

Bolagsstyrningsrapport

För Eastnine AB (publ) (Bolaget) innebär bolagsstyrning det sätt på vilket Bolaget verkar och är organiserat i syfte att tillvarata alla aktieägars 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 bolagsordning, regler och riktlinjer för bolagsstyrning, styrelsens arbetsordning, instruktion 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 på utvalda marknader i Baltikum och Polen. Eastnines huvudkontor är beläget i Stockholm och landskontor med egna medarbetare finns i Riga samt Vilnius. Kunderna utgörs till stor del av större och stabila, internationella hyresgäster.

Bolagets arbete med att renodla investeringarna till att enbart omfatta direktägda fastigheter har kommit långt. Under 2022 erhöll Eastnine återbetalning om 18 792 TEUR från East Capital Baltic Property Fund II, varefter fondandelarna inte är upptagna till något värde i balansräkningen. Vid utgången av 2022 återstod därmed, i balansräkningen, endast en övrig investering: innehavet i den ryska modekedjan Melon Fashion Group (MFG). Enligt planen skulle MFG ha börsnoterats våren 2022, varvid hela eller del av Eastnines investering hade kunnat frigöras. Rysslands invasion av Ukraina, och följd effekter av denna, innebar att alternativa lösningar för att frigöra Eastnines kapital utvärderades. I mitten av oktober 2022 tecknades avtal med det ryska investmentbolaget Sistema PJFSC om försäljning av Eastnines hela innehav i MFG till ett pris om 193 MEUR. Transaktionen var föremål för ett antal villkor utanför Eastnines kontroll. Den ryska konkurrensmyndigheten (FAS) respektive den ryska myndigheten för kontroll av utländska investeringar i Ryssland godkände transaktionen. Men i mars 2023 bedömde Eastnine och Sistema att återstående

villkor inte skulle uppfyllas, varför avtalet sades upp. Eastnine fortsätter diskussionen om en försäljning med andra potentiella köpare.

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. Återköpta aktier, som uppgår till 162 515 har ingen andel i Bolagets tillgångar eller resultat, ej heller har de rösträtt. Samtliga övriga aktier, 22 207 746, har en röst och lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och resultat. Peter Elam Håkansson ägde vid utgången av 2022, direkt och indirekt, 25,9 procent av antalet utgivna aktier, Bonnier Fastigheter Invest 13,7 procent och Arbona 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 hållas 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. En aktie ger en röst. 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 ändras, 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.
- Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- Ansvarsfrihet för styrelseledamöterna och vd.

Årsstämman 2022

Årsstämman 2022 hölls den 26 april på IVA Konferenscenter, Grev Turegatan 16 i Stockholm. 41 aktieägare var representerade vid stämman motsvarande totalt 52,9 procent av rösterna i Bolaget (exkluderat aktier innehavda av Bolaget).

Årsstämman 2022 godkände bland annat:

- Fastställning av resultat för verksamhetsåret 2021.
- Ansvarsfrihet för ledning och styrelse.
- Utdelning om 3,00 kronor per aktie med kvartalsvisa utbetalningar om 0,75 kronor per aktie.
- Att antalet styrelseledamöter ska vara fem.
- Omval av ledamöter och ordförande.
- Styrelsearvode.
- Val av revisionsbolag.
- Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare.
- 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 2022.
- Bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier.

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

Årsstämman 2023

Årsstämman i Eastnine AB äger rum onsdagen den 3 maj 2023 kl 15.30 på IVA Konferenscenter, Grev Turegatan 16 i Stockholm. För mer information se s. 126. 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 ska i sitt förslag av styrelse bland annat ha tagit hänsyn till mångsidighet och bredd avseende ledamöternas kompetens och erfarenhet i förhållande till Bolagets karaktär samt eftersträva en jämn könsfördelning. Valberedningen har också uppgiften att föreslå styrelsearvoden, eventuella arvoden till styrelseutskott och arvoden till Bolagets revisorer samt att lämna förslag till process för att utse valberedning inför nästa årsstämma. Samtliga aktieägares intressen ska tillvaratas och alla aktieägare har möjlighet att lämna förslag till valberedningen.

Arbetet i valberedningen under 2022/2023

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 2023 har bestått av:

- Liselotte Hjorth, i egenskap av styrelseordförande i Eastnine.
- Karine Hirn, som representant för Peter Elam Håkansson och East Capital Holding (valberedningens ordförande).
- Erik Haegerstrand, som representant för Bonnier Fastigheter.
- Martin Zetterström, som representant för Arbona.

Valberedningens sammansättning tillkännagavs genom pressmeddelande och på Bolagets webbsida den 16 september 2022. Valberedningen hade, per 20 februari 2023 haft, fem protokollförda möten inför årsstämman 2023. Inga arvoden har utbetalats till valberedningens ledamöter. Aktieägarna har beretts tillfälle att lämna förslag till valberedningen. Valberedningens förslag till årsstämma kommer att framgå av kallelsen till årsstämma och finnas tillgängligt på www.eastnine.com före årsstämman.

Externa revisorer

Vid årsstämman 2022 beslutades att utse det registrerade revisionsbolaget KPMG, med huvudansvarig revisor Peter Dahllöf född 1972, till Bolagets externa revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2023. 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: Annhem, Areim, Hemsö, Intea, Ikano Bostad, K2A och NP3.

Arvode till revisorerna

Bolagets revisorer har erhållit arvode för revision, annan föreskriven granskning samt för rådgivning som föranletts av iakttagelser vid revision och granskning. Under verksamhetsåret 2022 uppgick totalt revisionsarvode till KPMG till 213 TEUR (181).

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 för perioden 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 årsstämman för tiden intill nästa årsstämma hållits. Vid årsstämman 2022 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, inte minst inom Östeuropa. Valberedningen har vid utarbetandet av sitt förslag till styrelse beaktat de krav som ställs på styrelsens kompetens, mångfald, sammansättning och oberoende. Till årsstämman 2023 har föreslagits nyval av Hanna Loikkanen samt omval av Liselotte Hjorth (styrelseordförande), Christian Hermelin, Peter Elam Håkansson, Ylva Sarby Westman och Peter Wågström.

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 2022 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 övervaka den verksamhet som bedrivs inom Eastnine och dess dotterbolag. Att fastställa affärsplaner, viktiga policyer och mål för Eastnine samt att kontinuerligt säkerställa att de följs, uppdateras och revideras vid behov.
- Att bestämma övergripande organisationsstruktur och tillse att organisationen är utformad på ett tillfredsställande sätt.
- Att tillsätta, och vid behov avsätta, vd samt utvärdera vd:s resultat fortlopande mot de kortsiktiga och långsiktiga mål som har fastställts.
- Att föreslå riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare till årsstämman och att fastställa ledningens fasta och rörliga ersättning.
- Att regelbundet övervaka och utvärdera Eastnines ekonomiska ställning och utveckling samt att diskutera och 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 fortlopande 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 2022 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 investeringar, finansiering, budget och andra strategiska frågor.

Styrelsemöten och huvudsakliga frågor

Under 2022 hölls 17 styrelsemöten, varav åtta ordinarie, tre extra, ett konstituerande och fem per capsulam-möten. Fokusområden under året har bland annat innefattat:

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

Styrelsens styrning av hållbarhetsarbetet

Styrelsen har det övergripande ansvaret för styrning av Bolagets hållbarhetsarbete. Förslag och eventuella uppdateringar av väsentliga frågor för hållbarhetsrapportering diskuteras och godkänns av styrelsen som en del av den årliga översynen av Bolagets strategi. Uppföljning av hållbarhetsresultat och måluppfyllelse är en integrerad del av styrelsens översyn av Bolagets verksamhet. 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 2022 ägnades detta tillfälle åt diskussion av EU-taxonomin med baltiska experter, med särskilt fokus på taxonomis regionala tillämpning i Baltikum samt potentiell påverkan av förordningen på Bolagets verksamhet. Tema och fokus för dessa utbildningstillfällen bestäms utifrån en analys av styrelsens erfarenhet och kunskapsbehov inom olika hållbarhetsområden. Vid fastighetsförvärv sker tillsyn av klimatrelaterade risker utifrån en ESG due diligence-rapport, som inkluderar bland annat fysiska klimatrisker för aktuellt geografiskt fokusområde samt omställningsrisker relaterade till energiprestanda, utsläpp och certifieringsstatus. Utöver denna due diligence-analys, besöker styrelsen regelbundet Eastnines fastigheter där styrelsens medlemmar får möjlighet att träffa olika intressenter såsom hyresgäster, anställda i Bolaget, banker, branschexperter och myndigheter. Insikter från dessa aktiviteter integreras i styrelsens strategiska arbete. Internt följs frågor inom jämställdhet, mångfald och inkludering upp, baserat bland annat på resultat och analyser hämtat från den årliga medarbetarundersökningen genomförd av Great Place to Work (GPTW), där det finns möjlighet att analysera svar

utifrån könstillhörighet. Eventuella skillnader i välbefinnande utifrån GPTW följs upp och diskuteras i styrelsens ersättningsutskott. Övergripande ansvar för styrning av hållbarhetsfrågor är delegerat till Bolagets vd, medan daglig översyn samt planering av insatser och åtgärder är delegerat till Bolagets Hållbarhetschef.

Utvärdering av styrelsen

Styrelsens arbete utvärderas årligen. Utvärderingen används för att utveckla styrelsearbetet och som grund för valberedningens utvärdering av styrelsens sammansättning. Hösten 2022 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 2023 och idéer i syfte att förbättra effektiviteten i styrelsens arbete. Under 2023 planeras, i syfte att utvärdera kvaliteten på hållbarhetsarbetet, en självutvärdering av styrelsens hållbarhetsarbete.

Revisionsutskott

Revisionsutskottets uppgifter utförs av styrelsen i sin helhet. Styrelsen behandlar och övervakar den finansiella rapporteringen samt värderings- och revisionsfrågor. Bolagets auktoriserade revisor från KPMG rapporterade sin översiktliga granskning av bokslutskommunikén 2021, delårsrapporten januari–september 2022 samt årsredovisning 2022 till styrelsen under året. Motsvarande rapportering avseende bokslutskommunikén 2022 ägde rum under första kvartalet 2023.

Ersättningsutskott

Styrelsen beslutade i mars 2022 att efter årsstämman 2022 inrätta ett ersättningsutskott med huvudsakliga uppgift att bereda ersättningsfrågor inför styrelsemöten, i enlighet med Svensk kod för bolagsstyrning. Det innefattar bland annat att bereda frågor om riktlinjer för ersättning, förslag till ersättningar och andra anställningsvillkor för bolagsledningen samt att följa och utvärdera pågående och avslutade program för rörliga ersättningar till bolagsledningen och andra berörda anställda. Utskottet ska även utvärdera tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som årsstämman enligt lag ska besluta om, samt tillämpliga ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget. Ersättningsutskottet består av Liselotte Hjorth (ordförande), Ylva Sarby Westman och Peter Elam Håkansson. Dessförinnan fanns inte något formellt ersättningsutskott, men en mindre grupp inom styrelsen

avsatte särskild tid för att, till styrelsen, förbereda ersättningsfrågor inom Bolaget.

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, 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 under 2022 haft tre styrelseuppdrag utanför Bolaget: ledamot i Melon Fashion Group, Rytu Invest samt YPO Service AB. Vd hade per 8 mars 2023 ett direkt och indirekt aktieinnehav i Eastnine om 962 110 aktier, motsvarande 4,3 procent av utgivna aktier i Bolaget. För mer information om vd, se s. 107.

Ersättningar

Ersättning till styrelseledamöterna

Den 26 april 2022 beslutade årsstämman att ersättningen till styrelsens ordförande skulle uppgå till 800 000 SEK (800 000) i årsarvode för tiden fram till årsstämman 2023. Övriga styrelseledamöter skulle erhålla ett årsarvode om 400 000 SEK (400 000) vardera, för samma period.

Ersättning till ledningen

Ersättningen till ledningen bestod under året av fast och rörlig lön samt pensions-, försäkrings- och andra förmåner. Styrelsen beslutar diskretionärt, enligt fastställda interna prestationsbaserade mål, huruvida en rörlig lön ska utgå till ledningen. Beslutet bygger på förutbestämda och mätbara kriterier 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. Bolagets ledning har individuellt premiebaserade pensionsplaner. Under 2022 beviljades vd och CFO rörlig lön avseende räkenskapsåret 2021 motsvarande 42 procent av fast årlig lön. Under inledningen av 2023 har styrelsen beviljat vd en rörlig lön på 45 procent, och CFO en rörlig lön på 50 procent, av fast årlig lön avseende räkenskapsåret 2022. För mer information om ersättning till ledningen, se not 5 s. 79–81 samt Förvaltningsberättelsen s. 65–66.

Aktierelaterade incitamentsprogram

Eastnine har tre långsiktiga incitamentsprogram; LTIP 2020, LTIP 2021 och LTIP 2022. Syftet med programmen är att främja aktieägarvärde och Bolagets långsiktiga värdeskapande genom att skapa förutsättningar att behålla kompetent personal, öka motivationen bland deltagarna samt främja medarbetarnas aktieäggande i Bolaget.

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). Deltagande 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 tilldelades 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 15 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). Deltagande 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 16 medarbetare av programmet.

LTIP 2022

Vid årsstämman 2022 godkändes styrelsens förslag om införandet av ett långsiktigt incitamentsprogram (LTIP 2022). Incitamentsprogrammet är indelat i tre kategorier: Kategori A (vd och CFO), Kategori B (landschefer och andra befattningar som bedömts vara affärskritiska) och Kategori C (övriga anställda). Deltagande förutsatte att deltagarna hade ett eget aktieinnehav i Bolaget till ett värde motsvarande en månadslön av deltagarens årliga fasta bruttolön per 1 maj 2022. 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 2025. Totalt omfattas 19 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 del av Eastnines verksamhet är exponerad mot direktägda fastighetsinvesteringar i Lettland, Litauen och Polen, med en stor andel internationella hyresgäster samt finansiering från fem olika banker och kapitalmarknaden via en obligation. Med investeringsstrategin att långsiktigt äga moderna och hållbara kontors- och logistikfastigheter i förstklassiga lägen i Baltikum och Polen, är Eastnine primärt exponerat mot risker såsom ränte- och kreditrisk samt hyres- och vakansrisk, vilket avspeglas i värdeförändringar. Bolaget hade vid årsskiftet 2022/2023 endast ett återstående övrigt innehav i balansräkningen, MFG, vilket är föremål för avveckling. Innehavet i MFG innebär dock en exponering mot Ryssland. Eastnine tecknade i oktober 2022 avtal om försäljning av innehavet i MFG till det ryska investmentbolaget Sistema PJSC. Slutförande av affären krävde uppfyllelse av ett antal villkor utanför Eastnines kontroll, varav en del var uppfyllda vid årsskiftet. I mars 2023 bedömde parterna att resterande villkor inte skulle uppfyllas, varför avtalet sades upp. 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. 56–60 samt i not 28 på s. 91–92.

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 provas 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. En sådan oberoende granskningsfunktion 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, i syfte att bibehålla god styrning och efterlevnad av Bolagets policyer. Styrelsen gjorde under 2022 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 aktie marknaden och följer regelbundet upp att Bolaget efterlever noteringsavtalet.

Arbetet med ny affärsplan inleds

Rysslands invasion av Ukraina och dess effekter på Eastnine samt avyttring av innehavet i MFG, har varit några av styrelsens huvudfrågor under 2022. En försäljning av innehavet i MFG skulle betyda mycket för Eastnines tillväxtmöjligheter och är en viktig pusselbit när styrelsen ska ta fram en ny affärsplan under 2023.

Hur ser du på styrelsens roll i Eastnine?

Eastnines styrelse har som ambition att bidra med kompetens samt inspiration till Bolaget och ledningen. Styrelsen beslutar om mål samt strategier och har som övergripande mål att skapa aktieägarvärde genom en totalavkastning som över tid är högre än medianen för liknande fastighetsbolag. I likhet med många styrelser strävar vi efter att skapa mer tid för strategiska diskussioner om framtid och affärer genom att effektivisera hanteringen av andra mer formella agendapunkter. Det är viktigt att fokusera på det som är av långsiktigt stor betydelse och inte bara på det som just nu ligger på bordet.

Har det varit några frågor som styrelsen fokuserat mer på under året och varför i så fall?

Rysslands invasionskrig i Ukraina, och dess effekter på Eastnine, är en viktig händelse som varit högt upp på agendan under året. En annan är avyttringen av innehavet i Melon Fashion Group. MFG var nära en börsintroduktion i början av 2022, men introduktionen omöjliggjordes av krigsutbrottet. Sedan dess har Eastnine arbetat med flera alternativa avvecklingsstrategier och i oktober 2022 signerades ett villkorat avtal om försäljning av vårt innehav i MFG. Avtalet sades upp i mars 2023, då samtliga återstående villkor inte ansågs kunna uppfyllas. Därefter har vi arbetat vidare med andra potentiella köpare.

Vad brinner du själv lite extra för i styrelsearbetet på Eastnine?

Eastnines geografiska inriktning mot Baltikum och Polen är inspirerande och spännande. Det är marknader under snabb utveckling som attraherar företag från andra länder, bland annat genom god tillgång på välutbildad arbetskraft. Många av dessa internationella bolag har ett uttalat intresse

av att vara attraktiva arbetsgivare, vilket inkluderar förstklassiga lokaler och arbetsmiljöer, d. v. s. precis det som Eastnine erbjuder. Jag är också intresserad av stadsutveckling, hur man skapar platser där människor trivs och vill vara. Mitt intresse är inte bara själva kontorslokalen utan även hur byggnaden knyter an till övrig bebyggelse samt skapandet av kvarter och stadsdelar som är attraktiva. Läget är självklart en viktig faktor och rätt läge skapar också ett stort mervärde.

Vilka har varit de viktigaste hållbarhetsfrågorna under året?

Energieffektivisering har, på grund av de höga energipriserna, blivit än viktigare för både våra hyresgäster och Eastnine. Vi har fortsatt med att hållbarhetscertifiera fastigheter som inte tidigare varit certifierade och samtidigt arbetat vidare och förbättrat befintliga certifierade fastigheter så att de uppnått ännu högre certifieringsnivåer. Vi har också lagt en del tid på att se hur vår fastighetsportfölj skulle bedömas utifrån EU:s taxonomikrav. Detta är viktigt inte minst för att det kan komma att påverka hur vi utvecklar fastighetsbeståndet i framtiden.

Hur ser du på Eastnines positionering i dagens relativt osäkra världsläge?

Under året har förutsättningarna på våra marknader, i Europa och stora delar av världen förändrats. Inflation, räntor, byggkostnader och energipriser har stigit och osäkerheten har ökat på grund av Rysslands agerande. Vår position är dock bra. Fastighetsverksamheten har utvecklats väl med större bestånd, högre uthyrningsgrad och inflationsindexering av hyror. Våra triple-net-avtal, som gör det möjligt att överföra i stort sett alla fastighetskostnader till hyresgästerna, är också en fördel. En investering i Eastnine, innebär en



Styrelseordförande Liselotte Hjorth.

investering i marknader som har en annan dynamik än de nordiska kommersiella fastighetsmarknaderna. Länderna har i regel en högre ekonomisk tillväxt, marknaderna är relativt unga och det byggs mer nya fastigheter relativt sett.

Vad kommer styrelsen att fokusera på 2023?

Vi kommer självklart att fortsätta processen med att avyttra MFG, en oerhört viktig pusselbit i Eastnines fortsatta resa. Styrelsen kommer också att under året arbeta med att ta fram, och presentera, en ny affärsplan, eftersom den nuvarande löper ut i år. Eastnine befinner sig i ett helt annat läge nu än för tre år sedan, när den förra planen togs fram. Eastnine är idag ett etablerat fastighetsbolag med ett fantastiskt fastighetsbestånd, en effektiv och mycket kompetent organisation samt en profil och inriktning som på flera områden kan ses som ett föredöme för andra fastighetsbolag, inte minst inom hållbarhet.

Styrelse



Liselotte Hjorth
Styrelseordförande



Christian Hermelin
Styrelseledamot



Peter Elam Håkansson
Styrelseledamot



Peter Wågström
Styrelseledamot



Ylva Sarby Westman
Styrelseledamot

Född	1957	1964	1962	1964	1973
Utbildning	Ekonomie kandidat, Lunds Universitet.	Fil. kandidatexamen i företagsekonomi från Umeå Universitet.	Civilekonom, Handelshögskolan i Stockholm, studerat vid EDHEC i Lille.	Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.	Civilingenjör, Kungliga Tekniska Högskolan i Stockholm.
Arbetslivserfarenhet (urval)	F.d. vice vd och koncernkreditchef samt chef globala fastighetskunder, SEB.	F.d. vd Faberge 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.	F.d. vd och koncernchef på NCC samt affärsområdeschef för NCC Property Development och NCC Housing.	Vd på Neobo sedan 2022, dessförinnan vice vd/CFO på Castellum, vice vd/CFO Kungsleden samt olika befattningar på NewSec Investment respektive NCC.
Styrelseuppdrag (8 mars 2023)	Styrelseordförande i Niam Credit Advisory samt White arkitekter, styrelseledamot i Fastighetsbolaget Emilshus (publ) samt Rikshem (publ).	Ledamot i Doloradix samt Prior & Nilsson Fond- och Kapitalförvaltning.	Ordförande i East Capital Holding samt styrelseuppdrag inom East Capital-gruppen. Ordförande i stiftelsen Svenska Musikskattens Hus. Ledamot i Atlantic Grupa in Croatia, Bonnier News Business, Cicero Fonder, Cicero Holding, Garna Stockholm Holding, LaSpa Group i Estland samt Kgl Ingenjörsvetenskapssakademien (IVA), avdelning Ekonomi.	Ordförande i Arlanda Stad Group samt Brunkeberg Systems. Ledamot i MVB Holding, Neobo, Niam, Tredje AP-fonden samt det egna bolaget Arrecta.	Inga.
Aktieinnehav (8 mars 2023)	14 000 inkl. närstående och bolag.	11 955, inkl. närstående och bolag.	5 790 370, inkl. närstående och bolag.	10 000, inkl. närstående och bolag.	2 638, inkl. närstående och bolag.
Invald år	2014, ordförande sedan 2018	2020	2014	2018	2020
Oberoende gentemot Bolaget och bolagsledningen	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Oberoende gentemot större aktieägare	Ja	Ja	Nej	Ja	Ja
Årligt arvode, TSEK	800	400	400	400	400
Närvaro styrelsemöten 2022, (17)	17	17	16	17	17

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 Klövern samt informations- och IR-chef Fastighets AB Tornet.
Styrelseuppdrag (8 mars 2023)	Ledamot i Melon Fashion Group, Rytu Invest, YPO Service samt det egna bolaget Schkval.	Inga.
Aktieinnehav (8 mars 2023)	962 110, inkl bolag.	23 480, inkl. närstående.



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 2022 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 2022 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 2022 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 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 revisionsutskott 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 revisors-

förordningens (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

Se not 10 och redovisningsprinciper på s. 74–77 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Förvaltningsfastigheter redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade verkliga värdet uppgår till 606 222 teuro per den 31 december 2022. Fastigheternas verkliga värde har fastställts baserat på värderingar utförda av oberoende externa värderare. De externa värderingarna utförs genom en individuell bedömning för varje fastighet av framtida intjäningsförmåga och marknadens avkastningskrav. Värdeförändringar kan uppstå antingen till följd av makrooch mikroekonomiska eller fastighetsspecifika orsaker. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Risker är att det redovisade värdet på förvaltningsfastigheter kan vara över- eller underskattat och att varje justering av värdet direkt påverkar årets resultat.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har övervägt om den tillämpade värderingsmetodiken är rimlig genom att jämföra den med vår erfarenhet av hur andra fastighetsbolag och värderare arbetar och vilka antaganden som är normala vid värdering av jämförbara objekt. Vi har bedömt kompetensen och oberoendet hos de externa värderarna. Vi har testat de kontroller som koncernen har etablerat för att säkerställa att indata som lämnas till de externa värderarna är riktiga och fullständiga. Vi har stickprovsvis granskat de upprättade fastighetsvärderingarna. Härvid har vi använt aktuell marknadsdata från externa källor, särskilt antaganden om direktavkastningskrav, diskonteringsräntor, hyresnivåer och vakanser. Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar om förvaltningsfastigheterna som bolaget lämnar i not 10 i årsredovisningen, särskilt vad avser inslag av bedömningar samt tillämpade nyckelantaganden.

Värdepappersinnehav som innehas till försäljning

Se not 11 och redovisningsprinciper på sidorna 74–77 i årsredovisningen och koncernredovisningen för detaljerade upplysningar och beskrivning av området.

Beskrivning av området

Värdepappersinnehav som innehas till försäljning redovisas i koncernredovisningen till verkligt värde. Det redovisade verkliga värdet uppgår till 193 355 teuro per den 31 december 2022, vilket motsvarar det försäljningspris som överenskommits om med en extern part.

Riskerna utgörs främst av tidpunkten för redovisning av transaktionen samt av att specifika villkor i transaktionen inte beaktats korrekt i redovisningen. Detta kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning.

Hur området har beaktats i revisionen

Vi har granskat underliggande avtal för att säkertställa att rätt värde tas upp i redovisningen, att korrekt tidpunkt för redovisning sker samt att eventuella särskilda villkor beaktats.

Vidare har vi gjort förfrågningar till företagsledningen samt bedömt motpartens förmåga att fullfölja transaktionen.

Vi har även granskat att beslut om avyttring har tagits i enlighet med bolagets interna regelverk.

Vi har kontrollerat riktigheten i de upplysningar som avser värdepappersinnehav som innehas till försäljning som koncernen lämnar i not 1, 11 och 27 i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på s. 1–62, 101 och 106–128. 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 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.

Styrelsens revisionsutskott ska, utan att det påverkar styrelsens ansvar och uppgifter i övrigt, bland annat övervaka bolagets finansiella rapportering.

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. Risker 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 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 2022 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 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 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 räkenskaper. 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 2022.

Vår granskning och vårt uttalande avser endast det lagstadgade kravet. Enligt vår uppfattning har Esef-rapporten 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 närallgande 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 validering av att Esef-rapporten upprättats i ett giltigt XHTML-format och en avstämning av att Esef-rapporten överensstämmer med den granskade årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vidare omfattar granskningen även en bedömning av huruvida koncernens resultat-, balans- och egetkapitalräkningar, kassaflödesanalys samt noter i Esef-rapporten har märkts med iXBRL i enlighet med vad som följer av Esef-förordningen.

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. 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 revisor av bolagsstämman den 26 april 2022. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2007.

Stockholm den 30 mars 2023

KPMG AB

Peter Dahllöf, Auktoriserad revisor