

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 uppnå Bolagets mål.

Tillämpliga regelverk

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 svenskt publikt aktiebolag, etablerat 2007, som investerar i moderna och hållbara kontorsfastigheter i förstklassiga lägen i de baltiska huvudstäderna. Kunderna utgörs huvudsakligen av nordiska hyresgäster med internationell verksamhet. Bolaget genomgår en omvandling från diversifierat östeuropeiskt investmentbolag till renodlat fastighetsbolag. Målsättningen är att transformationen ska vara slutförd senast vid slutet av 2020. Vid utgången av 2019 återstod endast två investeringar som inte utgjordes av fastigheter: East Capital Baltic Property Fund II respektive ryska modekedjan Melon Fashion Group. Bolagets huvudkontor är beläget i Stockholm.

Aktien och ägarna

Eastnines aktiekapital uppgick vid årets slut till 3 659 775,0242 EUR. Antalet utgivna stamaktier uppgick till 22 370 261, vilket ger ett kvotvärde på 0,1636 EUR per aktie. Samtliga aktier har en röst och lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och resultat. Peter Elam Håkansson ägde vid slutet av 2019, direkt och indirekt, 27,0 procent av totalt antal utestående aktier och Keel Capital 10,1 procent. Det fanns ingen ytterligare ägare som ägde mer än 10 procent av aktierna i Bolaget.

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 2019 omvaldes styrelseledamöterna Liselotte Hjorth, Peter Elam Håkansson, Johan Ljungberg, Nadya Wells och Peter Wågström. Liselotte Hjorth valdes till styrelseordförande.

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 grundval av sina erfarenheter från noterade bolag, internationell företagsledning och affärsverksamhet samt finans- respektive fastighetsmarknad. Peter Elam Håkansson anses inte vara oberoende i förhållande till större aktieägare, då han är närliggande till East Capital, som under 2019 var en större aktieägare i Bolaget såsom detta begrepp definieras i Koden. Mer information finns på sidorna 76-77.

Styrelsens ansvar och uppgifter

Bolagets styrelse har det övergripande ansvaret för Bolagets strategi, interna kontroll, riskhantering samt långsiktiga affärsinriktning. Styrelsen ansvarar också för andra signifikanta frågor som utifrån Eastnines omfattning och inriktning är av extraordinär finansiell, legal eller generell karaktär. Styrelsen är bland annat ansvarig för följande:

- Att fastställa affärsplaner, viktiga policyer och mål för Eastnine och att kontinuerligt säkerställa att de följs och att de uppdateras samt revideras.
- Att bestämma Eastnines övergripande organisationsstruktur och se till att Eastnines organisation är utformad på ett tillfredsställande sätt.
- Att tillsätta och vid behov avsätta vd, samt utvärdera dennes resultat fortlöpande mot de kortsiktiga och långsiktiga mål som har fastställts.
- Att föreslå principer för ersättning för den verkställande ledningen till årsstämman och att fastställa den verkställande ledningens fasta och rörliga ersättning.
- Att regelbundet övervaka och utvärdera Eastnines ekonomiska ställning och utveckling samt besluta om frågor relaterade till Eastnines kapitalstruktur, inklusive förslag till bolagsstämma om utdelning till aktieägare.
- Att godkänna förvärv och avyttringar av innehav samt större tilläggsinvesteringar.
- Att godkänna alla finansiella rapporter innan de släpps.

Styrelsens arbete styrs av den arbetsordning som styrelsen har antagit. Styrelsens ordförande Liselotte Hjorth leder styrelsearbetet och har fortlöpande kontakt med vd och CFO för att övervaka Bolagets verksamhet. Styrelsen har också utformat och godkänt en arbetsordning för vd samt ett antal policydokument. Bolagets vd samt CFO, deltog vid samtliga styrelsemöten under 2019 för att rapportera från sina respektive områden. Styrelsen ska hålla minst fem ordinarie styrelsemöten per år. Fler möten hålls vid behov för att diskutera och besluta om bland annat investeringsförslag, finansieringsförslag, budget och andra strategiska frågor.

Styrelsemöten och huvudsakliga ämnen

Under 2019 hölls totalt 18 styrelsemöten. De huvudsakliga ämnen som behandlades var: investeringsförslag och avvyringar av icke kärninnehav, avrapportering från företagsledningen kring den löpande förvaltningen, finansiella rapporter, värderingar, strategi-frågor samt interna risk- och kontrollfrågor.

Utvärdering av styrelsen

Styrelsens arbete utvärderas kontinuerligt. Utvärderingen används för att utveckla styrelsearbetet och som grund för valberedningens utvärdering av styrelsens sammansättning. Under 2019 utvärderades styrelsen av Bolagets styrelseordförande, såväl som av valberedningen, för att få information till valberedningens arbete med att ta fram förslag inför årsstämman 2019 samt för att kontinuerligt förbättra effektiviteten i styrelsens arbete.

Revisionsutskott

Revisionsutskottets uppgifter utförs av styrelsen i sin helhet. Styrelsen behandlar den finansiella rapporteringen samt värderings- och revisionsfrågor. Bolagets auktoriserade revisor från KPMG rapporterade sin översiktliga granskning av bokslutskommunikén 2018 samt delårsrapporten januari-september 2019 till styrelsen under året. Revisorn rapporterade också sin syn på den interna kontrollen.

Ersättning till styrelseledamöterna

Den 15 maj 2019 beslutade årsstämman att ersättningen till styrelsens ordförande skulle uppgå till 800 000 SEK i årsarvode för tiden fram till årsstämman 2020. 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

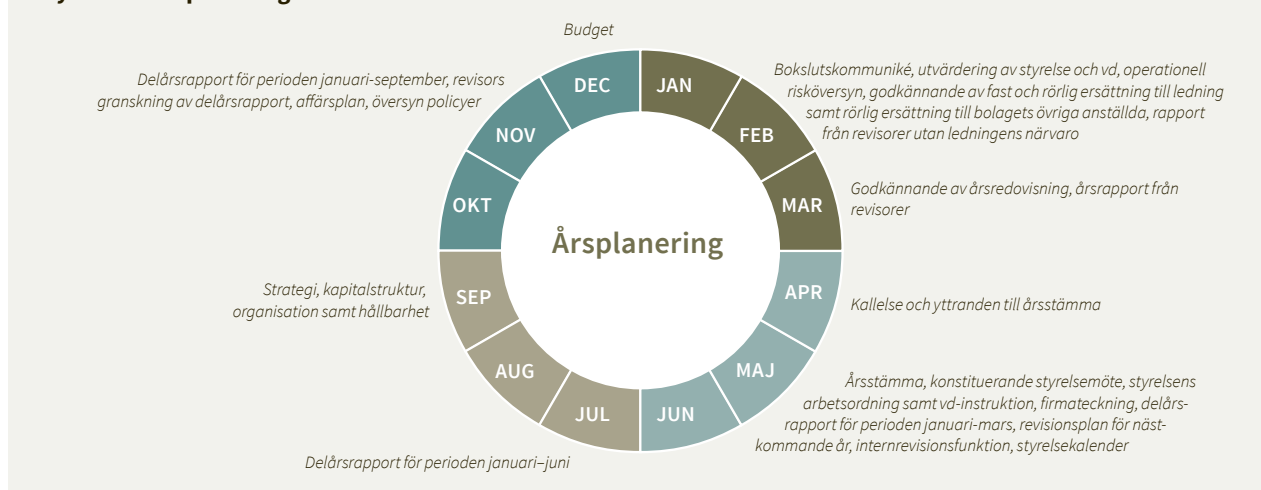
Ledningen ansvarar för att den löpande förvaltningen av verksamheten utförs enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. Ledningen ansvarar även för de interna kontroller som är nödvändiga för styrelsens granskning och kontroll av investerings- och förvaltningsaktiviteter. Ledningen rapporterar regelbundet till styrelsen beträffande dessa frågor.

Verkställande direktören

Vd ansvarar för den dagliga verksamheten i Bolaget enligt instruktioner från styrelsen och övriga riktlinjer samt policydokument. Tillsammans med styrelseordföranden förbereder vd dagordningen för styrelsemötena och ansvarar för framtagande av erforderligt beslutsunderlag. Dessutom ser vd till att styrelsen fortlöpande får information om Eastnines utveckling och marknadsinformation från den interna förvaltningen, så att styrelsen kan fatta välgrundade beslut.

Bolagets vd Kestutis Sasnauskas har tre styrelseuppdrag utanför Bolaget: Agro Region Stockholm Holding AB, Rytu Invest AB samt Melon Fashion Group AO. Vd har en ägarandel i det privata bolaget Rytu Invest om 27,4 procent samt ett direkt aktieinnehav i Eastnine AB motsvarande 2,0 procent av antalet utestående aktier i Bolaget. Mer information om vd finns på sid 78.

Styrelsens årsplanering



Policyer beslutade av styrelsen

- Styrelsens arbetsordning
- Arbetsinstruktion för vd
- Finanspolicy
- Redovisnings- och rapporteringsmanual samt policy
- Verksamhetskontinuitetspolicy
- Uppförandekod
- Miljöpolicy
- Informationspolicy
- Insiderpolicy
- IT-säkerhetspolicy
- Riktlinjer för integritet
- Jämställdhetspolicy
- Antikorruptionspolicy
- Visselblåsarpolicy

Ersättning till ledningen

Ledningen består av vd och CFO. Ersättningen till ledningen 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. Rörlig lön för såväl vd som CFO kan maximalt uppgå till 50 procent av den fasta lönen. Styrelsen har rätt att frånga av stämman beslutade riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för detta. Bolagets ledning har individuellt premiebaserade pensionsplaner, enligt vilken Bolaget erlagger premier motsvarande 4,5 procent av den fasta lönen upp till 7,5 inkomstbasbelopp och premier motsvarande 30 procent på den lönedel som överstiger 7,5 inkomstbasbelopp. Under 2019 beviljades vd rörlig lön för 2018 motsvarande 40 procent av fast årlig lön och CFO, som övrig rörlig lön, 25 procent av fast årlig lön. Under inledningen av 2020 har styrelsen beviljat vd en rörlig lön på 38 procent och CFO på 33 procent av fast årlig lön avseende räkenskapsåret 2019. Detaljerad information om ersättning till ledningen finns i not 5 på sid 51.

Aktierelaterade incitamentsprogram

Vid årsstämman den 24 april 2018 godkändes styrelsens förslag om införande av ett långsiktigt incitamentsprogram för samtliga tillsvidareanställda medarbetare i Bolaget den 1 januari 2018. Syftet var att främja aktieägarvärde och Bolagets långsiktiga värdeskapande genom att skapa förutsättningar att bibehålla kompetent personal, öka motivationen bland deltagarna samt främja medarbetarnas aktieäggande i Bolaget.

Incitamentsprogrammet är indelat i tre kategorier: i) vd och CFO, ii) investment managers och lease managers samt iii) andra anställda. Deltagandet 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 webbsida, 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 samt den löpande förvaltningen och säkerställer genom fastställda rapporteringsrutiner samt relevanta utarbetade policyer att den får tillgång till nödvändig information. Årligen prövas samtliga policyer vad gäller lämplighet och ändrade policyer godkänns av styrelsen. Visselblåsar- och miljöpolicy bedömdes inte behöva uppdateras och fastställdes ej av styrelsen 2019. Däremot har miljöpolicy fastställts i februari 2020. Styrelsen upprätthåller en god och effektiv kontrollmiljö vad gäller investeringsverksamheten och den finansiella rapporteringen, genom tydlig fördelning av ansvar och befogenheter till ledning och medarbetare. Styrelsen diskuterar redovisningsfrågor, värderingar och den finansiella rapporteringen. Bolagets ledning följer löpande att policyer, instruktioner och administrativa avtal efterlevs.

Styrelsen i Eastnine gör varje år en avvägning och beslutar om huruvida bolaget är i behov av en internrevisionsfunktion, dvs. en oberoende granskningsfunktion som gör löpande granskningar och lämnar rapporter till styrelse och ledning med rekommendationer till förbättringar avseende den interna kontrollen kring företags verksamhet, såsom outsourcade servicefunktioner och interna förfaranden, för att bibehålla god styrning och efterlevnad av Bolagets policyer. Styrelsen gjorde under 2019 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. 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 geografiskt och fokuseras mot fastighetsrisker eftersom Eastnines strategi är att långsiktigt äga moderna och hållbara kontorsfastigheter, med stabila hyresgäster, i förstklassiga lägen. Historiskt har inriktningen visat sig innebära lägre volatilitet i kassaflödet och lägre affärsrisk än Bolagets tidigare investeringsinriktning med många olika typer av investeringar i olika branscher och länder. Bytet av inriktning minskar risker såsom valutarisk, aktieprisrisk

och geopolitisk risk, medan exponeringen mot ränte- och kreditrisk samt hyres- och vakansrisk ökar. Mer information om Bolagets riskhantering finns på sid 28-29 samt i not 30 på sid 61-62.

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 kan välja att företrädas 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 vd. Aktieägare har rätt att få ett 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. Utgångspunkten är att såväl styrelse som företagsledning är närvarande vid bolagsstämman för att svara på frågor från aktieägarna.

Årsstämman 2019

Årsstämman hölls den 15 maj 2019 på Näringslivets Hus i Stockholm. Samtliga handlingar från årsstämman – kallelse, handlingar som föredrogs på stämman och komplett stämmoprotokoll – finns tillgängliga på www.eastnine.com. Årsstämman 2019 besöktes av 86 personer, däribland aktieägare som representerade totalt 52 procent av Bolagets aktier (återköpta aktier ej inkluderade), styrelseordförande, tillgängliga styrelseledamöter, vd, delar av Bolagets anställda samt ett antal gäster.

Årsstämman 2019 godkände bland annat fastställning av resultat för verksamhetsåret 2018, ansvarsfrihet för ledning och styrelse, utdelning med halvårsvisa utbetalningar, antalet styrelseledamöter, styrelsearvode samt val av revisionsbolag. Styrelsen bemyndigades att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier i enlighet med det för stämman framlagda förslaget. I samband med årsstämman 2019 bjöds aktieägare också in till ett seminarium om Bolaget och den baltiska fastighetsmarknaden.

Valberedningen

Valberedningens uppgift är att utvärdera styrelsen och dess arbete inför årsstämman, förbereda och presentera förslag till stämman avseende stämмоordförande, 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 2019/2020

Enligt beslut på årsstämman den 15 maj 2017 ska Eastnine ha en valberedning bestående av minst tre och högst fyra ledamöter, varav högst tre ledamöter ska utses av de tre största (baserat på

faktisk rösträtt) aktieägarna (eller ägargrupperna) i Bolaget som önskar utse en representant. Övrig ledamot utgörs av Bolagets styrelseordförande. Valberedningen inför årsstämman 2020 har bestått av:

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

Valberedningens sammansättning tillkännagavs genom pressmeddelande och på Bolagets webbsida den 8 oktober 2019. Valberedningen hade (per 22 mars 2020) haft tre möten inför årsstämman 2020. Inga arvoden har utbetalats till valberedningens ledamöter. Aktieägarna har beretts tillfälle att lämna förslag till valberedningen. Valberedningens förslag till årsstämman 2020 kommer att framgå av kallelsen och finnas tillgängligt på www.eastnine.com i god tid före årsstämman.

Årsstämman 2020

Årsstämman 2020 kommer att hållas tisdagen den 12 maj 2020 klockan 15.00 på IVA, Grev Turegatan 16 i Stockholm. Mer information finns på www.eastnine.com.

Revisorer

Externa revisorer

Vid årsstämman 15 maj 2019 beslutades att utse det registrerade revisionsbolaget KPMG, med huvudansvarig revisor Peter Dahllöf, för tiden intill slutet av årsstämman 2020.

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 2019 uppgick totalt arvode till revisorerna 163 TEUR.

Kommunikation med Bolagets revisorer

Styrelsen upprätthåller regelbunden kontakt med revisorerna. Revisorer deltar i styrelsemöten när årsrapporter behandlas, samt normalt också i styrelsemöten då de av revisorerna granskade delårsrapporterna behandlas. Revisorer framför då sina observationer från revisionen av bokslutskommunikén och delårsrapporten avseende årets nio första månader samt redogör för sin bedömning av Bolagets interna kontroll. Styrelsen träffar dessutom huvudansvarig revisor en gång om året, där revisorn rapporterar sina iakttagelser direkt till styrelsen utan närvaro av ledningen.

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: Areim, Hemfosa, Humlegården, Intea, Midstar Hotels och Peab Fastighet.

Styrelse



Liselotte Hjorth
Styrelseordförande



Johan Ljungberg
Styrelseledamot



Peter Elam Håkansson
Styrelseledamot

Född	1957	1972	1962
Utbildning	Ekonomie kandidat, Lunds Universitet.	Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan och Tufts Universitet.	Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm, studerat vid EDHEC i Lille.
Arbetslivserfarenhet (urval)	F.d. vvd och koncernkreditchef samt chef för SEB:s globala fastighets-kunder.	F.d. trader på SeaCarriers, utvecklare på Proceedo och konsult på Accenture.	Grundare samt f.d. investeringsansvarig i East Capital. F.d. aktiechef och analysansvarig på Enskilda Securities i Norden och globalt.
Styrelseuppdrag	Ordförande i White arkitekter, ledamot i BNP Paribas Real Estate Investment Management Germany, Rikshem, Hoist Finance, Emilshus, Ativo Finans samt Brunswick Real Estate Capital Advisory.	Ordförande i Atrium Ljungberg och Tagehus Holding. Ledamot i K2A Knaust & Andersson samt John Mattson Fastighetsföretagen.	Ordförande i East Capital samt styrelseuppdrag inom East Capital-koncernen. Ordförande i stiftelsen Swedish Music Hall of Fame. Ledamot i Bonnier Business Press samt Atlantic Grupa i Kroatien.
Aktieinnehav (1 mars 2020)	6 500, inkl. närstående och bolag	115 853, inkl. närstående och bolag	6 067 090, inkl. närstående och bolag
Invald år	2014, ordförande sedan 2018	2018	2014
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen	Ja	Ja	Ja
Oberoende gentemot större aktieägare	Ja	Ja	Nej
Årligt arvode, TSEK	800	400	400
Närvaro styrelsemöten 2019, (18)	18	16	16



Peter Wågström
Styrelseledamot



Nadya Wells
Styrelseledamot

Född	1964	1970
Utbildning	Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.	MBA, INSEAD, MA i modern historia och moderna språk från Oxford University samt MSc i Global hälsa från Genève University.
Arbetslivserfarenhet (urval)	F.d. vd och koncernchef på NCC samt affärsområdeschef för NCC Property Development och NCC Housing.	Lång erfarenhet från tillväxtmarknader som investerare och bolagsstyrningsexpert. Senast som portföljförvaltare och analytiker i Capital Group.
Styrelseuppdrag	Ordförande i MIPE-Q Badrumsmoduler, Assentio, Penta Construction Group samt Volabo. Ledamot i Amasten Fastighets, Arlanda Stad Holding, Homemaker, SSM samt Arrecta.	Ledamot i Sberbank Ryssland, Hansa Investment Company Limited och Baring Emerging Europe plc.
Aktieinnehav (1 mars 2020)	10 000, inkl. närstående och bolag	0
Invald år	2018	2016
Oberoende gentemot bolaget och bolagsledningen	Ja	Ja
Oberoende gentemot större aktieägare	Ja	Ja
Årligt arvode, TSEK	400	400
Närvaro styrelsemöten 2019, (18)	18	18

Ledning



Kestutis Sasnauskas
Vd sedan 2017



Britt-Marie Nyman
Vice vd och CFO sedan 2019

Född	1973	1965
Utbildning	Ekonomistudier vid Handelshögskolan i Stockholm, Vilnius Universitet samt Gotlands Universitet.	Civilekonom, Umeå Universitet.
Arbetslivserfarenhet (urval)	F.d. Chief Investment Officer Eastnine. Partner, medgrundare och ansvarig för private equity samt fastigheter East Capital.	F.d. Head of Capital Markets Catella Corporate Finance, vvd, finans- och IR-chef Klöver samt informations- och IR-chef Fastighets AB Tornet.
Styrelseuppdrag	Ordförande i Agro Region Stockholm, ledamot i Rytu Invest samt Melon Fashion Group AO.	Inga
Aktieinnehav (1 mars 2020)	446 443	14 025, inkl. närstående

Landschefer



Saule Zabulionyte
Landschef, Lettland sedan 2019

Julius Niedvaras
Landschef, Litauen sedan 2018

Meelis Sokman
Landschef, Estland sedan 2017

Född	1976	1978	1972
Utbildning	Professionell kvalifikation FCCA från Association of Chartered Certified Accountants, kandidatexamen i ekonomi vid Vilnius Universitet.	Masterexamen i företagsadministration och ledning vid Vilnius Universitet, magisterexamen i Pforzhaim Hochschule für Gestaltung, teknik och ekonomi.	Masterexamen i ekonomisk cybernetik vid Tartu Universitet.
Arbetslivserfarenhet (urval)	F.d. vd för Akropolis Group, i Litauen och revisionschef vid PwC, Russia.	F.d. landschef för East Capital Real Estate i Litauen, chef för SEB Real Estate.	F.d. vd för företag inom Ektornet Estonia, chef för avdelningen för finansiell omstrukturering och återvinning i Swedbank, Estland, vd för Q Vara OÜ, chef för divisionen för corporate finance vid Swedbank Estland.
Styrelseuppdrag	Inga	Inga	Inga
Aktieinnehav (1 mars 2020)	0	1 800, inkl. närstående och bolag	1 773, inkl. närstående och bolag

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för Eastnine AB (publ) för år 2019 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 72-79 och proforma-informationen på sidorna 64-65. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 35-67 och 72-79 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 2019 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 2019 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 72-79 och proforma-informationen på sidorna 64-65. 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 rapport över finansiell ställning 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.

Värdering av onoterade tillgångar

Se noterna 10 och 12 samt redovisningsprinciper på sidorna 45-47 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

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

Investeringarna utgör tillgångar som värderas baserat på modeller och antaganden (såsom "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 2019 uppgår tillgångar klassificerade som nivå 3 till 380 MEUR, vilket motsvarar 90 procent av koncernens totala tillgångar.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har bedömt koncernens värderingsmetod i relation till gällande redovisningsregelverk.

Vi har också testat nyckelkontroller i värderingsprocessen, innefattande bedömningar och godkännanden av antaganden och metoder som har använts vid modellbaserade beräkningar, liksom koncernens 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 och koncernredovisningen, som avser värderingen av onoterade tillgångar.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-34 och 80-91. Det är styrelsen och verkställande direktören som

har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 upplyser, 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 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisionssed 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 fortlöpande 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 försummelse 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 revisionssed 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 revisionssed 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 72-79 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 revisionssed 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 ABs (publ) revisor av bolagsstämman den 15 maj 2019. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2007.

Stockholm den 24 mars 2020

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor