

Bolagsstyrningsrapport

För Eastnine AB (publ) ("Bolaget") innebär bolagsstyrning det sätt på vilket Bolaget verkar och är organiserat i syfte att tillvarata alla aktieägares intressen och nå Bolagets mål att lämna en långsiktigt god avkastning.

Bolagsstyrningen i Eastnine bygger på både externa och interna regelverk. De externa regelverken är aktiebolagslagen, Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter, Svensk kod för bolagsstyrning ("Koden"), samt andra tillämpliga svenska och utländska lagar och bestämmelser. Bolagets interna ramverk omfattar bolagsordningen, regler och riktlinjer för bolagsstyrning, styrelsens arbetsordning, instruktionen till verkställande direktören och de policydokument som Bolaget har antagit. Bolaget följer Koden.

Bolagets syfte och karaktär

Eastnine är ett publikt aktiebolag, etablerat 2007, som ämnar att investera i fastigheter belägna i de baltiska huvudstäderna. Bolaget genomgår en omvandling från att ha varit ett diversifierat östeuropeiskt investmentbolag till ett baltiskt fastighetsbolag, och transformationen ska vara slutförd senast vid slutet av 2020.

Bolagets syfte är att skapa högsta möjliga riskjusterade avkastning till Bolagets aktieägare genom långsiktigt ägande och aktiv fastighetsförvaltning. Bolagets huvudkontor är beläget i Stockholm.

Styrelsen i Eastnine

Styrelsens sammansättning

Enligt bolagsordningen ska Bolagets styrelse bestå av tre till sex ledamöter utan suppleanter. Styrelseledamöterna utses av bolagsstämman för en period om ett år. Vid årsstämman 2018 omvaldes styrelseledamöterna Peter Elam Håkansson, Liselotte Hjorth och Nadya Wells. Liselotte Hjorth valdes som ny styrelseordförande. Vidare valdes Johan Ljungberg och Peter Wågström som nya ledamöter i bolaget.

Styrelsens oberoende

Enligt tillämpliga regelverk anses Liselotte Hjorth, Johan Ljungberg, Peter Wågström och Nadya Wells vara oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledning samt i förhållande till Bolagets större aktieägare. De oberoende styrelseledamöterna har tillsatts på grund av sina betydande erfarenheter av internationell företagsledning och affärsverksamhet, med fokus på finansiell kunskande och erfarenheter från fastighetsbranschen, och olika noterade bolag.

Peter Elam Håkansson anses inte vara oberoende i förhållande till större aktieägare, då han är närstående till East Capital, som under 2018 var en större aktieägare i Bolaget såsom detta begrepp definieras i Koden. Den 31 december 2018 fanns det inte några andra större aktieägare i Bolaget såsom detta begrepp definieras i Nasdaq Stockholms Regelverk för emittenter och Koden.

Mer information om respektive styrelseledamot finns på sidorna 34-35.

Styrelsens ansvar och uppgifter

Bolagets styrelse har det övergripande ansvaret för Bolagets organisation, förvaltning och finansiella rapportering. Styrelsen ansvarar även för att utvärdera och fatta beslut om samtliga investeringar och avyttringar vilka den verkställande direktören ("VD") och ledningsgruppen verkställer genom Bolagets förvaltningsorganisation. Styrelsen beslutar vidare om frågor som är relaterade till den egna kapitalstrukturen, som att initiera distributioner till aktieägarna eller öka kapitalet tillgängligt för nya förvärv, till exempel genom utgivning av nya aktier eller upptagande av lån.

Styrelsen granskar regelbundet investeringsstrategin och utvärderar huruvida den är i Bolagets aktieägares bästa intresse. Styrelsen utvärderar också befintliga investeringar och portföljinhav, kontrollerar hur ledningen sköter sina uppgifter och beslutar om ledningens ersättning.

Styrelsens arbete styrs av den arbetsordning som styrelsen har antagit. Styrelsens ordförande Liselotte Hjorth leder styrelsearbetet och har fortlöpande kontakt med VD och Bolagets övriga ledningsfunktioner för att övervaka Bolagets verksamhet. Styrelsen har också utformat och godkänt en arbetsordning för verkställande direktören samt ett antal policydokument.

Bolagets VD Kestutis Sasnauskas, den under 2018 avgående CFO Lena Krauss och tillträdande Interim CFO Mattias Lundgren, deltog också i styrelsemöten under 2018 för att rapportera från sina respektive områden.

Styrelsen håller fem ordinarie styrelsemöten per år. Fler möten kan hållas vid behov för att diskutera och besluta om investeringsförslag och andra strategiska frågor.

Styrelsemöten och huvudsakliga ämnen

Under 2018 hölls totalt 13 styrelsemöten. De huvudsakliga ämnen som behandlades under mötena var bland annat investeringsförslag och avyttringar av icke-kärninhav, avrapportering från företagsledningen kring den löpande förvaltningen, finansiella rapporter, värderingar, strategifrågor och interna risk- och kontrollfrågor.

Under 2018 har styrelsen antagit en övergripande årsplanering utöver stående punkter på styrelsens agenda såsom investeringsbeslut, förvaltningsfrågor och lägesrapporter från ledningen.

Utvärdering av styrelsen

Styrelsens arbete utvärderas kontinuerligt och utvärderingen används för att utveckla styrelsearbetet och som grund för valberedningens utvärdering av styrelsens sammansättning. Under 2018 utvärderades styrelsen av Bolagets styrelseordförande, såväl som av de oberoende medlemmarna i valberedningen, för att få information till valberedningens arbete med att ta fram förslag inför årsstämman 2018.

Revisionsutskottet

Revisionsutskottets uppgifter utförs av styrelsen i sin helhet sedan juni 2016. Styrelsen behandlar den finansiella rapporteringen, samt värderings- och revisionsfrågor. Bolagets auktoriserade revisor från KPMG rapporterade sin översiktliga granskning av delårsrapporter till styrelsen under året.

Ersättning till styrelseledamöterna

Den 24 april 2018 beslutade årsstämman att ersättningen till styrelsens ordförande skulle uppgå till 800 000 SEK i årsarvode för tiden fram till årsstämman 2019. Övriga styrelseledamöter skulle erhålla ett årsarvode på 400 000 SEK vardera för samma period.

Ersättningsutskott

Med beaktande av det begränsade antalet anställda i Bolaget bedömer styrelsen att något ersättningsutskott inte behöver inrättas. De uppgifter som skulle ha ålegat ett ersättningsutskott utförs i stället av hela styrelsen.

Ledningen i Eastnine

VD och ledningen ansvarar för att den löpande förvaltningen av verksamheten utförs enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. Ledningen ansvarar även för de interna kontroller som är nödvän-

diga för styrelsens granskning och kontroll av investerings- och fövaltningsaktiviteterna. Ledningen rapporterar regelbundet till styrelsen beträffande dessa frågor.

Ersättning till ledningen

Ersättningen till VD och CFO bestod under året av fast och rörlig lön samt pensions- och försäkringsförmåner. Styrelsen beslutar efter eget gottfinnande om rörlig lön ska utgå till ledningen. Beslutet bygger på interna utvärderingskriterier där bland annat strategiska och operationella aktivitetsbaserade mål utvärderas. Målen fastställs och utvärderas årligen av styrelsen. Under 2018 har styrelsen beviljat VD en rörlig lön för 2017 på 40 procent av fast lön, och avgående CFO 50 procent av fast lön. Maximal rörlig lön är 50 procent av den fasta lönen.

Under 2019 beviljades en rörlig lön för 2018 på 40 procent av den fasta lönen till VD, av en maximal rörlig lön på 50 procent av den fasta lönen.

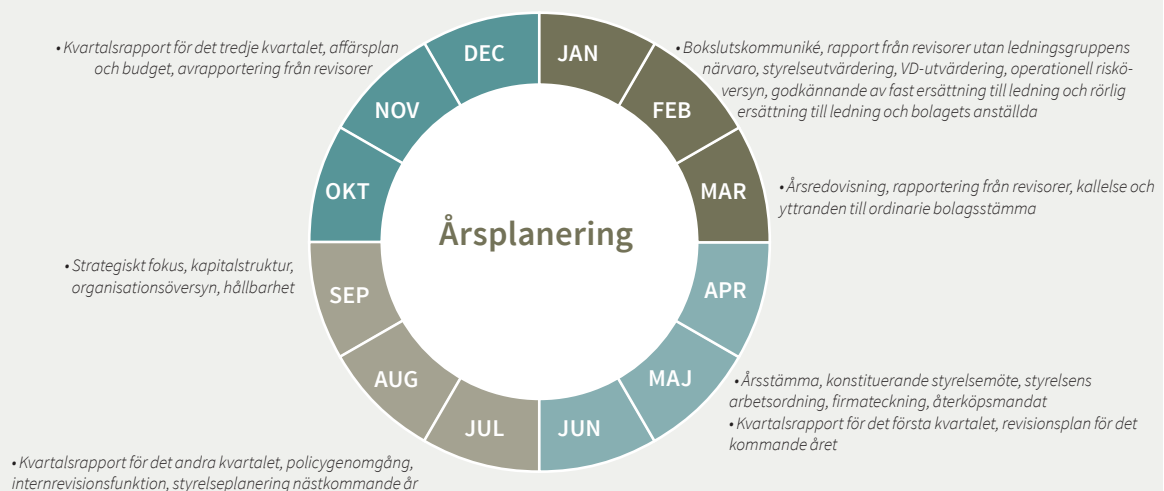
Bolagets VD har en individuell premiebaserad pensionsplan, enligt vilken Bolaget erlägger premier motsvarande 4,5 procent av den fasta lönen upp till 7,5 inkomstbasbelopp och premier motsvarande 30 procent av den fasta lönen på lönedelen som överstiger 7,5 inkomstbasbelopp.

Detaljerad information om ersättningen till ledningen finns i not 8 på sida 55.

Verkställande direktören

VD ansvarar för den dagliga verksamheten i Bolaget enligt instruktioner från styrelsen samt övriga riktlinjer och policydokument. Tillsammans med styrelseordföranden förbereder VD dagordningen för styrelsemötena och ansvarar för framtagande av erforderligt beslutsunderlag. Dessutom ser VD till att styrelsen fortlöppande får information om Eastnines utveckling och marknadsin-

STYRELSENS ÅRSPLANERING



formation från den interna förvaltningen, så att styrelsen kan fatta välgrundade beslut.

Bolagets VD Kestutis Sasnauskas sitter i två styrelseuppdrag utanför Bolaget, Agro Region Stockholm Holding och Rytu Invest, och har en ägarandel i det privatägda bolaget Rytu Invest. Kestutis har även ett direkt aktieäggande i Eastnine AB, motsvarande 2 % av antalet utestående aktier i Bolaget. Mer information om VD finns på sidan 36.

Aktierelaterade incitamentsprogram

Vid årsstämman den 24 april 2018 godkändes styrelsens förslag om införande av ett långsiktigt incitamentsprogram för samtliga tillsvidareanställda medarbetare i Bolaget, med syftet att främja aktieägarvärde och Bolagets långsiktiga värdeskapande genom att skapa förutsättningar att bibehålla och rekrytera kompetent personal, öka motivationen bland deltagarna samt främja ett eget aktieäggande.

Incitamentsprogrammet riktar sig till anställda i koncernen som har varit anställda sedan 1 januari 2018, och är indelade i tre kategorier: VD & CFO, investment managers och lease managers, och andra anställda.

Deltagandet i det långsiktiga incitamentsprogrammet förutsatte att deltagare köpte aktier i Bolaget för ett belopp motsvarande högst två månadslöner per den 1 april 2018 ("sparaktier").

Varje sparaktie ger deltagarna rätt att vederlagsfritt erhålla en aktie i Bolaget ("matchningsaktie") och vederlagsfritt erhålla högst fem aktier i Bolaget ("prestationsaktier") beroende på kategori och uppfyllandet av särskilda villkor. Rätten att erhålla matchningsaktier eller prestationsaktier är villkorad av att deltagarens anställning inte har avslutats och att deltagaren behåller sparaktierna under hela intjänandeperioden, från och med 30 juni 2018 till och med dagen för offentliggörande av Bolagets delårsrapport för januari – september 2021. Matchningsaktier och prestationsaktier förväntas tilldelas deltagarna inom 45 dagar från offentliggörandet av rapporten för det tredje kvartalet 2021.

För att läsa fullständiga villkor och vilka prestationskrav som ligger till grund för att kunna erhålla prestationsaktier, vänligen se Eastnines hemsida, www.eastnine.com/sv/incitamentsprogram.

Riskhantering och internkontroll

Internkontroll

Den interna kontrollen inom Eastnine är utformad för att hantera risker avseende den finansiella rapporteringen och förvaltningsverksamheten. Detta innefattar bland annat att säkerställa att köp och försäljning av värdepapper och tillgångar redovisas tillförlitligt, att innehav och fastigheter värderas korrekt samt att information på ett effektivt och korrekt sätt förmedlas till marknaden. Styrelsen har ansvaret för att övervaka investeringsverksamheten och den löpande förvaltningen, och säkerställer genom fastställda rapporteringsrutiner och relevanta utarbetade policyer att de får tillgång till nödvändig information. Samtliga policyer prövas vad gäller lämplighet, och godkänns årligen av styrelsen.

Styrelsen upprätthåller en god och effektiv kontrollmiljö vad gäller investeringsverksamheten och den finansiella rapporteringen genom tydlig fördelning av ansvar och befogenheter till

POLICYER FRAMTAGNA AV STYRELSEN

- Styrelsens arbetsordning
- Redovisnings- och rapporteringsmanual & policy
- Business Continuity policy
- Code of Conduct
- Miljöpolicy
- Informationspolicy
- Insiderpolicy
- IT-säkerhetspolicy
- Privacy riktlinjer
- Visselblåsarpolicy
- Finanspolicy
- Arbetsinstruktion för VD

ledning och medarbetare. Styrelsen diskuterar redovisningsfrågor, värderingar och den finansiella rapporteringen. Bolagets ledning följer löpande upp att policyer, instruktioner och administrativa avtal efterlevs.

Styrelsen i Eastnine gör varje år en avvägning huruvida bolaget är i behov av en internrevisionsfunktion, en oberoende granskningsfunktion som gör löpande granskningar och lämnar rapporter till styrelse och ledning med rekommendationer till förbättringar avseende den interna kontrollen kring företagets verksamhet, såsom outsourcade servicefunktioner och interna förfaranden, för att bibehålla god styrning och efterlevnad av Bolagets policyer. Styrelsen gjorde under 2018 bedömningen att bolaget, på grund av dess begränsade storlek, och fullgoda kompetens att utvärdera servicefunktioner och den interna verksamheten på egen hand, inte är i behov av en internrevisionsfunktion. Styrelsen utvärderar bolagets behov av internrevision årligen.

Eastnine agerar i enlighet med god sed på aktiemarknaden och följer regelbundet upp att Bolaget efterlever noteringsavtalet.

Riskhantering

Eastnine är genom sin verksamhet exponerat mot olika slags risker. I takt med att verksamheten inriktas allt mer mot direktägda fastighetsinvesteringar i Baltikum begränsas den totala risknivån i portföljen eftersom Eastnines fastighetsstrategi är att långsiktigt äga kommersiella fastigheter i A-läge med stabila hyresgäster och låga vakanser, vilket historiskt har visat sig innebära lägre volatilitet i kassaflödet och lägre affärsrisk än Bolagets tidigare investeringsinriktning. Inriktningen mot fastigheter i de baltiska huvudstäderna begränsar även andra risker såsom valutarisk, aktieprisrisk, och geopolitisk risk, medan exponeringen mot ränte- och kreditrisk samt hyresrisk och vakansrisk ökar. En mer övergripelig redovisning av bolagets riskhantering finns på sidan 26-27 samt i not 28 på sidorna 64-65.

Bolagsstämma

Bolagsstämman är Bolagets högsta beslutande organ, och det är vid denna som aktieägarna kan utöva sitt inflytande. Stämman ska avhållas inom sex månader efter räkenskapsårets slut. Alla aktieägare som är registrerade i aktieboken och som har anmält

sitt deltagande i tid har rätt att delta i bolagsstämman. Aktieägare kan rösta för det totala antalet aktier de äger och får åtföljas av högst två biträden. Aktieägare som inte kan närvara kan företräddas av ombud.

Bolagsstämman behandlar bland annat frågor som rör val till styrelse, i förekommande fall val av revisor, utdelning, fastställande av resultat- och balansräkning samt ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och verkställande direktören. Aktieägare har rätt att få ärende behandlat på bolagsstämman förutsatt att vederbörlig anmälan har tillställts Bolaget i god tid innan kallelsen till bolagsstämman sänds ut.

Bolagsstämman är en viktig kommunikationskanal till aktieägarna. I samband med årsstämman bjuds samtliga aktieägare också in till ett seminarium om Bolagets marknader och investeringar. Aktieägare uppmuntras att delta i bolagsstämman, och alla aktieägare får en skriftlig inbjudan och kallelse till denna. Styrelsen och företagsledningen är närvarande vid bolagsstämman för att svara på frågor från aktieägarna.

Årsstämman 2018

Årsstämman 2018 hölls den 24 april 2018 på IVAs Konferenscenter i Stockholm. Samtliga handlingar från årsstämman – kallelse, handlingar som föredrogs på stämman och komplett stämprotokoll – finns tillgängliga på www.eastnine.com.

Årsstämman 2018 besöktes av 58 personer, däribland aktieägare som representerade totalt 38,7 procent av Bolagets aktier (innestående återköpta aktier ej inkluderade), styrelseordförande, tillgängliga styrelseledamöter, Bolagets anställda samt ett antal gäster.

Årsstämman 2018 godkände bland annat fastställning av resultat för verksamhetsåret 2017, ansvarsfrihet för ledning och styrelse, utdelningsförslag med halvårsvisa utbetalningar, antalet styrelseledamöter samt styrelsearvode. Stämman godkände vidare styrelsens förslag att minska aktiekapitalet genom indragning av egna aktier, samt att öka aktiekapitalet genom en fondemission. Styrelsen bemyndigades att besluta om förvärv av egna aktier i enlighet med det för stämman framlagda förslaget, samt det långsiktiga incitamentsprogrammet för bolagets anställda.

Valberedningen

Valberedningens uppgift är att utvärdera styrelsen och dess arbete inför årsstämman, förbereda och presentera förslag till stämman avseende stämmoderförande, styrelseledamöter och styrelseordförande samt att i förekommande fall föreslå revisorer. Valberedningen har också uppgiften att föreslå arvoden till styrelsen, eventuella arvoden till styrelseutskott och arvoden till Bolagets revisorer samt att lämna förslag till process för att utse valberedning inför nästa årsstämma. Alla aktieägare har möjlighet att lämna förslag till valberedningen.

Arbetet i valberedningen under 2018/2019

Enligt beslut på årsstämman den 24 april 2018 ska Eastnine ha en valberedning bestående av minst tre och högst fyra ledamöter, varav högst tre ledamöter skall utses av de tre största aktieägarna (eller ägargrupperna) i Bolaget som önskar utse en representant. Övriga ledamöten är Bolagets styrelseordförande. Valbered-

ningen inför årsstämman 2019 har bestått av:

- Liselotte Hjorth, i egenskap av styrelseordförande i Eastnine
- David Bliss, som representant för Lazard Asset Management
- Magnus Lekander, som representant för East Capital (ordförande)
- Mathias Svensson, som representant för Keel Capital

Valberedningens sammansättning tillkännagavs genom pressmeddelande och på Bolagets webbplats den 19 oktober 2018.

Inga arvoden har utbetalats till valberedningens ledamöter för deras arbete.

Aktieägarna har beretts tillfälle att lämna förslag till valberedningen. Valberedningens förslag till årsstämman 2019 kommer att framgå av kallelsen och finnas tillgängligt på www.eastnine.com i god tid före årsstämman.

Årsstämman 2019

Årsstämman 2019 kommer att hållas onsdagen den 15 maj 2019 klockan 15.00 på Näringslivets Hus, Storgatan 19 i Stockholm. Mer information finns på www.eastnine.com.

Revisorer

Externa revisorer

Den 21 april 2015 beslutade årsstämman om omval av det registrerade revisionsbolaget KPMG som revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2019. Därmed har inget beslut tagits under årsstämman 2018.

Arvode till revisorerna

Bolagets revisorer har erhållit arvode för revision och annan föreskriven granskning samt för rådgivning som har föranletts av iakttagelser vid revision och granskning. Under verksamhetsåret 2018 uppgick arvoden till revisorerna till totalt 133 TEUR.

Kommunikation med Bolagets revisorer

Styrelsen, som sedan juni 2016 övertagit revisionsutskottets uppgifter, upprätthåller regelbunden kontakt med revisorerna. Revisorererna deltar i styrelsemöten när årsrapporter samt de av revisorererna granskade delårsrapporterna behandlas. Revisorererna framför då sina observationer från revisionen och redogör för sin bedömning av Bolagets interna kontroll. Styrelsen träffar dessutom revisorn en gång om året, där revisorn rapporterar sina iakttagelser direkt till styrelsen utan närvaro av ledningsgruppen.

Revisor – KPMG AB

Huvudansvarig revisor:

Peter Dahllöf

Född 1972

Auktoriserad revisor och delägare i KPMG AB. Ansvarig för branschgruppen för fastighetsrevision och aktiv inom KPMG:s internationella fastighetsnätverk. Ansvarig revisor för Eastnine sedan 2018.

Urval av övriga revisionsuppdrag: Hemfosa, Humlegården, Intea, Midstar Hotels och Peab Fastighet.

Styrelse



Liselotte Hjorth
Styrelseledamot sedan 2014.
Styrelseordförande sedan 2018



Johan Ljungberg
Styrelseledamot sedan 2018

	Oberoende i förhållande till bolaget, bolagets ledning samt bolagets större aktieägare. Född 1957.	Oberoende i förhållande till bolaget, bolagets ledning samt bolagets större aktieägare. Född 1972.
Utbildning	Ekonomie kandidatexamen från Lunds Universitet.	Civilingenjörsutbildning från Kungliga Tekniska Högskolan och Tufts Universitet.
Arbetslivserfarenhet	Mer än 30 års erfarenhet från finansbranschen, med fokus på finansmarknad, fastigheter och risk. Hon har haft ledande befattningar inom SEB, dels som vVD och Koncernkreditchef samt dels som chef för SEB:s globala fastighetskunder och del av SEB:s ledning i Frankfurt.	Gedigen bakgrund inom fastigheter, riskkapital och tech start-ups. Tidigare roller som trader på SeaCarriers, utvecklare på Proceedo och konsult på Accenture.
Andra styrelseuppdrag	Styrelseordförande i White arkitekter, styrelseledamot i BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany, Kungsleden, Rikshem, Hoist Finance, Emilshus och Ativo Finans.	Ordförande i Atrium Ljungberg, Tagehus Holding och Credentia. Ledamot i K2A Fastigheter och John Mattsson Fastighets AB.
Eget och närståendes innehav	6 500 aktier per den 1 mars 2019	115 853 aktier per den 1 mars 2019
Medborgarskap	Sverige	Sverige
Oberoende	Ja	Ja
Invald	2014	2018
Närvaro styrelsemöten 2018, 12 st	13/13	7/7



Peter Elam Håkansson
Styrelseledamot sedan 2014

Ej oberoende i förhållande till bolagets större ägare. Född 1962.

Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm, studerat vid EDHEC i Lille.

Grundare av samt ordförande och investeringsansvarig i East Capital. Erfarenhet från tillväxt- och frontiermarknader sedan tidigt 1990-tal, och finansiella marknader sedan tidigt 1980-tal. Flertalet chefsbefattningar på Enskilda Securities, senaste uppdraget var som aktiechef i Norden och globalt analysansvarig.

Ordförande i East Capital samt innehar ett antal styrelseuppdrag inom East Capital-koncernen. Styrelsemedlem i Bonnier Business Press och Atlantic Grupa i Kroatien. Ordförande i stiftelsen bakom Swedish Music Hall of Fame, och styrelsemedlem i stiftelsen Inter Peace Sweden.

6 048 551 aktier per den 1 mars 2019

Sverige

Nej

2014

13/13



Peter Wågström
Styrelseledamot sedan 2018

Oberoende i förhållande till bolaget, bolagets ledning samt bolagets större aktieägare. Född 1964.

Civilingenjörsutbildning från Kungliga Tekniska Högskolan.

Mångårig erfarenhet från bygg och fastigheter, senast som VD och koncernchef på NCC, och tidigare affärsområdeschef för NCC Property Development och NCC Housing, och har bl.a. drivit kommersiella fastighetsutvecklingsprojekt i Norden. Peter har haft flera positioner inom Drott (nu Fabege) som fastighetschef och dotterbolags-VD, och roller inom uthyrning, fastighetsvärdering och förvaltning på Skanska.

Styrelseordförande i MIPE-Q Badrumsmöbler. Styrelseledamot i Amasten Fastighets AB, Arlanda Stad Holding, Homemaker och det egna bolaget Arrecta.

10 000 aktier per den 1 mars 2019

Sverige

Ja

2018

5/7



Nadya Wells
Styrelseledamot sedan 2016

Oberoende i förhållande till bolaget, bolagets ledning samt bolagets större aktieägare. Född 1970.

MBA från INSEAD, MA i modern historia och moderna språk från Oxford Universitet, samt MSc i Global hälsa från Genève Universitet.

Över 20 års erfarenhet från gräns- & tillväxtmarknader som investerare och bolagsstyrningsexpert. Arbetade med Capital Group i 13 år, senast som portföljförvaltare och analytiker mot EMEA marknader. Tidigare investeringsförvaltare på INVESCO Asset Management.

Styrelseledamot i Sberbank Russia, Barings Emerging Europe och responsAbility Investments.

0 aktier per den 1 mars 2019

Schweiz/Storbritannien

Ja

2016

13/13

Ledning



Kestutis Sasnauskas
VD sedan 2017

Ej oberoende i förhållande till bolagets större aktie-ägare. Född 1973.

Utbildning

Ekonomistudier vid Handelshögskolan i Stockholm, Vilnius universitet samt Gotlands universitet.

Arbetslivserfarenhet

2016–2017 Chief Investment Officer Eastnine, 1997–2016 Partner, medgrundare, Ansvarig för private equity och fastigheter, East Capital, 1995–1997 Analytiker på Enskilda Securities.

Eget och närståendes innehav i Eastnine AB

437 343 aktier per den 1 mars 2019



Mattias Lundgren
Interim CFO sedan 2018

Född 1971

Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm.

2016-2018 Group CFO och Executive SVP på NCC AB, 2015 Group SVP Strategy & Controlling på NCC AB, 2013-2015 VD på NCC Housing Sverige (Bonava), 1999-2012 diverse roller inom NCC AB och NCC Housing.

0 aktier per den 1 mars 2019

Medarbetare



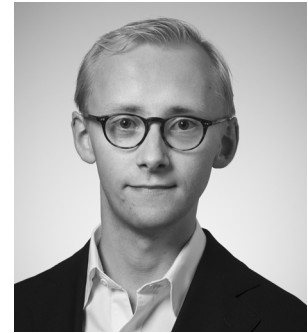
Julius Niedvaras
Head of Lithuanian Operations,
Vilnius



Meelis Sokman
Head of Estonian Operations,
Tallinn



Ruta Narutavice
Office Centres Director,
Vilnius



Emil Holmström
Investment Manager,
Stockholm



Irmantas Trimonis
Project Administration
Manager, Vilnius



Greta Dorthé Ladow
Administrative & Executive
Coordinator, Stockholm



Lilia Kouzmina, CFA
Head of Sustainability,
Stockholm



Eric Stadler
Structuring and Treasury
Manager, Stockholm



Farzad Bahador
Head of Group Controlling,
Stockholm



Tatjana Potrebko
Finance manager,
Vilnius



Aleksandra Chafizova
Accountant,
Vilnius



Donata Montvydaite
Group General Counsel,
Vilnius

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Eastnine AB (publ), org. nr 556693-7404

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERN-REDOVISNINGEN UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Eastnine AB (publ) för år 2018 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 30-37 och pro-forma informationen på sidorna 40-41 och 67-68. Bolagets årsredovisning och koncern-årsredovisning ingår på sidorna 40-69 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt International Financial Reporting Standards (IFRS), så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 30-37 eller pro-forma informationen på sidorna 40-41 och 67-68. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget samt rapport över totalresultat och balansräkningen för koncernen.

Våra uttalanden i denna rapport om årsredovisningen och

koncernredovisningen är förenliga med innehållet i den kompletterande rapport som har överlämnats till moderbolagets styrelse i enlighet med revisorsförordningens (537/2014) artikel 11.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Detta innefattar att, baserat på vår bästa kunskap och övertygelse, inga förbjudna tjänster som avses i revisorsförordningens (537/2014) artikel 5.1 har tillhandahållits det granskade bolaget eller, i förekommande fall, dess moderföretag eller dess kontrollerade företag inom EU.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

Särskilt betydelsefulla områden för revisionen är de områden som enligt vår professionella bedömning var de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för den aktuella perioden. Dessa områden behandlades inom ramen för revisionen av, och i vårt ställningstagande till, årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet, men vi gör inga separata uttalanden om dessa områden.

VERKLIGT VÄRDE PÅ ONOTERADE TILLGÅNGAR

Se noterna 15 och 18 samt redovisningsprinciper på sidorna 51-52 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Eastnine har onoterade tillgångar i form av förvaltningsfastigheter, aktier och fondandelar som värderas till verkligt värde baserat på marknadsdata respektive icke observerbara data av signifikant betydelse.

Några av investeringarna utgör illikvida instrument som värderas baserat på modeller och antaganden (s k "nivå 3"-investeringar i redovisningstermer). Det faktum att försäljningstransaktioner av liknande investeringar är sällsynta, innebär att det är svårt att underbygga värderingen med hänvisning till dylika transaktioner. Mot denna bakgrund är värderingen av nivå 3-investeringar förknippade med en hög inneboende risk och efterföljande transaktioner i sådana investeringar kan ha väsentligt annorlunda utfall jämfört med tidigare värderingar.

Per den 31 december 2018 uppgår tillgångar klassificerade som nivå 3 till EUR 252 m, vilket motsvarar 79 procent av bolagets totala tillgångar.

HUR OMRÅDET HAR BEAKTATS I REVISIONEN

Vi har bedömt Eastnines värderingsmetod i relation till gällande redovisningsregelverk (IFRS).

Vi har också testat nyckelkontroller i värderingsprocessen, innefattande företagsledningens bedömning och godkännande av antaganden och metoder som används vid modellbaserade beräkningar, liksom ledningens kontroll av värderingar från externa parter.

Vi har utmanat de metoder och antaganden som använts vid värderingen av onoterade tillgångar.

Vi har bedömt metoderna som används i värderingsmodellerna mot branschpraxis och värderingsriktlinjer.

Vidare har vi bedömt fullständigheten och riktigheten i upplysningarna i årsredovisningen, som avser värderingen av onoterade tillgångar.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU.

Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

REVISORNS ANSVAR

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall tillhörande motåtgärder.

Av de områden som kommuniceras med styrelsen fastställer vi vilka av dessa områden som varit de mest betydelsefulla för revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen, inklusive de viktigaste bedömda riskerna för väsentliga felaktigheter, och som därför utgör de för revisionen särskilt betydelsefulla områdena. Vi beskriver dessa områden i revisionsberättelsen såvida inte lagar eller andra författningar förhindrar upplysning om frågan.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för Eastnine AB (publ) för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

GRUND FÖR UTTALANDEN

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderbolagets och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att förlöpande bedöma bolagets och koncernens ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

REVISORNS ANSVAR

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat styrelsens motiverade yttrande samt ett urval av underlagen för detta för att kunna bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 30-37 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för våra uttalanden.

En bolagsstyrningsrapport har upprättats. Upplýsningar i enlighet med 6 kap. 6 § andra stycket punkterna 2-6 årsredovisningslagen samt 7 kap. 31 § andra stycket samma lag är förenliga med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar samt är i överensstämmelse med årsredovisningslagen.

KPMG AB, Box 382, 101 27 Stockholm, utsågs till Eastnine AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 9 juni 2016. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2007.

Stockholm den 20 mars 2019

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor