

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 och noterat 2007, som investerar i moderna och hållbara kontors- och logistikfastigheter i förstklassiga lägen i Baltikum. Eastnines huvudkontor är beläget i Stockholm. Kunderna utgörs till stor del av stora, stabila, nordiska hyresgäster med internationell verksamhet.

Bolagets arbete med att renodla investeringarna till att enbart omfatta direktägda fastigheter har kommit långt. Vid utgången av 2021 återstod endast två investeringar som inte utgjordes av fastigheter: innehav i East Capital Baltic Property Fund II (fonden) respektive innehav i ryska modekedjan Melon Fashion Group. Under 2021 avyttrades en av fyra fastigheter i fonden och motsvarande aktier inlöstes. Vid slutet av 2021 avtalades om försäljning av återstående tre fastigheter och Eastnine återfick 14,9 MEUR av totalt 19,0 MEUR under första kvartalet 2022, resterande beräknas återbetalas senare under 2022. Enligt planen skulle MFG ha börsnoterats före sommaren 2022, varvid hela eller del av Eastnines investering hade kunnat frigöras. Rysslands invasion av Ukraina och följd effekter av denna har inneburit att börsnoteringen är uppskjuten.

Aktien och ägarna

Eastnines aktiekapital uppgick vid årets slut till 3 660 TEUR (3 660). 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, med undantag för återköpta aktier. Peter Elam Håkansson ägde vid slutet av 2021, direkt och indirekt, 26,6 procent av antalet utgivna aktier, Bonnier Fastigheter 13,7 procent och Arbona AB ägde 10,0 procent. Det fanns ingen ytterligare ägare som ägde minst 10,0 procent av aktierna i Bolaget.

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. 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. Kallelse till bolagsstämma sker enligt aktiebolagslagen och utlyses av styrelsen. Kallelse till ordinarie bolagsstämma, alternativt extrastämma där bolagsordningen ska behandlas, ska utfärdas tidigast sex veckor och senast fyra veckor före bolagsstämman. Kallelse till övriga extrastämmor ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före bolagsstämman. Kallelse till bolagsstämma ska ske genom kungörelse i Post- och Inrikes Tidningar och på Bolagets webbplats. Vid tidpunkten för kallelse ska information om att kallelse har skett annonseras i Svenska Dagbladet. 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. Bolagsstämman behandlar bland annat frågor som rör:

- val av styrelseledamöter och ordförande
- i förekommande fall val av revisor
- fastställande av utdelning
- fastställande av resultat- och balansräkning
- ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och vd

Årsstämman 2021

Årsstämman 2021 hölls den 5 maj genom poströstning i enlighet med 20 och 22 §§ lag (2020:198) om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av bolags- och föreningsstämmor till följd av coronapandemin. 42 aktieägare var representerade vid stämman motsvarande totalt 62 procent av Bolagets aktier (återköpta aktier ej inkluderade). Årsstämman 2021 godkände bland annat:

- Fastställning av resultat för verksamhetsåret 2020.
- Ansvarsfrihet för ledning och styrelse.
- Utdelning om 3,00 kronor per aktie, motsvarande totalt 66 447 183 SEK, med kvartalsvisa utbetalningar om 0,75 kronor per aktie.
- Antalet styrelseledamöter.
- Val av ledamöter och ordförande.
- Styrelsearvode.
- Val av revisionsbolag.
- Bemyndigande för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier i enlighet med det för stämman framlagda förslaget.
- Införande av ett långsiktigt incitamentsprogram, LTIP 2021.
- Ändring av bolagsordningen.

Samtliga handlingar från årsstämman som föredrogs på stämman, och stämmoprotokoll, återfinns på www.eastnine.com.



Årsstämman 2022

Årsstämman i Eastnine AB äger rum tisdagen den 26 april 2022 kl 15.00 på IVA, Kungliga ingenjörsvetenskapsakademien, Grev Turegatan 16 i Stockholm. För mer information se s. 121. För fullständig kallelse, se www.eastnine.com.

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 2021/2022

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 2022 har bestått av:

- Liselotte Hjorth, i egenskap av styrelseordförande i Eastnine
- Karine Hirn, som representant för Peter Elam Håkansson inklusive bolag (valberedningens ordförande)
- Erik Haegerstrand, som representant för Bonnier Fastigheter Invest
- Martin Zetterström, som representant för Arbona

Valberedningens sammansättning tillkännagavs genom pressmeddelande och på Bolagets webbsida den 19 oktober 2021. Valberedningen hade, per 4 mars 2022 haft, tre protokollförda möten inför årsstämman 2022. Inga arvoden har utbetalats till valberedningens ledamöter. Aktieägarna har beretts tillfälle att lämna förslag till valberedningen. Valberedningens förslag till årsstämman kommer att framgå av kallelsen till årsstämman och finnas tillgängligt på www.eastnine.com före årsstämman.

Externa revisorer

Vid årsstämman 2021 beslutades att utse det registrerade revisionsbolaget KPMG, med huvudansvarig revisor Peter Dahllöf född 1972, till Bolagets externa revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2022. Peter Dahllöf är auktoriserad revisor och delägare i KPMG samt aktiv inom KPMG:s internationella fastighetsnätverk. Peter har agerat ansvarig revisor för Eastnine sedan 2018. Bland Peter Dahllöfs övriga revisionsuppdrag ingår: Annehem, Areim, Humlegården, Intea, K2A och Midstar Hotels.

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 2021 uppgick totalt revisionsarvode till KPMG till 181 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 delårsrapporter behandlas. Revisorerna framför då sina observationer från revisionen av bokslutskommunikén och delårsrapporten för januari-september samt redogör för sin bedömning av Bolagets interna kontroll. Styrelsen träffar huvudansvarig revisor en gång om året, utan ledningens närvaro, och då rapporterar revisorn sina iakttagelser till styrelsen.

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 2021 omvaldes styrelseledamöterna Liselotte Hjorth, Christian Hermelin, Peter Elam Håkansson, Ylva Sarby Westman och Peter Wågström. Liselotte Hjorth omvaldes till styrelseordförande. Styrelseledamöterna har enligt valberedningen tillsatts på grund av sin breda kompetens inom bland annat fastighet och finans, liksom kunskap om internationella förhållanden och olika geografiska marknader.

Styrelsens oberoende

Enligt tillämpliga regelverk anses Liselotte Hjorth, Peter Wågström, Christian Hermelin och Ylva Sarby Westman vara oberoende i förhållande till Bolaget och dess ledning samt i förhållande till Bolagets större aktieägare. Peter Elam Håkansson, anses vara oberoende gentemot Bolaget och bolagsledningen, men inte i förhållande till större aktieägare då han är närstående till East Capital, som under 2021 var en större aktieägare i Bolaget såsom detta begrepp definieras i Koden. Mer information finns på s. 106.

Styrelsens ansvar och uppgifter

Bolagets styrelse har det övergripande ansvaret för Bolagets strategi, hållbarhetsarbete, 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, kort- och långsiktiga mål för Eastnine och att kontinuerligt säkerställa att de följs, uppdateras samt revideras.
- Att bestämma övergripande organisationsstruktur och tillse att organisationen är utformad på tillfredsställande sätt.
- Att tillsätta och vid behov avsätta vd, samt utvärdera vd:s 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 utformat och godkänt en arbetsordning för vd samt policydokument. Bolagets vd samt CFO deltog vid samtliga styrelsemöten under 2021 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 frågor

Under 2021 hölls 15 styrelsemöten, varav sju ordinarie, tre extra möten, ett konstituerande styrelsemöte och fyra per capsulamöten. Fokusområden under året har bland annat innefattat:

- Investeringsförslag och avyttringar av icke kärninnehav
- Rapportering från företagsledningen om löpande förvaltning.
- Finansiella rapporter.
- Finansiering.
- Värderingar.
- Hållbarhetsfrågor.
- Pandemins effekter på verksamheten.
- Strategifrågor samt uppdatering av befintlig affärsplan inkluderande finansiella, verksamhets- och hållbarhetsmål
- Långsiktiga incitamentsprogram, kriterier för måluppfyllnad samt utfall.
- Interna risk- och kontrollfrågor.

Styrelsens styrning av hållbarhetsarbetet

Styrelsen har det övergripande ansvaret över styrning av Bolagets hållbarhetsarbete. Uppföljning av hållbarhetsresultat och måluppfyllelse är en integrerad del av processen för översyn av strategin. Bolagets hållbarhetschef uppdaterar styrelsen minst en gång i kvartalet samt har en direkt dialog med styrelseordföranden. Dessutom erbjuds styrelsen minst en utbildning per år inom ett specifikt hållbarhetsområde. Under 2021 ägnades detta tillfälle åt diskussion av de växande hållbarhetstrender med särskilt fokus på social hållbarhet. Vid fastighetsförvärv sker tillsyn av klimatrelaterade risker utifrån ESG:s due diligence-rapport som inkluderar bland annat fysiska klimatrisker för aktuellt geografiskt fokusområde samt omställningsrisker relaterade till energiprestande, utsläpp och certifieringsstatus.

Utvärdering av styrelsen

Styrelsens arbete utvärderas årligen. Utvärderingen används för att utveckla styrelsearbetet och som grund för valberedningens utvärdering av styrelsens sammansättning. Hösten 2021 utvärderade Bolagets styrelseordförande, styrelseledamöter, ledning samt valberedningen styrelsens arbete. Utvärderingen gjordes med hjälp av ett externt utvärderingsverktyg samt genom individuella möten med valberedningen. Syftet var att få fram information till grund för valberedningens förslag inför årsstämman 2022 och idéer i syfte att förbättra effektiviteten i styrelsens arbete. Motsvarande ägde rum hösten 2020.

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 2020 samt delårsrapporten januari-september 2021 till styrelsen under året. Motsvarande avseende bokslutskommunikén 2021 ägde rum under första kvartalet 2022.

Ledningen i Eastnine

Ledningen i Eastnine består av vd och CFO. Ledningen ansvarar för att den löpande förvaltningen av verksamheten utförs enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar. Ledningen ansvarar för de interna kontroller som är nödvändiga för styrelsens granskning och kontroll av investerings- samt förvaltningsaktiviteter och rapporterar regelbundet till styrelsen beträffande dessa frågor. Ledningen har veckomöten varvid bland annat transaktioner, organisation, kommunikation och resultat avhandlas. Varje vecka genomförs också möten mellan ledning och landschefer.

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 ett styrelseuppdrag utanför Bolaget: ledamot i Melon Fashion Group. Vd har ett direkt och indirekt aktieinnehav i Eastnine om 856 565 aktier, motsvarande 3,8 procent av utgivna aktier i Bolaget. För mer information om vd, se s. 108.

Ersättningar

Ersättning till styrelseledamöterna

Den 5 maj 2021 beslutade årsstämman att ersättningen till styrelsens ordförande skulle uppgå till 800 000 SEK i årsarvode för tiden fram till årsstämman 2022. Övriga styrelseledamöter skulle erhålla ett årsarvode om 400 000 SEK vardera, för samma period.

Ersättning till ledningen

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 frångå av stämman beslutade riktlinjer om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för detta. Bolagets ledning har individuellt premiebaserade pensionsplaner, enligt vilken Bolaget erlägger premier motsvarande 4,5 procent av den fasta lönen upp till 7,5 inkomstbasbelopp och premier motsvarande 30 procent på den del av lönen som överstiger 7,5 inkomstbasbelopp. Under 2021 beviljades vd rörlig lön avseende räkenskapsåret 2020 motsvarande 42 procent av fast årlig lön och CFO 50 procent av fast årlig lön. Under inledningen av 2022 har styrelsen beviljat såväl vd som CFO en rörlig lön på 42 procent av fast årlig lön avseende räkenskapsåret 2021. För mer information om ersättning till ledningen, se not 5 s. 79-81.



Ersättningsutskott

Styrelsen har under året inte utsett något formellt ersättningsutskott, men en mindre grupp, bestående av Liselotte Hjorth, Peter Elam Håkansson och Ylva Sarby Westman har avsatt särskild tid för att förbereda ersättningsfrågor inom Bolaget till styrelsen. För 2022 har styrelsen beslutat att tillsätta ett formellt ersättningsutskott.

Aktierelaterade incitamentsprogram

Eastnine har två långsiktiga incitamentsprogram; LTIP 2020 och LTIP 2021. Dessutom hade Eastnine ett långsiktigt incitamentsprogram, LTIP 2018, som löpte ut 2021. Syftet med programmen är att främja aktieägarvärde och Bolagets långsiktiga värdeskapande genom att skapa förutsättningar att bibehålla kompetent personal, öka motivationen bland deltagarna samt främja medarbetarnas aktieägarande i Bolaget.

LTIP 2018

Vid årsstämman den 24 april 2018 godkändes styrelsens förslag om införande av ett långsiktigt incitamentsprogram (LTIP 2018) för samtliga tillsvidareanställda medarbetare i Bolaget. Programmet löpte ut i november 2021 och styrelsen beslutade om full tilldelning av aktier i programmet då samtliga villkor uppfyllts.

LTIP 2020

Vid årsstämman 2020 godkändes styrelsens förslag om införandet av ett långsiktigt incitamentsprogram (LTIP 2020). Incitamentsprogrammet är indelat i tre kategorier: Kategori A (vd), Kategori B (CFO, andra chefer och nyckelpersoner), och Kategori C (övriga anställda). Deltagandet förutsatte att deltagarna hade ett eget aktieinnehav i Bolaget till ett värde motsvarande en månadslön av deltagarens årliga fasta bruttolön per 1 april 2020. Varje deltagare tilldelas därefter kostnadsfritt prestationsaktierätter som ger deltagaren rätt att erhålla aktier i Bolaget med förbehåll för uppfyllande av särskilda prestationsvillkor. Eventuella prestationsaktier förväntas tilldelas deltagarna inom 45 dagar från offentliggörandet av Bolagets delårsrapport för januari – juni 2023. Totalt omfattas 16 medarbetare av programmet.

LTIP 2021

Vid årsstämman 2021 godkändes styrelsens förslag om införandet av ett långsiktigt incitamentsprogram (LTIP 2021). Incitamentsprogrammet är indelat i tre kategorier: Kategori A (vd), Kategori B (CFO, andra chefer och nyckelpersoner) och Kategori C (övriga anställda). Deltagandet förutsatte att deltagarna hade ett eget aktieinnehav i Bolaget till ett värde motsvarande en månadslön av deltagarens årliga fasta bruttolön per 1 april 2021. Varje deltagare tilldelades därefter kostnadsfritt prestationsaktierätter som ger deltagaren rätt att erhålla aktier i Bolaget med förbehåll för uppfyllande av särskilda prestationsvillkor. Eventuella prestationsaktier förväntas tilldelas deltagarna inom 45 dagar från offentliggörandet av Bolagets delårsrapport för januari – juni 2024. Totalt omfattas 17 medarbetare av programmet.

Fullständiga villkor incitamentsprogram

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

Riskhantering och internkontroll

Riskhantering

Eastnine är genom sin verksamhet exponerat mot olika slags risker. Övervägande delen av Eastnines verksamhet är exponerad mot direktägda fastighetsinvesteringar i Baltikum, med en stor andel nordiska hyresgäster samt enbart nordiska banker. Med investeringsstrategin att långsiktigt äga moderna och hållbara kontors- och logistikfastigheter i förstklassiga lägen i Baltikum, är Eastnine primärt exponerat mot risker såsom ränte- och kreditrisk samt hyres- och vakansrisk, vilket avspeglas i värdeförändringar. Bolagets övriga innehav, som ska avvecklas, utgör en mindre del av tillgångarna. Innehavet i MFG innebär dock en exponering mot Ryssland. MFG planerades att børsintroduceras före sommaren 2022, introduktionen är uppskjuten som en följd av Rysslands invasion av Ukraina.

Riskhantering och riskuppföljning är en viktig och integrerad del av Eastnines verksamhet. Bolaget använder olika verktyg för att löpande identifiera, värdera och begränsa risker. Riskhanteringen sköts av Bolagets företagsledning i enlighet med relevanta policyer som fastställts av styrelsen. Finansiella risker hanteras primärt av finansfunktionen i enlighet med Bolagets finanspolicy. Mer information om Bolagets riskhantering finns på s. 56-61 samt i not 30 på s. 90-91.

Intern kontroll

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. 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 löpande 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 företagets verksamhet såsom outsourcade servicefunktioner och interna förfaranden, för att bibehålla god styrning och efterlevnad av Bolagets policyer. Styrelsen gjorde under 2021 bedömningen att Eastnine, 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.



Styrelseordförande Liselotte Hjorth har ordet

Världsläget ökar analysbehov

Strategin breddades 2021 med ytterligare ett fastighetssegment, logistik, och i början av 2022 öppnade styrelsen upp för att det kan bli aktuellt med fastighetsinvesteringar i Polen. Det besvärliga geopolitiska läget, efter Rysslands invasion av Ukraina, innebär att behovet av analys och flexibilitet i styrelsearbetet ökar.

Vad ligger bakom styrelsens beslut att bredda investeringsinriktningen?

För fem år sedan utgjorde fastighetsinvesteringar en ganska liten del av Eastnines totala investeringar. Idag är det den absoluta merparten och målsättningen är att direktägda fastigheter ska utgöra 100 procent. Eastnine är den största ägaren av kontorsfastigheter i Vilnius och en av de största i Riga. Vi har satt ett högt mål för tillväxten och en tydlig tidsram för hur snabbt vi ska nå målet, men samtidigt har konkurrensen om, och prisnivån på, de allra bästa kontorsfastigheterna ökat i Baltikum. Det är visserligen tre separata marknader men, även sammantaget, är utbudet av förstklassiga kontor förhållandevis litet och transaktionsvolymer låga. En breddning av fastighetstyper, samt geografiskt område, innebär bättre riskspridning både i fråga om hyresgäster och marknad. Att inkludera logistikfastigheter i förstklassiga lägen kändes som en naturlig utveckling och har en hel del likheter med förvaltning av motsvarande kontorsfastigheter. Polen har fördelar i form av en betydligt större och mer likvid fastighetsmarknad, med goda avkastningsmöjligheter. Med en breddning mot logistik och nu eventuellt också Polen, ökar våra möjligheter att växa och leverera god avkastning.

Vilka huvudfrågor har styrelsen arbetat med under 2021 och vad kommer att vara fokus under 2022?

Självklart har vi fokuserat mycket på strategi kring tillväxt, förvärv och finansiering, eftersom det är så viktigt för Bolagets lönsamhet. Med lönsamhet kommer också värdeskapandet för aktieägarna. Vi har också prioriterat hållbarhetsfrågor och lagt en hel del tid på att diskutera kompetensförsörjning samt ersättnings- och incitamentsstruktur i syfte att Eastnine ska vara en attraktiv arbetsgivare med välutbildade, kompetenta och engagerade medarbetare. Det är väl inte osannolikt att dessa kommer att vara viktiga frågor även under 2022.

Kan du utveckla litet kring hur styrelsen har arbetat med hållbarhet under året?

Vi har successivt, under ett par år, flyttat upp hållbarhet på styrelseagendan eftersom det är en strategisk fråga för Eastnine. Olika hållbarhetsfrågor diskuteras löpande under året och kvartalsvis gör vi en större genomgång av vad som hänt inom området. Vi är stolta över alla de utmärkelser vi fått, inte minst under 2021, där vi ligger i toppskiktet i olika jämförelser och undersökningar, både nationellt och internationellt. Eastnine har ett ambitiöst övergripande mål där vi ska uppnå klimatneutral fastighetsdrift 2030. Efter klimatkompensation har vi uppnått målet redan 2021. Vi arbetar med energieffektivisering och



Styrelseordförande Liselotte Hjorth.

försöker kontinuerligt utvecklas som hyresvärd och arbetsgivare. Vi har ett starkt varumärke och igenkänningen har ökat, vilket framgår av vår årliga kundundersökning.

Hur påverkar den kraftigt försämrade geopolitiska situationen i Europa styrelsearbetet?

Den ökade osäkerheten och det snabba händelseförloppet, efter Rysslands invasion av Ukraina, gör att behovet av analys och diskussion ökar samt att det ställs högre krav på flexibilitet i såväl processer som beslut.

Styrelse



	Liselotte Hjorth Styrelseordförande	Christian Hermelin Styrelseledamot	Peter Elam Håkansson Styrelseledamot
Född	1957	1964	1962
Utbildning	Ekonomie kandidat, Lunds Universitet.	Fil. kandidatexamen i företagsekonomi från Umeå Universitet.	Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm, studerat vid EDHEC i Lille.
Arbetslivserfarenhet (urval)	F.d. vice vd och koncernkreditchef samt chef globala fastighetskunder, SEB.	F.d. vd Fabege samt olika positioner inom Storheden, Wihlborgs samt Nacka Strand Förvaltning.	Grundare av samt ordförande och investeringsansvarig i East Capital. F.d. aktiechef i Norden och analysansvarig globalt för Enskilda Securities.
Styrelseuppdrag (14 februari 2022)	Styrelseordförande i White arkitekter och Brunswick Real Estate Capital Advisory, styrelseledamot i Rikshem (publ) och Fastighetsbolaget Emilshus (publ).	Ledamot i Prior & Nilsson Fond- och kapitalförvaltning samt Doloradix.	Ordförande i East Capital Holding samt styrelseuppdrag inom East Capital-gruppen. Ordförande i stiftelsen Swedish Music Hall of Fame. Ledamot i Agro Region Stockholm Holding, Bonnier Business Press, Atlantic Grupa i Kroatien, Cicero Holding AB, LaSpa Group i Estland och Kungliga Ingenjörsvetenskapsakademien (IVA), avdelning Ekonomi.
Aktieinnehav (23 mars 2022)	14 000 inkl. närstående och bolag	9 000, inkl. närstående och bolag	5 954 965, inkl. närstående och bolag
Invald år	2014, ordförande sedan 2018	2020	2014
Oberoende gentemot Bolaget och bolagsledningen	Ja	Ja	Ja
Oberoende gentemot större aktieägare	Ja	Ja	Nej
Årligt arvode, TSEK	800	400	400
Närvaro styrelsemöten 2021, (15)	15	15	15



Peter Wågström
Styrelseledamot

Ylva Sarby Westman
Styrelseledamot

Född	1964	1973
Utbildning	Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.	Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.
Arbetslivserfarenhet (urval)	Interim vd i New Real Estate Sweden. F.d. vd och koncernchef på NCC samt affärsområdeschef för NCC Property Development och NCC Housing.	Vice vd på Castellum sedan 2021, dessförinnan vice VD och CFO på Kungsleden. Ylva har haft olika befattningar på NCC under 1995–2007 såsom Fastighetsutvecklingschef i Stockholm och var regionchef Stockholm och vice VD på Newsec Investment under 2008.
Styrelseuppdrag (14 februari 2022)	Ordförande i Arlanda Stad Group, Assentio, Brunkeberg Systems och New Real Estate Sweden. Ledamot i Niam, Tredje AP-fonden och det egna bolaget Arrecta.	Ledamot i Ikano Bostad.
Aktieinnehav (23 mars 2022)	10 000, inkl. närstående och bolag	2 638, inkl. närstående och bolag
Invald år	2018	2020
Oberoende gentemot Bolaget och bolagsledningen	Ja	Ja
Oberoende gentemot större aktieägare	Ja	Ja
Årligt arvode, TSEK	400	400
Närvaro styrelsemöten 2021 (15)	15	15

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, vice vd, finans- och IR-chef Klöver samt informations- och IR-chef Fastighets AB Tornet.
Styrelseuppdrag (14 februari 2022)	Ledamot i Melon Fashion Group.	Inga
Aktieinnehav (23 mars 2022)	856 545	18 000, inkl. närstående



Landschefer



Julius Niedvaras
Landschef, Litauen
sedan 2018

Saule Zabulionyte
Landschef, Lettland
sedan 2019

Född	1978	1976
Utbildning	Masterexamen i företagsadministration och ledning vid Vilnius Universitet, magisterexamen i Pforzhaim Hochschule für Gestaltung, teknik och ekonomi.	Professionell kvalifikation FCCA från Association of Chartered Certified Accountants, kandidatexamen i ekonomi vid Vilnius Universitet.
Arbetslivserfarenhet (urval)	F.d. landschef för East Capital Real Estate i Litauen, chef för SEB Real Estate.	F.d. vd för Akropolis Group, i Litauen och revisionschef vid PwC, Russia.
Styrelseuppdrag (14 februari 2022)	Inga	Inga
Aktieinnehav (23 mars 2022)	10 665, inkl. närstående och bolag	1 699

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 2021 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på s. 102-105. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på s. 64-95 och 102-105 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 2021 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 2021 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 s. 102-105. 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 förvaltningsfastigheter och långfristiga värdepappersinnehav

Se not 1, 10 och 11 och redovisningsprinciper på s. 74-77 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.

Investeringarna utgör tillgångar 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 2021 uppgår tillgångar klassificerade som nivå 3 till 592 MEUR, vilket motsvarar 91 procent av koncernens totala tillgångar.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har bedömt koncernens värderingsmetod i relation till gällande redovisningsregelverk.

Vi har också utvärderat 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. Vi har också använt oss av KPMGs egna specialister.

Vidare har vi bedömt fullständigheten och riktigheten i upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på s. 1-63, 100-101 och 106-123. Den andra informationen består också av ersättningsrapporten som vi inhämtade före datumet för denna revisionsberättelse. 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 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, efter

som 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 åtgärder som har vidtagits för att eliminera hoten eller motåtgärder som har vidtagits.

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

Revisorns granskning av förvaltning och förslag till disposition av Bolagets vinst eller förlust.

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 2021 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 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 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 Esef-rapporten

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en granskning av att styrelsen och verkställande direktören har upprättat årsredovisningen och koncernredovisningen i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering (Esef-rapporten) enligt 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Eastnine AB (publ) för år 2021.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet.

Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten #0td2Wr3eRK1s-lOQ= upprättats i ett format som i allt väsentligt möjliggör enhetlig elektronisk rapportering.

Grund för uttalanden

Vi har utfört granskningen enligt FARs rekommendation RevR 18 Revisorns granskning av Esef-rapporten. Vårt ansvar enligt denna rekommendation beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Eastnine AB (publ) enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.



Vi anser att de bevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att Esef-rapporten har upprättats i enlighet med 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, och för att det finns en sådan intern kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta Esef-rapporten utan väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Revisorns ansvar

Vår uppgift är att uttala oss med rimlig säkerhet om Esef-rapporten i allt väsentligt är upprättad i ett format som uppfyller kraven i 16 kap. 4 a § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden, på grundval av vår granskning.

RevR 18 kräver att vi planerar och genomför våra granskningsåtgärder för att uppnå rimlig säkerhet att Esef-rapporten är upprättad i ett format som uppfyller dessa krav.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en granskning som utförs enligt RevR 18 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 Esef-rapporten.

Revisionsföretaget tillämpar ISQC 1 Kvalitetskontroll för revisionsföretag som utför revision och översiktlig granskning av finansiella rapporter samt andra bestyrkandeuppdrag och närliggande tjänster och har därmed ett allsidigt system för kvalitetskontroll vilket innefattar dokumenterade riktlinjer och rutiner avseende efterlevnad av yrkesetiska krav, standarder för yrkesutövningen och tillämpliga krav i lagar och andra författningar.

Granskningen innefattar att genom olika åtgärder inhämta bevis om Esef-rapporten har upprättats i ett format som möjliggör enhetlig elektronisk rapportering av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i rapporteringen vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid denna riskbedömning beaktar vi de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur styrelsen och verkställande direktören tar fram underlaget i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till

omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i den interna kontrollen. Granskningen omfattar också en utvärdering av ändamålsenligheten och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens antaganden.

Granskningsåtgärderna omfattar huvudsakligen en teknisk validering av Esef-rapporten, dvs. om filen som innehåller Esef-rapporten uppfyller den tekniska specifikation som anges i kommissionens delegerade förordning (EU) 2019/815 (Esef-förordningen) och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida Esef-rapporten har märkts med iXBRL som möjliggör en rättvisande och fullständig maskinläsbar version av koncernens resultat-, balans- och eget kapitalräkningar samt kassaflödesanalysen.

Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten

Det är styrelsen som har ansvaret för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 102-105 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevR 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. Upplysningar 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 revisor av bolagsstämman den 15 maj 2021. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit Bolagets revisor sedan 2007.

Stockholm den 31 mars 2022
KPMG AB

Peter Dahllöf, *Auktoriserad revisor*