/ intervall 30 jun 2024	Genomsnitt/ intervall 31 dec 2023
Genomsnittlig marknadshyra, EUR/kvm/månad ¹	14,9	17,1	16,6	16,7	16,5
Investering vid nyuthyrning, EUR/kvm	200–250	180–250	250	180–250	180–250
Vägt direktavkastningskrav, %	6,6	6,4	7,4	6,7	6,4
Vägd kalkylränta, % ²	8,3	8,1	-	8,1	8,1

¹ Antagen marknadshyra, vilken ersätter aktuell hyra vid hyresavtalens slut.

² Avser värderingsantaganden i Baltikum.

Information per lokalkategori

Lokalkategori	Kvm	Hyresvärde, MEUR	Hyresvärde, EUR/kvm/år	Ekonomisk uthyrningsgrad, %
Kontor	203 774	40,8	200	93,7
Handel och service	7 054	1,3	191	94,8
Parkering	-	2,9	-	95,7
Övrigt ¹	764	0,3	125	98,5
Summa	211 592	45,3	200	93,6

¹ Inkluderar 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 30 juni 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

- Hyresvärde, hyresintäkter och driftnetto har ökat huvudsakligen till följd av fastighetsförvärv.
- Ränteintäkterna har minskat på grund av förvärvet av Nowy Rynek E samt lägre inlåningsräntor. Även kortfristig momsfordran, till följd av fastighetsförvärvet, utan avkastning har inneburit lägre ränteintäkter på likvida medel.
- Räntekostnaderna har framförallt ökat på grund av ny finansiering i samband med fastighetsförvärvet.
- Förvaltningsresultatet har förbättrats, huvudsakligen på grund av förvärvet. Lägre ränteintäkter påverkar i motsatt riktning.
- Överskottsgraden stiger, huvudsakligen relaterat till förvärvet.
- Räntetäckningsgraden samt nettoskuldkvoten är negativt påverkade av kortfristig momsfordran relaterat till förvärvet.
- Direktavkastningen har stigit som en följd av förvärvet.

TEUR	2024	2024	Förändring, %
	30 jun	31 mar	
Hyresvärde	45 275	39 342	+15
Avgår vakansvärde	-2 904	-2 877	+1
Summa hyresintäkter	42 371	36 465	+16
Fastighetskostnader	-2 695	-2 565	+5
Driftnetto	39 676	33 900	+17
Centrala administrationskostnader	-3 931	-3 969	-1
Ränteintäkter	2 167	4 590	-53
Räntekostnader	-15 039	-13 160	+14
Andra finansiella intäkter och kostnader	78	76	+3
Förvaltningsresultat	22 951	21 437	+7

Nyckeltal	2024	2024	Förändring, enhet
	30 jun	31 mar	
Överskottsgrad, %	94	92	+2
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,6	-0,1
Nettoskuldkvot, ggr	7,0	5,2	+1,8
Genomsnittlig räntenivå, %	4,7	4,7	0,0
Direktavkastning exklusive utvecklingsprojekt, %	6,2	6,0	+0,2
Direktavkastning, %	6,1	5,9	+0,2
Förvaltningsfastigheter, TEUR	651 628	575 963	+75 665

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–juni 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.

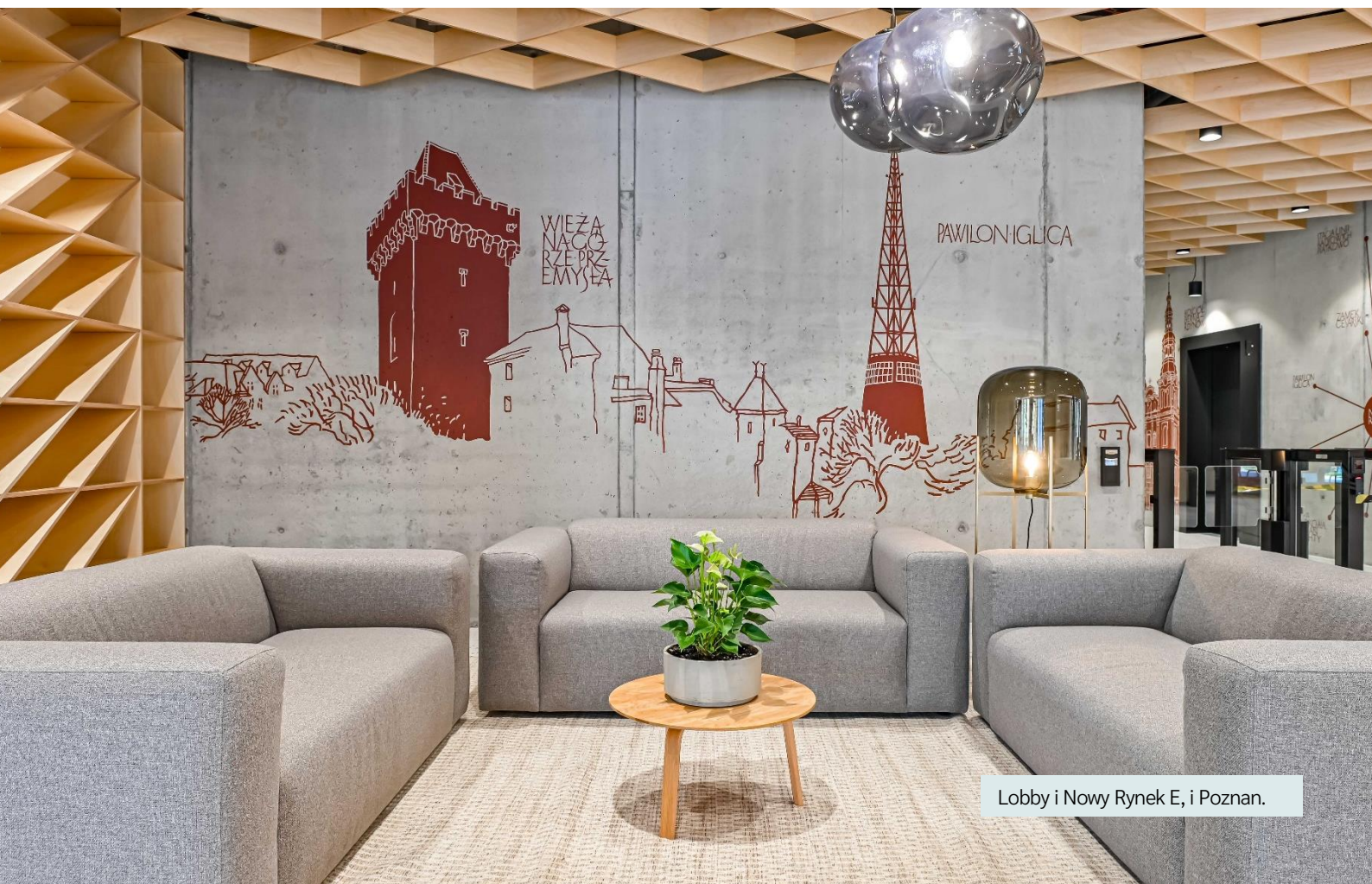
Moderbolaget

Periodens resultat uppgick till 1 833 TEUR (-28 212). För moderbolagets resultat- och balansräkning, se s. 26.

Aktiesplit och utdelning

Årsstämman den 25 april 2024 beslutade att öka antalet aktier i Bolaget genom att dela upp varje aktie på fyra aktier (en s.k. aktiesplit). Avstämningsdagen för uppdelningen fastställdes till den 14 maj 2024. Efter aktiesplit uppgår totalt antal aktier och röster till 89 481 044.

Årsstämman 2024 beslutade vidare om en utdelning om 4,64 SEK/aktie (3,40) eller 1,16 SEK/aktie (0,85) efter aktiesplit att utbetalas kvartalsvis om vardera 1,16 SEK/aktie eller 0,29 SEK/aktie efter aktiesplit. Utdelningen utgör 53 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt för verksamhetsår 2023. Beslutade, men ej utbetalda, utdelningar har valutasäkrats med valutaterminer.



Lobby i Nowy Rynek E, i Poznan.

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. Skulder till kreditinstitut löper med korta räntebindingstider och upplupet anskaffningsvärde bedöms överensstämma med verkligt värde.

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 ur 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 familje-medlemmar samt närstående företag kontrollerade, vid periodens slut, 31 procent (31) av rösterna i Bolaget.

Utfall i incitamentsprogrammet LTIP 2021

Eastnines årsstämma 2021 beslutade om införande av ett långsiktigt incitamentsprogram för anställda i bolaget (LTIP 2021). Programmets löptid var drygt tre år. Vid löptidens slut var den sammanlagda uppfyllnadsgraden för villkoren 50,0 procent. Styrelsen kommer att besluta om slutlig tilldelning till deltagarna snarast möjligt, dock senast 45 dagar efter offentliggörandet av Eastnines delårsrapport för perioden januari-juni 2024. Deltagarna kan maximalt tilldelas 54 888 aktier.

Styrelsens och vd:s intygande

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

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

Stockholm den 4 juli 2024

Liselotte Hjorth
Styrelseordförande

Christian Hermelin
Styrelseledamot

Peter Elam Håkansson
Styrelseledamot

Hanna Loikkanen
Styrelseledamot

Louise Richnau
Styrelseledamot

Ylva Sarby Westman
Styrelseledamot

Kestutis Sasnauskas
Vd

Aktien

Under kvartalet genomfördes en aktiesplit 4:1, varvid en aktie delades upp i fyra. Det totala antalet aktier i Eastnine AB (publ) uppgick efter aktiesplit till 89 481 044. Sedan årsskiftet har Eastnines aktiekurs ökat med 2,7 procent, medan sektorindex OMX Stockholm Real Estate GI har stigit 0,9 procent. Det långsiktiga substansvärdet per aktie har ökat sedan årsskiftet i SEK, men är oförändrat i EUR.

Kursutveckling och omsättning

Eastnines aktiekurs stängde på 44,16 SEK (43,00) vid periodens slut, efter en uppgång med 2,7 procent under perioden. Den högsta stängningskursen på 45,20 SEK under årets första sex månader uppmättes den 5 juni. Den lägsta stängningskursen på 39,65 SEK noterades den 7 mars.

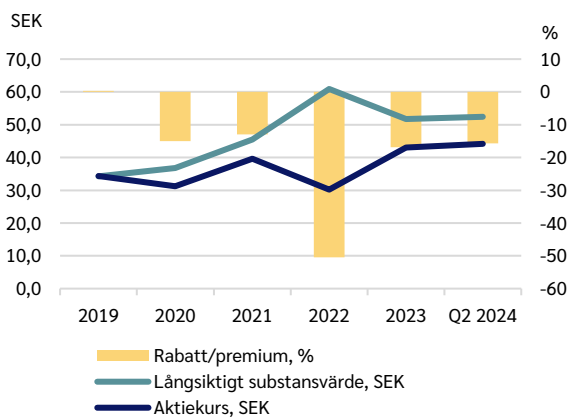
Bolagets börsvärde uppgick vid periodens slut till 4,0 miljarder SEK (3,8). Den genomsnittliga dagsomsättningen på Nasdaq uppgick till 38 355 aktier (28 538) under perioden januari–juni. Free float uppgick vid periodens slut till 40,6 procent (40,6).

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet per aktie ökar något i SEK, men var oförändrat i EUR sedan årsskiftet, och uppgår vid periodens slut till 52,4 SEK (51,7) respektive 4,6 EUR (4,6). Eget kapital per aktie har ökat till 50,6 SEK (50,1) respektive 4,5 EUR (4,5).

Den långsiktiga substansrabatten uppgick till 16 procent (17).

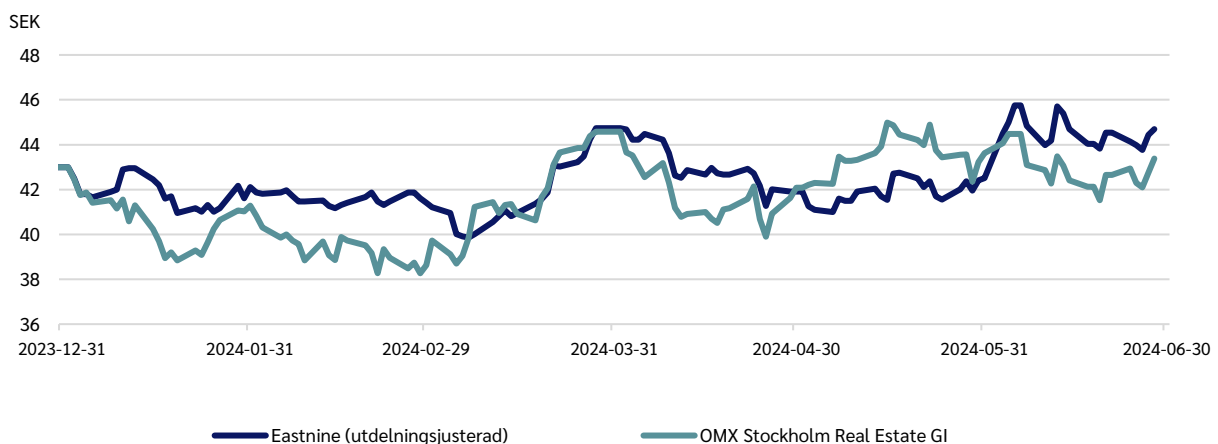
Aktiekurs och substansvärde



Nyckeltal

Data per aktie	2024 30 jun	2023 31 dec
Eget kapital, EUR	4,5	4,5
Långsiktigt substansvärde, EUR	4,6	4,6
Aktiekurs, EUR	3,9	3,9
Eget kapital, SEK	50,6	50,1
Långsiktigt substansvärde, SEK	52,4	51,7
Aktiekurs, SEK	44,16	43,00

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 89 481 044 (22 370 261 innan aktiesplit) vid periodens slut. Justerat för återköpta aktier i eget förvar, uppgick antalet aktier till 88 924 032 (88 924 032). Andelen aktier i svensk ägo uppgick per 31 maj till 84,8 procent (84,7).

Antalet kända aktieägare per 31 maj var 5 611 (5 603). Tre ägare, Peter Elam Håkansson, Bonnier Fastigheter Invest och Arbona, hade vardera minst tio procent av totalt antal aktier i Bolaget.

Återköp

Vid periodens slut hade Bolaget 557 012 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 LTIP redovisas för nyckeltalet resultat per aktie. Vid årsstämman 2024 erhöll styrelsen nytt mandat att besluta om återköp av egna aktier, med begränsningen att Bolagets innehav av egna aktier vid var tid inte får överstiga 10 procent av samtliga aktier i Bolaget.

Största aktieägare per 31 maj 2024

Aktieägare	Antal aktier	Förändring 2024	
		%	%-enheter
Peter Elam Håkansson ¹	23 437 732	26,2	0,0
Bonnier Fastigheter Invest AB	15 553 048	17,4	0,0
Arbona AB (publ)	9 137 380	10,2	0,0
Kestutis Sasnauskas ¹	4 000 748	4,5	0,0
Patrik Brummer ¹	3 331 720	3,7	0,0
Avanza Pension	2 175 302	2,4	0,1
Nordnet Pensionsförsäkring	1 796 193	2,0	0,0
Karine Hirn	1 645 152	1,8	0,0
Dimensional Fund Advisors	1 336 236	1,5	0,1
Staffan Malmer	1 112 296	1,2	-0,1
Albin Rosengren ¹	821 892	0,9	0,0
Gustaf Hermelin ¹	745 000	0,8	0,1
Jacob Grapengiesser	671 444	0,8	0,0
Handelsbanken Fonder	560 882	0,6	0,0
Susanna Wiman	532 996	0,6	0,0
15 största	66 858 021	74,7	0,1
Eastnine AB (återköpta aktier)	557 012	0,6	0,0
Övriga	22 066 011	24,7	-0,1
Totalt	89 481 044	100,0	0,0

¹ Privat och via bolag. Källa: Modular Finance.

Finansiella rapporter i sammandrag

Koncernens rapport över totalresultat

TEUR	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2023 jan-dec	2023/2024 jul-jun
Hysesintäkter	18 409	18 143	9 345	9 092	36 166	36 432
Fastighetskostnader	-1 372	-1 213	-667	-537	-2 535	-2 695
Driftnetto	17 037	16 930	8 678	8 555	33 631	33 737
Centrala administrationskostnader	-2 176	-1 924	-978	-1 015	-3 679	-3 931
Ränteintäkter	2 079	-	938	-	2 040	4 119
Räntekostnader	-6 547	-6 185	-3 464	-3 290	-13 586	-13 947
Andra finansiella intäkter och kostnader	101	-171	-8	-148	-709	-437
Förvaltningsresultat	10 493	8 651	5 167	4 102	17 698	19 540
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-3 452	-24 702	-4 986	-7 891	-34 685	-13 435
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-	-31 296	-	-31 296	-	31 296
Orealiserade värdeförändringar i derivat	1 065	-1 173	349	131	-7 767	-5 529
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	338	-	-106	-49 870	-50 209
Resultat före skatt	8 107	-48 182	530	-35 060	-74 625	-18 336
Aktuell skatt	-717	-183	-352	-93	-449	-983
Uppskjuten skatt	-2 043	1 789	137	285	3 025	-806
Periodens/årets resultat¹	5 347	-46 576	315	-34 867	-72 048	-20 126
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att återföras till resultatet:						
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	-365	332	-38	110	391	-307
Periodens/årets totalresultat¹	4 982	-46 244	276	-34 757	-71 658	-20 432
Antal utgivna aktier, justerat för återköpta aktier, tusental ²	88 924	88 831	88 924	88 831	88 924	88 924
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental ²	88 924	88 831	88 924	88 831	88 868	88 914
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental ²	89 012	88 944	89 012	88 943	88 868	89 003
Resultat per aktie före utspädning, EUR ²	0,06	-0,52	0,00	-0,39	-0,81	-0,23
Resultat per aktie efter utspädning, EUR ²	0,06	-0,52	0,00	-0,39	-0,81	-0,23

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

² Omräkning har skett för genomförd aktiesplit 4:1 i maj 2024.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

TEUR	2024 30 jun	2023 31 dec	2023 30 jun
TILLGÅNGAR			
Förvaltningsfastigheter	651 628	573 771	582 482
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	2 360	2 131	2 178
Derivatinstrument	4 075	3 004	9 243
Övriga anläggningstillgångar	160	260	155
Summa anläggningstillgångar	658 223	579 166	594 058
Övriga omsättningstillgångar	25 556	5 086	6 485
Derivatinstrument	245	250	-
Likvida medel	71 590	128 620	29 287
Värdepappersinnehav som innehas för försäljning	-	-	162 059
Summa omsättningstillgångar	97 390	133 955	197 832
SUMMA TILLGÅNGAR	755 613	713 121	791 890
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	396 444	400 176	425 649
Räntebärande skulder	292 866	193 138	325 580
Uppskjuten skatteskuld	17 813	15 768	17 034
Leasingskuld	2 338	2 112	2 160
Övriga långfristiga skulder	3 475	2 833	3 036
Summa långfristiga skulder	316 492	213 850	347 810
Räntebärande skulder	28 166	91 185	7 486
Övriga kortfristiga skulder	14 512	7 910	10 946
Summa kortfristiga skulder	42 677	99 095	18 432
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	755 613	713 121	791 890

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-30 juni	-	-	-	-46 576	-46 576
Övrigt totalresultat 1 januari-30 juni	-	-	332	-	332
Utdelning till aktieägarna	-	-6 668	-	-	-6 668
Långsiktiga incitamentsprogram	-	53	-	-	53
Utgående eget kapital 30 juni 2023	3 660	238 759	479	182 751	425 649
Resultat 1 juli-31 december	-	-	-	-25 473	-25 473
Övrigt totalresultat 1 juli-31 december	-	-	59	-	59
Utdelning till aktieägarna	-	-5	-	-	-5
Långsiktiga incitamentsprogram	-	-54	-	-	-54
Utgående eget kapital 31 december 2023	3 660	238 700	538	157 278	400 176
Resultat 1 januari-30 juni	-	-	-	5 347	5 347
Övrigt totalresultat 1 januari-30 juni	-	-	-365	-	-365
Utdelning till aktieägarna	-	-8 878	-	-	-8 878
Långsiktiga incitamentsprogram	-	165	-	-	165
Utgående eget kapital 30 juni 2024	3 660	229 987	172	162 625	396 444

Koncernens rapport över kassaflöden

TEUR	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2023 jan-dec	2023/2024 jul-jun
Den löpande verksamheten						
Resultat före skatt	8 107	-48 182	530	-35 060	-74 625	-18 336
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	2 278	57 373	4 839	39 256	92 788	37 693
Betald inkomstskatt	-717	-183	-352	-93	-449	-983
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet	9 668	9 009	5 016	4 104	17 715	18 374
Ökning (-)/minskning(+) rörelsefordringar	-20 397	-1 848	-19 658	-1 101	-573	-19 122
Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder	2 254	101	2 664	1 159	-411	1 742
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-8 475	7 262	-11 978	4 162	16 731	994
Investeringsverksamheten						
Investeringar i befintliga fastigheter	-1 736	-962	-1 078	-451	-2 234	-3 008
Förvärv av fastigheter	-79 573	-	-79 573	-	-	-79 573
Förvärv av inventarier	-9	-11	-3	-	-30	-28
Försäljning av övriga finansiella tillgångar	-	298	-	-	143 592	143 294
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-81 318	-675	-80 654	-451	141 328	60 685
Finansieringsverksamheten						
Inlösen obligation	-	-	-	-	-45 000	-45 000
Upptagna lån	75 230	10 519	39 644	10 519	10 519	75 230
Amortering av lån	-38 521	-4 336	-1 437	-2 008	-8 079	-42 264
Amortering av leasingkulder	-64	-56	-27	-28	-115	-123
Utdelning till aktieägarna	-3 888	-3 261	-2 220	-1 667	-6 599	-7 226
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	32 757	2 866	35 960	6 816	-49 274	-19 383
Periodens/årets kassaflöde	-57 036	9 452	-56 672	10 527	108 785	42 296
Likvida medel, ingående balans	128 620	19 820	128 258	18 739	19 820	29 287
Valutakursdifferenser i likvida medel	6	15	3	21	15	6
Likvida medel, utgående balans	71 590	29 287	71 590	29 287	128 620	71 590

Nyckeltal

	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2023 jan-dec	2023/2024 jul-jun
Överskottsgrad, %	93	93	93	94	93	93
Räntetäckningsgrad, ggr	2,6	2,4	2,5	2,2	2,3	2,4
Avkastning på eget kapital, %	2,5	-20,5	0,3	-31,1	-16,3	-5,0
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR ¹	-0,10	0,08	-0,13	0,05	0,19	0,01
Kassaflöde per aktie, EUR ¹	-0,64	0,11	-0,64	0,12	1,22	0,48
Förvaltningsresultat per aktie, EUR ¹	0,12	0,10	0,06	0,05	0,20	0,22
Resultat per aktie före utspädning, EUR ¹	0,06	-0,52	0,00	-0,39	-0,81	-0,23
Resultat per aktie efter utspädning, EUR ¹	0,06	-0,52	0,00	-0,39	-0,81	-0,23

¹ Omräkning har skett för genomförd aktiesplit 4:1 i maj 2024.

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

TEUR	Fastigheter				
	Litauen	Lettland	Polen	Ofördelat	Summa
1 jan–30 jun 2024					
Hysesintäkter	11 940	1 778	4 691	-	18 409
Fastighetskostnader	-807	-495	-71	-	-1 372
Driftnetto	11 132	1 284	4 620	-	17 037
Centrala administrationskostnader	-	-	-42	-2 134	-2 176
Ränteintäkter	122	13	-	1 944	2 079
Räntekostnader	-4 375	-808	-1 363	0	-6 547
Andra finansiella intäkter och kostnader	-13	-	112	2	101
Förvaltningsresultat	6 866	488	3 327	-187	10 493
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-2 209	-1 275	33	-	-3 452
Orealiserade värdeförändringar i derivat	790	13	17	245	1 065
Resultat före skatt	5 447	-774	3 377	57	8 107
Aktuell skatt	-	-1	-379	-337	-717
Uppskjuten skatt	-583	-	-293	-1 167	-2 043
Periodens resultat	4 863	-775	2 704	-1 446	5 347
Förvaltningsfastigheter	381 269	73 640	196 719	-	651 628
<i>varav periodens investeringar/förvärv</i>	<i>932</i>	<i>800</i>	<i>79 576</i>	-	<i>81 309</i>
Räntebärande skulder	181 526	30 292	109 214	-	321 032

TEUR	Fastigheter			Övriga investeringar	Ofördelat	Summa
	Litauen	Lettland	Polen			
1 jan–30 jun 2023						
Hysesintäkter	11 914	2 013	4 216	-	-	18 143
Fastighetskostnader	-702	-454	-56	-	-	-1 213
Driftnetto	11 212	1 559	4 160	-	-	16 930
Centrala administrationskostnader	-	-	-	-	-1 924	-1 924
Räntekostnader	-2 593	-658	-1 229	-	-1 706	-6 185
Andra finansiella intäkter och kostnader	-13	-	-163	-	5	-171
Förvaltningsresultat	8 606	901	2 767	-	-3 624	8 651
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-17 736	-4 235	-2 731	-	-	-24 702
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-	-	-	-31 296	-	-31 296
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-1 164	-40	31	-	-	-1 173
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	-	-	338	-	338
Resultat före skatt	-10 293	-3 375	68	-30 958	-3 624	-48 182
Aktuell skatt	-	-1	-182	-	-	-183
Uppskjuten skatt	1 614	-	174	-	-	1 789
Periodens resultat	-8 679	-3 375	60	-30 958	-3 624	-46 576
Förvaltningsfastigheter	386 687	77 615	118 180	-	-	582 482
<i>varav periodens investeringar/förvärv</i>	<i>720</i>	<i>236</i>	<i>5</i>	-	-	<i>962</i>
Värdepappersinnehav	-	-	-	162 059	-	162 059
Räntebärande skulder	186 138	31 278	70 650	-	45 000	333 065

Värderingsantaganden

Förvaltningsfastigheter	2024	2024	2023	2023	2023	2023	2022	2022
	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep
Vägt direktavkastningskrav, %	6,7	6,5	6,4	6,2	6,1	5,9	5,6	5,6
Genomsnittlig marknadshyra, EUR/kvm/månad ¹	16,7	16,6	16,5	16,3	16,0	15,9	15,5	15,4
Vägd kalkylränta, % ²	8,1	8,0	8,1	8,1	8,0	7,9	7,5	7,5
Långsiktig inflation marknadshyror, % ²	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0
Långsiktig vakansgrad, % ²	4,2	4,7	4,7	4,4	4,5	4,5	4,5	4,5

¹ Antagen marknadshyra, vilken ersätter aktuell hyra vid hyresförfall.

² Avser värderingsantaganden i Baltikum.

Känslighetsanalys

30 juni 2024

Förvaltningsfastigheter,

TEUR	Antaganden	Litauen	Lettland	Polen ¹	Summa				
Marknadshyra, %	+/- 5,0	14 357	-14 188	2 286	-2 284	4 179	-4 178	20 822	-20 650
Uthyrningsgrad, %-enhet	+/- 1,0	4 262	-4 427	526	-724	-	-	4 788	-5 151
Direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	-10 560	11 419	-1 781	1 922	-	-	-12 341	13 341
	+/- 0,50	-20 360	23 807	-3 437	4 002	-	-	-23 797	27 809
	+/- 1,00	-37 963	52 006	-6 424	8 719	-	-	-44 387	60 725

¹ För värderingar i Polen är känslighetsanalys på uthyrningsgrad och direktavkastningskrav ej tillämpligt.

Marknadsrisk, TEUR

Påverkan på resultat och kapital	Förändring, %	2024	2023	2024	2023
		30 jun	31 dec	30 jun	31 dec
Växelkurs EUR/PLN	+/- 10	9 852	5 239		
Kassaflöde och intjäning					
Räntebärande skulder					
Marknadsränta +/- 50 räntepunkter				-512/+512	-403/+403
Marknadsränta +/- 100 räntepunkter				-1 024/+1 024	-806/+806
Likvida medel					
Marknadsränta +/- 50 räntepunkter				+358/-358	+643/-643
Marknadsränta +/- 100 räntepunkter				+716/-716	+1 286/-1 286

Tillgångar och skulder i främmande valutor, TEUR

Likvida medel och skulder	2024	2023
	30 jun	31 dec
Valuta i SEK	189	116
Valuta i PLN	973	888
Leasingskulld i SEK	126	190

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

TEUR	2024 jan-jun	2023 jan-jun	2024 apr-jun	2023 apr-jun	2023 jan-dec	2023/2024 jul-jun
Övriga intäkter	893	987	447	494	1 740	1 693
Centrala administrationskostnader	-1 964	-1 736	-940	-908	-3 427	-3 458
Rörelseresultat	-1 071	-749	-494	-415	-1 687	-1 765
Erhållna utdelningar från koncernföretag	-	3 607	-	3 607	-	-3 607
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-	-31 296	-	-31 296	-	31 296
Orealiserade värdeförändringar i derivat	245	-	245	-	-	245
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	40	-	-106	-50 168	-50 063
Finansiella intäkter och kostnader	4 162	185	1 974	26	5 798	7 746
Resultat före skatt	3 336	-28 212	1 725	-28 183	-46 057	-16 149
Aktuell skatt	-337	-	-179	-	-	-179
Uppskjuten skatt	-1 167	-	1	-	1 163	1 164
Periodens/årets resultat	1 833	-28 212	1 547	-28 183	-44 894	-15 164

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

TEUR	2024 30 jun	2023 31 dec	2023 30 jun
TILLGÅNGAR			
Aktier och andelar i koncernföretag	180 770	126 276	134 902
Lån till koncernföretag	76 877	78 777	78 777
Kortfristigt värdepappersinnehav	-	-	162 059
Övriga tillgångar	6 787	5 398	3 620
Likvida medel	56 496	112 258	9 228
SUMMA TILLGÅNGAR	320 931	322 709	388 587
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	312 953	319 834	336 575
Räntebärande skulder	-	-	45 000
Övriga skulder	7 978	2 875	7 012
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	320 931	322 709	388 587

Kvartalsöversikt

Resultaträkningar

TEUR	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022
Hysesintäkter	9 345	9 064	8 967	9 056	9 092	9 051	8 495	8 228
Fastighetskostnader	-667	-705	-747	-576	-537	-676	-650	-636
Driftnetto	8 678	8 359	8 220	8 481	8 555	8 376	7 845	7 592
Centrala administrationskostnader	-978	-1 198	-904	-851	-1 015	-908	-1 175	-957
Ränteintäkter	938	1 140	1 208	786	27	19	23	-
Räntekostnader	-3 464	-3 083	-3 758	-3 643	-3 290	-2 895	-2 893	-2 506
Andra finansiella intäkter och kostnader	-8	108	-282	-209	-175	-43	-200	-128
Förvaltningsresultat	5 167	5 326	4 483	4 564	4 102	4 549	3 600	4 001
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>								
Fastigheter	-4 986	1 534	21	-10 004	-7 891	-16 811	1 848	-2 467
Investeringar	-	-	-	-	-31 296	-	-5 730	58 108
Derivat	349	716	-5 330	-1 264	131	-1 304	852	6 521
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	-	-	-18 913	-106	444	262	260
Resultat före skatt	530	7 577	-826	-25 617	-35 060	-13 122	832	66 423
Skatt	-215	-2 545	998	-27	192	1 414	-1 109	-897
Periodens resultat	315	5 032	172	-25 644	-34 867	-11 708	-277	65 526
Omräkningsdifferens för utlandsverksamhet	-38	-327	688	-629	110	222	220	-73
Periodens totalresultat	276	4 705	860	-26 274	-34 757	-11 486	-57	65 453

Balansposter i sammandrag

TEUR	2024 30 jun	2024 31 mar	2023 31 dec	2023 30 sep	2023 30 jun	2023 31 mar	2022 31 dec	2022 30 sep
Förvaltningsfastigheter	651 628	575 963	573 771	573 082	582 482	589 922	606 222	603 873
Övriga tillgångar	32 396	12 135	10 730	17 091	18 062	17 482	18 076	18 419
Likvida medel	71 590	128 258	128 620	173 209	29 287	18 739	19 820	20 569
Värdepappersinnehav som innehålls för försäljning	-	-	-	-	162 059	193 355	193 355	198 586
SUMMA TILLGÅNGAR	755 613	716 356	713 121	763 382	791 890	819 499	837 474	841 447
Eget kapital	396 444	404 840	400 176	399 378	425 649	467 042	478 508	478 564
Långfristiga räntebärande skulder	292 866	247 525	193 138	278 961	325 580	261 847	263 552	320 403
Kortfristiga räntebärande skulder	28 166	35 299	91 185	52 486	7 486	62 707	63 330	8 301
Övriga skulder	38 137	28 691	28 623	32 558	33 176	27 904	32 084	34 179
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	755 613	716 356	713 121	763 382	791 890	819 499	837 474	841 447

Nyckeltal per kvartal

Fastighetsrelaterade	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022
Uthyrningsbar yta, tkvm	211,6	182,8	182,8	182,8	183,0	183,0	182,9	182,9
Antal fastigheter	15	14	14	14	14	14	14	14
Förvaltningsfastigheter, TEUR	651 628	575 963	573 771	573 082	582 482	589 922	606 222	603 873
Överskottsgrad, %	93	92	92	94	94	93	92	92
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	93,6	92,7	93,1	95,3	96,3	96,6	96,3	94,3
Genomsnittshyra, EUR/kvm/månad	16,6	16,7	16,1	16,2	16,1	16,1	15,3	15,3
Genomsnittshyra, EUR/kvm/år	199	200	193	194	193	193	183	183
WAULT, år	4,2	4,1	3,8	3,9	4,1	4,2	4,4	4,4
Vägt direktavkastningskrav, fastigheter, %	6,7	6,5	6,4	6,2	6,1	5,9	5,6	5,6
Miljöcertifierade fastigheter, % av kvm	100	100	94	94	94	94	94	89

Finansiella	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022
Hyresintäkter, TEUR	9 345	9 064	8 967	9 056	9 092	9 051	8 495	8 228
Driftnetto, TEUR	8 678	8 359	8 220	8 481	8 555	8 376	7 845	7 592
Förvaltningsresultat, TEUR	5 167	5 326	4 483	4 564	4 102	4 549	3 600	4 001
Belåningsgrad, %	38	27	27	28	52	52	51	51
Kapitalbindningstid, år	2,9	2,9	2,1	2,0	2,4	2,1	2,3	2,6
Räntebindningstid, år	2,2	2,0	1,7	1,3	1,5	1,7	1,8	2,0
Skuldkvot, ggr	10,6	9,5	9,5	11,7	11,8	12,4	14,1	16,3
Nettoskuldkvot, ggr	8,3	5,2	5,2	5,6	10,7	11,6	13,2	15,3
Soliditet, %	52	57	56	52	54	57	57	57
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,7	2,2	2,3	2,2	2,6	2,2	2,6
Genomsnittlig räntenivå, %	4,7	4,7	4,0	4,2	4,0	3,8	3,4	3,1
Avkastning på eget kapital, %	0,3	4,7	0,9	-25,5	-31,1	-9,7	0,0	58,7

Aktierelaterade	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022
Eget kapital, TEUR	396 444	404 840	400 176	399 378	425 649	467 042	478 508	478 564
Långsiktigt substansvärde, TEUR	410 183	418 821	412 689	407 743	432 834	474 611	486 274	486 055
Börsvärde, TEUR	345 981	342 667	343 475	303 049	209 936	197 122	241 250	178 152
Börsvärde, TSEK	3 926 885	3 957 119	3 823 733	3 485 822	2 473 943	2 220 775	2 682 696	1 936 515
Antal utgivna aktier vid periodens slut, tusental ¹	89 481	89 481	89 481	89 481	89 481	89 481	89 481	89 481
Antal utgivna aktier vid periodens slut, justerat för återköpta aktier, tusental ¹	88 924	88 924	88 924	88 924	88 831	88 831	88 831	88 831
Vägt genomsnittligt antal aktier, justerat för återköpta aktier, tusental ¹	88 924	88 924	88 924	88 885	88 831	88 831	88 831	88 831
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR ¹	-0,13	0,04	0,06	0,05	0,05	0,03	0,04	0,05
Kassaflöde per aktie, EUR ¹	-0,64	0,00	-0,50	1,62	0,12	-0,01	-0,01	0,02
Förvaltningsresultat per aktie, EUR ¹	0,06	0,06	0,05	0,05	0,05	0,05	0,04	0,05
Resultat per aktie före utspädning, EUR ¹	0,00	0,06	0,00	-0,29	-0,39	-0,13	0,00	0,74
Resultat per aktie efter utspädning, EUR ¹	0,00	0,06	0,00	-0,29	-0,39	-0,13	0,00	0,74
Eget kapital per aktie, EUR ¹	4,5	4,6	4,5	4,5	4,8	5,3	5,4	5,4
Eget kapital per aktie, SEK ¹	50,6	52,6	50,1	51,7	56,5	59,2	59,9	58,6
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR ¹	4,6	4,7	4,6	4,6	4,9	5,3	5,5	5,5
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK ¹	52,4	54,4	51,7	52,7	57,4	60,2	60,9	59,5
Aktiekurs, EUR ¹	3,9	3,9	3,9	3,4	2,4	2,2	2,7	2,0
Aktiekurs, SEK ¹	44,16	44,50	43,00	39,20	27,85	25,00	30,20	21,80

Övrigt	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022
EUR/SEK	11,35	11,55	11,13	11,50	11,78	11,27	11,12	10,87
EUR/PLN	4,31	4,30	4,35	4,64	4,43	4,68	4,69	4,87

¹ Omräkning har skett för genomförd aktiesplit 4:1 i maj 2024.

Härledning av nyckeltal

	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023	Q4 2022	Q3 2022
Hysesintäkter	9 345	9 064	8 967	9 056	9 092	9 051	8 495	8 228
Driftnetto	8 678	8 359	8 220	8 481	8 555	8 376	7 845	7 592
Överskottsgrad, %	93	92	92	94	94	93	92	92
Förvaltningsfastigheter	651 628	575 963	573 771	573 082	582 482	589 922	606 222	603 873
Räntebärande skulder	321 032	282 825	284 323	331 447	333 065	324 554	326 882	328 705
Likvida medel	71 590	128 258	128 620	173 209	29 287	18 739	19 820	20 569
Belåningsgrad, %	38	27	27	28	52	52	51	51
Eget kapital	396 444	404 840	400 176	399 378	425 649	467 042	478 508	478 564
Återläggning derivat	-4 075	-3 971	-3 254	-8 584	-9 849	-9 718	-11 022	-10 169
Återläggning uppskjuten skatt	17 813	17 952	15 768	16 949	17 034	17 288	18 788	17 660
Långsiktigt substansvärde, TEUR	410 183	418 821	412 689	407 743	432 834	474 611	486 274	486 055
Driftnetto	33 933	33 614	33 631	32 294	32 368	30 366	27 487	24 253
Centrala administrationskostnader	-3 748	-3 969	-3 679	-3 891	-4 056	-4 115	-4 226	-4 050
Summa	30 185	29 645	29 952	28 402	28 312	26 251	23 261	20 203
Räntebärande skulder	321 032	282 825	284 323	331 447	333 065	324 554	326 882	328 705
Skuldkvot, ggr	10,6	9,5	9,5	11,7	11,8	12,4	14,1	16,3
Driftnetto	33 933	33 614	33 631	32 294	32 368	30 366	27 487	24 253
Centrala administrationskostnader	-3 748	-3 969	-3 679	-3 891	-4 056	-4 115	-4 226	-4 050
Summa	30 185	29 645	29 952	28 402	28 312	26 251	23 261	20 203
Räntebärande skulder	321 032	282 825	284 323	331 447	333 065	324 554	326 882	328 705
Likvida medel	71 590	128 258	128 620	173 209	29 287	18 739	19 820	20 569
Nettoskuldkvot, ggr	8,3	5,2	5,2	5,6	10,7	11,6	13,2	15,3
Förvaltningsresultat	5 167	5 326	4 483	4 564	4 102	4 549	3 600	4 001
Räntekostnader	3 464	3 083	3 758	3 643	3 290	2 895	2 893	2 506
Resultat före räntekostnader	8 631	8 409	8 241	8 207	7 392	7 444	6 493	6 506
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,7	2,2	2,3	2,2	2,6	2,2	2,6
Totalresultat, annualiserat	1 106	18 821	3 438	-105 094	-139 029	-45 945	-228	261 812
Genomsnittligt eget kapital	400 642	401 730	399 777	412 513	446 345	472 775	478 536	445 764
Avkastning på eget kapital, %	0,3	4,7	0,9	-25,5	-31,1	-9,7	0,0	58,7

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.

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 styrings- 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 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

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

NOBL

Finansiell kalender

Presentation av Q2-rapport	5 juli 2024, kl. 10:00
Delårsrapport januari-september 2024	24 oktober 2024
Bokslutskommuniké 2024	5 februari 2025

Datum för utbetalning av utdelning till aktieägare:

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

Om Eastnine

Vision

Eastnines vision är att skapa och tillhandahålla de bästa mötesplatserna där idéer kan flöda, människor mötas och framgångsrik affärsverksamhet utvecklas.

Affärsidé

Eastnines affärsidé är att vara den ledande, långsiktiga leverantören av moderna och hållbara kontorslokaler i förstklassiga lägen på utvalda marknader i Baltikum och Polen.

Affärsmodell

Verksamheten bedrivs inom de tre områdena förvaltning, förädling/utveckling och transaktion.

 PHOENIX
CONTACT