

# 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 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 kontorsfastigheter i förstklassiga lägen på utvalda marknader i Baltikum och Polen. Eastnines huvudkontor är beläget i Stockholm och landskontor med anställda finns i Riga samt Vilnius. Kunderna utgörs till hög andel av större och stabila, internationella hyresgäster.

Bolaget har under ett par års tid arbetat med att renodla investeringarna till att enbart omfatta direktägda fastigheter. Under 2023 slutfördes det arbetet då det sista utestående innehavet, MFG, avyttrades. Eastnine är sedan augusti 2023 ett renodlat fastighetsbolag som ska växa beståndet inom kontorsfastigheter med fokus på ökad lönsamhet.

## 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 139 253 har ingen andel i Bolagets tillgångar eller resultat, ej heller

har de rösträtt. Samtliga övriga aktier, 22 231 008, har en röst och lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och resultat. Peter Elam Håkansson ägde vid utgången av 2023, direkt och indirekt, 26,2 procent av antalet utgivna aktier, Bonnier Fastigheter Invest 17,4 procent och Arbona 10,2 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 2023

Årsstämman 2023 hölls den 3 maj på IVA Konferenscenter, Grev Turegatan 16 i Stockholm. 42 aktieägare var representerade vid stämman, motsvarande totalt 61,4 procent av rösterna i Bolaget (exkluderat aktier innehavda av Bolaget). Årsstämman 2023 godkände bland annat:

- Fastställning av resultat för verksamhetsåret 2022.
- Ansvarsfrihet för ledning och styrelse.
- Utdelning om 3,40 kronor per aktie fördelat på fyra utbetalningstillfällen om 0,85 kronor per aktie.
- Att antalet styrelseledamöter ska vara sex.
- Omval av ledamöter och ordförande samt nyval av ledamot Hanna Loikkanen.
- Styrelsearvode.
- Omval av revisionsbolag.
- Ersättningsrapport.
- Bemyndigande för styrelsen att besluta om förvärv och överlåtelse av egna aktier i enlighet med det för stämman framlagda förslaget.
- Bemyndigande för styrelsen att besluta om nyemission av aktier.

Samtliga handlingar från årsstämman, inklusive stämmoprotokoll, finns på [www.eastnine.com](http://www.eastnine.com).

### *Årsstämman 2024*

Årsstämman i Eastnine AB äger rum torsdagen den 25 april 2024 kl. 15.00 på IVA Konferenscenter, Grev Turegatan 16 i Stockholm. För mer information se s. 130. För fullständig kallelse, se [www.eastnine.com](http://www.eastnine.com).

### **Valberedningen**

Valberedningens uppgift är att utvärdera styrelsen och dess arbete inför årsstämman, förbereda och presentera förslag till stämman avseende stämμοordförande, 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 2023/2024*

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. Sammansättningen av valberedningen inför årsstämman 2024 till-

#### **Valberedningen inför årsstämman 2024 består 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 Invest.
- Martin Zetterström, som representant för Arbona.

kännagavs genom pressmeddelande och på Bolagets webbsida den 28 september 2023. 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](http://www.eastnine.com) före årsstämman.

### **Externa revisorer**

Vid årsstämman 2023 beslutades att utse det registrerade revisionsbolaget KPMG, med huvudansvarig revisor Peter Dahllöf född 1972, till Bolagets externa revisor för tiden intill slutet av årsstämman 2024. 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, 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 2023 uppgick totalt revisionsarvode till 248 TEUR (213), varav 235 TEUR (213) till KPMG.

### *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 2023 omvaldes

styrelseledamöterna Liselotte Hjorth, Christian Hermelin, Peter Elam Håkansson, Ylva Sarby Westman och Peter Wågström, samt nyvaldes Hanna Loikkanen. Liselotte Hjorth omvaldes till styrelseordförande. Valberedningens uppfattning är att det är väsentligt att arbeta för mångfald i styrelsen och att alltid aktivt söka kompetenta styrelsekandidater bland både kvinnor och män. Eastnines styrelse utgörs av 50 procent kvinnor och 50 procent män. 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 med hänsyn tagen till Bolagets internationella verksamhet, styrning och kontroll samt dess strategi med fokus på fastighetsinvesteringar och fastighetsutveckling i Baltikum och Polen.

#### **Till årsstämman 2024 har följande styrelse föreslagits:**

- Liselotte Hjorth, Styrelseordförande
- Christian Hermelin
- Peter Elam Håkansson
- Hanna Loikkanen
- Louise Richnau (nyval)
- Ylva Sarby Westman

### *Styrelsens oberoende*

Enligt tillämpliga regelverk anses Liselotte Hjorth, Christian Hermelin, Hanna Loikkanen, Louise Richnau (förslag till nyval 2024), Ylva Sarby Westman, Peter Wågström (avböjt omval 2024) 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 2023 var en större aktieägare i Bolaget, såsom detta begrepp definieras i Koden. Mer information om styrelsen finns på s. 106.

### Styrelsens ansvar och uppgifter

Bolagets styrelse har det övergripande ansvaret för Bolagets strategi, hållbarhetsarbete, interna kontroll, riskhantering samt långsiktiga affärsriktning. 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, och att finansiella omständigheter generellt övervakas på ett tillfredsställande sätt.
- Att tillsätta, och vid behov avsätta, vd samt utvärdera vd:s prestation fortlöpande 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, eller andra signifikanta avtal och åtaganden.
- Att godkänna alla finansiella rapporter innan de släpps.
- Att fastslå budget för nästkommande år.

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 2023 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 2023 hölls 16 styrelsemöten, varav sju ordinarie, ett extra, ett konstituerande och sju per capsulam-möten. Fokuserade områden 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 2023 ägnades detta tillfälle åt diskussion av AI och digitalisering av fastighetsförvaltning inklusive relaterade hållbarhetsaspekter. 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 område 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, under 2023 genomförd av Great Place to Work (GPTW), där det finns möjlighet att analysera svar utifrån könstillhörighet. Eventuella skillnader i välbefinnande 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. Under hösten 2023 utförde Bolagets styrelse och ledning en utvärdering av Bolagets styrelsearbete inklusive sitt hållbarhetsarbete. Utvärderingen åtföljdes av en gemensam uppsummering i syfte att lyfta synen på hur styrelsens potential bäst tas till rätta, samt vilka frågor som bör prioriteras framgent. Valberedningen intervjuade också styrelsens ledamöter och ledning för att härutöver skapa sig en egen bild av hur styrelsen arbetar.

### 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 2022, delårsrapporten januari–september 2023 samt årsredovisning 2022 till styrelsen under året. Motsvarande rapportering avseende bokslutskommunikén 2023 ägde rum under första kvartalet 2024.

### Ersättningsutskott

Ersättningsutskottets huvudsakliga uppgift är 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 utvärderar även tillämpningen av de riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare som årsstämman

enligt lag ska besluta om, samt tillämpliga ersättningsstrukturer och ersättningsnivåer i Bolaget. Ersättningsutskottet, som under 2023 bestått av Liselotte Hjorth (ordförande), Ylva Sarby Westman och Peter Elam Håkansson, har haft fyra möten under 2023.

### **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. Till sammans 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 2023 haft fyra styrelseuppdrag utanför Bolaget: ledamot i Melon Fashion Group (fram till 26 oktober 2023), Rytu Invest, YPO Service AB samt det egna bolaget Schkval AB, varav de tre senare återstår vid årets slut. Vd hade per 1 mars 2024 ett direkt och indirekt aktieinnehav i Eastnine om 1 000 187 aktier, motsvarande 4,5 procent av utgivna aktier i Bolaget. För mer information om vd, se s. 107.

### **Ersättningar**

#### *Ersättning till styrelseledamöterna*

Den 3 maj 2023 beslutade årsstämman att ersättningen till styrelsens ordförande skulle uppgå till 800 000 SEK (800 000) i årsarvode för tiden fram till årsstämman 2024. 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, baserat på 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 2023 beviljades vd och CFO rörlig lön avseende räkenskapsåret 2022, motsvarande 42 procent av fast årlig lön.

Under inledningen av 2024 har styrelsen beviljat vd och CFO en rörlig lön på 50 procent av fast årlig lön, avseende räkenskapsåret 2023. Härutöver har vd tilldelats en extraordinär bonus för sitt mycket professionella genomförande av försäljningen av innehavet i Melon Fashion Group i Ryssland. Styrelsen har möjlighet att frånga de av årsstämman beslutade riktlinjerna rörande ersättning om det i ett enskilt fall finns särskilda skäl för det och ett avsteg är nödvändigt för att tillgodose Bolagets långsiktiga intressen och hållbarhet. Styrelsen har övervägt och beslutat frånga ersättningsriktlinjerna, efter rekommendation från ersättningskommittén, då vd med oförtröttligt engagemang lyckats hantera denna mycket komplexa transaktion och därmed skapat långsiktiga tillväxtmöjligheter för Eastnine.

För mer information om ersättning till ledningen, se not 5 s. 76–79 samt Förvaltningsberättelsen om Riktlinjer för ersättning till ledande befattningshavare på s. 54.

#### **Aktierelaterade incitamentsprogram**

Eastnine har per 31 december två långsiktiga incitamentsprogram; 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*

Eastnines årsstämma 2020 beslutade om införande av ett långsiktigt incitamentsprogram för anställda i Bolaget (LTIP 2020). Programmets löptid var drygt tre år. Vid löptidens slut var den sammanlagda uppfyllnadsgraden för villkoren 59,1 procent och tilldelning ägde rum i augusti 2023. Totalt tilldelades 23 262 aktier.

#### *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 15 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 18 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](http://www.eastnine.com/sv/incitamentsprogram).

## **Riskhantering och internkontroll**

### *Riskhantering*

Eastnine är genom sin verksamhet exponerat mot olika slags risker. Eastnines verksamhet innebär av att investera i moderna och hållbara kontorsfastigheter, med en stor andel internationella hyresgäster, i förstklassiga lägen på utvalda marknader i Lettland, Litauen och Polen. Fastigheterna finansieras med banklån från fem olika banker och fram till oktober 2023 även av kapitalmarknadsfinansiering via en obligation som då löstes i förtid. Med investerings- och finansieringsstrategin är Eastnine primärt exponerat mot risker såsom ränte- och kreditrisk samt hyres- och vakansrisk, vilket avspeglas i värdeförändringar. Bolaget hade fram till augusti 2023 ett övrigt innehav i balansräkningen, MFG, vilket då avyttrades och inbringade cirka 144 MEUR. 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. 57–64 samt i not 28 (Finansiella risker och riskhantering) 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. 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 2023 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.



## Intervju med styrelseordförande

# Fokus på avyttringen av MFG-innehav

Försäljningen av innehavet i MFG var den enskilda frågan som upptog mest av styrelsens tid under 2023. Men mycket arbete lades också på framtagandet av en ny affärsplan, som fokuserar mer på lönsamhet, avkastning för aktieägarna samt innehåller ett löfte om att försöka ge hyresgästerna en konkurrensfördel i deras affärsverksamhet.

**Styrelsen antog en ny affärsplan i slutet av 2023 eftersom den tidigare planen löpte ut. Är du nöjd med målluppfyllelsen under året och vad är de viktigaste förändringarna i den nya affärsplanen?**

Enligt den tidigare planen skulle Eastnine bland annat renodla investeringarna till att omfatta enbart fastigheter, uppnå en konkurrenskraftig totalavkastning och växa fastighetsportföljen till 700 MEUR. Bolaget lyckades efter hårt arbete uppnå de två första målen och hade, efter försäljningen av MFG, även kunnat nå det tredje. Men i en marknad som präglades av fallande fastighetsvärden, valde vi att göra analysen än mer grundligt i syfte att optimera avkastningen. I den nya affärsplanen är det mer fokus på avkastning och mindre på volym än i den tidigare, eller som man också skulle kunna uttrycka det; mer fokus på kvalitet än kvantitet. Som ett exempel kan nämnas att målet fortfarande är att Eastnine ska växa, men med tillägget att det ska ske med ett lönsamhetsperspektiv. Den nya planen har också ett större kundfokus än tidigare, Eastnine lovar att göra sitt yttersta för att hyresgästernas lokaler ska bli en komparativ fördel för dem. Inom hållbarhetsområdet deklarerar Eastnine sin ambition att vara en ledare och föregångare samt att verksamheten i sin helhet ska bedrivas i linje med EU-taxonomin.

**Vissa saker i styrelsearbetet är återkommande och följer till exempel kalendern för finansiell rapportering. Vad har ni lagt mest på fokus på under 2023 förutom det?**

Styrelsearbetet är till sin natur strategiskt och långsiktigt med många frågor som är återkommande varje år eller flera gånger per år. Men ibland förändras tyngdpunkten och under 2023 har vi utan tvekan lagt mest fokus på försäljningen av innehavet i Melon Fashion Group. En mycket ovanlig och komplex transaktion i en extraordinär marknad. Avyttringen skapade stora möjligheter på grund av den likviditet som tillfördes och under andra halvåret svängde fokus därför över till hur kapitalet skulle investeras på bästa sätt. Följden blev att obligationen återköptes och därefter är fastighetsförvärv på agendan.

**Vad ser du framför dig när det gäller styrelsearbetet under 2024, finns det något som ni kommer att fokusera mer på?**

Styrelsen arbetar med att utveckla fastighetsportföljen ur alla aspekter; hållbarhet, kundrelationer och tillväxt, naturligtvis kombinerat med förbättrad lönsamhet. Vi vill också bibehålla vår kvalitetsstämpel som bolag, med höga resultat i medarbetarundersökningen Great Place to Work, GRESB och andra viktiga rankingar. Slutligen är finansiering av fortsatt tillväxt en fråga vi kommer att ägna en hel del tid åt.



Styrelseordförande Liselotte Hjorth.

**Vad i omvärlden tror du kommer att få störst påverkan på Eastnine under 2024 och på vilket sätt?**

Våra marknader har under många år haft en högre tillväxt än omvärlden och prognosen är att det kommer att fortsätta även de närmaste åren, efter ett undantag för 2023. Inflationsutveckling och dess påverkan på räntenivåerna är viktiga för alla fastighetsbolag, eftersom investeringarna delvis finansieras med lån. Att kapitalmarknaden är väl fungerande och utgör ett alternativ till bankfinansiering är viktigt och där vore det bra med en förbättring. Slutligen finns det ju en möjlighet att det dyker upp nya intressanta förvärvsmöjligheter under året, då det finns aktörer på marknaden som har en ansträngd finansiell situation.

# Styrelse



**Liselotte Hjorth** (f.1957)  
Styrelseordförande, invald 2014,  
ordförande sedan 2018

**Utbildning:** Ekonomie kandidat,  
Lunds Universitet.

**Arbetslivserfarenhet** (urval):  
Fd. vice vd och koncernkreditchef  
samt chef globala fastighetskunder,  
SEB.

**Styrelseuppdrag<sup>1</sup>:** Styrelse-  
ordförande i Niam Credit Advisory.

**Aktieinnehav<sup>1</sup>:** 14 000 inkl.  
närstående och bolag.

**Oberoende gentemot Bolaget  
och bolagsledningen:** Ja

**Oberoende gentemot  
större aktieägare:** Ja

**Årligt arvode, TSEK:** 800

**Närvaro styrelsemöten 2023:**  
16 (16)



**Christian Hermelin** (f.1964)  
Styrelseledamot sedan 2020

**Utbildning:** Fil. kandidatexamen  
i företagsekonomi från Umeå  
Universitet.

**Arbetslivserfarenhet** (urval):  
Fd. vd Fabege samt olika positioner  
inom Storheden, Wihlborgs samt  
Nacka Strand Förvaltning.

**Styrelseuppdrag<sup>1</sup>:** Ledamot i Prior  
& Nilsson Fond- och Kapital-  
förvaltning.

**Aktieinnehav<sup>1</sup>:** 16 830, inkl.  
närstående och bolag.

**Oberoende gentemot Bolaget  
och bolagsledningen:** Ja

**Oberoende gentemot  
större aktieägare:** Ja

**Årligt arvode, TSEK:** 400

**Närvaro styrelsemöten 2023:**  
16 (16)



**Peter Elam Håkansson** (f.1962)  
Styrelseledamot sedan 2014

**Utbildning:** Civilekonom, Handels-  
högskolan i Stockholm, studerat vid  
EDHEC i Lille.

**Arbetslivserfarenhet** (urval):  
Grundare av, samt ordförande och  
investeringsansvarig i, East Capital.  
Fd. aktiechef i Norden och analysans-  
varig globalt för Enskilda Securities.

**Styrelseuppdrag<sup>1</sup>:** Ordförande i  
East Capital Holding samt styrelse-  
uppdrag inom East Capital-gruppen.  
Ordförande i stiftelsen Svenska  
Musikskattens Hus. Ledamot i Atlan-  
tic Grupa in Croatia, Bonnier News  
Business, Cicero Fonder, Cicero  
Holding, Garna Stockholm Holding,  
LaSpa Group i Estland, Nordic Bro-  
kers Association samt Kgl Ingenjör-  
vetenskapsakademien (IVA), avdel-  
ning Ekonomi.

**Aktieinnehav<sup>1</sup>:** 5 859 433 inkl.  
närstående och bolag.

**Oberoende gentemot Bolaget  
och bolagsledningen:** Ja

**Oberoende gentemot  
större aktieägare:** Ja

**Årligt arvode, TSEK:** 400

**Närvaro styrelsemöten 2023:**  
16 (16)



**Hanna Loikkanen** (f.1969)  
Styrelseledamot sedan 2023

**Utbildning:** Civil- och företags-  
ekonom vid Handelshögskolan i  
Helsingfors. International Econo-  
mics Studies vid University of New  
South Wales, Sydney, Australien.

**Arbetslivserfarenhet** (urval):  
Investeringschef på Finnfund sedan  
2024. Ledande befattningar på SEB,  
Nordea, FIM Group och East Capital.

**Styrelseuppdrag<sup>1</sup>:** Styrelseledamot  
i VEF Ltd och Bank of Georgia  
Group Plc.

**Aktieinnehav<sup>1</sup>:** Inget

**Oberoende gentemot Bolaget  
och bolagsledningen:** Ja

**Oberoende gentemot  
större aktieägare:** Ja

**Årligt arvode, TSEK:** 400

**Närvaro styrelsemöten 2023:**  
10 (10), invald i maj 2023



**Ylva Sarby Westman** (f.1973)  
Styrelseledamot sedan 2020

**Utbildning:** Civilingenjör, Kungliga  
Tekniska Högskolan i Stockholm.

**Arbetslivserfarenhet** (urval):  
Vd på Neobo Fastigheter sedan  
2022, dessförinnan vice vd/CFO på  
Castellum, vice vd/CFO Kungsleden  
samt olika befattningar på NewSec  
Investment respektive NCC.

**Styrelseuppdrag<sup>1</sup>:** Inga.

**Aktieinnehav<sup>1</sup>:** 2 638, inkl.  
närstående och bolag.

**Oberoende gentemot Bolaget  
och bolagsledningen:** Ja

**Oberoende gentemot  
större aktieägare:** Ja

**Årligt arvode, TSEK:** 400

**Närvaro styrelsemöten 2023:**  
16 (16)



**Peter Wågström** (f.1964)  
Styrelseledamot sedan 2018

**Utbildning:** Civilingenjör, Kungliga  
Tekniska Högskolan i Stockholm.

**Arbetslivserfarenhet** (urval):  
Fd. vd och koncernchef på NCC  
samt affärsområdeschef för NCC  
Property Development och NCC  
Housing.

**Styrelseuppdrag<sup>1</sup>:** Ordförande i  
Arlandastad Group samt Brunkeberg  
Systems. Ledamot i MVB Holding,  
Tredje AP-fonden samt det egna  
bolaget Arrecta.

**Aktieinnehav<sup>1</sup>:** 10 000, inkl.  
närstående och bolag.

**Oberoende gentemot Bolaget  
och bolagsledningen:** Ja

**Oberoende gentemot  
större aktieägare:** Nej

**Årligt arvode, TSEK:** 400

**Närvaro styrelsemöten 2023:**  
16 (16)

# Ledning



**Kestutis Sasnauskas** (f.1973)  
Vd sedan 2017

**Utbildning:** Ekonomistudier vid Handelshögskolan i Stockholm, Vilnius Universitet samt Gotlands Universitet.

**Arbetslivserfarenhet** (urval):  
Fd. Chief Investment Officer East-nine. Partner, medgrundare och ansvarig för private equity samt fastigheter East Capital.

**Styrelseuppdrag<sup>1</sup>:** Rytu Invest, YPO Service samt det egna bolaget Schkval.

**Aktieinnehav<sup>1</sup>:** 1 000 187, inkl bolag.



**Britt-Marie Nyman** (f.1965)  
Vice vd och CFO sedan 2019

**Utbildning:** Civilekonom, Umeå Universitet.

**Arbetslivserfarenhet** (urval):  
Fd.Head of Capital Markets Catella Corporate Finance, vice vd, finans- och IR-chef Klöverm samt informations- och IR-chef Fastighets AB Tornet.

**Styrelseuppdrag<sup>1</sup>:** Inga.

**Aktieinnehav<sup>1</sup>:**  
26 966, inkl. närstående.

<sup>1</sup> 1 mars 2024



I norra Kungstornet på Kungsgatan i Stockholm har Eastnine sitt huvudkontor. Här finns Eastnines koncernledning, liksom funktioner inom ekonomi, investeringar, hållbarhet, finansiering och kommunikation.



# 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 2023 med undantag för bolagsstyrningsrapporten på sidorna 101–105. Bolagets årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 51–95 och 101–105 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 2023 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt IFRS Accounting Standards, så som de antagits av EU, och årsredovisningslagen. Våra uttalanden omfattar inte bolagsstyrningsrapporten på sidorna 101–105. 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

Se not 10 inklusive beskrivning av tillämpliga redovisningsprinciper på sidan 73, 81–82 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 573 771 TEUR per den 31 december 2023. 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 makro och mikro-

ekonomiska eller fastighetspecifika orsaker. Värderingarna bygger på bedömningar och antaganden som kan ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Risken 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 stickprovvis 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.

### Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på s. 1–50, 100 och 106–131. 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 Accounting Standards så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen

att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

Vi måste också förse styrelsen med ett uttalande om att vi har följt relevanta yrkesetiska krav avseende oberoende, och ta upp alla relationer och andra förhållanden som rimligen kan påverka vårt oberoende, samt i tillämpliga fall 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 2023 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsd 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, medels-

förvaltningen 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 ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 § lagen (2007:528) om värdepappersmarknaden för Eastnine AB (publ) för år 2023.

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 revisorsd 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 International Standard on Quality Management 1, som kräver att företaget utformar, implementerar och hanterar ett system för kvalitetsstyrning inklusive riktlinjer eller 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 101–105 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation 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 AB (publ)s revisor av bolagsstämman den 3 maj 2023. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2007.

Stockholm den 26 mars 2024

KPMG AB

Peter Dahllöf

Auktoriserad revisor