ÅRSREDOVISNING 2018

eastnine™

Långsiktig förvaltare av hållbara och förstklassiga kontorslokaler i Baltikum

Innehåll

Detta är Eastnine

Året i korthet 4
VD- och ordförandeord 6
Tre viktiga megatrender 8
Fortsatt hög avkastning i Baltikum 10

Hållbarhet

Hållbar utveckling 13
Strategiska fokusområden 14
Utfall 2018 och framtida mål 15

Vår portfölj

Fastighetsbestånd 20
Fastighetsfonder 23
Melon Fashion Group 24

Styrning

Risker och riskhantering 26
Finansiering och kapitalstruktur 28
Finansiella mål 29
Bolagsstyrningsrapport 30
Styrelse 34
Ledning 36
Medarbetare 37
Aktien 38

Finansiell information

Förvaltningsberättelse 40
Finansiella rapporter 43
Noter 49
PRO-FORMA 67
Fem år i sammandrag 68
Revisionsberättelse 70

Övrig information

Hållbarhetsnoter 73
GRI-index 77
Definitioner 80

”En unik exponering mot fastighetssektorn i en dynamisk region med en tillväxt över EU-snittet.”

Detta är Eastnine

Eastnine är ett fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm sedan 2007, som fokuserar på förstklassiga kommersiella kontorsfastigheter i de baltiska huvudstäderna Tallinn, Riga och Vilnius, och är idag regionens största aktör inom A-klass marknaden.

Eastnines affärsidé är att vara en långsiktig förvaltare av hållbara och förstklassiga kontorslokaler i de Baltiska huvudstäderna, och genom att fokusera på våra kunders behov för moderna och flexibla arbetsplatser, kunna erbjuda innovativa arbetsmiljöer genom tekniskt avancerade och hållbara lösningar. Vi strävar efter långsiktiga och värdeskapande relationer med våra hyresgäster, genom att arbeta nära våra hyresgäster med ett stort engagemang och en hög servicegrad.

Eastnine ställer höga krav vid förvärvstillfället vad gäller läge, teknisk och miljömässig standard, förutsägbara kassaflöden, stabila hyresgäster och låga vakansgrader. Dessa faktorer skapar goda förutsättningar för en hög avkastning till en låg sammanvägd risk.

Tack vare dagens brist av moderna kontorsfastigheter och de baltiska huvudstädernas höga produktivitet och goda tillväxt, kan vi vara med och forma nya urbana mötesplatser och pulserade affärsmiljöer för baltiska, nordiska och internationella företag.

Vår affärsmodell

Läs mer om vilka externa faktorer som har en påverkan på Eastnines verksamhet på sid. 8

EXTERNA FAKTORER
Urbanisering • Hållbar utveckling • Digitalisering

INTRESSENTER

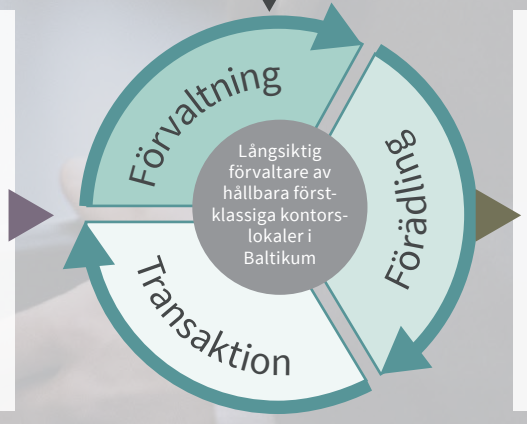
Hyresgäster

Finansiella institutioner

Aktieägare

Medarbetare

Samhälle



VÄRDESKAPANDE

62 840 kvm kontorsyta till våra hyresgäster

4,5 MEUR i utdelning

16 % kursutveckling

Fortlöpande miljöcertifiering av våra fastigheter

Smarta miljöer för innovativa bolag att utvecklas

Året i korthet

Under 2018 accelererade vi vårt förändringsarbete. Vi fortsatte med avyttringar av icke-kärninnehav, växte vår fastighetsportfölj med nyförvärv av två fastigheter i Riga och ett färdigställt utvecklingsprojekt i Vilnius som tillsammans tillförde 24 900 kvm till vår fastighetsportfölj. Per årsskiftet hade vi en stark position i Vilnius med en portfölj motsvarande 20 % av beståndet av A-klass kontor, och goda möjligheter att expandera i Riga och Tallinn tack vare en fortsatt stark finansiell ställning och låg belåning i våra befintliga fastigheter.

Substansvärde/aktie[3]

11,20 EUR

113,5 SEK

(EPRA) Substansvärde/aktie[1]

11,42 EUR

115,7 SEK

Nyckeltal	PROFORMA[1] 2018	PROFORMA[1] 2017
Hyresintäkter, TEUR	9 130	5 703
Driftnetto, TEUR	7 690	4 035
Förvaltningsresultat, TEUR	3 180	-1 344
Orealiserade värdeförändringar fastigheter, TEUR	5 483	4 546
Orealiserade värdeförändringar övriga, TEUR	2 903	10 354
Realiserade värdeförändringar, TEUR	5 402	4 536
Resultat före skatt, TEUR	16 969	18 092
Nettoresultat, TEUR[2]	15 641	17 085
Resultat per aktie, TEUR[2]	0,71	0,70
Överskottsgrad, %	84,2	70,8
Fastighetsvärde, TEUR	158 862	107 505
Belåningsgrad, %	42,5	30,3

[1] Avviker från rapporterade siffror pga ändrade redovisningsprinciper. [2] Alla perioder överensstämmer med rapporterade siffror. [3] Justerat för återköp.

1 EUR = 10,14 SEK den 31 dec 2018 (Källa: Reuters).

Aktiekursutveckling

16 %

Utdelningsjusterad avkastning, SEK

Värdeförändring

6,0 %

Ökning av substansvärde per aktie, EUR

Fastighetsvärde

158,9 MEUR

Direktägda fastigheter per den 31 december 2018

På det tredje tornet i 3Burės kontorskomplex i Vilnius syns en av Europas förmodligen högst belägna multisportanläggning

Viktiga händelser under året

- Det tredje tornet i 3Burės i hjärtat av Vilnius affärsdistrikt med 13 270 kvm kontorsyta, färdigställdes i augusti. Hyresgäster började flytta in under september och vid årets slut var fastigheten fullt uthyrd.
- De kommersiella fastigheterna Alojas Biroji och Alojas Kvartals i centrala Riga förvärvades i början av året för totalt 29,6 MEUR.
- Storsatsning på vårt hållbarhetsarbete och långsiktiga hållbarhetsmål för 2030. Under året blev vi medlemmar i FN:s Global Compact, Sweden Green Building Council och Green Building Council Lithuania.
- De ursprungliga två tornen i 3Burės tilldelades LEED Platinum certifiering i oktober 2018.
- Renodling av portföljen fortsatte under året och icke-fastighetsrelaterade innehav innefattar nu enbart Melon Fashion Group. East Capital Global Frontier Markets Fund, Eastern European Small Cap Fund och Komercijalna Banka Skopje såldes av i sin helhet för totalt 42,4 MEUR.
- Liselotte Hjorth valdes till ny styrelseordförande. Johan Ljungberg och Peter Wågström ersatte Lars Grönstedt och Göran Bronner som styrelseledamöter, och tillförde därmed bred erfarenhet från fastighetsbranschen.
- Återköp av 1 447 103 aktier gjordes för totalt 12,9 MEUR.

VD Kestutis Sasnauskas

Portföljtransformering ger resultat

2018 präglades av hög portföljaktivitet i linje med vår omvandlingsstrategi. Avyttringar, förvärv och nyutveckling hjälpte till att transformera portföljen mot enbart fastigheter, frigjorde kapital för förvärv och stärkte vår position som det ledande fastighetsbolaget inom förstklassiga kontor i Baltikum.

Marknad
Den ekonomiska tillväxten i Baltikum var fortsatt stark under 2018, med BNP-tillväxt på 3,7 % i Estland, 4,5 % i Lettland och 3,6 % i Litauen. Det är särskilt glädjande att den negativa demografiska trenden är på väg att brytas, främst i Litauen med en kraftigt sjunkande emigration. Under nästa år förväntas migrationen att bli positiv för första gången sedan återskapandet av Litauens självständighet 1990. Brexit spelar in här, men också det successivt minskande lönegapet till resten av EU. Kontorsmarknaderna i Tallinn, Riga och Vilnius är fortsatt balanserade, med starkast efterfrågan i Vilnius där shared service-verksamhet, IT och fintech är viktiga sektorer.

Portfölj
Under 2018 etablerade vi Eastnine i Riga genom förvärv av Alojas Biroji och det intilliggande Alojas Kvartals med en möjlighet att vidareutveckla kontorskomplexet, och slutförde utvecklingen av det tredje tornet till 3Burės i Vilnius. Portföljens uthyrningsbara yta ökade därmed med 66,1 % till 62 840 kvm. Parallellt avyttrade vi tre innehav som låg utanför vår strategi, vilket realiserade 42 MEUR för ytterligare förvärv. Vi inledde miljöcertifiering av samtliga fastigheter och idag är 3Burės i sin helhet certifierad enligt LEED Platinum.

Finansiell utveckling
Intäkter, driftnetto och förvaltningsresultat ökade kraftigt under 2018 som ett resultat av att Eastnine har tillträtt nya fastigheter. Den underliggande utvecklingen var god, med hög uthyrningsgrad och en direktavkastning en bra bit över 6 %. Avkastning på eget kapital i segmentet direktägda fastigheter uppgick till 13,2 % under 2018, med en genomsnittlig belåningsgrad på runt 35 %. Våra övriga innehav utvecklades också väl. Fastighetsfonderna gav en avkastning om 11,5-12,0 % och MFG gav en totalavkastning om 7,2 %, av vilket hela 6,6 % erhölls i form av utdelning. Rubeln försvagades under 2018, men kompenserades av en stark utveckling i MFG, med 27 % försäljningstillväxt och 38 % EBITDA-tillväxt. Eastnines substansvärde per aktie (utdelningsjusterat) ökade med 7,9 % i EUR (11,3 % i SEK) under 2018.

Fokus och utsikter för 2019
Vårt intensiva förvärvsarbete fortsatte att uppvisa starka resultat i början av 2019. I februari ingick Eastnine ett avtal om att förvärva S7, Baltikums mest moderna kontorspark belägen i centrala Vilnius. Förvärvet, som slutförs i tre steg fram till Q1 2020, adderar 42 500 kvadratmeter och nära fördubblar bolagets intjäningsförmåga. Under 2019 prioriterar vi möjligheten att höja våra intäkter genom nyuthyrning av lokaler i 3Burės som bland annat Swedbank och Visma lämnat i samband med flytten till det tredje tornet. Vi fortsätter också att aktivt söka nya möjligheter att transformera portföljen genom avyttringar, förvärv och nyutveckling, och leverera på vår omvandling på samma sätt som vi gjort under 2018.

Kestutis Sasnauskas, VD

Ordförande Liselotte Hjorth

Redan den ledande fastighets-ägaren av kontor i Vilnius

Eastnine fortsatte under 2018 att leverera i linje med vår strategiska plan och det är glädjande att se hur omstöpningen av bolaget reflekteras i god totalavkastning för våra aktieägare.

Sedan 2017 är Eastnines affärsidé att vara en långsiktig ägare av hållbara och förstklassiga kontorsfastigheter i Baltikum. Den inriktningen gör Eastnine till det enda noterade fastighetsbolaget verksamt i Baltikum och ger våra aktieägare en unik exponering mot fastighetssektorn i en dynamisk region med en tillväxt över EU-snittet.

Vid utgången av 2020 är målet att vara transformerat till ett renodlat fastighetsbolag med enbart direktägda fastigheter som tillgångsslag. Flera viktiga steg mot detta mål togs under 2018. Eastnine förvärvade Alojas-fastigheten i Riga, slutförde ett utvecklingsprojektet i 3Burės i Vilnius och avyttrade tre icke-kärninnehav. Efter förvärvet av S7 i Vilnius under första kvartalet 2019 är nu mer än hälften av bolagets substansvärde investerat i det direktägda fastighetsbeståndet. Detta gör Eastnine med över 100 000 kvm till den största kontorsägaren inom A-klass i Baltikum och en marknadsledare i Vilnius. En slående omvandling av bolaget från när jag själv valdes in i styrelsen 2014, strax efter bolagets första fastighetsförvärv i Baltikum.

Det är glädjande att se hur omvandlingen av bolaget mot ett renodlat fastighetsbolag också reflekteras i en god totalavkastning för våra aktieägare. Substansrabatten som aktien handlas med har reducerats och i kombination med substansvärdestillväxt har Eastnines aktieägare fått en totalavkastning på 16,2 % i SEK under 2018 och 24,2 % i SEK i genomsnitt under de tre senaste åren. Fastighetsindex OMX Stockholm Real Estate GI har under motsvarande perioder ökat med 13,9 % 2018 och med 11,2 % i SEK under samma period.

Styrelsearbete

Styrelsen eftersträvar en transparent bolagsstyrning som skapar förtroende hos aktieägare och intressenter. Under 2018 har styrelsearbetet i Eastnine varit fokuserat på bolagets omstöpning i linje med vår långsiktiga plan, flera transaktioner inom det växande fastighetsbeståndet men också avyttring av icke-kärninnehav. Internt har vi arbetat med organisationsfrågor och omklassificering av vår finansiella redovisning i linje med omstöpningen. Vi är en liten och engagerad styrelse som arbetar utan separata utskott och nära företagsledningen. Särskilt glad är jag över att under 2018 ha fått välkomna Johan Ljungberg och Peter Wågström som nya ledamöter. De tillför djup erfarenhet inom fastighets- och entreprenadbranschen vilket är ovärderligt för den fortsatta utvecklingen av Eastnine.

Hållbar utveckling

Hållbarhet ligger högt på agendan inom Eastnine. Det är vi stolta över men också övertygade om att det krävs för att skapa långsiktigt värde för bolaget, våra aktieägare och samhället. Betydelsen syns inte minst i bolagets fokus på miljöcertifierade fastigheter. Förvärvs- och utvecklingsstrategin är inriktad på fastigheter av högsta kvalitet och under 2018 beslutades att miljöcertifiera Eastnines hela fastighetsbestånd. Med S7 är 72 % av portföljen certifierad enligt LEED Platinum eller BREEAM Excellent. Därutöver lägger vi i styrelsen stor vikt vid bolagsstyrning och sedan 2018 har Eastnine skrivit under Global Compact.

Under de senaste åren har Eastnine distribuerat kapital till aktieägare genom både utdelning, inlösen och återköp. 59 MEUR eller 24 % av NAV har distribuerats till våra aktieägare under de senaste tre åren. Under 2018 köpte Eastnine tillbaka 6,3 % av utestående aktier som en del i vår strategi att hantera substansrabatten. Under de tre senaste åren har rabatten minskat från 38 % till 18 %. Framöver kommer bolaget att prioritera att fortsätta bygga en välbalanserad fastighetsportfölj med ett stabilt kassaflöde för att därmed skapa en växande utdelningskapacitet.

Liselotte Hjorth, Ordförande

Tre viktiga megatrender

Megatrender är stora, globala krafter som påverkar alla samhällen och branscher i olika utsträckning. Tre av dessa har urskilts som synnerligen viktiga för Eastnines verksamhet. Genom att förstå dessa trender kan Eastnine vara del av utvecklingen och erbjuda våra hyresgäster modernt anpassade kontorslösningar där de kan växa tillsammans med oss.

Ungdomlig urbaniseringsvåg skapar efterfrågan
Den globala urbaniseringstrenden sker även i Baltikum. Regionen påverkas åt två håll, där den totala befolkningen minskar på grund av emigration till västeuropeiska länder, samtidigt som en stadigt ökande andel av befolkningen väljer att bosätta sig i huvudstäderna. De baltiska huvudstäderna har en växande, ung och högutbildad arbetskraft som besitter stor kompetens inom IT och innovation. En majoritet av dessa är dessutom flerspråkiga. Andelen unga är bland de högsta i Europa, där huvudstäderna lockar med utbildning, arbete och upplevelser. Genom att erbjuda attraktiva kontorslösningar i hjärtat av Tallinn, Riga och Vilnius, bidrar Eastnine till den positiva trenden med möjligheter för stora såväl som små företag att skapa jobb och utveckla städerna.

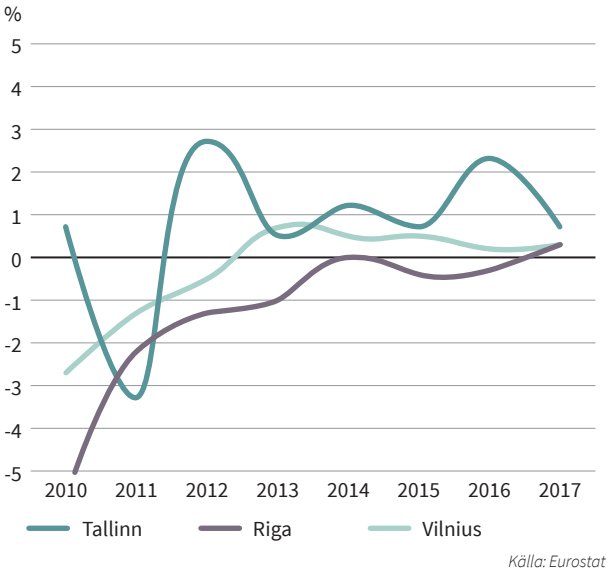
Miljöanpassade möjligheter
Klimatförändringar blir en allt viktigare samhällsfråga. Minskade utsläpp måste ske i alla led och myndighetskraven ökar både globalt och regionalt. Ökad medvetenhet om den närmast akuta situationen har förändrat konsumentattityder och utmanar företag i samtliga sektorer. I fastighetsbranschen ställer både fastighetsägare och hyresgäster allt högre krav på befintliga fastigheters tekniska lösningar för att bli så energieffektiva som möjligt. Samtidigt ska nyproduktionsprojekt bestå av hållbara material och genom förebyggande åtgärder minska klimatpåverkan redan från start. Dessa åtgärder är oerhört viktiga med tanke på att energianvändning i fastigheter och vid fastighetskonstruktion står för mer än en tredjedel av den globala energikonsumtionen. För att möta efterfrågan på moderna och effektiva kontorslösningar jobbar Eastnine aktivt med att miljöcertifiera sina kontorsbyggnader, vilket är viktigt i en tid då hyresgästerna blir allt mer måna om att deras kontorslokaler stämmer överens med företagets värderingar.

Digitaliseringens framfart
Digitaliseringen är en viktig drivkraft för Eastnine. Denna omvandling förändrar spelplanen för hur vi kommunicerar med varandra, hur företag bedriver sin verksamhet och hur kontorsytor nyttjas. Nya smarta tjänster förenklar kommunikationsvägarna mellan anställda och tillåter oss att ta med jobbet var som helst i världen, vilket givetvis har implikationer för hur företag ser på kontor. Därmed blir digitaliseringen en viktig drivkraft för Eastnine, då vi måste förstå våra hyresgästers behov och verksamhet för att

Ett digitaliserat Baltikum

- Estland införde 2014 världens första system för digitalt medborgarskap, med möjlighet för icke-estländare att digitalt deklarera, signera dokument och skapa företag inom en dag.
- Numera finns både världens snabbaste publika Wi-Fi och Centraleuropas snabbaste bredband i Litauen.
- Lettland har som första land i Baltikum skapat en särskild startup-skatt och etablerat start-ups som juridisk företagsform.

Befolkningstillväxt i huvudstäderna



Källa: Eurostat

Transact Pro, ett väletablerat betaltjänstbolag med fokus på betalningslösningar online i Lettland, har valt en ung och inspirerande inredning till sitt kontor i kontorsfastigheten Alojas Biroji i Riga.

kunna erbjuda moderna och anpassade kontorslösningar.

De tre baltiska länderna har de senaste åren visat att de ligger i framkant när det gäller digital teknik och innovation. Huvudstäderna etablerar sig raskt som nya knytpunkter för start-ups, samtidigt som de redan etablerade internationella IT- och teknikföretagen fortsätter att växa. Kluster för de nya och innovativa företag som drar mest nytta av digitaliseringen växer fram och skapar ett starkt ekosystem för start-ups. Den växande tjänstesektorn, i framför allt Vilnius, har dragit stor nytta av digitaliseringen och möjliggjort för internationella företag att etablera sina servicecenter här. Bara under de senaste tre åren har servicecentersektorn vuxit med 82 %.

Bland Eastnines nuvarande hyresgäster finns många svenska, nordiska och internationella IT-bolag som gynnas av denna digitalisering och väljer att etablera sina servicecenter just här tack vare den välutbildade arbetskraften och teknologiska utvecklingen.

Fortsatt hög avkastning i Baltikum

De baltiska fastighetsmarknaderna levererade under året fortsatt hög direktavkastning, samtidigt som ekonomierna bibehöll sin stabila tillväxttrend. Intresset för de tre huvudstäderna har även under 2018 varit stort, med ökad nyproduktion som bidrar till framväxten av attraktiva kontorskluster.

Den globala högkonjunkturen är märkbar i Baltikum, där samtliga länder visade på stark ekonomisk tillväxt och stabilitet. Stigande reallöner och sjunkande arbetslöshet stimulerade konsumtionen, som väntas fortsätta öka kommande år. Fastighetsmarknaderna var fortsatt aktiva, med flertalet spännande nya projekt och hög direktavkastning. Internationella företag är alltjämt intresserade av att etablera sig i de växande affärsklustren i huvudstäderna, där många nya tekniktunga bolag växer fram och bidrar till att skapa attraktiva miljöer för näringsliv såväl som invånare.

Attraktiv direktavkastning

Den baltiska direktavkastningen har trots ökande intresse från internationella investerare behållit sitt övertag gentemot de nordiska fastighetsmarknaderna. Under 2018 var den genomsnittliga avkastningen på kontor i A-klass i de nordiska huvudstäderna under 4 %, i jämförelse med strax över 6 % i de baltiska motsvarigheterna. I dagens lågräntemiljö erbjuder fastighetsmarknaderna en attraktiv avkastning, i synnerhet i Baltikum. Med detta följer fortsatt hög efterfrågan, vilket kan leda till något lägre direktavkastning kommande år.

Ihållande återhämtningstrend

Gemensamt för de baltiska länderna är att de ända sedan den globala finanskrisen har växt i väldigt hög takt gentemot sina europeiska kollegor, i synnerhet de nordiska länderna. Trenden har fortsatt in i 2018, då BNP enligt preliminära beräkningar växte med 3,9 % och 5 % i Litauen respektive Lettland, medan den estniska ekonomin uppskattas ha växt med ungefär 4 %. Om man tittar på per capita-tillväxt framstår trenden i de baltiska ekonomierna ännu tydligare, med tillväxt mellan 4 % och 5 % jämfört med de nordiska nivåerna runt 1 %. Samtidigt har arbetslösheten kommit ner till nordiska nivåer, vilket borgar för fortsatt stabil ekonomisk tillväxt i Baltikum.

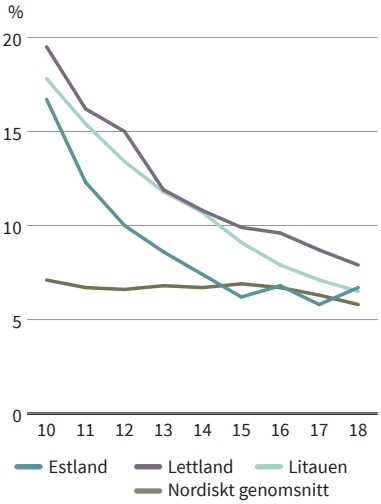
Stor efterfrågan på kontor i A-klass

Näringslivets ökande efterfrågan på kontorsyta i attraktiva lägen har inneburit att investerare i hög utsträckning har förvärvat utvecklingsfastigheter och outvecklad mark, samt

BNP/capita procentuell förändring

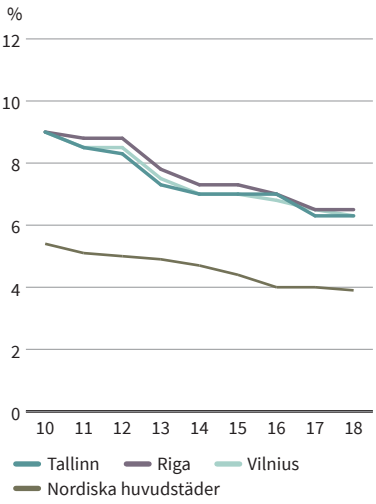
Källa: World Bank, IMF

Arbetslöshet



Källa: Eurostat

Direktavkastning



Källa: Colliers

vidareutvecklat befintliga kontorsbestånd. Även om utbudet har börjat ta fart, främst i Tallinn och Vilnius, så har i princip alla nyproducerade kontorsytor absorberats av marknaden mer eller mindre omedelbart, vilket är ett sundhetstecken i fastighetsmarknaden. Precis som föregående år drivs en stor del av efterfrågan av globala företag, som etablerar så kallade ”shared service centers” i Baltikum, med funktioner såsom IT, säkerhet och back office. Samtidigt växer startup-kluster fram i de tre huvudstäderna, med ytterligare efterfrågan på centrala kontor.

Som en konsekvens av efterfrågan på kontor har vakansnivåerna legat på stabila nivåer trots det tilltagande utbudet av kontor i de centrala affärsdistrikten. I Riga och Vilnius är vakansnivåerna på kontor i A-klass närmre 1 %, med en något högre nivå i Tallinn. I en internationell kontext är det betryggande låga nivåer, vilket sätter hyresvärdarna i en gynnsam sits vid hyresförhandlingar. Trots det ökande utbudet i främst Tallinn och Vilnius har hyrorna varit stabila under året, med hyresnivåer för kontor i A-klass runt 15 EUR per kvadratmeter och månad.

Nyproduktion borgar för kompakta kluster

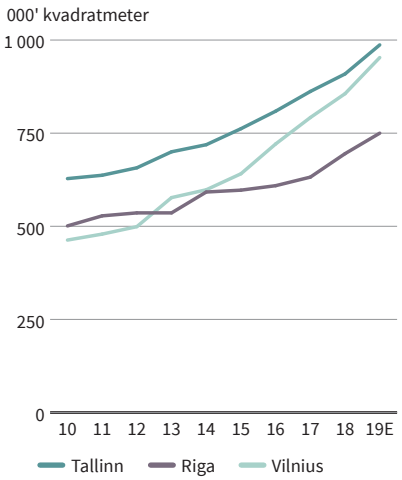
Den ökande efterfrågan på kontor i A-klass och den efterföljande nyproduktionen har under de senaste åren lett till en framväxt av centrala affärsdistrikt i de baltiska huvudstäderna samt en aktiv transaktionsmarknad. Många internationella investerare som söker nya kontorslokaler har fått upp ögonen för de baltiska fastighetsmarknaderna, vilket innebär att behovet av moderna kontorslokaler i regionen kommer öka under de kommande åren.

I Riga sker många investeringar och nybyggnadsprojekt i området Skanste som håller på att formas till ett nytt affärsdistrikt. Skanste är numera det mest attraktiva området, vilket även syns i de markant lägre vakansnivåerna jämfört med övriga Riga. Nyproduktionen har börjat ta fart igen med bland annat Z-Towers, ett 123 meter högt kontors- och lägenhetskomplex som tillförde 22 500 kvadratmeter kontorsyta i A-klass.

I Vilnius fortsätter kontorsstocken att växa kraftigt. Under året färdigställdes den tredje och sista byggnaden i Eastnines projekt 3Burés, vilket gav ett tillskott på 13 000 kvadratmeter till marknaden och bidrog till den pågående konsolideringen av det nya affärsdistriktet norr om floden Neris. Den starka trenden fortsätter in i 2019, med bland annat den andra delen av Park Town som väntas tillföra 12 000 kvadratmeter kontor i A-klass i samma område.

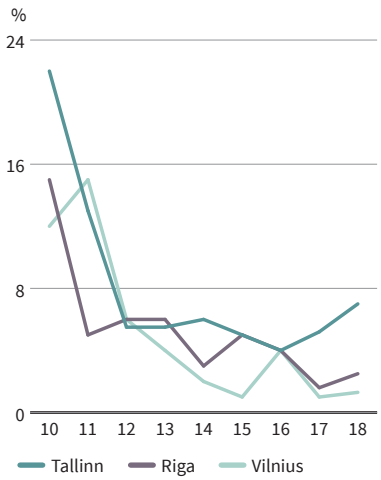
Tallinn har haft en stabil tillväxt i kontorsstocken över en längre tid, vilket förväntas fortsätta i samma takt framöver. Många stora projekt har byggstartat och inom de närmsta åren kommer kontorsstocken i framförallt det centrala affärsdistriktet att öka. Färdigställandet av Porto Franco väntas till slutet av 2019 och kommer att tillföra hela 30 000 kvadratmeter kontorsyta till området mellan hamnen och stadskärnan.

Kontorsstock



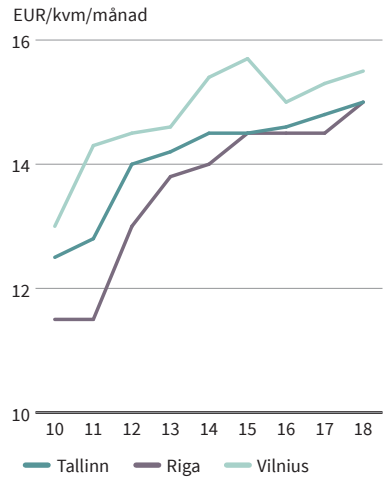
Källa: Colliers

Vakansnivå



Källa: Colliers, Oberhaus

Hyresnivå



Källa: Colliers

Läge, parkering och flexibilitet avgörande!

För Visma, som är en av ankarhyresgästerna i det nyaste tillskottet i 3Burės kontorskomplex känt som "det tredje tornet", var läge, parkeringsplatser och möjligheten att flexibelt kunna planera sitt kontor tillsammans med sina +300 anställda de viktigaste parametrarna för deras nya kontor i Vilnius. Inte mindre viktigt var energieffektiviteten och luftkvaliteten, och vikten av god affärsetik och renommé hos den framtida hyresvärden. Mantas Urbonas, General Manager på Visma i Vilnius, menar att Visma valde det tredje och nyaste tornet i 3Burės på grund av dessa faktorer, men också på grund av att fastigheten är en av de största kontorsfastigheterna i det centrala affärsdistriktet i Vilnius. Andra fördelar enligt Mantas är 3Burės grönområden och det faktum att fastigheten certifierats enligt LEED Platinum. ”Något vi också värderar högt och lägger stor vikt vid är den klara, transparanta och konstruktiva dialogen vi har funnit i vår relation med Eastnine” fortsätter Mantas.

Visma erbjuder lösningar som hjälper sina kunder att ligga steget före sina konkurrenter. Genom optimerad effektivitet kan kundens målsättningar ständigt utvecklas, och enligt Visma finns det alltid delar av en organisation som kan prestera mer effektivt, om inte helt och hållet automatiserat. Mantas förklarar att deras målsättning är att kunna erbjuda lösningar och mjukvara av så pass hög kvalitet att kundens verksamhets- och administrativa processer förvandlas till konkurrenskraftiga fördelar, genom att erbjuda världsledande lösningar idag, och utnyttja möjligheterna av morgondagens teknologi.

”För oss var det viktigt att ha ett större utrymme för informella möten, ett par mötesrum på varje våning och lite mindre men mysiga platser för kollegorna att ta kaffepauser”, säger Mantas. Andra funktioner på kontoret innefattar flera mindre mötesrum för ökad effektivitet mellan de olika arbetsteamen, en bastu, och en stor utomhusterrass, för högsta möjliga välbefinnande och personalnöjdhet.

Hållbar utveckling

WE SUPPORT UN GLOBAL COMPACT

Eastnines affärsidé är att vara en långsiktig förvaltare av hållbara och förstklassiga kontorslokaler i Baltikum. Vi är övertygade om att sättet vår verksamhet angriper och hanterar vår påverkan på samhället och miljön kommer att vara alltmer avgörande för vår framtida framgång. Under 2018 påbörjade vi därför resan att definiera vad en hållbar utveckling betyder i förhållande till vår verksamhet, vilka utmaningar och möjligheter det skapar för oss, och vilka strategier vi behöver för att till fullo kunna integrera ett hållbart tankesätt i alla delar av vår dagliga verksamhet. Denna process har resulterat i en tydlig strategisk inriktning, såväl som långsiktiga hållbarhetsmål och en ny uppsättning policydokument för att bistå vår verksamhet i arbetet. Vi har vidare beslutat att systematiskt offentliggöra hur vi arbetar med dessa frågor och kan därför öppna upp för andra att delta i diskussionen och hjälpa oss att fortsätta förbättras.

Vi strävar efter att vara en ledande aktör inom fastighetsbranschen i Baltikum vad gäller hantering av sociala och miljöaspekter av vår verksamhet. Det är för oss en förutsättning för att kunna bibehålla och attrahera nya kunder, medarbetare och partners, såväl som att få tillgång till kapital från finansmarknadens starkaste aktörer. Vi tror att alla dessa intressenter alltmer kommer att ta hållbarhetsfrågor i beaktning när de beslutar vem de ska arbeta för eller tillsammans med.

Vi ser hållbar utveckling som ett koncept för att hjälpa oss förstå och hantera de utmaningar och möjligheter som finns i vår verksamhet på grund av flera stora förändringar i de samhällen vi verkar inom. Under det senaste året har vi deltagit i grundläggande diskussioner kring vad en hållbar utveckling betyder för vår verksamhet, hur vår verksamhets påverkan på miljö och samhälle på sikt också påverkar vår möjlighet att fortsätta bedriva vårt arbete långsiktigt, samt hur vi kan garantera en hållbar utveckling av Eastnines verksamhet.

I denna process har vi tagit stöd av branschforskning, best practice, nationella och globala riktlinjer, expertutlåtanden och ramverk såsom Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) och Global Reporting Initiative (GRI). Samtidigt har vi genomfört informella intressentdialoger, enkätundersökningar och workshops med våra anställda, kunder och aktieägare, vilket har resulterat i en uppsättning hållbarhetsaspekter som är relevanta för vår verksamhet (se tabell nedan). Vissa av dessa aspekter har även identifierats som materiella i enlighet med GRI och har därför satt omfattningen för detta avsnitt och för vårt hållbarhetsarbete framöver. Materialitetsanalysen har också hjälpt oss fastställa våra långsiktiga mål som presenteras i detta avsnitt, och formulera nya avgörande policyer och rutiner som vägledning i vår fortsatta utveckling. Det har också inspirerat oss att skriva under FN:s Global Compact och systematiskt offentliggöra hur vi arbetar idag, och vad vi ämnar uppnå i framtiden. Vi ser detta åtagande som ett sätt att befästa våra åtaganden och engagera andra att delta i diskussionen kring vår fortsatta utveckling.

SOCIALA FOKUSOMRÅDEN	MILJÖRELATERADE FOKUSOMRÅDEN
Etik och anti-korruption	Effektiv resursanvändning
Kundnöjdhet	Utsläpp
Medarbetarnöjdhet	Avfall
Mångfald och lika möjligheter	Miljömässigt byggnadsmaterial
Leverantörsbedömning	Leverantörsbedömning
Lokala samhällen	Markförstöring, förorening och sanering
Utbildning	Biologisk mångfald

Lilamarkerade fokusområden har identifierats som materiella i enlighet med GRI.

Strategiska fokusområden

Skapa moderna arbetsplatser för våra kunder
För att hjälpa våra hyresgäster att utvecklas strävar vi efter att erbjuda bästa service genom flexibla och moderna arbetsplatslösningar. En av många växande trender som vi ser och har för avsikt att fortsätta arbeta med är det ökade fokuset på hälsa och välmående bland hyresgäster och deras medarbetare. Vi fokuserar alltmer på inomhusmiljöer, hållbara konstruktioner vid hyresgästanpassningar och andra åtgärder för att uppmuntra våra hyresgäster till fysisk aktivitet i byggnaden och ett aktivt pendlande. Vid årets slut 2018 tog vi fram en engagemangsplan för våra hyresgäster, just för vidareutvecklingen inom detta område i alla våra fastigheter. Från och med 2019 kommer vi att utföra kundnöjdhetsenkäter på årsbasis för att följa och övervaka utvecklingen.

Teamet på Eastnine
Eastnines arbetsstyrka utgörs av 14 anställda som arbetar i Stockholm, Vilnius och Tallinn. Huvudprincipen som ligger till grund vår våra arbetsrelationer är respekt, och vi arbetar med en hög grad av transparens och tillit. Eastnines ledning och styrelse har en jämn könsfördelning, och Eastnine inkluderades i Allbrights gröna lista för 2018 (där noterade bolag rankas efter könsfördelning i ledning och styrelse). Vi har nolltolerans för all typ av arbetsplatsdiskriminering eller trakassering, och inga incidenter har rapporterats under 2018. Under 2018 genomförde vi vår första anonyma medarbetarundersökning. Anställda ombads bedöma deras engagemangsnivå, generell arbetsnöjdhet, professionell utveckling, kompensation, internkommunikation och andra områden. Resultaten av denna undersökning ger vägledning för våra teamutvecklingsinsatser under 2019.

Med fokus på anti-korruption
Under 2018 skrev Eastnine under Global Compact, vilket illustrerar vårt engagemang och åtagande att bidra till en hållbar agenda inom arbetsrätt och mänskliga rättigheter, miljö och anti-korruption. Efterföljande åtgärder har innefattat uppdatering av vår Code of Conduct, etablering av en visselblåsarpolicy och en process för att fastställa rutiner och nödvändiga policydokument för att kunna öka transparens och eget ansvar i våra leverantörsrelationer. Vi höll även en anti-korruptionsworkshop för samtliga anställda med en expert ifrån Institutet mot mutor. Vi kommer att fortsätta implementera nya initiativ för att kunna leverera i enlighet med vårt Global Compact åtagande.

Bidrag till nätverk
Vår påverkan på den baltiska fastighetssektorn kommer så småningom att öka, i takt med att vår portfölj växer. Detta innebär ett ökat ansvar för en hållbar utveckling i regionen. Därför avser Eastnine att aktivt stötta och främja projekt som bidrar till överföringen av best practice och kunskap inom den region där vi verkar. Under året har vi exempelvis stöttat och varit medorganisatör i ett informellt möte med Litauens energiminister och solenergiproducenter från Litauen, där olika strategier inom solenergi diskuterades. Under året blev Eastnine också medlem i Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), Sweden Green Building Council samt Green Building Council Lithuania.

Hållbarhet i förvärvsprocessen
Utöver ett ökat fokus på energieffektivitet i våra fastigheter, gjorde vi under 2018 en översyn av vår due diligence process inför kommande fastighetsförvärv. Detta gjordes med avsikten att vi ska flagga för eventuella miljörisker vid ett tidigt skede, samt för att vi ska göra en kompletterande analys utöver ställda krav på fastighetcertifieringar.

Miljöcertifiering – visar vägen till bättre fastigheter
Vi ser certifiering som en vägvisare för att åstadkomma förbättrad prestanda för våra fastigheter och som ett verktyg för att kommunicera med våra kunder och intressenter. Vår målsättning är att ha en 100 % certifierad portfölj, där fastigheter från och med förvärvstillfället ska certifieras inom 18 månader. Under 2018 erhöll 3Burės certifieringen LEED Platinum, den högsta möjliga certifieringen enligt certifieringsprogrammet Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) som återspeglar genomförda uppdateringar av business management system, vattenbesparingsförbättringar, såväl som nya rutiner för efterinstallationer, avfallshantering och städservice. Det tredje tornet i 3Burės erhöll samma certifiering i februari 2019. Certifieringsprocessen för Alojas Biroji och Vertas initierades i december 2018.

Certifieringsprogrammet Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) som har utvecklats av den ideella organisationen U.S. Green Building Council är ett av de mest erkända certifieringsprogrammen för gröna byggnader över hela världen. Certifieringen står för energi och vattenbesparingar, samt hälsosammare miljöer för dess användare. Läs mer om LEED på usgbc.org/leed.

Utfall 2018 och framtida mål

Under 2018 fastställde Eastnine ett övergripande mål att uppnå en klimatneutral verksamhet till 2030. Enligt FN:s miljöprogram (UNEP) står fastighets- och byggbranschen tillsammans för 36 % av den globala energikonsumtionen och närmare 40 % av energirelaterade utsläpp. Vi är övertygade om att branschens strävan och förmåga att minimera klimatpåverkan och erbjuda klimatneutrala, om inte helt klimatpositiva, lösningar kommer att bli en mycket viktig faktor i framtiden. Eastnine kommer att uppnå klimatneutralitet genom att aktivt arbeta med energieffektivitet, egen energiproduktion och ökad användning av förnybar energi. I nedan tabell presenteras resultat och målsättningar för några av de aspekter vi identifierat som materiella för vår hållbara utveckling (se sid. 13). Under 2019 kommer vi att utveckla målsättningsprocessen till att inkludera samtliga materiella aspekter av vår verksamhet.

MÅL OCH KPI:er	UTFALL 2018	BESKRIVNING
SOCIALA ASPEKTER		
Kundnöjdhet Målsättning kommer att fastställas		För närvarande sker vår kommunikation med hyresgäster genom personliga hyresgästmöten och undersökningar på fastighetsnivå. Detta arbete kommer även kompletteras av en mer omfattande enkätundersökning på bolagsnivå riktad mot alla fastigheter i vår portfölj. Undersökningen kommer att hjälpa oss utvärdera resultat av genomförda åtgärder och styrmetoder.
Medarbetarnöjdhet Målsättning kommer att fastställas		Medarbetarnöjdhetsundersökning genomfördes för första gången i oktober 2018. Anställda ombads bedöma deras engagemangsnivå, generella arbetsnöjdhet, professionella utveckling, kompensation, internkommunikation och andra områden. Ett visst antal områden med förbättringspotential har identifierats och kommer att följas upp.
MILJÖASPEKTER		
Energi Mål 2030: 100 % förnybar energikonsumtion Årliga mål kommer att fastställas	Energikonsumtion 12 056 MWh Energiintensitet 196 kWh/kvm Förnybar energi 49 %	Energiintensiteten, inklusive verksamhetsel, ligger i linje med genomsnittliga nivåer för kontorsbyggnader enligt 2017 GRESB (181 kWh/kvm). Potentiella åtgärder för energieffektiviseringar kommer att analyseras med hjälp av individuella energiplaner på fastighetsnivå som fastställs under 2019. Förnybar energi utgjorde 49 % av den totala energiförbrukningen under 2019, primärt av förnybar el. 99% av elförsörjningen i Litauen kommer från förnybara källor. Förnybara alternativ för uppvärmning av våra fastigheter saknas och kommer att identifieras.
Koldioxidutsläpp Mål 2030: Klimatneutral verksamhet Årliga mål kommer att fastställas	Utsläppsintensitet 40 CO2e/kvm	Nettoutsläpp från totala fastighetsbeståndet uppgick till 2 262 ton under 2018 och består till mestadels av utsläpp relaterad till uppvärmning av fastigheter vilket står för 70 % av total utsläpp från vår verksamhet. Lösningar för förnybar uppvärmning ska undersökas under 2019. Nuvarande användning av internt genererade kraftkällor har varit begränsat till en 20kW fotovoltaisk modul i 3Burės, och vi undersöker ytterligare lösningar.
Certifieringar 100 % certifierad fastighetsportfölj.	Certifierade fastigheter, % av bruttoarea 58 %	LEED Platinum certifiering uppnåddes i det existerande 3Burės komplexet under hösten 2018 och det nya tornet i 3Burės erhöll samma certifiering i februari 2019. Certifieringsprocesser för Alojas Biroji och Vertas initierades i december 2018. Alla nyförvärvade fastigheter ska certifieras inom 18 månader från förvärvstillfället

Vårt bidrag till FN:s Agenda 2030 för hållbar utveckling

Vi stödjer FN:s Agenda 2030 för hållbar utveckling och genom att arbeta mot våra verskamhetsmål kommer vi bidra till följande globala hållbarhetsmål.

3. Hälsa och välbefinnande
Eastnine ska bidra till mål 3.9 genom användning av miljövänliga konstruktionsmetoder och åtgärder för att förbättra inomhusklimat och luftkvalité i våra fastigheter.

7. Hållbar energi för alla
Eastnine ska bidra till målen 7.2 och 7.3 genom att uteslutande använda förnybar energi i sin energiförbrukning år 2030.

11. Hållbara städer och samhällen
Eastnine ska bidra till mål 11.6 genom att implementera effektiv kontroll över luftkvaliteten, utsläpp och avfall.

12. Hållbar konsumtion och produktion
Eastnine ska bidra till mål 12.6 genom att integrera hållbara arbetssätt i verksamheten och öka transparensen genom förbättrad hållbarhetsrapportering. Mål 12.5 bidrar vi till genom förbättrad avfallshantering inklusive alternativ till deponier och återvinning. Mål 12.8 närmar vi oss genom förbättrad dialog med Eastnines hyresgäster om hållbara aktiviteter.

Hållbart fotfäste för Swedbank i Vilnius

När Swedbank, den svenska banken med rötter i sparbanksrörelsen som dateras bakåt till 1820, bestämde sig för att expandera till Baltikum var det många faktorer som spelade in. Arbetsmarknadens storlek, demografiska trender, utbildning och social kompetens, men också utbudet och hyresnivån på kontorslokaler i marknaden, förklarar Marius Adomavičius, Head of Group Infrastructure på Swedbank i Vilnius.

Efter en två-årig byggperiod flyttade Swedbank in till sitt andra kontor i Vilnius i det senaste tornet i 3Burės kontorskomplex, beläget ett par minuter ifrån Swedbanks huvudkontor på Konstitucijos avenue. Swedbanks nya kontor består av ca 9 000 kvm för sina 600 anställda, fortfarande med ett visst utrymme för expansion om så skulle behövas, en matsal och hälsoanläggning på nittonde våningen, och vad som förmodligen är den högst belägna multisportanläggningen utomhus i Europa. Swedbanks kontor har noga designats för att gå i linje med Swedbanks varumärke så att deras anställda, oavsett landstillhörighet eller läge, ska få samma upplevelse av att komma till jobbet.

Marius Adomavičius förklarar att bortsett från vikten av att nästa kontor skulle vara beläget nära Swedbanks huvudkontor så spelade flera kriterier in vid beslutet såsom centralt läge, hållbar prestanda och byggnadens kvalitet. ”3Burės är en av de högsta och mest synliga A-klass kontorsfastigheterna i Vilnius. Våra nya lokaler i 3Burės uppfyller högsta standard och är certifierade enligt LEED Platinum, vilket vi utgår ifrån säkerställer en hållbar resursförbrukning och kommer att bidra till samhällets välbefinnande”.

Fastighetsbestånd

Eastnines fastighetsbestånd i Baltikum är under uppbyggnad. Den 31 december 2018 ägde och förvaltade bolaget fem fastigheter i Vilnius och Riga med en total uthyrningsbar yta på 62 840 kvm och ett totalt fastighetsvärde om 158,9 MEUR. Sedan årets slut har Eastnine ingått avtal om att förvärva S7, en kontorspark om tre byggnader beläget i centrala Vilnius.

Portföljstrategi
Eastnines portföljstrategi är inriktad på förvärv, utveckling och långsiktig förvaltning av A-klass kontorsfastigheter i de baltiska huvudstäderna Tallinn, Riga och Vilnius, med fokus på centrala lägen, moderna fastigheter, och koncentrerade bestånd i respektive stad.

Förvärv
Under 2018 förvärvade Eastnine två fastigheter i Riga, kontorsfastigheten Alojas Biroji och den mindre detaljhandelsfastigheten Alojas Kvartals.

Alojas Biroji, med en uthyrningsbar yta på 9 000 kvadratmeter, färdigställdes 2009 som Nordeas huvudkontor i Lettland och är en av de mest moderna och energieffektiva kontorsfastigheterna i Riga. Fastigheten är idag uthyrd till ett flertal hyresgäster, inklusive banken Luminor, advokatbyrån Ellex Klavins, IT-företaget Transact Pro och den globala rekryteringsfirman Albert Cliff. Fastigheten har ett garage med 244 parkeringsplatser under mark, vilket är ovanligt i Riga. Sedan förvärvet har Eastnine inlett en process att miljöcertifiera fastigheten enligt LEED.

Alojas Kvartals, med en uthyrningsbar yta på 1 760 kvm och dagligvarukedjan RIMI (del av Ica-gruppen) som ankarhyresgäst, är en detaljhandelsfastighet intill Alojas Biroji. Eastnine förvärvade fastigheten på grund av de utvecklingsmöjligheter tomten erbjuder i framtiden. Här har vi möjlighet att bygga ytterligare en kontorsbyggnad och expandera Alojas Biroji.

Fastighetsutveckling
Under 2018 fortsatte Eastnine att utveckla det tredje tornet till 3Burės, kontorskomplexet som är ett landmärke i Vilnius affärsdistrikt och förvärvades av Eastnine redan 2014. Byggnationen av den nya fastigheten, som består av 23 våningar och en uthyrningsbar yta på 13 400 kvadratmeter, slutfördes i september 2018. Swedbank och Visma, som tillsammans hyr hela

På andra sidan om floden Neris i Vilnius, längs med huvudgatan Konstitucijos prospektas, hittas det nya centrala affärsdistriktet. Här har många serviceföretag, banker samt IT-bolag valt att placera sina huvudkontor.

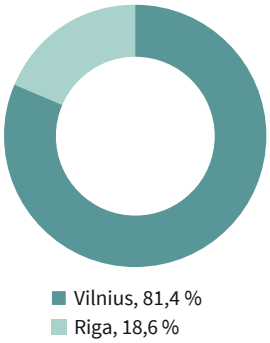
fastigheten, flyttade in under hösten från sina tidigare lokaler i det existerande 3Burės-komplexet vilket har resulterat i vakanser 2019. Dessa förväntas bli temporära tack vare en stark efterfrågan på kontorslokaler. Redan i utvecklingsskedet klassificerades byggnaden som LEED Platinum New Construction. I februari 2019 certifierades den som LEED Platinum.

Per den 31 december 2018 hade Eastnine inte några pågående utvecklingsprojekt, men bolaget analyserar möjligheten att expandera Alojas Biroji och utvärderar löpande potentiella förvärv av mark.

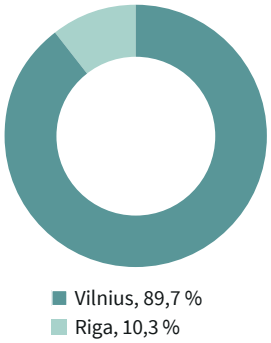
Fastighetsvärdering

Eastnine fastigheter internvärderas löpande varje kvartal och värderingarna har bekräftats årsvis av extern värdering. Den 31 december uppgick det totala fastighetsvärdet till 158,9 MEUR. Värderingen motsvarar en direktavkastning på 6,0 % (4,1) sett till det fjärde kvartalet och 2 530 EUR (2 640) per uthyrningsbar kvadratmeter.

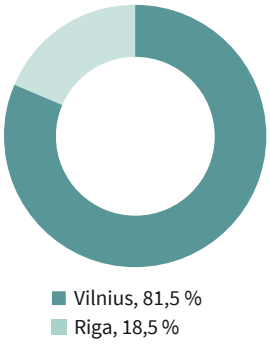
Fastighetsvärde per stad, per 31 dec 2018



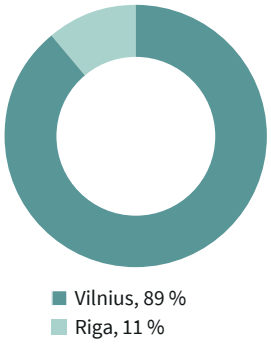
Fastighetsvärde per stad, inklusive förvärv efter 31 dec 2018



Uthyrningsbar yta per stad, per 31 dec 2018



Uthyrningsbar yta per stad, inklusive förvärv efter 31 dec 2018

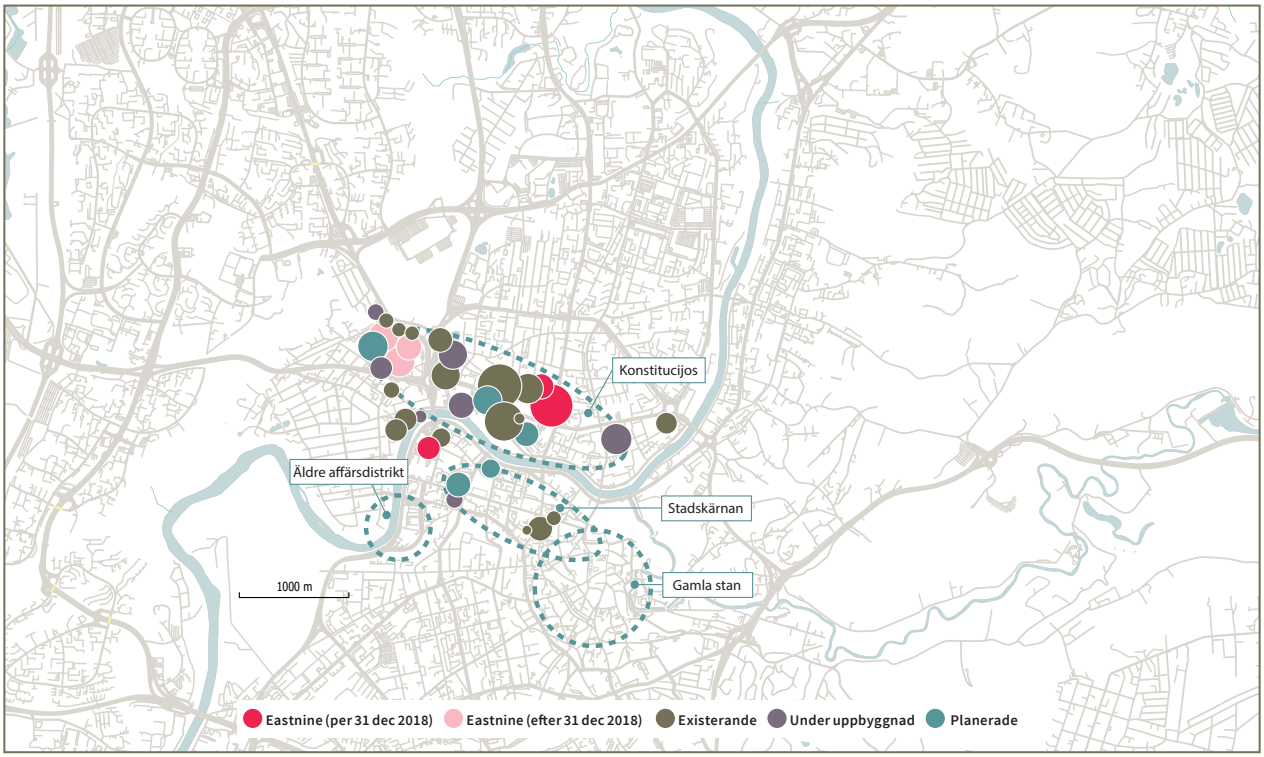


Nyckeltal fastighetsbeståndet

Fastighet	Stad	Kategori	Färdigställt	Tillträde	Uthyrningsbar yta, kvm	Antal parkeringsplatser
Bestånd per 31 dec 2018						
3Burės	Vilnius	Kontor	2014/2018	Q2 2014	41 820	1 140
Vertas	Vilnius	Kontor	2007	Q2 2017	9 400	250
Alojas Biroji	Riga	Kontor	2009	Q1 2018	9 850	167
Alojas Kvartāls	Riga	Detaljhandel	2004	Q1 2018	1 760	50
Totalt					**62 830**	**1 607**
Förvärv efter 31 dec 2018						
S7 Byggnad I	Vilnius	Kontor	2017	Q1 2019	12 050	340
S7 Byggnad II*	Vilnius	Kontor	2019	Q2 2019	15 950	400
S7 Byggnad III*	Vilnius	Kontor	2019	Q1 2020	14 500	510
Totalt					**42 500**	**1 250**
Totalt					**105 330**	**2 857**

Det tredje tornet i 3Burés kontorskomplex som färdigställdes i september 2018. Namnet 3Burés betyder tre segel, vilket har varit ledordet för arkitekten av de tre tornen.

Vilnius



Det tredje tornet i 3Burės kontorskomplex som färdigställdes i september 2018.

Vertas är attraktivt beläget nära stadskärnan och parlamentet i Vilnius.

I Vilnius har ett tydligt affärsdistrikt (CBD) etablerats de senaste åren på den norra sidan om floden Neris. Här, längs med huvudvägen Konstitucijos prospektas, finns nästintill hela kontorsstocken i A-klass koncentrerad. Området förväntas fortsätta utvecklas många år framöver, med fler kontors- och bostadsfastigheter, ökad densitet och mer aktivitet under fler av dagens timmar.

I Vilnius ägde Eastnine 3 fastigheter per årsskiftet. 3Burės, bestående av två ursprungliga torn i en byggnad och det tredje tornet som färdigställdes under 2018 i en separat byggnad, är Vilnius största kontorskomplex med en uthyrningsbar yta på 41 000 kvadratmeter. Komplexet ligger i hjärtat av affärsdistriktet, intill Konstitucijos prospektas, shoppingcentret Europa, stadshuset, flera hotell och kontorsbyggnader. Hela 3Burės är certifierat enligt LEED Platinum.

Eastnines tredje fastighet, Vertas, ligger på andra sidan floden, med ett attraktivt läge i stadskärnan och intill parlamentet. Läget har bidragit till att fastigheten har varit fullt uthyrd sedan den byggdes 2009, med undantag för temporära vakanser när hyresgäster har lämnat och nya hyresgäster tillträtt.

I december 2018 inledde Eastnine en process att miljöcertifiera fastigheten.

I Vilnius är Eastnine redan den största fastighetsägaren inom kontor, med omkring 20 % av marknadsandel i A-klass.

VILNIUS
Kontorsstock, kvm: 610 000
Marknadshyra A-klass, EUR: 14,5 - 17.00
Marknadshyra B-klass, EUR: 9,5 - 14,00
Vakansgrad, %: 4,9

EASTNINE I VILNIUS 31 DEC 2018
Uthyrningsbar yta, kvm: 51 200
Urhyrningsgrad, %: 96,2
Största hyresgäster
- Telia
- Swedbank
- Visma
- Citco
- ESFA

Förvärv av landmärket S7 i Vilnius

I februari 2019 accelererade Eastnine sitt förändringsarbete då ett avtal ingicks om att förvärva tre fastigheter i den hållbara och förstklassiga kontorsparken S7 i Vilnius centrala affärsdistrikt. Transaktionen består av tre steg, varav det första slutfördes under första kvartalet 2019. Den totala uthyrningsbara ytan uppgår till 42 500 kvm, och samtliga fastigheter är fullt uthyrda.

Under mitten av februari 2019 annonserade Eastnine förvärvet av tre kontorsbyggnader i den förstklassiga och hållbara kontorsparken S7 i Vilnius. Förvärvet stärker Eastnines redan väletablerade position i Vilnius och tillför 42 500 kvm i uthyrningsbar yta och 1 250 parkeringsplatser till portföljen.

S7, beläget på Saltoniškių 7 i Vilnius centrala affärsdistrikt och i nära anknytning till stadskärnan i Vilnius, är en av Litauens mest moderna och hållbara kontorsparker. Samtliga byggnader förväntas erhålla BREEAM Excellent certifiering, och anses vara ett landmärke i Baltikum för hållbar kontorsutveckling. S7 har erhållit flertalet priser såsom Best Office Development in the Baltics (2018)[1] och Most Vibrant Workplace in Central and Eastern Europe (2019)[1].

Eastnine förvärvar tre byggnader för en total köpeskilling om 128 MEUR, vilket motsvarar en direktavkastning om 5,8 %. Transaktionerna genomförs i tre steg, varav det första slutfördes i februari 2019. Kvarvarande transaktioner förväntas slutföras i Q2 2019 respektive Q1 2020. Samtliga fastigheter är fullt uthyrda till Danske Bank Global Services Lithuania (Byggnad 1 och 3), Telia Lietuva (Byggnad 2), med en genomsnittlig löptid om 6,4 år.

S7 kommer att nära fördubbla Eastnines intjäningsförmåga, och utökar Eastnines fastighetsportfölj till att överstiga 100 000 kvm, och ett fastighetsvärde om dryga 287 MEUR.

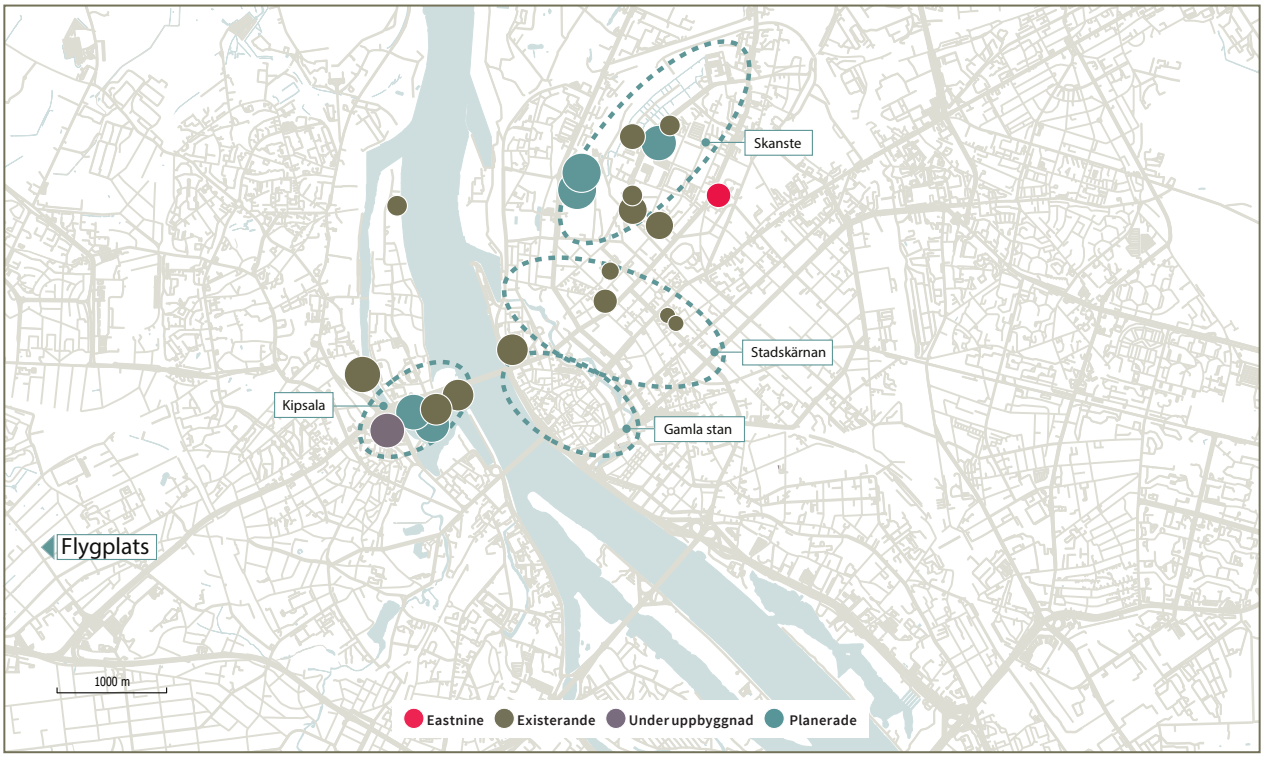
Transaktionerna finansieras av egen kassa i kombination med upptagning av ett syndikerat lån.

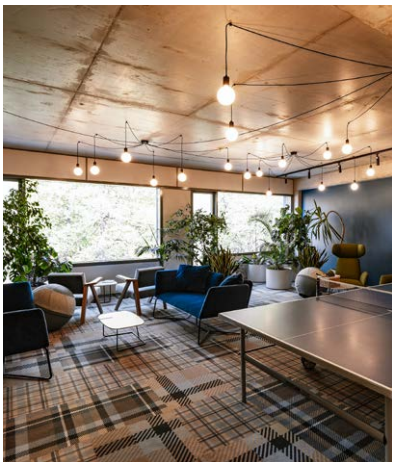
Danske Bank Global Services Lithuania (GSL)
Danske Bank Global Services Lithuania etablerades 2012 med det strategiska syftet att tillhandahålla affärssupport, IT-stöd, och produktutveckling till koncernen. GSL har erhållit flertalet utmärkelser, såsom Best Employer Among Shared Service Centres in CEE (2016).

Telia Lietuva
Telia Lietuva är en marknadsledande teleoperatör och den enda s.k. quadruple play aktören i Litauen, som erbjuder bredband, TV, telefoni och trådlösa tjänster till sina kunder. Telia Lietuva har nyligen erhållit utmärkelsen Number 2 Most Attractive Employer in Lithuania in 2018.

[1] Best Office Development in the Baltics (2018) respektive Most Vibrant Workplace in Central and Eastern Europe (2019) tilldelades av Verslo Žinios i samarbete med baltiska fastighetsorganisationer, och ett samarbete mellan investeringsorganisationer i centrala och östeuropeiska länder.

Riga





Ett rekreationsrum för Transact Pro:s anställda på huvudkontoret i Alojas Biroji.

Alojas Biroji, en av de mest energieffektiva kontorsfastigheterna i Riga.

Till skillnad från Vilnius saknar Riga än så länge ett tydligt affärsdistrikt. Utvecklingen av moderna kontor sker i ett antal olika mikrolägen, bland annat området Skanste norr om stadskärnan och området runt Kipsala, en ö i floden mitt emot gamla stan. I den historiska stadskärnan återfinns en handfull kontorsbyggnader, vid sidan av mindre kontor i tidigare bostadshus.

Eastnine tog under 2018 klivet in på kontorsmarknaden för kontor i A-klass i Riga med förvärvet av Alojas Biroji. Fastigheten, som är en av de mest moderna och energieffektiva i Riga, är centralt belägen på Kr. Valdemāra iela, en av Rigas huvudgator, med närhet till både stadskärnan och det framväxande affärsdistriktet Skanste.

Fastighetsportföljen i Riga förväntas under kommande år att växa. Förvärv kommer fortsatt att ske selektivt, samtidigt som vi har en utvecklingsmöjlighet i Alojas Biroji, där vi har möjligheten att utöka fastigheten med en fastighetsvolym mer än dubbelt så stor. Rigas kontorsmarknad är mindre utvecklad än den i både Vilnius och Tallinn, med färre kvadratmeter kontor per person, och tack vare en starkt efterfrågepotential från internationella hyresgäster finns det stora möjligheter till fortsatt värdeskapande.

RIGA
Kontorsstock, kvm: 640 000
Marknadshyra A-klass, EUR: 14,00 - 17,00
Marknadshyra B-klass, EUR: 8,00 - 14,00
Vakansgrad; %: 3,4

EASTNINE I RIGA 31 DEC 2018
Uthyrningsbar yta, kvm: 11 600
Uthyrningsgrad, %: 87,1
Största hyresgäster
- Luminor
- Transact Pro
- Ellex Klavins
- Rimi
- Uralkali

Fastighetsfonder

Eastnines portfölj består också av fastighetsinnehav via indirekta investeringar, genom Eastnines innehav i fastighetsfonderna East Capital Baltic Property Fund II och East Capital Baltic Property Fund III. Fonderna inkluderar fastigheter på attraktiva lägen med stabila kassaflöden och potential för vidareutveckling. Fonderna fokuserar på handelsfastigheter, såväl som logistik-, hotell och kontorsfastigheter i de baltiska huvudstäderna.

East Capital Baltic Property Fund II

Fonden startades 2012 med en huvudsaklig inriktning på fastigheter med väletablerade hyresgäster och hållbara hyresvillkor genom förbättring av hyresgästsammansättning, renoveringar, utbyggnader och annan fastighetsutveckling. Vid årsskiftet hade fonden fyra kommersiella fastigheter i Tallinn och en detaljhandelsfastighet i Riga. Fonden är fullt investerad och livslängden är till 2019. Fonden har därtill möjlighet att förlänga livstiden upp till tre år. Utdelningsmålet är 4-6 % årligen på investerat kapital.

Nyckeltal per 31 dec	
Eastnines andel av fonden, %	45
Verkligt värde av Eastnine innehav, MEUR	22,1
Värdeförändring 2018, %	12,0

East Capital Baltic Property Fund III

Fonden lanserades 2015 och investerar huvudsakligen i köpcentrum och handelsfastigheter med väletablerade hyresgäster och ekonomiskt konkurrenskraftiga hyresvillkor, men även logistik- och kontorsfastigheter i och omkring Tallinn och Riga. Värde tillförs genom förbättringar av hyresgästmix, modernisering, utbyggnad och ombyggnad. Vid årsskiftet hade fonden tre kommersiella fastigheter i Tallinn och två i Riga. Eastnines investeringsåtagande uppgår till 20 MEUR och livslängden på fonden är till 2023. Fonden har möjlighet att förlänga livstiden med två år.

Nyckeltal per 31 dec	
Eastnines andel av fonden, %	22
Verkligt värde av Eastnine innehav, MEUR	21,9
Värdeförändring 2018, %	11,5

Nehatu Logistics park i Tallinn, som förvärvades av East Capital Baltic Property Fund III under 2017, består av mer än 77 000 kvadratmeter lokalyta avsedd för logistik och industriella verksamheter.

Melon Fashion Group

Eastnines innehav i Melon Fashion Group uppgår till 36 % av bolaget. Under 2018 ökade värdet av Eastnines innehav med 7,2 % i EUR till följd av ett starkt operativt resultat.

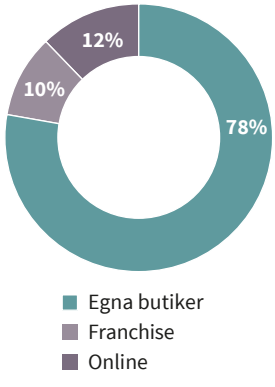
Melon Fashion Group (MFG) är en av de ledande aktörerna i den ryska klädmarknaden med ett butiksnätverk bestående av 416 egna och 159 franchisebutiker över sju länder. MFG:s affärsmodell baseras på in-house design medan produktionen outsourcas till Asien. Koncernens varumärkesportfölj består av diversifierade och i högsta grad kompletterande varumärken Befree, Zarina och Love Republic. Varje varumärke riktar sig till en specifik målgrupp med ett eget unikt designspråk. Befree riktar sig till yngre generationer och erbjuder ungdomligt och prisvärt mode. Zarina tilltalar mogna kvinnor med en klassisk garderob till en högre prisklass, och Love Republic fokuserar på kläder för speciella tillfällen med fokus på femininitet och sensualitet. Bredden som dessa varumärken erbjuder tilltalar flera olika målgrupper oberoende av ålder eller stil.

MFG har en framgångsrik historik av organisk tillväxt med en närmare femfaldig ökning av butiksytan sedan 2008, påverkat av den ekonomiska nedgången under 2015, från vilken MFG reste sig som en starkare aktör. Efter två års förändringsarbete har MFG levererat stark försäljningstillväxt och märkbara lönsamhetsförbättringar jämfört med tidigare år. Under 2018 ökade den totala försäljningen med 27 % tack vare en stark organisk tillväxt, expansion av butiksytan och gedigen utveckling i online-kanaler. För närvarande sker MFG:s försäljning online via egna webbutiker och via multivarumärkesplattformar såsom Lamoda och Wildberries, två ryska motsvarigheter till paneuropeiska Zalando och nordiska Boozt. Försäljning via egna och tredjepartskanaler online under 2018 ökade med 125% jämfört med föregående år.

Trots en snabb expansion av e-handel i landet så står online-försäljningen idag för cirka 7 % av den totala klädmarknaden i Ryssland (en siffra som har varit stabil under de senaste tre åren), och den fysiska handeln är fortfarande den främsta distributionskanalen. En av följderna från krisen i Ryssland och de sanktioner som utfärdats var att ett vakuum skapades då flera internationella varumärken drog sig tillbaka och lokala aktörer gick i konkurs. MFG såg en möjlighet i detta och lyckades etablera nya och attraktiva lägen genom både omlokalisering och öppnande av nya butiker. Uppgradering av butiksnätverket och dess konceptuella design startades under 2016 och har varit en av de drivande faktorer som bidragit till operationella förbättringar och ett rekordhögt EBITDA-resultat om 2,1 MDRUB, motsvarande en EBITDA-marginal om 11,8 % och en ökning med 38 % på årsbasis. Starkt kassaflöde och avsaknaden av långfristiga skulder gav förutsättningar för en högre utdelning om 3,2 MEUR som betalades ut till Eastnine under 2018, jämfört med 1,9 MEUR under 2017.

Trots fortsatt geopolitisk turbulens, så har MFG:s senaste utveckling indikerat att bolaget nu är väl rustat för att hantera framtida risker och möjligheter.

Försäljning per kanal, 2018



Nyckeltal Melon Fashion Group

MRUB	2018	2017	2016	2015	2014
Försäljning	17 630	13 869	12 474	12 563	11 192
EBITDA	2 075	1 507	647	798	481
Nettovinst	1 078	769	131	273	44
Försäljningstillväxt, %	27,1	11,2	–0,7	12,3	24,8
Bruttomarginal, %	52,1	52,5	47,6	46,0	53,3
EBITDA marginal, %	11,8	10,9	5,2	6,4	4,3
Antal butiker vid årets slut	575	551	558	642	669
Jämförbar försäljningstillväxt, %	7,9	6,5	–2,2	3,9	0,2

Girl power!

Befrees höst- och vinterkampanj fokuserar på girlpower genom att på ett lekfullt sätt utmana sociala normer. Regina Todorenko, en känd Rysk-Ukrainsk TV-ankare, filmstjärna och bloggare är ansiktet utåt för kampanjen som fotats i Sankt Petersburg, ursprungsstaden för alla tre av Melon Fashion Groups varumärken.

Risker och riskhantering

Riskhantering
Eastnine är genom sin verksamhet exponerat mot olika slags risker. I takt med att verksamheten inriktas allt mer mot direktägda fastighetsinvesteringar i Baltikum minskar bolagets totala risknivå. Detta eftersom strategin att långsiktigt äga kommersiella fastigheter i A-läge med stabila hyresgäster och låga vakanser, historiskt har visat sig innebära mindre volatilitet i kassaflödet och lägre affärsrisk jämfört med bolagets tidigare investeringsinriktning.

Inriktningen mot fastigheter begränsar vissa risker som tidigare har varit påtagliga för Eastnine såsom valutarisk, aktieprisrisk och geopolitisk risk, medan andra risker såsom ränte- och kreditrisk samt hyresrisk och vakansrisk ökar. Vid utgången av 2018 hade Eastnine dock kvar ett ryskt innehav och därmed viss exponering mot bland annat valutarisk.

Våra risker delas in i operationell risk, portföljrisk och likviditetsrisk på koncernnivå. På operationell nivå i fastighetsverksamheten görs riskbedömningar kring kring fastigheter, hyresintäkter, vakanser, utvecklingsprojekt, miljö, värdeförändringar, finansiering och fastighetstransaktioner. I samband med investeringsbeslut beaktas den potentiella nya investeringens påverkan på Eastnines sammanvägda risk.

Riskhantering och riskuppföljning är en viktig och integrerad del av vår verksamhet. Bolaget använder olika verktyg för att löpande identifiera, värdera och begränsa risker. Bolaget strävar efter att ha en låg sammanvägd finansiell risk och använder verktyg såsom räntederivat för att hantera och begränsa den finansiella risken. Eastnine gör regelbundet en intern riskanalys och utifrån den tar Bolaget vid behov fram en handlingsplan som sedan följs upp.

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.

Risker och riskhantering beskrivs vidare i not 28 på sidorna 64-65.

Koncernnivå – Eastnine AB

RISK	HANTERING
Operationell risk Risken för förluster till följd av bristande rutiner eller system, eller på grund av okunskap om nya regelverk som påverkar verksamheten.	Översyn och uppdatering av interna rutiner och system görs löpande. Inom revisionsuppdraget granskar Eastnines revisorer de interna rutinerna och rapporterar direkt till styrelsen en gång per år. Under 2018 slutförde Bolaget en renodling av bolagsstrukturen och konsolidering av verksamheterna till Sverige, Estland, Lettland och Litauen. Detta bedöms ha minskat den operationella risken och förbättrat internkontrollen. Då Eastnine endast har ett fåtal anställda föreligger ett personberoende. Styrelsen har antagit en kontinuitetspolicy som omfattar Bolagets centrala funktioner och som ses över årligen. Internkontrollen bedöms vara god och de operationella riskerna låga.
Portföljrisk Risken för förluster till följd av värdenedgång i portföljen, inklusive den del som inte är direktägda fastigheter. Faktorer som kan påverka värdet är bland andra volatilitet, diversifiering och likviditet samt marknadsrisker såsom valutarisk och ränterisk.	I takt med att Eastnine har ökat sin exponering mot Baltikum och minskat sin exponering mot Ryssland och övriga Östeuropa och helt avyttrat alla noterade innehav, har portföljens volatilitet och marknadsrisker minskat avsevärt. Portföljkoncentrationen har ökat då diversifieringen och likviditeten minskat. Det är Eastnines bedömning att den inslagna strategin, att koncentrera sig på förstklassiga kommersiella fastigheter med stabila hyresgäster i de baltiska huvudstäderna, innebär en sammantaget lägre portföljrisk jämfört med tidigare år.
Likviditetsrisk Risken för att likviditetsbehov inte kan täckas.	Genom löpande kassaflödesprognoser för de kommande 12 månaderna kan Eastnine bedöma sitt likviditetsbehov och planera finansieringen därefter. Bolaget hade vid utgången av 2018 en kassa som motsvarade 20 % av det totala tillgångsvärdet. Likviditetsrisken i den löpande verksamheten bedöms vara låg. För att nå målet att bli ett renodlat fastighetsbolag, är Eastnine delvis beroende av att icke-kärninnehav kan avyttras. Dessa är mindre likvida, vilket kan påverka bolagets förvärvstakt och innebära att bolaget går miste om värdeskapande investeringsmöjligheter.

Direktägda fastigheter

RISK	HANTERING
Hyresintäkter Hyresintäkterna är avgörande för kassaflödet i de direktägda fastigheterna, och påverkar även fastighetsvärderingen.	Risken i hyresintäkter begränsas av Eastnines koncentration till fastigheter i de mest attraktiva kommersiella lägena, vilka historiskt haft lägre vakans och säkrare hyresnivåer.
Hyresnivå	Hyresavtalen tecknas generellt på 3–5 år och i nybyggda fastigheter generellt längre, vilket ger en successiv anpassning till marknadshyror. Cirka 95 % av hyrorna är bundna till konsumentprisindex, antingen lokalt eller på EU/Euro-nivå, och en del hyresavtal har maxtak för årlig hyresökning. Däremot påverkas hyresavtalen inte av en sänkning av index.
Vakanser	Risken för varaktiga vakanser bedöms vara låg med hänsyn till fastigheternas attraktiva lägen och moderna lokaler, och rådande makroindikatorer talar för fortsatt god ekonomisk tillväxt i regionen. Under 2019 kommer dock några av de större hyresgästerna att avflytta, vilket medför temporära vakanser men även möjlighet till värdehöjande renoveringar. Vakansnivån vid utgången av 2018 var 11,6 %.
Hyresgäststruktur	Risken i hyresgäststruktur hanteras genom att erbjuda förstklassiga kontorslokaler som tilltalar stabila hyresgäster med god betalningsförmåga. Hyresgästerna representerar olika branscher, med en större del nordiska eller internationella välkända namn. Betalningsförmågan hos hyresgästerna bedöms vara god och det förekom inga hyresförluster under 2018.
Utvecklingsprojekt Utvecklingsprojekt är förenade med risk för ökade byggkostnader och försenad tidplan, samt uthyrningsrisk.	Vid slutet av 2018 hade Eastnine inget utvecklingsprojekt i och med att det tredje tornet i 3Bures i Vilnius färdigställdes i september 2018. Eastnines fastighetsstrategi inbegriper utvecklingsprojekt med möjligheter att uppföra nya A-klasskontor i linje med strategin.
Finansiering Risken för förluster till följd av att tillgången till kapital minskar och/eller att kostnaden för kapital ökar, vilket även kan begränsa möjligheterna att göra förvärv.	Finansieringsrisken begränsas i finanspolicyn som stipulerar en räntetäckningsgrad på minst 2,0x och belåningsgrad på högst 65 %. Vid slutet av 2018 säkrades 100 % av räntan i fastighetslånen, med ränte- och kapitalbindningstid på i snitt 4,7 år. Belåningsgraden uppgick till 42,5 %. Räntetäckningsgraden under 2018 var 3,6x. Outnyttjade krediter uppgick till 102 TEUR. Tillgången till kapital har hittills varit god med krediter från nordiska väletablerade banker. Antalet affärsbanker verksamma i Baltikum minskade dock under året och kapitaltillgången kan komma att försämras till följd av det.
Värdeförändringar Risken för förluster från negativa värdeförändringar i fastighetsbeståndet. Fastighetsvärdet påverkas av externa faktorer såsom avkastningskrav och räntor, såväl som av förändringar i hyresnivåer och vakanser.	Risken för negativa värdeförändringar hanteras främst genom regelbunden övervakning av fastigheternas skick för att erbjuda moderna och attraktiva kontorslokaler på de bästa lägena och därigenom attrahera och behålla stabila hyresgäster, vilket minskar risken för vakanser och hyressänkningar. Fastighetsvärdet fastställs genom kvartalsvis internvärdering som i regel bekräftas av en årlig extern värdering. Signifikanta och oförutsedda förändringar i vakanser, hyresvillkor eller externa faktorer kan förandleda omvärdering av fastigheterna.
Fastighetstransaktioner Risken för uteblivna förvärv eller avyttringar, eller till ofördelaktiga villkor, på grund av begränsat utbud eller efterfrågan.	För Eastnine handlar transaktionsrisken uteslutande om förvärv, och hanteras genom att Eastnine har en organisation med gedigen fastighetserfarenhet och ett brett nätverk på de relevanta marknaderna, vilket innebär att Eastnine kan ta del i de transaktioner som är intressanta för Bolaget. Eastnines långsiktiga strategi innefattar att bolaget även kan köpa fastigheter med utvecklings- eller renoveringsbehov vilket ger ett större utbud, samtidigt som bolagets strategiska och finansiella mål sätter tydliga ramar för vilken risk- och avkastningsnivå som är acceptabel.
Miljö Risken för negativa konsekvenser till följd av miljöpåverkan.	Eastnine arberar aktivt för att minska miljöpåverkan framför allt genom att förvärva energieffektiva fastigheter och att öka energieffektiviteten i befintligt bestånd. Bolagets mål är att samtliga projekt ska uppföras enligt certifieringskrav och att nyförvärv, om de inte redan är miljöcertifierade, snarast ska inleda arbetet. Syftet är att minska Bolagets sammantagna miljöpåverkan och samtidigt hålla nere kostnaderna för hyresgästen.

Finansiering och kapitalstruktur

Eastnine är i dagsläget finansierat av eget kapital och banklån via två väletablerade nordiska banker. På sikt ska Eastnines skuldportfölj även kunna omfatta obligationer och certifikat, och grön finansiering kommer om möjligt prioriteras.

Kapitalstruktur
Eastnine förvaltar sitt kapital och optimerar eget kapital och skulder för att ge en god långsiktig riskjusterad avkastning till aktieägarna. Verksamheten finansieras i huvudsak av eget kapital och räntebärande skulder med fastigheterna som säkerheter. Den finansiella styrningen och kapitalstrukturen regleras av Bolagets finanspolicy. Eastnines soliditetsmål är lägst 30 procent, och de räntebärande skulderna i relation till fastighetsvärdet får inte överstiga 65 procent på aggregerad nivå. I enstaka fastigheter och utvecklingsprojekt kan belåningsgraden vara högre.

Eastnines direktägda fastighetsverksamhet är i uppbyggnadsfas med målsättning att vara ett renodlat fastighetsbolag vid utgången av 2020. Fram till dess att Eastnine är helt omvandlat, består tillgångarna inte bara av fastigheter utan även av andelar i fastighetsfonder och ett olistat innehav (Melon Fashion Group). Dessa innehav har ingen räntebärande skuld i Eastnines balansräkning, varför Eastnines totala skuldsättningsgrad kommer att vara lägre så länge dessa finns kvar bland tillgångarna.

Eget kapital
Eget kapital uppgick vid årsskiftet till 241 TEUR och balansomslutningen till 318 TEUR, vilket ger en soliditet på 75,8 procent. Antal aktier vid utgången av 2018 var 22 370 261, varav 869 159 i egen depå till följd av Eastnines återköpsprogram. Borträknat dessa var det justerade antalet aktier 21 501 102.

Utdelning och återköp
Enligt Eastnines utdelningspolicy ska utdelningen uppgå till minst 50 procent av förvaltningsresultatet. Till dess att Bolaget är omvandlat till ett renodlat fastighetsbolag ska utdelningen motsvara minst 2,0 procent av substansvärdet per aktie. Bolaget har även möjlighet att återköpa egna aktier för ökat aktieägarvärde, så länge som aktier köps tillbaka till ett pris som understiger substansvärdet per aktie. Bolaget har utnyttjat återköpsmandatet löpande sedan 2016.

Räntebärande skulder
Räntebärande skulder uppgick vid utgången av 2018 till 67 550 TEUR, och bestod uteslutande av banklån från två väletablerade nordiska banker i Baltikum. Outnyttjade krediter uppgick till sammanlagt 102 TEUR. Belåningsgraden i relation till värdet på fastighetsbeståndet uppgick till 42,5 procent.

Räntetäckningsgraden, som mäter bolagets förmåga att betala ränta på utestående skulder, uppgick till 3,6x för helåret 2018.

På sikt ska Eastnines skuldportfölj även kunna omfatta obligationer och certifikat, och grön finansiering ska om möjligt prioriteras.

Den genomsnittliga kapitalbindningen vid årsskiftet var 4,7 år, vilket var samma som räntebindningen.

Räntekostnad och räntederivat
Eastnine använder räntederivat i syfte att skydda sig mot högre räntekostnader vid stigande marknadsräntor. Derivatportföljen består av ränteswapar, och vid årsskiftet var 100 procent av Bolagets totala räntebärande skulder räntesäkrade. De räntebärande skulderna hade en snitträntekostnad, inklusive lånelöften och derivat, på 2,4 procent under året. Derivatportföljen tas upp till verkligt värde, vilket är lika med marknadsvärde, i Eastnines balansräkning. Värdet uppgick vid årsskiftet till -957 TEUR. Värdeförändringar redovisas i en egen post i resultaträkningen, och vid löptidens slut kommer marknadsvärdet att vara noll.

Säkerheter och covenanter
De räntebärande banklånen är huvudsakligen säkerställda med pantbrev i fastigheterna och i vissa fall även aktier i fastighetsägande dotterbolag. Vid utgången av 2018 var två av fem fastigheter obelånade. Det fanns en moderbolagsgaranti relaterande till administrativt färdigställande av en utvecklingsfastighet.

I låneavtalen finns covenanter, vilka utgör gränsvärden för vissa nyckeltal i syfte att minska långivarens motpartsrisk. Covenanterna utgörs i huvudsak av soliditet, belåningsgrad och skuldtäckningsgrad. Under 2018 mötte Bolaget samtliga covenanter med god marginal.

Likviditet
Likvida medel består i huvudsak av kassa på bankdepåer, och uppgick vid årsskiftet till 65 119 TEUR. Eastnines starka likviditet gör att Bolaget är väl rustat för förvärv, och innebär också att Bolagets skuldsättning är förhållandevis låg.

Finansiella mål

MÅL	MÅLUPPFYLLELSE
Portföljomvandling Senast vid slutet av år 2020 ska Eastnines portfölj bestå av enbart direktägda fastigheter och kassa.	Vid utgången av 2018 utgjorde direktägda fastigheter 52 % av Eastnines totala investerade egna kapital (exklusive kassa).
Avkastning på eget kapital (ROE) Avkastningen på eget kapital ska, över en femårsperiod, uppgå till 13-15 % inom det direktägda fastighetssegmentet	Avkastningen på eget kapital i det direktägda fastighetssegmentet uppgick till 13 % under helåret 2018.
Utdelning Utdelningen ska motsvara minst 50 % av förvaltningsresultet. Fram till 2020, dvs under omvandlingsfasen till ett renodlat fastighetsbolag, ska den årliga utdelningen uppgå till minst 2,0 % av substansvärdet per aktie.	Utdelningen för 2017 motsvarade 2,0 % av substansvärdet per aktie. Den föreslagna utdelningen för 2018 motsvarar 2,0 % av substansvärdet.
Förvaltningsresultat Förvaltningsresultatet i direktägda fastigheter ska nå en kapacitet på 15 MEUR senast vid utgången av år 2020	Förvaltningsresultatet inom det direktägda fastighetssegmentet hade en årskapacitet, räknat som annualiserat förvaltningsresultat för det fjärde kvartalet 2018, på motsvarande 8,5 MEUR vid slutet av 2018.
Belåningsgrad Räntebärande skulder ska inte överstiga 65 % av värdet på den direktägda fastighetsportföljen.	Belåningsgraden vid utgången av 2018 var 42,5 %.
Soliditet Eget kapital i förhållande till balansomslutningen ska inte understiga 30 %.	Soliditeten vid utgången av 2018 var 75,8 %.
Räntetäckningsgrad Räntetäckningsgraden, räknat som resultat efter finansiella poster med tillägg för räntekostnader och -intäkter i förhållande till räntekostnader, ska överstiga 2,0x.	Räntetäckningsgraden under 2018 var 3,6x.

Bolagsstyrningsrapport

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

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

Bolagets syfte och karaktär

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

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

Styrelsen i Eastnine

Styrelsens sammansättning

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

Styrelsens oberoende

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

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

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

Styrelsens ansvar och uppgifter

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

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

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

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

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

Styrelsemöten och huvudsakliga ämnen

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

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

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

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

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

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

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

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

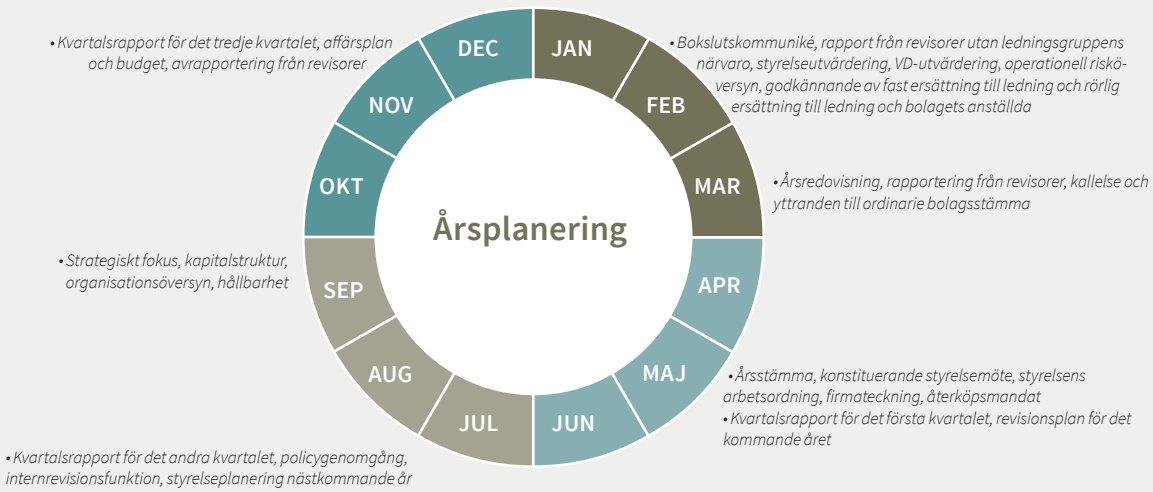
Under 2019 beviljades en rörlig lön för 2018 på 40 procent av den fasta lönen till VD, av en maximal rörlig lön på 50 procent av den fasta lönen.

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

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

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

STYRELSENS ÅRSPLANERING



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

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

Aktierelaterade incitamentsprogram

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

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

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

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

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

Riskhantering och internkontroll

Internkontroll

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

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

POLICYER FRAMTAGNA AV STYRELSEN

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

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

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

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

Riskhantering

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

Bolagsstämma

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

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

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

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

Årsstämman 2018

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

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

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

Valberedningen

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

Arbetet i valberedningen under 2018/2019

Enligt beslut på årsstämman den 24 april 2018 ska Eastnine ha en valberedning bestående av minst tre och högst fyra ledamöter, varav högst tre ledamöter skall utses av de tre största aktieägarna (eller ägargrupperna) i Bolaget som önskar utse en representant. Övriga ledamoten är Bolagets styrelseordförande. Valberedningen inför årsstämman 2019 har bestått av:

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

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

Inga arvoden har utbetalats till valberedningens ledamöter för deras arbete.

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

Årsstämman 2019

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

Revisorer

Externa revisorer

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

Arvode till revisorerna

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

Kommunikation med Bolagets revisorer

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

Revisor – KPMG AB

Huvudansvarig revisor:
Peter Dahllöf
Född 1972
Auktoriserad revisor och delägare i KPMG AB. Ansvarig för branschgruppen för fastighetsrevision och aktiv inom KPMG:s internationella fastighetsnätverk. Ansvarig revisor för Eastnine sedan 2018.
Urval av övriga revisionsuppdrag: Hemfosa, Humlegården, Intea, Midstar Hotels och Peab Fastighet.

Styrelse

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

Peter Elam Håkansson
Styrelseledamot sedan 2014

Peter Wågström
Styrelseledamot sedan 2018

Nadya Wells
Styrelseledamot sedan 2016

Ej oberoende i förhållande till bolagets större ägare. Född 1962.	Oberoende i förhållande till bolaget, bolagets ledning samt bolagets större aktieägare. Född 1964.	Oberoende i förhållande till bolaget, bolagets ledning samt bolagets större aktieägare. Född 1970.
Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm, studerat vid EDHEC i Lille.	Civilingenjörsutbildning från Kungliga Tekniska Högskolan.	MBA från INSEAD, MA i modern historia och moderna språk från Oxford Universitet, samt MSc i Global hälsa från Genève Universitet.
Grundare av samt ordförande och investeringsansvarig i East Capital. Erfarenhet från tillväxt- och frontiermarknader sedan tidigt 1990-tal, och finansiella marknader sedan tidigt 1980-tal. Flertalet chefsbefattningar på Enskilda Securities, senaste uppdraget var som aktiechef i norden och globalt analysansvarig.	Mångårig erfarenhet från bygg och fastigheter, senast som VD och koncernchef på NCC, och tidigare affärsområdeschef för NCC Property Development och NCC Housing, och har bl.a drivit kommersiella fastighetsutvecklingsprojekt i Norden. Peter har haft flera positioner inom Drott (nu Fabege) som fastighetschef och dotterbolags-VD, och roller inom uthyrning, fastighetsvärdering och förvaltning på Skanska.	Över 20 års erfarenhet från gräns- & tillväxtmarknader som investerare och bolagsstyrningsexpert. Arbetade med Capital Group i 13 år, senast som portföljförvaltare och analytiker mot EMEA marknader. Tidigare investeringsförvaltare på INVESCO Asset Management.
Ordförande i East Capital samt innehar ett antal styrelseuppdrag inom East Capital-koncernen. Styrelsemedlem i Bonnier Business Press och Atlantic Grupa i Kroatien. Ordförande i stiftelsen bakom Swedish Music Hall of Fame, och styrelsemedlem i stiftelsen Inter Peace Sweden.	Styrelseordförande i MIPE-Q Badrumsmoduler. Styrelseledamot i Amasten Fastighets AB, Arlanda Stad Holding, Homemaker och det egna bolaget Arrecta.	Styrelseledamot i Sberbank Russia, Barings Emerging Europe och responsAbility Investments.
6 048 551 aktier per den 1 mars 2019	10 000 aktier per den 1 mars 2019	0 aktier per den 1 mars 2019
Sverige	Sverige	Schweiz/Storbritannien
Nej	Ja	Ja
2014	2018	2016
13/13	5/7	13/13

Ledning

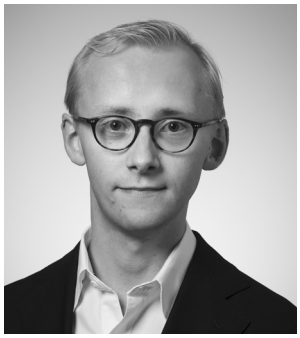
	Kestutis Sasnauskas VD sedan 2017	**Mattias Lundgren** Interim CFO sedan 2018
	Ej oberoende i förhållande till bolagets större aktieägare. Född 1973.	Född 1971
Utbildning	Ekonomistudier vid Handelshögskolan i Stockholm, Vilnius universitet samt Gotlands universitet.	Civilekonomexamen från Handelshögskolan i Stockholm.
Arbetslivserfarenhet	2016–2017 Chief Investment Officer Eastnine, 1997–2016 Partner, medgrundare, Ansvarig för private equity och fastigheter, East Capital, 1995–1997 Analytiker på Enskilda Securities.	2016-2018 Group CFO och Executive SVP på NCC AB, 2015 Group SVP Strategy & Controlling på NCC AB, 2013-2015 VD på NCC Housing Sverige (Bonava), 1999-2012 diverse roller inom NCC AB och NCC Housing.
Eget och närståendes innehav i Eastnine AB	437 343 aktier per den 1 mars 2019	0 aktier per den 1 mars 2019

Medarbetare

Julius Niedvaras
Head of Lithuanian Operations, Vilnius

Meelis Sokman
Head of Estonian Operations, Tallinn

Ruta Narutavice
Office Centres Director, Vilnius



Emil Holmström
Investment Manager, Stockholm

Irmantas Trimonis
Project Administration Manager, Vilnius

Greta Dorthé Ladow
Administrative & Executive Coordinator, Stockholm

Lilia Kouzmina, CFA
Head of Sustainability, Stockholm

Eric Stadler
Structuring and Treasury Manager, Stockholm

Farzad Bahador
Head of Group Controlling, Stockholm

Tatjana Potrebko
Finance manager, Vilnius

Aleksandra Chafizova
Accountant, Vilnius

Donata Montvydaite
Group General Counsel, Vilnius

Aktien

Aktiekapital
Aktiekapitalet i Eastnine uppgick per den 31 dec 2018 till 3,66 MEUR (3,66 MEUR) fördelat på 22 370 261 (24 816 033) aktier. Skillnaden i antalet utestående aktier jämfört med vid föregående årsslut är hänförlig till makulerade aktier under 2018. Varje aktie i Eastnine berättigar till en röst.

Kursutveckling och omsättning
Under 2018 steg aktiekursen (SEK) med 14 procent i nominella termer. Eastnines aktie gav en utdelningsjusterad avkastning om 16 procent , vilket kan jämföras med OMX Stockholm Real Estate GI som ökade med 13 procent. Högsta slutkurs noterades den 7 augusti till 98,80 SEK och lägsta den 9 februari till 80,00 SEK. Börsvärdet per den 31 december 2018 uppgick till 2 078 MSEK, eller 205 MEUR. Under året omsattes totalt 7 022 788 Eastnine-aktier, varav Nasdaq Stockholm stod för 100 procent av omsättningen. Den genomsnittliga dagsvolymen uppgick till 28 091 aktier motsvarande ca 2,5 MSEK.

Substansvärde
Eastnines substansvärde per aktie beräknas som värdet på summan av tillgångar (alla investeringar plus alla andra tillgångar, såsom likvida medel) minus skulder delat med antalet utestående aktier, exklusive eventuella av bolaget återköpta aktier. Det totala substansvärdet publiceras i bolagets delårsrapporter. Vid årets slut uppgick substansvärdet till 240,8 MEUR.

Utdelning
Eastnines årliga utdelning ska uppgå till minst 50 % av förvaltningsresultatet från direktägda fastigheter, enligt ny utdelningspolicy som fastställdes av styrelsen i september 2017. Därutöver, med hänsyn tagen till Bolagets finansiella ställning och investeringsmöjligheter, kan styrelsen besluta om aktieinlösen eller aktieåterköp. Under Eastnines omvandlingfas till ett fokuserat fastighetsbolag, vilken förväntas vara slutförd före slutet av 2020, ska den årliga utdelningen uppgå till minst 2,0 % av substansvärdet per aktie, per utgången av föregående år. Eastnine kommer att föreslå till årsstämman 2019 att betala en ordinarie utdelning för 2018 om 2,30 SEK (2,10 SEK) per aktie, motsvarande 0,22 EUR (0,21 EUR) per aktie, med halvårsvisa utbetalningar. Föreslagen utdelning motsvarar 2,0 % av substansvärdet per aktie per årsskiftet.

Återköp
Bolaget initierade den 20 maj 2016 ett återköpsprogram av bolagets egna aktier så länge som aktien handlas med en rabatt mot senast publicerade substansvärde i SEK. Under 2018 återköpte bolaget 1 447 103 aktier motsvarande 6,5 procent av bolagets utestående aktier till ett värde motsvarande 12,9 MEUR och till en snittkurs på 90,37 SEK per aktie.

Ägare
Eastnine hade per den 31 dec 2018, 5 078 aktieägare. De 10 största ägarna kontrollerade 58,6% av antalet utestående aktier i bolaget, motsvarande 13 116 692 aktier. Eastnine har en större aktieägare, East Capital Holding AB, som genom direkta och indirekta innehav per den 31 dec 2018 representerade 22,1 procent av röster och aktier i bolaget.

”Eastnines aktie gav en utdelningsjusterad avkastning om 16 procent

Fakta

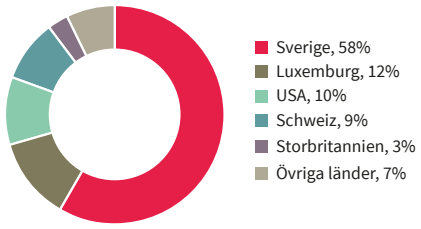
Noterat på	Nasdaq Stockholm, Mid Cap
Sektor	Real Estate
Noterat sedan	9 november 2007
ISIN	SE002158568
Ticker	EAST
Reuters	EAST9.ST
Bloomberg	EAST SS
Senaste aktiekurs	www.eastnine.com

Substansvärdets och aktiens utveckling	2018	2017	2016	2015
Substansvärde per aktie, EUR	11,20	10,57	9,67	9,00
Substansvärde per aktie, SEK	114	104	93	82
Aktiekurs vid årets slut, SEK	92,90	81,75	66,75	50,75
Lägsta betalt, SEK	80,00	65,50	45,10	41,50
Högsta betalt, SEK	98,80	81,75	67,50	62,00
Börsvärde vid årets slut, MSEK	2 078	2 029	1 880	1 429
Överkurs/underkurs mot NAV per den 31 dec	-18 %	–21 %	–28 %	–38 %
Total omsättning antal aktier, miljoner	7,0	12,6	14,0	8,7
Genomsnittlig omsättning per handelsdag, antal aktier	28 091	50 210	55 510	34 490
Utveckling för jämförelseindex				
OMX Stockholm Real Estate GI, SEK	13 %			
MSCI Emerging Markets Europe Total Return Index, EUR		7 %	30 %	–7 %
MSCI Emerging Markets Europe Total Return Index, SEK		9 %	36 %	–8 %

De 10 största aktieägarna	Antal aktier	Innehav, %
East Capital Holding Aktiebolag	4 941 155	22,9
RBC Investor Services Bank S.A.	1 827 669	8,2
SIX SIS AG. W8IMY	1 174 694	5,2
Försäkringsaktiebolaget, Avanza Pension	933 063	4,2
Nordnet Pensionsförsäkring AB	881 690	3,9
Rytu Invest AB	715 060	3,2
CBNY Norges Bank	697 913	3,1
UBS Switzerland AG	681 550	3,0
Skandinaviska Enskilda Banken S.A.	631 949	2,8
Mertiva AB	631 592	2,8
Summa 10 största aktieägarna	**13 116 692**	**58,6**
Övriga aktieägare	**9 253 596**	**41,4**
Summa	**22 370 261**	**100,0**

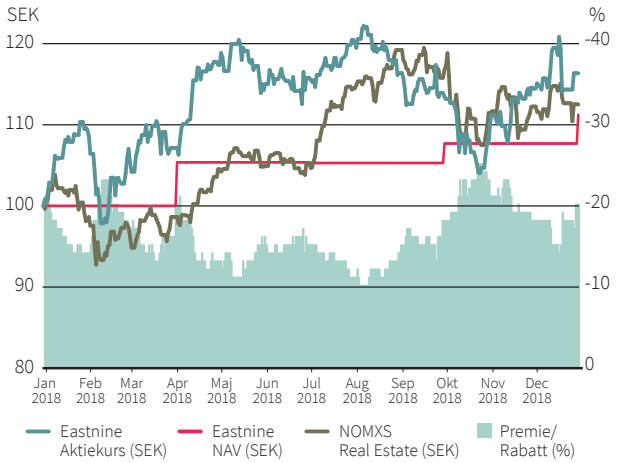
Nyckeltal per den 31 december 2018	EUR	SEK
Substansvärde (NAV) per aktie	11,20	113,5
Stängningskurs per aktie	8,32	81,75
NAV utveckling per aktie, %	6,0	9,3
Aktiekursutveckling (utdelningsjusterat), %	12,7	16,2

Ägarfördelning per land (fem största)

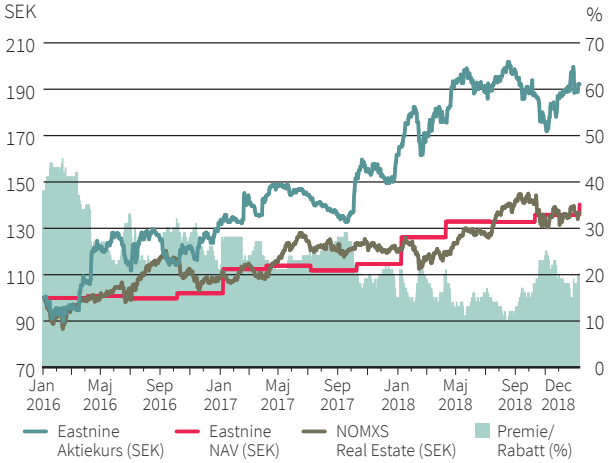


Källa: Euroclear Sweden AB

Kursutveckling 2018, indexerat



Kursutveckling 2016–2018, indexerat



Källa: Thomson Reuters

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Eastnine AB (publ), (Eastnine, Bolaget) organisationsnummer 556693-7404, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari–31 december 2018.

KONCERNEN

Eastnine ett fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm. Med undantag för innehavet i Melon Fashion Group (MFG) som ägs direkt av moderbolaget, förvaltas verksamheten av det estländska dotterföretaget Eastnine Baltics OÜ med lokala dotterbolag i Lettland och Litauen, som tillsammans utgör Eastnine-koncernen.

Rapporteringsvaluta är euro (EUR).

NY FINANSIELL RAPPORTERING

Eastnine har gjort bedömningen att bolaget inte längre faller under IFRS-klassificeringen för investmentbolag, då en majoritet av tillgångarna (exkl. kassa) nu består består av direktägda fastigheter. Från och med den 1 juli 2018 redovisar Eastnine-koncernen således en konsoliderad finansiell rapport bestående av moderbolaget och dess operative dotterbolag, inklusive direktägda fastighetsbolag.

Till och med 30 juni 2018 omfattar Eastnines resultat- och balansräkningar enbart moderbolaget, där dotterbolagen redovisas som värdeförändringar i resultaträkningen. Denna statusförändring redovisas framåtriktat, vilket innebär att historiska siffror inte har omräknats i de finansiella redovisningarna på sid. 43-46. Denna rapport inkluderar däremot konsoliderade proforma-siffror i jämförande syfte (se sid. 67). Alla referenser till proforma-siffror är märkta med "proforma" All övrig finansiell information är baserad på faktiska icke-omräknade rapporterade siffror.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Förvärv av kommersiella fastigheterna Alojas Biroji och Alojas Kvartals i Riga för en sammantagen kontant köpeskilling om 29,6 MEUR slutfördes under det första kvartalet.

Avyttring av icke-kärninnehav för totalt 42,4 MEUR, omfattande samtliga andelar i Komercijalna Banka Skopje, EC Eastern Europe Small Cap Fund och EC Global Frontier Markets Fund.

Johan Ljungberg och Peter Wågström valdes in som nya styrelseledamöter och ersatte Lars O Grönstedt och Göran Bronner. Liselotte Hjorth valdes till ny styrelseordförande.

Byggnationen av det tredje tornet i 3Burės, med 13 270 kvm fullt uthyrd kontorsyta, färdigställdes under det tredje kvartalet.

De två ursprungliga tornen i 3Burės i Vilnius erhöll LEED Platinum-certifiering för gröna byggnader.

INTÄKTER (PROFORMA)

Proforma hyresintäkter för 2018 ökade med 60,1 procent till 9 130 TEUR (5 703). Tillväxten under året hänfördes till förvärvet av Alojasfastigheterna i Riga i februari 2018 och Vertas i Vilnius i juni 2017, och en mindre bidragande faktor tillkom efter färdigställandet av det tredje tornet i 3Burės i september 2018. Jämförbara hyresintäkter i en identisk portfölj ökade med 1,2 procent.

HYRESINTÄKTER

EUR '000	FY 2018[1)]	FY 2017[1)]
Jämförbara fastigheter	4 608	4 552
Utvecklingsprojekt	449	-
Förvärv	4 073	1 151
Hyresintäkter, totalt	**9 130**	**5 703**

1) Proforma

RESULTAT (PROFORMA)

Driftnetto proforma för 12m 2018 uppgick till 7 690 TEUR (proforma 12m 2017: 4 035), motsvarande en överskottsgrad om 84,2 procent (70,8). Ökningen i driftnetto på årsbasis är huvudsakligen hänförlig till förvärvet av Alojas i Riga i februari 2018 och Vertas i Vilnius i juni 2017.

Förvaltningsresultatet uppgick till 3 180 TEUR (-1,344). Centrala administrationskostnader uppgick till 3 387 TEUR (4 154).

Orealiserade värdeförändringar i fastigheter uppgick till 5 483 TEUR (4 546). Orealiserade värdeförändringar i övriga investeringar uppgick till 3 685 TEUR (9 574), varav 299 TEUR (5 729) är hänförligt till Melon Fashion Group och 3 471 TEUR (4 140) till East Capital Baltic Property Funds II och III. Orealiserade värdeförändringar i derivat uppgick till -782 TEUR (780). Realiserade värden och utdelningar uppgick till 5 402 TEUR (4 536) och avser avyttringarna av Komercijalna Banka Skopje, East Capital Eastern Europe Small Cap Fund och East Capital Global Frontier Markets Fund, och utdelningar från Melon Fashion Group och Baltic Property Fund II under året.

Resultat före skatt uppgick till 16 969 TEUR (18 092). Nettoresultatet uppgick till 15 641 TEUR (17 085).

SEGMENTSRAPPORTERING

Segmentet direktägda Fastigheter, som innefattar de direktägda fastighetsdotterbolagen, genererade ett resultat före skatt om 11 100 TEUR för 12m 2018.

Segmentet fastighetsfonder som består av East Capital Baltic Property Fund II och III, genererade resultat före skatt om 4 839 TEUR, av vilket 4 111 TEUR är orealiserade värdeförändringar men som på grund av ändrad redovisning inkluderar en erhållen utdelning om 640 TEUR under Q2 2018, och 728 TEUR är redovisat som realiserat värde, varav 640 TEUR avser erhållen utdelning under Q4 2018.

Segmentet övriga, som idag enbart innefattar Melon Fashion Group och tidigare övriga men nu avyttrade innehav, genererade resultat före skatt om 4 384 TEUR, av vilket 299 TEUR hänförs till orealiserad värdeförändring av MFG-innehavet i EUR (verkligt värde i RUB ökade med 15,4 procent, medan RUB försvagades med 12,8 procent). Realiserad utdelning från MFG uppgick till 3 196 TEUR jämfört med realiserad utdelning om 997 TEUR föregående år.

Kombinerade oallokerade centrala administrationskostnader och övriga rörelsekostnader för 12m 2018 uppgick till -3 554 TEUR och andra oallokerade poster uppgick till -108 TEUR netto. Resultat före skatt på koncernnivå uppgick till 16 662 TEUR, och nettoresultatet uppgick till 15 641 TEUR.

BIDRAG TILL RESULTATET, PER SEGMENT

EUR '000	FY 2018
Förvaltningsresultat	3 960
Orealiserade värdeförändringar	7 140
Bidrag Direktägda fastigheter	**11 100**
Orealiserade värdeförändringar	4 111
Realiserade värdeförändringar	728
Bidrag Fastighetsfonder	**4 839**
Orealiserade värdeförändringar	1 109
Realiserade värdeförändringar	3 275
Bidrag Övriga	**4 384**
Central administration och övriga rörelsekostnader	-3 554
Orealiserade värdeförändringar	-86
Centralt finansnetto	-22
Resultat före skatt, koncern	**16 662**
Resultat efter skatt, koncern	**15 641**

FINANSIERING

Räntebärande skulder vid årets slut uppgick till 67 550 TEUR (proforma 31 dec 2017: 32 545), motsvarande en belåningsgrad om 42,5 procent (30,3). Outnyttjade kreditfaciliteter uppgick till 102 TEUR. Genomsnittlig räntenivå på banklån var 2,4 procent (2,7), inklusive avgifter för outnyttjade krediter. Andra finansiella intäkter och kostnader inkluderar en engångspost om 362 TEUR relaterat till kapitaliserade räntekostnader i det nyligen färdigställda tredje tornet i 3Burės.

Genomsnittlig kapitalbindningstid den 31 december 2018 på räntebärande lån var 4,7 år (5,8). Genomsnittlig räntebindningstid var 4,7 år (5,8), då för närvarande 100 procent av räntan är bunden genom räntederivat. Derivaten värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen, utan någon effekt på kassaflödet. Per den 31 december 2018 uppgick verkligt värde på derivat till -957 TEUR (-176).

Resultatet för året inkluderar finansiella intäkter om 683 TEUR (749) hänförligt till internlån som före rapporteringsförändringen den 1 juli 2018 inte elimineras på koncernnivå.

SKATT

Skattekostnaden för året uppgick till 1 021 TEUR (0) (proforma 2018: 1 325; proforma 2017: 1 008), allt hänförligt till uppskjuten skatt i Eastnine Lithuania där bolagsskatt om 15 procent har applicerats. Den bokförda uppskjutna skatten är hänförlig till omvärderingar till verkligt värde på fastigheterna, räntederivat samt outnyttjade skattemässiga underskott. Ingen bolagsskatt redovisas i Estland eller Lettland, där skatt om 20 procent i huvudsak enbart utgår på utdelade vinstmedel.

FINANSIELL STÄLLNING OCH SUBSTANSVÄRDE

Eget kapital uppgick till 240 819 TEUR (242 457) den 31 december 2018. Soliditeten var 75,8 procent. Substansvärde per aktie var 11,20 EUR (10,57). EPRA substansvärde per aktie var 11,42 EUR (10,68).

KASSAFLÖDE

Kassaflöde från verksamheten före förändringar i rörelsekapital uppgick till 5 682 TEUR. Förändringar i rörelsekapital var -3 865 TEUR. Investeringsverksamheten hade en påverkan om 4 778 TEUR, av vilket majoriteten avsåg det nyligen färdigställda tredje tornet i 3Burės. Finansieringsaktiviteter hade en påverkan om 6 066 TEUR, av vilket -12 880 TEUR avsåg återköp av egna aktier, -4 451 avsåg utdelning till aktieägarna, 12 981 TEUR avsåg finansiering av det tredje tornet och 11 513 TEUR avsåg återbetalning av aktieägartillskott. Totalt kassaflöde för året var 3 105 TEUR. Kassa och likvida medel vid årets slut uppgick till 65 119 TEUR.

INVESTERINGAR OCH AVYTTRINGAR

Under 2018 uppgick Eastnines totala investeringar, inklusive investeringar i den befintliga fastighetsportföljen, till 37,8 MEUR (42,4) och avyttringar uppgick till 42,4 MEUR (24,9).

Eastnine har ett åtagande att investera 20 MEUR i East Capital Baltic Property Fund III. Per 31 december 2018 hade 17,6 MEUR av åtagandet dragits ned av fonden, varav 3,5 MEUR under 2018. Återstående åtagande uppgick till 2,4 MEUR

MEUR	FY 2018	FY 2017
Alojas Biroji	25,6	-
Alojas Kvartals	4,0	-
EC Baltic Property Fund III	3,5	6,0
Vertas	0,1	29,1
3Burės tredje tornet	16,3	7,2
3Burės	0,1	-
Totala investeringar	**49.6**	**42,4**
EC Eastern Europe Small Cap Fund	16,2	8,1
Komercijalna Banka Skopje	13,9	-
EC Global Frontier Markets Fund	12,3	-
EC Baltic Property Fund II	-	9,8
Trev-2 Group	-	5,7
EC Bering Ukraine Fund Class R	-	1,3
Totala avyttringar	**42,4**	**24,9**

** (EC) East Capital*

MODERBOLAGET

Moderbolagets nettoresultat för året uppgick till 6 748 TEUR (17 085 TEUR). Resultatet är huvudsakligen hänförligt till erhållna utdelningar och värdeförändring i det enda innehavet Melon Fashion Group, samt rörelsekostnader och finansiella intäkter/kostnader för moderbolaget.

AKTIEINFORMATION

Aktiekapitalet i Eastnine uppgår till cirka 3,7 MEUR. Det totala antalet aktier i Eastnine AB per den 31 december 2018 uppgick till 22 370 261. Justerat för återköpta aktier i eget förvar, uppgick antalet utestående aktier till 21 501 102. Vägt genomsnittligt antal utestående aktier för året var 22 128 389, justerat för aktieåterköp. Mer information om aktien återfinns på sidorna 38–39.

AKTIEÅTERKÖP OCH UTDELNING

Enligt det nuvarande återköpsprogrammet kan återköp göras så länge Eastnines aktie handlas till en rabatt mot sitt senast publicerade substansvärde per aktie i EUR. Under 2018 återköpte Bolaget 1 447 103 aktier till en snittskurs på 90,37 SEK per aktie. I maj 2018 makulerades totalt 2 445 772 tidigare återköpta aktier. Per 31 december 2018 hade Bolaget 869 159 återköpta aktier i eget förvar, motsvarande 3,9 procent av utestående aktier.

Årsstämman beslutade att betala en ordinarie utdelning för 2017 om 2,10 SEK per aktie, motsvarande 0,21 EUR per aktie. Årstämman beslutade även att utdelningen fördelas på två utbetalningstillfällen om 1,05 SEK per aktie och utbetalningstillfälle. Första utbetalning till aktie-

ägarna genomfördes 2 maj 2018 och den andra 1 november 2018.

Styrelsen kommer att föreslå stämman en ordinarie utdelning om 2,30 SEK/aktie med halvårsvisa utbetalningar. Utdelningen, som motsvarar 2,0 procent av NAV/aktie och en årlig utdelningstillväxt på 10 procent uppgår i EUR till 0,22/aktie.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Britt-Marie Nyman har utsetts till ny CFO och vice VD och tillträder tjänsten senast 1 augusti.

Det tredje tornet i 3Burės tilldelades LEED Platinum certifiering i februari.

Förvärv av S7 kontorspark i Vilnius bestående av 42 500 kvm för en total köpeskilling om 128 MEUR.

Under perioden 1 januari – 8 mars 2019 återköpte Bolaget 287 426 aktier motsvarande 1,3 procent av Bolagets utestående aktier, till en snittskurs på 102,07 SEK per aktie.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Den huvudsakliga risken i Eastnines verksamhet är kommersiell risk i form av förändringar i hyresnivåer, vakanser och räntor samt förändringar i företagsklimatet och valutakurser på de marknader där Eastnine är närvarande. En mer detaljerad redogörelse för Eastnines största risker återfinns i not 28 ”Finansiella risker och riskhantering”

FRAMTIDA UTVECKLING

Bolaget övergår för närvarande mot att bli ett renodlat fastighetsbolag med målet att generera förutsägbara kassaflöden genom att vara en långsiktig ägare av attraktiva kommersiella fastigheter med stabila hyresgäster på de främsta lägena i de baltiska huvudstäderna.

PERSONAL OCH RIKTLINJER FÖR ERSÄTTNINGAR

Den 31 december 2018 hade Eastnine-koncernen 13 heltidsanställda, varav sex på sitt huvudkontor i Stockholm, sex i Vilnius och en i Tallinn. Enligt gällande riktlinjer föreslog styrelsen följande inför årsstämman 2018 beträffande ersättningar till ledande befattningshavare: ersättning utgörs av fast lön, rörlig lön, pensionsoch försäkringsförmåner samt icke monetära förmåner och övrig ersättning. Styrelsen beslutar diskretionärt utifrån interna utvärderingskriterier huruvida rörlig lön skall utgå till ledande befattningshavare. Rörlig lön till ledande befattningshavare kan maximalt uppgå till 50 procent av den fasta lönen. Ledande befattningshavare har individuella premiebaserade pensionsplaner, enligt vilken Bolaget erlägger premier motsvarande 4,5 procent av den fasta lönen upp till 7,5 inkomstbasbelopp och premier motsvarande 30 procent av den fasta lönen på lönedelen som överstiger 7,5 inkomstbasbelopp. För det fall bolaget säger upp den verkställande direktörens anställning har bolaget att iaktta en uppsägningsperiod om sex månader. Därutöver är den verkställande direktören berättigad till ett avgångsvederlag motsvarande sex månadslöner.

Uppgifter om löner och aktuella riktlinjer för ersättningar, andra ersättningar samt sociala kostnader avseende styrelse, ledande befattningshavare och andra anställda framgår av not 8.

BOLAGSSTYRNING OCH STYRELSENS ARBETE

Styrelsen skall bestå av tre till sex ledamöter utan suppleanter. Styrelsens ledamöter väljs årligen vid årsstämman för tiden intill slutet av nästföljande årsstämma. Hela bolagsordningen återfinns på www.eastnine.com.

Information om hur bolaget styrs och kontrolleras, exempelvis genom styrelse och kommittéer, samt intern kontroll och riskhantering återfinns i avsnittet Bolagsstyrning på sidorna 30-37.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att de till årsstämmans förfogande stående fria vinstmedlen i Eastnine AB (publ) disponeras på följande sätt:

TILL ÅRSSTÄMMANS FÖRFOGANDE:	
Överkursfond	260 144 592
Balanserat resultat	-38 626 293
Årets resultat	6 743 930
Summa EUR	**228 262 229**

DISPONERAS PÅ FÖLJANDE SÄTT:	
Utdelning till aktieägarna 2,30 SEK/aktie[1)]	4 594 299
Överförs i ny räkning	223 667 930
(varav överkursfond 260 144 592)	
Summa EUR	**228 262 229**

1) Utdelning betalas inte för Bolagets innehav av egna aktier, vars exakta belopp bestäms på avstämningsdagen för betalning av utdelningen.
1 EUR = 10,62 SEK den 8 mars 2019 (Källa: Reuters). Antal utestående aktier per 8 mars 2019, justerat för återköp, uppgick till 21 213 676.

Koncernens rapport över totalresultat

TEUR	Not	1 jan - 31 dec 2018[1)]	1 jan–31 dec 2017
Hyresintäkter	3	4 855	-
Fastighetskostnader	6	-631	-
Driftnetto		**4 225**	**-**
Centrala administrationskostnader	7	-1 677	-
Räntekostnader	10	-616	-
Andra finansiella intäkter och kostnader	10	369	-
Förvaltningsresultat		**2 302**	**-**
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	15	4 538	-
Orealiserade värdeförändringar i derivat	22	-276	-
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	18	5 881	-
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	4, 18	2 953	-
Värdeförändringar aktier i dotterföretag och intresseföretag	2	1 035	17 583
Erhållna utdelningar	4	930	1 497
Övriga intäkter	5	119	892
Personalkostnader	7, 8	-880	-2 262
Övriga rörelsekostnader	7, 9	-582	-1 259
Finansiella intäkter	10	683	749
Finansiella kostnader	10	-40	-115
Resultat före skatt		**16 662**	**17 085**
Aktuell skatt		0	-
Uppskjuten skatt	11	-1 021	-
Årets resultat[2)]		**15 641**	**17 085**
Resultat per aktie före och efter utspädning , EUR	12	0,71	0,70

1) För de tolv månaderna 2018, redovisas Eastnine som ett investmentbolag under de första sex månaderna (gråmarkerat) och som ett konsoliderande fastighetsbolag för de sista sex månaderna.
2) Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Koncernens balansräkning

TEUR	Not	2018-12-31[1]	2017-12-31[2]
Tillgångar			
Immateriella tillgångar	14	6	-
Förvaltningsfastigheter	15	158 862	-
Inventarier	16	94	-
Aktier i dotterföretag	17	-	153 963
Aktier i intresseföretag	18	-	48 613
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	92 898	-
Lån till koncernföretag	29	-	25 100
Andra långfristiga fordringar	19	213	-
Summa anläggningstillgångar		**252 074**	**227 676**
Kundfordringar	20, 27, 28	330	-
Kortfristiga fordringar	27	47	-
Upplupna ränteintäkter	21	-	2 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	198	218
Likvida medel	27, 28	65 119	13 168
Summa omsättningstillgångar		**65 694**	**15 816**
SUMMA TILLGÅNGAR		**317 767**	**243 492**
Eget kapital	13		
Aktiekapital		3 660	3 658
Övrigt tillskjutet kapital		260 145	277 425
Balanserad vinst eller förlust		-38 626	-55 711
Årets resultat		15 641	17 085
Summa eget kapital		**240 819**	**242 457**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22, 27, 28	64 474	-
Derivatinstrument	22, 27, 28	957	-
Uppskjuten skatteskuld	23	3 745	-
Andra långfristiga skulder	24	1 251	-
Summa långfristiga skulder		**70 427**	**-**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22, 27, 28	3 076	-
Leverantörsskulder	27, 28	1 952	-
Övriga skulder	25, 27	692	180
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	801	855
Summa kortfristiga skulder		**6 521**	**1 035**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**317 767**	**243 492**

1) Eastnine som ett konsoliderat fastighetsbolag.
2) Eastnine som ett investmentbolag.

För information om koncernens ställda säkerheter och eventualförpliktelser, se not 31.

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

TEUR	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare
2018				
Ingående eget kapital 1 januari 2018	**3 658**	**277 425**	**-38 626**	**242 457**
Periodens resultat			15 641	15 641
Totalresultat			**15 641**	**15 641**
Fondemission	3	-3		-
Utdelning till aktieägarna		-4 451		-4 451
Återköp av egna aktier		-12 880		-12 880
Långsiktigt incitamentsprogram (LTIP)		52		51
Utgående eget kapital 31 december 2018	**3 660**	**260 145**	**-22 985**	**240 819**

TEUR				
2017				
Ingående eget kapital 1 januari 2017	**3 655**	**299 613**	**-55 711**	**247 558**
Periodens resultat	-	-	17 085	17 085
Totalresultat			**17 085**	**17 085**
Fondemission	3	-3		-
Utdelning till aktieägarna		-2 267		-2 267
Återköp av egna aktier		-19 920		-19 920
Utgående eget kapital 31 december 2017	**3 658**	**277 425**	**-38 626**	**242 457**

Koncernens rapport över kassaflöden

TEUR	Not	1 jan - 31 dec 2018	1 jan–31 dec 2017
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		16 662	16 451
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30	-10 979	-17 583
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapitalet		**5 682**	**-1 132**
Kassaflöde från förändring i rörelsekapitalet			
Ökning (–)/minskning (+) rörelsefordringar		457	210
Ökning (+)/minskning (–) rörelseskulder		-4 322	-747
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 817**	**-1 669**
Investeringsverksamheten			
Investeringar i befintliga fastigheter		-4 761	-
Köp av inventarier		-17	-
Lån till dotterföretag		-	-4 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-4 778**	**-4 200**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		12 981	-
Amortering av lån		-1 097	-
Återbetalning av aktieägartillskott		11 513	11 000
Utdelning till aktieägarna		-4 451	-2 267
Återköp av egna aktier		-12 880	-19 920
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**6 066**	**-11 187**
Årets kassaflöde		**-3 105**	**-17 056**
Kassa och bank vid årets början		13 168	30 338
Effekt av konsoliderade dotterföretag per 1 juli 2018[1)]		48 869	-
Valutakursdifferenser i likvida medel		-22	-115
Likvida medel vid årets slut		**65 119**	**13 168**

1) Fram till 30 juni 2018 var likvida medel i dotterbolag inkluderade i verkligt värde på aktier i dotterföretag.

Moderbolagets resultaträkning

TEUR	Not	1 jan - 31 dec 2018	1 jan - 31 dec 2017
Värdeförändringar aktier i dotterföretag	2	4 477	9 867
Förändring av verkligt värde på övriga värdepapper	2	300	7 716
Erhållna utdelningar	4	3 196	1 497
Övriga intäkter	5	167	892
Rörelsekostnader	7, 8	-2 750	-3 521
Rörelseresultat		**5 390**	**16 451**
Finansiella intäkter	10	1 376	749
Finansiella kostnader	10	-22	-115
Resultat före skatt		**6 744**	**17 085**
Skatt	11	-	-
Årets resultat[1)]		**6 744**	**17 085**

1) Årets resultat överensstämmer med årets totalresultat.

Moderbolagets balansräkning

TEUR	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Aktier i dotterföretag	17, 27	146 946	153 963
Aktier i intresseföretag	27	48 912	48 613
Lån till koncernföretag	29	27 527	25 100
Summa anläggningstillgångar		**223 385**	**227 676**
Kortfristiga fordringar		2	-
Upplupna ränteintäkter	21, 29	1 376	2 430
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	74	218
Kassa och bank		7 898	13 168
Summa omsättningstillgångar		**9 350**	**15 816**
SUMMA TILLGÅNGAR		**232 736**	**243 492**
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		3 660	3 658
Fritt eget kapital			
Överkursfond		260 145	277 425
Balanserad vinst eller förlust		-38 626	55 711
Årets resultat		6 744	17 085
Summa eget kapital		**231 922**	**353 879**
Långfristiga skulder			
Andra långfristiga skulder		11	-
Summa långfristiga skulder		**11**	**-**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		151	72
Övriga skulder	25	108	108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		543	855
Summa kortfristiga skulder		**803**	**1 035**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**232 736**	**243 492**

För information om koncernens ställda säkerheter och eventualförpliktelser, se not 31.

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

TEUR	Aktiekapital	Överkursfond	Balanserade vinstmedel inkl. årets resultat	Totalt eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare
2018				
Ingående eget kapital 1 januari 2018	**3 658**	**277 425**	**-38 626**	**242 457**
Periodens resultat			6 744	6 744
Totalresultat			**6 744**	**6 744**
Fondemission	3	-3		-
Utdelning till aktieägarna		-4 451		-4 451
Återköp av egna aktier		-12 880		-12 880
Långsiktigt incitamentsprogram (LTIP)		52		52
Utgående eget kapital 31 december 2018	**3 660**	**260 145**	**-31 882**	**231 923**

TEUR				
2017				
Ingående eget kapital 1 januari 2017	**3 655**	**299 613**	**-55 711**	**247 558**
Periodens resultat	-	-	17 085	17 085
Totalresultat			**17 085**	**17 085**
Fondemission	3	-3		-
Utdelning till aktieägarna		-2 267		-2 267
Återköp av egna aktier		-19 920		-19 920
Utgående eget kapital 31 december 2017	**3 658**	**277 425**	**-38 626**	**242 457**

Moderbolagets rapport över kassaflöden

TEUR	Not	1 jan - 31 dec 2018	1 jan–31 dec 2017
Den löpande verksamheten			
Resultat före skatt		6 744	16 451
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30	-4 777	-17 583
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet		**1 967**	**-1 132**
Kassaflöde från rörelsekapitalet			
Ökning (-)/minskning(+) rörelsefordringar		1 196	210
Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder		-169	-747
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**2 994**	**-1 669**
Investeringsverksamheten			
Lån till dotterföretag		-2 427	-4 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-2 427**	**-4 200**
Återbetalning av aktieägartillskott		11 513	11 000
Utdelning till aktieägarna		-4 451	-2 267
Aktieåterköp		-12 880	-19 920
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-5 818**	**-11 187**
Årets kassaflöde		**-5 251**	**-17 056**
Kassa och bank vid årets början		13 168	30 338
Valutakursdifferenser i likvida medel		-19	-115
Likvida medel vid årets slut		**7 898**	**13 168**

Noter till de finansiella rapporterna

1 REDOVISNINGSPRINCIPER

ÖVERENSSTÄMMELSE MED NORMGIVNING OCH LAG

Redovisningen har upprättats i enlighet med International Financial Reporting Standards (”IFRS”) som utfärdats av International Accounting Standards Board (”IASB”) i den lydelse som godkänts av EU-kommissionen för tillämpning inom Europeiska unionen. Vidare har Rådets för finansiell rapportering rekommendation RFR 1 tillämpats. Redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent för alla perioder som finansiella rapporter avser, om inte annat anges.

Under perioden 1 januari 2014 – 30 juni 2018 tillämpades undantaget från konsolidering för investmentbolag (investment entities) enligt IFRS 10, varvid samtliga innehav värderades till verkligt värde över årets resultat. Vid bedömningen av Eastnine AB, har slutsatsen dragits att bolaget inte längre faller under klassificeringen av investmentbolag, då en majoritet av portföljen (exkl. kassa) nu består av direktägda fastighetstillgångar. Från och med 1 juli 2018, rapporterar Eastnine-koncernen en konsoliderad finansiell rapport bestående av moderbolaget och dess operativa dotterbolag, inklusive direktägda fastighetsdotterbolag. Denna statusförändring redovisas framåtriktat.

På grund av statusändringen tillämpas ändringar i redovisningsprinciper från och med 1 juli 2018, jämfört med årsredovisningen för 2017. Som tidigare nämnt, inkluderas moderbolaget och dotterbolagen i den konsoliderade finansiella rapporteringen. För dotterbolag som tidigare värderades till verkligt värde i enlighet med IFRS 10, har Rörelseförvärv (IFRS 3) tillämpats. Dagen för statusändringen utgör antagen förvärvsdag. Dotterbolagens verkliga värde per förvärvsdagen används som antaget anskaffningsvärde. Dotterbolagen konsolideras framåtriktat från det datumet, vilket innebär att historiska siffror inte har omräknats.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernbolag, elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Innehavet i Melon Fashion Group (MFG) kommer även fortsättningsvis att mätas, kontrolleras och bevakas baserat på verkligt värde och redovisas som finansiella instrument till verkligt värde via resultatet, i enlighet med IFRS 9 och IAS 28 s. 18-19. Fastigheter värderas till verkligt värde via resultatet. Säkringsredovisning tillämpas inte på ränteswappar, i stället redovisas swapparna till verkligt värde via resultatet. Lån och andra finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Uppskjuten skatt redovisas i Eastnine Litauen, där företagsskatt om 15 procent har applicerats. Ingen företagsskatt utgår i Estland eller Lettland, där företagsskatt om 20 procent enbart erläggs på utdelad vinst.

De separata finansiella rapporterna för moderbolaget Eastnine AB har upprättats i enlighet med RFR 2. Moderbolagets redovisning överensstämmer med koncernens principer med tillägg för värdering av aktier i dotterbolag. Från och med dagen för statusändring redovisas aktier i dotterbolag till historiskt anskaffningsvärde. Värdet prövas löpande för nedskrivningsbehov.

Årsredovisningen och koncernredovisningen godkändes för utfärdande av styrelsen den 19 mars 2019. Resultat- och balansräkningen för Koncernen och Moderbolaget blir föremål för fastställelse vid årsstämman den 15 maj 2019.

NYA IFRS

Inga nya eller ändrade IFRS med tillämpning från 2018 har förändrat Bolagets redovisning.

Ett antal nya eller ändrade IFRS som träder i kraft för rapportperioder som börjar 1 januari 2019 eller senare har publicerats av IASB. Bolaget planerar inte förtida tillämpning av dessa standarder och de bedöms inte komma att ha någon väsentlig påverkan på bolagets redovisning, vilket inkluderar den nya standarden IFRS 16 Leases.

IFRS 16 Leasingavtal - denna standard ersätter IAS 17 och tillämpas från 2019. Den nya standarden kräver att leasingtagare redovisar tillgångar och skulder som är hänförliga till alla leasingavtal, med undantag för avtal som är kortare än tolv månader och/eller avser små belopp. Redovisningen av dessa leasingavtal kan ändras till följd av den nya standarden. I fråga om Eastnines status som hyresvärd och leasegivare förväntas inte förändringen påverka bolagets uttalanden. Standarden omfattar även rapportering av arrenden. Detta kommer att innebära en förändring av Eastnines räkenskaper, men förväntas inte ha någon väsentlig på den finansiella rapporteringen.

FUNKTIONELL VALUTA OCH RAPPORTERINGSVALUTA

Moderbolagets funktionella valuta är euro (EUR), vilket även är rapporteringsvaluta för Moderbolaget och Koncernen. Följaktligen upprättas alla finansiella rapporter i EUR. Alla belopp är, om inte annat anges, avrundade till närmast hela tusental. Observera att viss sifferinformation inte summerar på grund av avrundningar

BEDÖMNINGAR OCH UPPSKATTNINGAR I DE FINANSIELLA RAPPORTERNA

Att upprätta de finansiella rapporterna i enlighet med IFRS kräver att företagsledningen gör bedömningar och uppskattningar samt antaganden som påverkar tillämpningen av redovisningsprinciperna och de redovisade beloppen för tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Det faktiska utfallet kan avvika från dessa uppskattningar och bedömningar. Uppskattningar och bedömningar ses över regelbundet. Ändringar av uppskattningar redovisas i den period ändringen görs och i de framtida perioder som påverkas. Företagsledningen har med styrelsen diskuterat utvecklingen, val av och upplysningar om viktigare redovisningsprinciper och uppskattningar, samt tillämpningen av dessa principer och uppskattningar

VIKTIGA KÄLLOR TILL OSÄKERHET I UPPSKATTNINGARNA

De källor till osäkerhet i uppskattningarna som anges nedan avser sådana som innebär en betydande risk för att tillgångars och skulders värde kan komma att behöva justeras i väsentlig grad under det kommande räkenskapsåret.

Inom området värdering av förvaltningsfastigheter kan bedömningar och antaganden ge en betydande påverkan på koncernens resultat och finansiella ställning. Värderingen kräver bedömning av och antaganden om framtida kassaflöde samt fastställande av diskonteringsfaktor (avkastningskrav). För att avspegla den osäkerhet som finns i gjorda antaganden och bedömningar anges vanligtvis vid fastighetsvärdering ett osäkerhetsintervall om +/- 5 – 10 procent.

Övriga investeringar som inte handlas på en marknad som bedöms som aktiv och verkligt värde inte bestäms mot bakgrund av faktiska köpkurser utan med hjälp av värderingsmodeller (se nedan under finansiella instrument) finns en risk att innehaven kommer att ha betydligt annorlunda verkligt värde i kommande perioder. Bolaget tillämpar sina modeller på ett konsekvent sätt mellan perioderna, men beräkningen av verkligt värde karaktäriseras av osäkerhet.

Baserat på de kontroller som tillämpas, anser Koncernen att de verkliga värden som redovisas i balansräkningen är väl genomarbetade och avvägda för att återspegla de underliggande ekonomiska värdena.

Not 1 forts.

VÄSENTLIGA REDOVISNINGSPRINCIPER FÖR KONCERNEN

Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar Moderbolaget, dotterbolag och joint ventures. Dotterbolag är bolag över vilka Moderbolaget har bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande föreligger om Moderbolaget har kontroll över investeringsobjektet, exponeras för eller har rätt till rörlig avkastning från sitt åtagande och kan använda sin makt över investeringen för att påverka avkastningen. Vid bedömning om huruvida bestämmande inflytande föreligger, tas hänsyn till om potentiella rösträtter och faktisk kontroll av aktierna existerar.

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden. Detta innebär att tillgångar och skulder och eventualförpliktelser har värderats till verkligt värde vid förvärvstidpunkten enligt en fastställd tilldelning av köpeskilling. Intäkterna och kostnaderna i förvärvade bolag inkluderas i Koncernredovisningen från den tidpunkt de blev tillgängliga. resultaträkningen för avyttrade bolag inkluderas fram till den dag då bolaget utrymdes.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter eller kostnader samt orealiserade vinster eller förluster som uppkommer från koncerninterna transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet när Koncernredovisningen upprättas

Rörelseförvärv

Vid förvärv där Eastnine erhåller bestämmande inflytande över en rörelse tillämpas förvärvsmetoden. Den förvärvade enhetens identifierbara tillgångar, skulder och eventualförpliktelser redovisas till verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Intäkter, kostnader och resultat hänförlig till de förvärvade verksamheterna inkluderas från det datum då bestämmande inflytande över enheten erhålls. Uppskjuten skatt för eventuella övervärden som kan hänföras till förvärvet redovisas som en skuld på grundval av den nominella skattesatsen. I goodwill ingår skillnaden mellan uppskjuten skatt i enlighet med den nominella skattesatsen och det värde till vilket den temporära skillnaden mäts i köpeskillingen. Transaktionskostnader redovisas som administrationskostnader i samband med förvärvet. Vid förvärv av ytterligare aktier i ett bolag i en sådan omfattning att Eastnine får bestämmande inflytande, omvärderas tidigare aktier till verkligt värde och eventuell vinst (förlust) redovisas i resultaträkningen. Om förvärvet av ytterligare aktier i stället sker i ett bolag som tidigare konsoliderats, redovisas skillnaden mellan köpeskillingen och nettovärdet från och med balansdagen för transaktionen som en ägartransaktion direkt mot eget kapital. Vid partiell försäljning av ett koncernbolag men med bibehållet bestämmande inflytande, redovisas skillnaden mellan försäljningspriset och värdet på den sålda aktien som en ägartransaktion direkt mot eget kapital. Vid partiell försäljning av ett koncernbolag där det bestämmande inflytandet gått förlorat, redovisas en kapitalvinst (-förlust) med en omvärdering av kvarvarande innehav i resultaträkningen.

Intäkter

Leasingavtalen klassificeras som operationella leasingavtal på basis av att fastigheten fortfarande ingår i Eastnines ägandestruktur. Hyresintäkter från förvaltningsfastigheter redovisas linjärt i årets resultat enligt villkoren i leasingavtalet. Den aggregerade kostnaden för incitament redovisas som en minskning av hyresintäkterna på linjär basis över leasingperioden. Intäkterna från fastighetsförsäljningar redovisas på utträdesdagen.

Kostnader

Fastighetskostnader avser huvudsakligen drift, reparation, underhåll, hyresgästanpassningar och fastighetsskatt. Försäljnings- och administrationskostnader avser främst kostnader för centrala funktioner såsom affärsutveckling, redovisning, juridik, IT, kontor samt Koncernens ledningsgrupp.

Kostnaden för rörlig ersättning uppskattas och periodiseras kvartalsvis. Skillnaden mellan den upplupna rörliga ersättningen och den faktiska betalningen redovisas i resultaträkningen under nästföljande år. Förpliktelser avseende avgiftsbestämda planer kostnadsförs i resultaträkningen i samma takt som lönerna kostnadsförs.

Koncernen har ett aktierelaterat incitamentsprogram enligt vilket Eastnine tilldelar egetkapitalinstrument till sina anställda. De aktierelaterade incitamentsprogrammen ger anställda rätt att erhålla Eastnines aktier om vissa villkor uppfylls. Verkligt värde för dessa rättigheter fastställs vid tilldelningstidpunkten genom användning av lämpliga värderingsmodeller, med beaktande av villkoren för tilldelningen samt Koncernens uppskattning av antalet rättigheter som så småningom kommer att intjänas, och ska omprövas vid varje rapporteringsdatum. Kostnader för sociala avgifter redovisas under intjänandeperioden och avsättningen för sociala avgifter omvärderas på varje rapporteringsdag för att säkerställa att avsättningen baseras på rättens verkliga värde på rapporteringsdagen. Kostnaden för aktierelaterade incitamentsprogram beräknas utifrån det verkliga värdet för egetkapitalinstrument den dag de beviljas och redovisas som en kostnad linjärt över intjänandeperioden med motsvarande ökning av eget kapital. Intjänandeperioden avser den tidslängd då anställda måste vara i tjänst hos Eastnine för att uppnå rätten till intjänande.

Leasing

Eastnine har som hyresgäst ingått ett antal tomträtts- och mindre leasingavtal för kontorsmaskiner och kontorslokaler.

På basis av att väsentliga risker och fördelar kvarstår hos leasegivaren, har alla arrende-, hyres- och leasingavtal redovisats som operationella leasingavtal. Kostnaderna kostnadsförs på löpande basis.

Transaktioner i utländsk valuta

Funktionell valuta i koncernens företag är EUR. Transaktioner i andra valutor än EUR omräknas till funktionell valuta till den växelkurs som gäller på transaktionsdagen. Monetära tillgångar och skulder denominerade i utländsk valuta omräknas till den funktionella valutan till stängningskursen. Valutakursdifferenser som uppstår vid valutaomräkningar redovisas netto som antingen finansiella intäkter eller finansiella kostnader i resultaträkningen.

Finansiella intäkter och kostnader

Ränteintäkter och räntekostnader på finansiella instrument redovisas i resultaträkningen under den period som beloppen avser. Finansiella intäkter består av ränteintäkter från banktillgodohavanden, fordringar samt räntebärande värdepapper. Finansiella kostnader består av räntekostnader på lån och andra räntebärande skulder. Valutakursvinster och -förluster på monetära tillgångar och skulder redovisas netto. Dessutom redovisas förändringar i verkligt värde i obligationer och andra certifikat som klassificeras som kortfristiga placeringar och värderas till verkligt värde via resultaträkningen netto som finansiella intäkter eller kostnader.

Ränteintäkter på fordringar och räntekostnader på skulder beräknas med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som diskonterar instrumentets framtida kassaflöden till det initiala redovisade värdet på instrumentet.

Transaktionsutgifter i samband med upptagande av lån reducerar det redovisade värdet på lånet och periodiseras som kostnad i effektivräntan.

Räntekostnader och andra finansiella kostnader hänförliga till nybyggnation aktiveras under uppförandet, medan de kostnadsförs löpande vid renovering och utbyggnad då investeringarna är mindre och genomförandetiden vanligen kortare.

Skatter

Inkomstskatt består av aktuell och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen utom när den underliggande transaktionen redovisas direkt mot eget kapital eller i övrigt totalresultat. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende innevarande år, med användning av de skattesatser som har antagits eller i praktiken har införts före rapporteringsdagen samt justeringar av

aktuella skatter som kan hänföras till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt redovisas med avseende på temporära skillnader som uppkommer mellan det redovisade värdet av tillgångar och skulder i den finansiella rapporteringen och de belopp som används för skatteändamål, med tillämpning av de skattesatser som har införts eller aviserats per rapporteringsdagen. Temporära skillnader beaktas inte i goodwill som uppkommer vid konsolidering eller i skillnader hänförliga till dotterföretag och intressebolag som inte förväntas bli beskattade inom en överskådlig framtid. Uppskjutna skattefordringar som kan hänföras till avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den utsträckning de sannolikt kommer att utnyttjas och resultera i lägre skattebetalningar i framtiden. Värdet av uppskjutna skattefordringar reduceras när det inte längre anses sannolikt att de kan utnyttjas. Uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder i samma land redovisas netto.

Vid förvärv av aktier i dotterbolag består förvärvet antingen av ett rörelseförvärv eller ett förvärv av tillgångar. Vid företagsförvärv redovisas uppskjuten skatt till det nominella värdet av den tillämpliga skattesatsen utan diskontering i enlighet med ovanstående principer. Vid tillgångsanskaffning redovisas ingen uppskjuten skatt separat på förvärvsdagen. Tillgången redovisas till anskaffningskostnad. Efter förvärvet redovisas hela beloppet för uppskjuten skatt för framtida värdeförändringar, med undantag av en justering för den initiala värderingen av uppskjuten skatt.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar aktier och andelar i investeringsaktiviteter (inklusive investeringar i intressebolag, och fonder), likvida medel, kundfordringar och andra fordringar på tillgångssidan och leverantörsskulder, låneskulder, ränteswappar och andra kortfristiga skulder på skuldsidan.

Redovisning och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller skuld redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i villkoren för instrumentet. Förvärv och avyttringar av finansiella tillgångar redovisas på transaktionsdagen, som är den dag då bolaget blir skyldigt att förvärva eller sälja tillgången. Upplåning redovisas på den dag då transaktionen är avslutad, transaktionsdagen.

Kundfordringar redovisas i balansräkningen när en faktura skickas. Skulder redovisas när motparten har fullgjort sitt åtagande och en avtalsenlig betalningsskyldighet föreligger, oavsett om en faktura har mottagits eller ej. Leverantörsskuld redovisas när fakturan har mottagits.

En finansiell tillgång (eller del därav) tas bort från balansräkningen när rättigheterna i avtalet realiseras eller löper ut, eller när bolaget har överlåtit väsentligen samtliga risker och förmåner som är förknippade med ägarstrukturen. En finansiell skuld (eller del därav) avlägsnas från balansräkningen när förpliktelsen som anges i avtalet har fullgjorts eller på annat sätt utsläckts. En finansiell tillgång och finansiell skuld kvittas och redovisas i balansräkningen med ett nettobelopp endast när det föreligger laglig rätt till kvittning och när avsikten är att att reglera posten med ett nettobelopp eller att samtidigt realisera tillgången och reglera skulden.

Klassificering och mätning

Finansiella instrument redovisas initialt till verkligt värde, vilket normalt utgörs av anskaffningsutgiften, med finansiella tillgångar och skulder som inte redovisas till verkligt värde via resultatet med tilllägg/avdrag för transaktionsutgifter. Klassificeringen avgör hur det finansiella instrumentet värderas efter första redovisningstillfället, enligt beskrivningen nedan.

Finansiella tillgångar till upplupet anskaffningsvärde

Lån, fordringar och kortfristiga investeringar som innefattar insättningar i balansräkningen som består av omedelbart tillgängliga tillgodohavanden hos banker och motsvarande institut, redovisas till upplupet anskaffningsvärde, med användning av effektivräntemetoden. Bankmedel och korta fordringar, för vilka diskontering inte har en väsentlig effekt, redovisas till nominellt belopp.

Låneskulder och andra finansiella skulder

I denna kategori ingår lån och andra finansiella skulder, till exempel leverantörsskulder. Låneskulder och andra finansiella skulder (med undantag föreventuella ränteswappar med negativt värde) värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Finansiella tillgångar och skulder värderade till verkligt värde via resultaträkningen

Aktier och andelar i investeringsaktiviteter och kortfristiga placeringar redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. För investeringar som utgör intressebolag tillämpar koncernen ett undantag i IAS 28.18 för investerande företag som innebär att innehav redovisas till verkligt värde via resultatet. Dessutom redovisas ränteswappar till verkligt värde via resultaträkningen (se avsnittet nedan om säkringsredovisning).

IPEVC Guidelines och riktlinjerna i International Valuation Standards Council (”IVSC”) tillämpas för fastställande av verkligt värde. Onoterade innehav, utom förvaltningsfastigheter, ska inledningsvis värderas till anskaffningspris och därefter till verkligt värde i enlighet med IFRS 13, med tillämpning av International Private Equity and Venture Capital Valuation Guidelines (IPEVC:s riktlinjer). I korthet används följande metoder, i rangordning: priset på nyligen genomförda transaktioner; oberoende tillförlitlig värdering som kan styrkas; andra värderingsmetoder som tydligt och obestridligen ger en bättre uppskattning av det verkliga värdet eller; det verkliga värdet på föregående rapporteringsdag förblir den bästa uppskattningen av verkligt värde, med beaktande av värdeförändringar på grund av händelser eller förändringar i omständigheterna. Företaget kan begära, när detta bedöms vara nödvändigt, en oberoende värderingsman för att göra en värdering av en investering.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas i syfte att erhålla hyresintäkter och/eller värdestegring. Vid det första redovisningstillfället redovisas alla förvärvade förvaltningsfastigheter till anskaffningsvärde. I de finansiella rapporterna värderas därefter förvaltningsfastigheter till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Det verkliga värdet på förvaltningsfastigheten justeras varje gång som finansiella rapporter upprättas, och ändringen redovisas som vinst eller förlust i resultaträkningen. Under räkenskapsåret äger en pågående intern omvärdering rum baserat på ortsprismodellen, som beaktar signifikanta och oförutsedda ändringar i hyresintäkter, krav på marknadsavkastning eller andra händelser som påtagligt kan påverka marknadsvärdet på egendomen. En påtaglig inverkan tas upp i resultaträkningen om den innebär mer än +/- 5 procent förändring av fastighetsvärdet jämfört med den senaste externa värderingen. För att säkerställa värderingarna bekräftas värderingen normalt sett årligen av oberoende tillgångsvärderare som tillämpar en metod för verkligt värde.

För byggnader som är under uppförande för framtida bruk som förvaltningsfastighet kan marknadsvärde i undantagsfall inte fastställas med tillräcklig säkerhet innan byggnaden är färdigställd och det finns verifierade hyresintäkter. Byggnader under uppförande kan därför i dessa undantagsfall komma att värderas till nedlagda kostnader.

Tillkommande utgifter aktiveras endast när det är troligt att framtida ekonomiska fördelar förknippade med tillgången kommer att erhållas av koncernen och utgiften kan fastställas med tillförlitlighet, samt att åtgärden avser utbyte av en befintlig eller införande av en ny identifierad komponent. Övriga reparations- och underhållsutgifter kostnadsförs löpande i den period de uppstår.

Not 1 forts.

Säkringsredovisning
Säkringsredovisning tillämpas inte för räntederivat. Därför redovisas derivatförändringar i verkligt värde i rapporten över finansiell ställning som orealiserade värdeförändringar i resultaträkningen.

Inventarier och immateriella tillgångar
Inventarier och immateriella tillgångar redovisas till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar. Avskrivning sker linjärt över nyttjandeperioden.

Avsättningar
En avsättning redovisas i balansräkningen när Koncernen har en befintlig legal eller informell förpliktelse till följd av tidigare händelser, när ett utflöde av resurser sannolikt kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och när beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. I de fall då betalningsdagen har en väsentlig inverkan, beräknas avsättningsbeloppet genom diskontering av det förväntade framtida kassaflödet till en räntesats före skatt som återspeglar relevanta marknadsbedömningar av effekten av pengarnas tidsvärde och, i förekommande fall, de risker som är förknippade med skulden.

En avsättning för omstrukturering redovisas när Koncernen har fastställt en uttrycklig, formell omstruktureringsplan och omstrukturering endera har påbörjats eller offentliggjorts. Inga avsättningar görs för framtida rörelsekostnader.

Nedskrivningar
Redovisade värden för Koncernens tillgångar, exklusive tillgångar som redovisas till verkligt värde via resultaträkningen, prövas varje balansdag för indikationer på nedskrivning.

Förväntade kreditförluster redovisas i relation till finansiella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen. Objektiva bevis för förlusthändelser krävs inte. Förväntade förlustnivåer baseras på historisk erfarenhet och ytterligare information om aktuella och framtida förhållanden.

Materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar som inte redovisas till verkligt värde via resultaträkningen prövas för nedskrivning när det föreligger indikation på nedskrivningsbehov. En nedskrivning redovisas om det högre av nyttjandevärdet och verkligt värde minus försäljningskostnader är lägre än det redovisade värdet. Om en tillgång inte genererar kassainflöden som till stor del är oberoende av kassainflöden från andra tillgångar, testas tillgången i den minsta grupp av tillgångar som genererar i stort sett oberoende kassainflöden (en kassagenererande enhet). En kassagenererande enhet kan inte vara större än ett rörelsesegment. Nyttjandevärde uppskattas som nuvärdet av förväntade framtida kassaflöden som genereras av tillgången/den kassagenererande enheten.

Eventuella nedskrivningar redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalys upprättas i enlighet med den indirekta metoden. Detta innebär att resultatet justeras för transaktioner som inte har resulterat i utbetalningar eller intäkter under perioden och för eventuella intäkter eller kostnader som kan hänföras till kassaflöde från investerings- eller finansieringsaktiviteter.

Återköp av aktier
Återköp av egna aktier redovisas som en reduktion av eget kapital. Dessa aktier är emitterade men inte utestående och ingår inte i beräkningen av utdelningar eller resultat per aktie.

Utdelning
Utdelningen reducerar eget kapital när den har godkänts av årsstämman.

Resultat per aktie
Resultat per aktie beräknas genom att dividera vinsten eller förlusten med det vägda genomsnittet av antalet utestående stamaktier under året. Vid beräkning av resultat per aktie efter utspädning, justeras resultatet och det genomsnittliga antalet aktier för att ta hänsyn till de potentiella stamaktiernas utspädningseffekter.

Eventualförpliktelser
En eventualförbindelse redovisas när det föreligger en möjlig förpliktelse som härrör från tidigare händelser och vars existens bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som avsättning då ett utflöde av resurser sannolikt inte kommer att krävas.

Moderbolagets redovisningsprinciper
De separata finansiella rapporterna för Moderbolaget, Eastnine AB, utarbetas i enlighet med RFR 2. De tillämpade redovisningsprinciperna återfinns i de tillämpliga delarna av Koncernens redovisningsprinciper, med tillägg av följande för Moderbolaget.

Aktier i dotterbolag
Aktier i dotterbolag redovisas till historiskt anskaffningsvärde. Värdet testas regelbundet för nedskrivningsbehov.

Utdelning
Utdelningar från dotterföretag och intressebolag redovisas som intäkt när rätten till utdelning har fastställts. Förväntad utdelning från dotterbolag redovisas när Moderbolaget har ensamrätt att besluta om utdelningens storlek och Moderbolaget har fattat beslut om utdelningens storlek innan de offentliggör sina finansiella rapporter. Om det redovisade värdet i Moderbolagets innehav i dotterbolaget eller intressebolaget skulle överstiga det redovisade värdet i de finansiella rapporterna, måste detta betraktas som en indikation på nedskrivning och nedskrivningsprövning ska utföras.

Koncernbidrag
Koncernbidrag som erhållits från ett dotterbolag redovisas enligt samma principer som konventionella utdelningar från dotterbolag. Koncernbidrag som betalas till dotterföretag redovisas som en investering i andelar i koncernföretag. Aktieägartillskott redovisas av givaren som en ökning av aktiernas bokförda nettovärde och av mottagaren som en ökning av fritt eget kapital.

Finansiella garantier
Moderbolagets finansiella garantiavtal utgörs av garantier för bolag inom Koncernen. För redovisning av finansiella garantier tillämpar Moderbolaget en av de regler om befrielse som tillåts enligt RFR2 jämfört med reglerna i IFRS 9 Finansiella instrument. Moderbolaget redovisar finansiella garantiavtal som en avsättning i balansräkningen när bolaget har ett åtagande om en sannolik betalning. I annat fall redovisas förpliktelsen som eventualförpliktelser.

2 SEGMENTRAPPORTERING

Eastnine AB klassificerar Bolagets olika segment utifrån karaktären på dess investeringar. Ledningen följer upp innehaven på följande segment: Direktägda fastigheter, Fastighetsfonder och Övriga.

Segmentsrapporteringen 2018 redovisar Eastnine som ett investmentbolag under de första sex månaderna (gråmarkerat) och som ett konsoliderat fastighetsbolag för de sista sex månaderna.

TEUR 1 jan–31 dec 2018	Direktägda fastigheter	Fastighets-fonder	Övriga	Ofördelat	Summa
Hyresintäkter	4 855	-	-	-	4 855
Övriga intäkter	-	-	-	-	-
Fastighetskostnader	-631	-	-	-	-631
Driftnetto	**4 225**	**-**	**-**	**-**	**4 225**
Centrala administrationskostnader	-	-	-	-1 677	-1 677
Räntekostnader	-616	-	-	-	-616
Andra finansiella intäkter och kostnader	351	-	-	18	369
Förvaltningsresultat	**3 960**	**-**	**-**	**-1 659**	**2 302**
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	4 538	-	-	-	4 538
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-276	-	-	-	-276
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	-	2 225	3 742	-86	5 881
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	687	2 266	-	2 953
Värdeförändringar aktier i dotterföretag och intresseföretag	2 196	1 886	-2 632	-415	1 035
Erhållna utdelningar	-	-	930	-	930
Övriga intäkter	-	41	79	-	119
Personalkostnader	-	-	-	-880	-880
Övriga rörelsekostnader	-	-	-	-582	-582
Finansiella intäkter	683	-	-	-	683
Finansiella kostnader	-	-	-	-40	-40
Resultat före skatt	**11 100**	**4 839**	**4 384**	**-3 661**	**16 662**
Uppskjuten skatt	-1 021	-	-	-	-1 021
Årets resultat	**10 079**	**4 839**	**4 384**	**-3 661**	**15 641**
Värde på fastigheter	**158 862**	**-**	**-**	**-**	**158 862**
Värde på värdepappersinnehav	**-**	**43 986**	**48 912**	**-**	**92 898**
Skulder till kreditinstitut	**67 550**	**-**	**-**	**-**	**67 550**

TEUR 1 jan–31 dec 2017	Direktägda fastigheter	Fastighets-fonder	Övriga	Ofördelat	Summa
Värdeförändringar i portföljen	6 695	4 140	5 699	–	16 534
Erhållna utdelningar	–	1 067	990	–	2 057
Övriga kostnader	–	–	–	–1 008	–1 008
Värdeförändringar aktier i dotterföretag	**6 695**	**5 207**	**6 689**	**–1 008**	**17 583**
Erhållna utdelningar	–	–	1 497	–	1 497
Övriga intäkter	–	52	666	175	892
Personalkostnader	–	–	–	–2 262	–2 262
Övriga rörelsekostnader	–	–	–	–1 259	–1 259
Rörelseresultat	**6 695**	**5 259**	**8 851**	**–4 354**	**16 451**
Finansiella intäkter	749	–	–	–	749
Finansiella kostnader	–	–	–	–115	–115
Periodens resultat före skatt	**7 444**	**5 259**	**8 851**	**–4 469**	**17 085**
Tillgångar	**74 164**	**37 064**	**90 213**	**42 051**	**243 492**

3 HYRESINTÄKTER

OPERATIONELL LEASING – KONCERNEN SOM LEASEGIVARE
Samtliga förvaltningsfastigheter hyrs ut under operationella leasingavtal och genererar hyresintäkter. Framtida hyresintäkter som hänför sig till icke uppsägningsbara operationella leasingavtal fördelas enligt följande:

Förfallostruktur befintiga avtal, 2018-12-31

Kontraktsförfall, TEUR	Kontrakterad årshyra
Inom 1 år	3 867
Mellan 1 till 5 år	4 044
Senare än 5 år	627
Garage och parkering	463
Summa	**9 001**

Avvikelsen mellan totalt löpande hyra 31 december 2018 och intäkter enligt redovisningen 2018 beror på köpta/sålda fastigheter, omförhandlingar samt förändringar av uthyrningsgraden under 2018. Kontrakt avseende garage/parkeringsplatser löper tills vidare. Ingen upplysning om variabla hyresintäkter lämnas då de uppgår till en oväsentlig del av de totala hyresintäkterna

Avtalade framtida hyresintäkter

TEUR	31 Dec 2018	31 Dec 2017
Inom 1 år	7 534	-
Mellan 1 till 5 år	17 874	-
Senare än 5 år	13 269	-
Summa	**38 677**	**-**

4 REALISERADE VÄRDEFÖRÄNDRINGAR OCH UTDELNINGAR FRÅN INVESTERINGAR

	Koncernen		Moderbolaget	
TEUR	**2018**	2017	**2018**	2017
Melon Fashion Group	3 196	997	3 196	997
Eastnine Investments AB	-	500	-	500
East Capital Baltic Property Funds II	640	-	-	-
Återbetalning av förvaltningsavgifter från fonder	48	-	-	-
Summa	**3 883**	**1 497**	**3 196**	**1 497**

5 ÖVRIGA INTÄKTER

	Koncernen		Moderbolaget	
TEUR	**2018**	2017	**2018**	2017
Återbetalning av förvaltningsavgifter från fonder	119	717	167	717
Rådgivnings- och förvaltningstjänster till koncernföretag	-	175	-	175
Summa	119	892	167	892

6 FASTIGHETSKOSTNADER

Fördelning per kostnadsslag, TEUR	Koncernen **2018**	2017	Moderbolaget **2018**	2017
Löpande reparationer och underhåll	-297	-	-	-
Andra direkta fastighetskostnader	-29	-	-	-
Personalkostnader	-223	-	-	-
Avskrivningar	-29	-	-	-
Övriga externa kostnader	-52	-	-	-
Summa	**-631**	**-**	**-**	**-**

7 CENTRALA ADMINISTRATIONSKOSTNADER

Fördelning per kostnadsslag, TEUR	Koncernen **2018**	2017	Moderbolaget **2018**	2017
Lokalhyra	-114	-116	-114	-116
Marknadsföring och PR	-116	-293	-116	-293
Revisionsarvoden	-93	-51	-86	-51
IT- och redovisningstjänster	-136	-79	-122	-79
Legala tjänster	-89	-138	-89	-138
Tjänster från närstående parter [1)]	-7	-39	-7	-39
Personalkostnader	-2 072	-2 262	-1 708	-2 262
Övriga externa kostnader	-513	-544	-508	-544
Summa	**-3 139**	**-3 521**	**-2 750**	**-3 521**

1) Tjänster från East Capital. Se not 29.

Fördelning i resultaträkningen, TEUR	Koncernen **2018**	2017	Moderbolaget **2018**	2017
Centrala administrationskostnader	-1 677	-	-	-
Personalkostnader	-880	-2 262	-	-
Rörelsekostnader	-582	-1 259	-2 750	-3 521
Summa	**-3 139**	**-3 521**	**-2 750**	**-3 521**

8 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH LEDANDE BEFATTNINGSHAVARES ERSÄTTNINGAR

Ersättningar, övriga förmåner och sociala avgifter, TEUR	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolaget 2018	Moderbolaget 2017
Ersättningar till styrelsen och VD	640	885	526	885
varav rörlig del	114	*183*	-	*183*
Övriga anställda	1 213	769	623	769
Summa	**1 852**	**1 654**	**1 149**	**1 654**
Sociala avgifter	719	585	517	585
varav pensioner	*140*	*132*	*140*	*132*
Summa	**2 571**	**2 239**	**1 666**	**2 239**

Medelantalet anställda	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolaget 2018	Moderbolaget 2017
Män	7	4	4	4
Kvinnor	6	4	3	4
Total	**13**	**8**	**7**	**8**

ERSÄTTNINGAR TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Ersättning till styrelsen
Den 24 april 2018 beslöt årsstämman att styrelsens ordförande skall erhålla 800 000 SEK i ersättning intill nästa årsstämma. Övriga styrelseledamöter skall erhålla 400 000 SEK per person i ersättning för tiden intill nästa årsstämma.

Ersättningar till ledande befattningshavare och övriga anställningsvillkor
Riktlinjerna beträffande ersättningar till bolagets ledande befattningshavare beslutas årligen på årsstämman, på förslag från styrelsen. Ersättning till ledande befattningshavare består av fast lön, rörlig lön och pensions- och försäkringsförmåner samt ickemonetära förmåner. Styrelsen beslutar diskretionärt utifrån interna utvärderingskriterier huruvida rörlig lön skall utgå till ledande befattningshavare. Rörlig lön till ledande befattningshavare kan maximalt uppgå till 50 procent av den fasta lönen. Dessutom har ledande befattningshavare en individuell premiebaserad pensionsplan, enligt vilka bolaget erlägger premier motsvarande 4,5 procent av den fasta lönen upp till 7,5 inkomstbasbelopp och premier motsvarande 30 procent av den fasta lönen på lönedelen som överstiger 7,5 inkomstbasbelopp. För det fall bolaget säger upp verkställande direktörens anställning har bolaget att iaktta sex månaders uppsägningstid. Dessutom har verkställande direktören rätt till ett avgångsvederlag motsvarande sex månadslöner. I det fall verkställande direktören säger upp sin anställning, är han skyldig att iaktta sex månaders uppsägningstid.

	2018						2017				
Ersättningar och övriga förmåner, TEUR	Styrelse-arvoden	Fast lön	Rörlig lön[1]	Övriga förmåner	Pensions-kostnader	Summa	Styrelse-arvoden	Fast lön	Rörlig lön[1]	Pensions-kostnader	Summa
Liselotte Hjorth, Ordförande fr.o.m. 24 april 2018 [2]	66	-	-	-	-	66	44	-	-	-	44
Peter Elam Håkansson, Styrelseledamot[2]	40	-	-	-	-	40	44	-	-	-	44
Johan Ljungberg, Styrelseledamot fr.o.m. 24 april 2018	26	-	-	-	-	26	-	-	-	-	-
Nadya Wells, Styrelseledamot	39	-	-	-	-	39	42	-	-	-	42
Peter Wågström, Styrelseledamot fr.o.m. 24 april 2018	26	-	-	-	-	26	-	-	-	-	-
Lars O Grönstedt, Ordförande t.o.m. 24 april 2018 [2]	41	-	-	-	-	41	132	-	-	-	132
Göran Bronner, Styrelseledamot 15 maj 2017 - 24 april 2018	13	-	-	-	-	13	31	-	-	-	31
Kestutis Sasnauskas, VD fr.o.m. 3 juli 2017, CIO t.o.m. 2 juli 2017	-	233	114	1	42	389	-	260	94	44	398
Mia Jurke, VD t.o.m. 2 juli 2017	-	-	-	-	-	-	-	149	88	22	259
Andra ledande befattningshavare 1 (1) anställd	-	148	-	7	30	184	-	143	69	23	235
Summa	**250**	**381**	**114**	**7**	**72**	**824**	**294**	**552**	**252**	**88**	**1 186**

1) Under 2018 har 20 TEUR reserverats för LTIP 2018. Under 2019 beslutade styrelsen att betala ut 94 TEUR i rörlig ersättning till ledande befattningshavare för 2018.
2) Styrelseledamöter som har fakturerat sina arvoden. Deras arvoden justerades för sociala avgifter och mervärdesskatt i syfte att hålla deras arvoden kostnadsneutralt i förhållande till övriga styrelseledamöters arvoden. Från och med årstämman 2018 utbetalas samtliga styrelsearvoden som lön.

LÅNGSIKTIGT INCITAMENTSPROGRAM

Eastnine har ett långsiktigt incitamentsprogram ("LTIP 2018") riktat till anställda i koncernen. Syftet med LTIP 2018 är att främja aktieägarvärde och bolagets långsiktiga värdeskapande genom att skapa förutsättningar för att behålla och rekrytera kompetent personal, öka motivationen bland deltagarna, främja ett eget aktieägande samt öka intressegemenskapen mellan deltagarna och bolagets aktieägare.

LTIP 2018

LTIP 2018 riktar sig till anställda i koncernen som har varit anställda sedan den 1 januari 2018, indelade i följande tre kategorier: Kategori A (VD och CFO), Kategori B (investment managers och country managers, sex anställda) och Kategori C (andra anställda, fyra anställda). De anställda i Kategori A–C benämns tillsammans "Deltagarna".

Deltagande i LTIP 2018 förutsätter att Deltagaren köper aktier i bolaget för ett belopp motsvarande högst två månaders fast bruttolön per den 1 april 2018 ("Sparaktier"). Varje Sparaktie ger Deltagarna rätt att (a) vederlagsfritt erhålla en aktie i bolaget (en "Matchningsaktie") och (b) vederlagsfritt erhålla högst fem aktier i bolaget ("Prestationsaktier") beroende på Kategori och uppfyllandet av de villkor som anges i nedanstående tabell samt styrelsens beslut.

Kategori	Matchnings-aktier*	Prestationsaktier för uppfyllande av Villkor 1*	Prestationsaktier för uppfyllande av Villkor 2*
A	1,0	Högst 2,5	Högst 2,5
B	1,0	Högst 2,0	Högst 2,0
C	1,0	Högst 0,5	Högst 0,5

** Maximalt antal aktier per Sparaktie som ger Deltagaren rätt till tilldelning av Matchningsaktier eller Prestationsaktier enligt villkoren för LTIP 2018. Villkor 1 och 2 är definierade nedan.*

Rätten att erhålla Prestationsaktier är villkorad av att nedanstående prestationskrav uppfylls.

Villkor 1 innebär att resultatet för portföljsegmentet Direktägda fastigheter under perioden 1 oktober–31 december 2020 ska nå 3,75 miljoner euro (motsvarande ett resultat för portföljsegmentet Direktägda fastigheter om 15 miljoner euro på annualiserad basis, vilket är i linje med bolagets finansiella mål).

Villkor 2 innebär att den genomsnittliga årliga avkastningen på eget kapital relaterat till portföljsegmentet Direktägda fastigheter under perioden 1 juli 2018–30 juni 2021 ska överstiga 13 procent.

Sammanlagt kan högst 88 092 aktier i bolaget, varav 19 888 är Matchningsaktier och 68 204 är Prestationsaktier, tilldelas Deltagarna.

Matchningsaktier och Prestationsaktier förväntas bli tilldelade Deltagarna inom 45 dagar från offentliggörandet av bolagets delårsrapport för januari–september 2021. Perioden från den 30 juni 2018 fram till dagen för offentliggörandet av bolagets delårsrapport för januari–september 2021 benämns nedan "Intjänandeperioden".

Om Aktiekursen vid Tilldelning (såsom definierad nedan) överstiger 300 procent av 87,44 kr ("Aktiekurstaket"), ska antalet tilldelade Matchningsaktier och Prestationsaktier reduceras genom att multiplicera antalet Sparaktier som berättigar till tilldelning med en faktor som är lika med Aktiekurstaket dividerat med Aktiekursen vid Tilldelning. Värdet på bolagets aktier i samband med tilldelning ("Aktiekursen vid Tilldelning") ska beräknas baserat på den volymvägda genomsnittskursen för bolagets aktie på Nasdaq Stockholm under de tio handelsdagar som följer omedelbart efter offentliggörandet av bolagets delårsrapport för januari–september 2021.

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER

Eastnine AB har förvärvat 116 914 egna aktier, till ett värde av 1,1 MEUR, för att säkra leverans av aktier enligt LTIP 2018 och för att säkra och täcka sociala avgifter.

	2018	
Aktierätter	Koncernen	Moderbolaget
Utestående vid periodens början	0	0
Tilldelade under perioden	85 391	60 902
Förverkade under perioden	-17 841	-17 841
Utestående vid periodens slut	**67 550**	**43 061**

	2018	
Verkligt värde och antaganden	Koncernen	Moderbolaget
Verkligt värde vid värderingstidpunkten, TEUR	348	220
Aktiepris [1], SEK	87,34	87,34
Lösenpris, SEK	0	0
Aktierätternas löptid, år	2,88	2,88

1) Aktiepriset justerat för utdelningar under intjänandeperioden.

	2018	
Personalkostnader för aktierelaterad ersättning	Koncernen	Moderbolaget
Aktierätter	52	33
Sociala kostnader	11	11
Total personalkostnad för aktierelaterad ersättning	**63**	**44**

9 ARVODE OCH KOSTNADSERSÄTTNING TILL REVISORER

	Koncernen		Moderbolaget	
TEUR	**2018**	2017	**2018**	2017
Revisionsuppdrag	102	51	48	51
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	31	10	31	10
Skattekonsultationer	-	39	-	39
Övriga konsultationer	7	7	7	7
Summa	**140**	**107**	**86**	**107**

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisning och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisorer att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

10 FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER

TEUR	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolaget 2018	Moderbolaget 2017
Räntekostnader på lån	-379	-	-	-
Räntekostnader på derivat	-229	-	-	-
Valutakursdifferenser [1]	-	-115	-22	-115
Andra räntekostnader	-7	-	-	-
Summa räntekostnader	**-616**	**-115**	**-22**	**-115**
Ränteintäkter från koncernföretag	-	749	1 376	749
Aktiverade räntekostnader	362	-	-	-
Andra ränteintäkter	18	-	-	-
Valutakursdifferenser [1]	-11	-	-	-
Summa Andra finansiella intäkter och kostnader	**369**	**749**	**1 376**	**749**

1) Valutakursvinster/förluster på likvida medel.

11 SKATTER

Avstämning av effektiv skatt

TEUR	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolaget 2018	Moderbolaget 2017
Resultat före skatt	16 662	17 085	6 744	17 085
Skatt enligt gällande skattesats för moderbolaget, 22,0%	-3 666	-3 759	-1 484	-3 759
Effekt av andra skattesatser för utländska dotterföretag	1 243	-	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga värdeförändringar i portföljen	2 459	3 868	1 051	3 868
Skatteeffekt av ej skattepliktig utdelning	844	329	703	329
Skatteeffekt av övriga ej skattepliktiga intäkter	3	-	-	-
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-62	-4	-5	-4
Skatteeffekt av avdragsgilla ej bokförda kostnader	-1 575	-	-	-
Ej redovisad skatteintäkt på skattemässiga underskott för året [1]	-267	-435	-265	-435
Summa	**-1 021**	-	-	-
Genomsnittlig skattesats, %	6,1	0,0	0,0	0,0

[1] Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är möjligt att de kan tillgodogöras genom framtida beskattningsbara vinster. Uppskjuten skatt på underskottsavdrag om 2,3 MEUR för moderbolaget redovisas ej i balansräkningen, då eventuella framtida vinster mestadels bedöms utgöras av ej skattepliktiga intäkter från näringsbetingade innehav varpå de ackumulerade underskottsavdragen i dagsläget inte kommer att kunna nyttjas.

12 RESULTAT PER AKTIE

Resultat per aktie, EUR	2018	2017
Vinst per aktie, före och efter utspädning	0,71	0,70

Underlaget för de täljare och nämnare som använts i ovanstående beräkningar av resultat per aktie anges nedan:

	2018	2017
Årets resultat hänförligt till moderbolagets stamaktieägare	15 641	17 085
Genomsnittligt antal stamaktier, före utspädning, justerat för effekterna av aktieåterköp (tusental aktier)	22 128	24 334

13 EGET KAPITAL

Utestående antal aktier	2018	2017
Utestående vid årets början	24 816 033	28 161 563
Återköpta aktier, makulerade	-2 445 772	-3 345 530
Utestående vid årets slut	**22 370 261**	**24 816 033**

EGET KAPITAL

Övrigt tillskjutet kapital

Avser eget kapital som tillskjutits av ägarna. Häri ingår överkursbelopp som betalts i samband med nyemissioner.

Balanserat resultat inklusive årets resultat

Inkluderar resultat hänförligt till aktieägare i moderbolaget.

FRITT EGET KAPITAL

Överkursfond

När nya aktier emitteras till överkurs, det vill säga att köparen betalar mer än aktiernas kvotvärde, skall ett belopp motsvarande det erhållna beloppet utöver kvotvärdet föras till överkursfonden.

Balanserat resultat

Balanserat resultat utgörs av föregående års fria kapital efter eventuella reservavsättningar och efter att en eventuell vinstutdelning lämnats. Tidigare avsättningar till reservfond, exklusive överförda överkursfonder, ingår i denna eget kapital post.

KAPITALHANTERING

Kapitalet definieras som totalt eget kapital och uppgick den 31 december 2018 till 241 MEUR (242). Likvida medel i koncernen uppgick till 65,1 MEUR (45,0).

Belåningsgraden (LTV) ska inte överstiga 65 procent på koncernnivå och soliditeten ska inte understiga 30 procent. Per bokslutsdagen uppgår belåningsgraden till 42,5 procent och soliditeten till 75,8 procent.

Bolaget kan komma att avtala med en eller flera kreditgivare om kreditfaciliteter i syfte att få en ytterligare finansieringskälla för att täcka kortfristiga likviditetsbehov och för investeringar.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att de till årsstämmans förfogande stående fria vinstmedlen i Eastnine AB (publ) disponeras på följande sätt:

Till Årsstämmans förfogande:	
Överkursfond	260 144 592
Balanserat resultat	–38 626 293
Årets resultat	6 743 930
Summa EUR	**228 262 229**

Disponeras på följande sätt:	
Utdelning till aktieägarna 2,30 SEK/aktie [1]	4 594 299
Överförs i ny räkning	223 667 930
(varav överkursfond 260 144 592)	
Summa EUR	**228 262 229**

[1] *Utdelning betalas inte för Bolagets innehav av egna aktier, vars exakta belopp bestäms på avstämningsdagen för betalning av utdelningen. 1 EUR = 10,62 SEK den 8 mars 2019 (Källa: Reuters). Antal utestående aktier per 8 mars 2019, justerat för återköp, uppgick till 21 213 676.*

14 IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

TEUR	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolaget 2018	Moderbolaget 2017
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	-	-	-	-
Effekt av konsoliderade dotterföretag per 1 juli 2018	28	-	-	-
Utrangeringar	-20	-	-	-
Årets aktiveringar	6	-	-	-
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets slut	**14**	-	-	-
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	-	-	-	-
Effekt av konsoliderade dotterföretag per 1 juli 2018	-6	-	-	-
Utrangeringar	1	-	-	-
Årets avskrivning	-2	-	-	-
Ackumulerade avskriningar vid årets slut	**8**	-	-	-
Redovisat värde vid årets slut	**6**	-	-	-

15 FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

TEUR	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolaget 2018	Moderbolaget 2017
Redovisat värde vid årets början	-	-	-	-
Effekt av konsoliderade dotterföretag per 1 juli 2018	149 564	-	-	-
Investeringar i ägda fastigheter	4 761	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar [1]	4 538	-	-	-
Redovisat värde vid årets slut	**158 862**	-	-	-

[1] *Den orealiserade värdeförändringen redovisas i resultaträkningen på raden orealiserade värdeförändringar inom värdeförändringar av förvaltningsfastigheter.*

VÄRDERING AV FASTIGHETER

Redovisat värde per 31 december 2018 baseras på interna värderingar. Alla fastigheter har dessutom någon gång under året värderats av externa värderare för att kvalitetssäkra och verifiera de interna värderingarna.

Internvärdering

Fastigheterna värderas till verkligt värde och värderingar sker löpande under året. Varje kvartal görs interna värderingar av hela beståndet. Samtliga fastigheter externvärderas vanligen en gång per år av oberoende värderare med erkända kvalifikationer.

Värderingsmetod

Eastnine redovisar sitt fastighetsbestånd till verkligt värde vilket för fastigheter har samma innebörd som marknadsvärde. Det verkliga värdet baseras på interna värderingar och genomförs löpande som en integrerad del av affärsprocessen där det för varje fastighet utförs en enskild bedömning till vilket värde den anses kunna säljas. Värdering sker via ortsprismodellen där marknadens avkastningskrav (bruttoyield) sätts i relation till fastigheternas framtida triple-net hyresintäkter. Värderingen sker alltid utifrån nivå 3, det vill säga med indata som inte är observerbara på marknaden. Se beskrivning av värderingsklasser i not 27. Det har inte skett några förflyttningar under året mellan värderingshierarkierna.

Direktägda fastigheter	Värderingsmetod	Värderingsantaganden
3Burés	Ortsprismodell	Brutto (triple-net hyra) yield 7,0 %
3Burés, tredje tornet	Ortsprismodell	Brutto (triple-net hyra) yield 6,0 %
Vertas	Ortsprismodell	Brutto (triple-net hyra) yield 6,5 %
Alojas Biroji	Ortsprismodell	Brutto (triple-net hyra) yield 6,5 %
Alojas Kvartals	Ortsprismodell	Brutto (triple-net hyra) yield 7,0 %

Ortsprismodell innebär att marknadens avkastningskrav i form av bruttoyield sätts i relation till triple-net hyresintäkt.

Känslighetsanalys	Direktägda fastigheter Verkligt värde	
Effekter i TEUR	Ökning	Minskning
Hyresintäktsförändring +/- 5 %	-7 757	7 757
Bruttoyield +/-0,5 %-enheter	-11 500	13 411

16 INVENTARIER

TEUR	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolaget 2018	Moderbolaget 2017
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets början	-	-	-	-
Effekt av konsoliderade dotterföretag per 1 juli 2018	430	-	-	-
Utrangeringar	-223			
Årets aktiveringar	17	-	-	-
Ackumulerade anskaffningsvärden vid årets slut	**225**	**-**	**-**	**-**
Ackumulerade avskrivningar vid årets början	-171	-	-	-
Effekt av konsoliderade dotterföretag per 1 juli 2018	53	-	-	-
Årets avskrivning	-14	-	-	-
Ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**-131**	**-**	**-**	**-**
Redovisat värde vid årets slut	**94**	**-**	**-**	**-**

17 AKTIER OCH ANDELAR I PORTFÖLJEN

Fram till 30 juni 2018 värderades samtliga aktier och andelar till verkligt värde via årets resultat.

Konsoliderade enheter 2018	Säte	Antal aktier/andelar	Ägarandel	Redovisat värde, TEUR
Eastnine Investments AB	Stockholm, Sverige	11 000	100 %	3 568
Eastnine Baltics OÜ	Tallinn, Estland	2 501	100 %	143 378
Eastnine Lithuania UAB	Vilnius, Litauen	9 500	100 %	-
3Burės UAB	Vilnius, Litauen	100	100 %	-
Solverta UAB	Vilnius, Litauen	100	100 %	-
Vertas UAB	Vilnius, Litauen	100	100 %	-
SIA Eastnine Latvia	Riga, Lettland	100	100 %	-
SIA Alojas Kvartâls	Riga, Lettland	100	100 %	-
SIA Alojas Biroji	Riga, Lettland	100	100 %	-
Summa				**146 946**

Ej konsoliderade enheter 2017	Säte	Antal aktier/andelar	Ägarandel	Redovisat värde, TEUR
Eastnine Investments AB	Stockholm, Sverige	11 000	100 %	10 392
ECEX Holdings SA (under likvidering)	Bertrange, Luxemburg	100 000	100 %	1 155
Eastnine Baltics OÜ	Tallinn, Estland	2 501	100 %	142 416
Eastnine Lithuania UAB	Vilnius, Litauen	9 500	100 %	-
3Burės UAB	Vilnius, Litauen	100	100 %	-
Solverta UAB	Vilnius, Litauen	100	100 %	-
Vertas UAB	Vilnius, Litauen	100	100 %	-
Summa				**153 963**

18 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

TEUR	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolaget 2018	Moderbolaget 2017
Redovisat värde vid årets början	48 613	42 884	48 613	42 884
Effekt av konsoliderade dotterföretag per 1 juli 2018	38 404	-	-	-
Orealiserade värdeförändringar [1]	5 881	5 729	399	5 729
Redovisat värde vid årets slut	**92 898**	**48 613**	**48 912**	**48 613**

1) Den orealiserade värdeförändringen redovisas i resultaträkningen på raden orealiserade värdeförändringar inom värdeförändringar tillgångar.

Samtliga investeringar värderas till verkligt värde via årets resultat.

Portfölj 2018	Säte	IFRS klassificering	Klassificering	Ägarandel[1]	Redovisat värde, TEUR
East Capital Baltic Property Fund II	Luxemburg	Investering [2]	Fastighetsfonder	45 %	22 055
East Capital Baltic Property Fund III	Luxemburg	Investering [2]	Fastighetsfonder	22 %	21 931
Melon Fashion Group	Ryssland	Investering [2]	Övriga	36 %	48 912
Total					**92 898**

Portfölj 2017	Säte	IFRS klassificering	Klassificering	Ägarandel[1]	Redovisat värde, TEUR
East Capital Baltic Property Fund II	Luxemburg	Investering [2]	Fastighetsfonder	46 %	20 842
East Capital Baltic Property Fund III	Luxemburg	Investering [2]	Fastighetsfonder	27 %	16 222
Melon Fashion Group	Ryssland	Investering [2]	Övriga	36 %	48 613
East Capital Eastern Europe Small Cap Fund	Luxemburg	Investering [2]	Övriga	59 %	19 191
East Capital Global Frontier Markets Fund	Luxemburg	Investering [2]	Övriga	20 %	12 124
Komercijalna Banka Skopje	Makedonien	Investering [2]	Övriga	10 %	10 286

1) Ägarandel
Avser ägarandelen vid räkenskapsårets slut, antingen som andel av eget kapital för vissa fonder eller av aktiekapitalet för återstående innehav. Siffran motsvarar även rösträtten i innehavet.

2) Investering
Eastnine AB innehar direktinvestering i Melon Fashion Group (MFG). Melon Fashion Group är en av de snabbast växande modekedjorna i Ryssland. Risker associerade med detaljhandelsbranschen är framförallt marknad och politisk risk.

Samtliga fonder utan bestämmande inflytande förvaltas av East Capital, där kapitalet tillhandahållits av olika investerare. East Capital är specialist på tillväxt- och frontiermarknader. East Capital baserar sin investeringsstrategi på ingående kunskap om marknaden, djupgående analyser och täta företagsbesök av sina investeringsteam. Fonderna omvärderas löpande enligt de värderingsprinciper som framgår i not 1 Redovisningsprinciper. För risker, se not 28. Eastnine har åtagit sig att investera 20 MEUR i den nya fonden East Capital Baltic Property Fund III. Per balansdagen den 31 december 2018 hade 17,6 MEUR av åtagandet dragits ned av fonden, och återstående åtagande uppgick till 2,4 MEUR.

19 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

TEUR	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolaget 2018	Moderbolaget 2017
Depositioner	138	-	-	-
Inbetald moms på hyresdepositioner	75	-	-	-
Summa	**213**	**-**	**-**	**-**

20 KUNDFORDRINGAR

Åldersfördelning, TEUR	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolaget 2018	Moderbolaget 2017
Ej förfallna	263	-	-	-
Förfallna sedan 1-30 dagar	64	-	-	-
Förfallna sedan 31-60 dagar	3	-	-	-
Varav reserverat [1]	-	-	-	-
Summa	**330**	**-**	**-**	**-**

1) Reserveringar görs på individuell basis.

21 UPPLUPNA INTÄKTER OCH FÖRUTBETALDA KOSTNADER

TEUR	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolaget 2018	Moderbolaget 2017
Upplupna ränteintäkter	-	2 430	1 376	2 430
Återbetalning av förvaltningsavgifter på fonder	22	175	22	175
Förutbetald fastighetsskatt	72	-	-	-
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	104	43	52	43
Summa	**198**	**2 648**	**1 451**	**2 648**

22 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

TEUR	2018 Nominellt belopp	2018 Andel, %	2017 Nominellt belopp	2017 Andel, %
Skulder till kreditinstitut	67 550	-	-	-
Räntederivat	-	957	-	-
Summa	**67 550**		-	

Eastnine bedömer att det inte finns någon väsentlig skillnad mellan bokfört värde och verkligt värde på räntebärande skulder.

Förfallotidpunkt banklån och övrig upplåning	2018 Nominellt belopp	2018 Andel, %	2017 Nominellt belopp	2017 Andel, %
2019	3 159	4,7	-	-
2020	3 057	4,5	-	-
2021	3 057	4,5	-	-
2022	3 057	4,5	-	-
2023	55 321	81,8	-	-
Summa	**67 652**	**100,0**	-	-
Ej utnyttjade krediter	-102		-	
Summa utnyttjade krediter	**67 550**		-	-

23 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

TEUR	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolaget 2018	Moderbolaget 2017
Uppskjuten skatteskuld vid årets början	-	-	-	-
Effekt av konsoliderade dotterföretag per 1 juli 2018	2 724	-	-	-
Året förändring redovisad i resultaträkningen	1 021	-	-	-
Summa	**3 745**	-	-	-

Uppskjuten skatt på temporära skillnader, TEUR	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolaget 2018	Moderbolaget 2017
Förvaltningsfastigheter	5 397	-	-	-
Skattemässiga underskott	-1 652	-	-	-
Summa	**3 745**	-	-	-

All uppskjuten skatt är hänförligt till Eastnine Lithuania där bolagsskatten uppgår till 15 procent. Ingen bolagsskatt redovisas i Estland och Lettland, där skatt om 20 procent i huvudsak enbart utgår på utdelade vinstmedel.

24 ANDRA LÅNGFRISTIGA SKULDER

TEUR	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolaget 2018	Moderbolaget 2017
Depositioner från hyresgäster	1 240	-	-	-
Övrigt	11	-	11	-
Summa	**1 251**	-	**11**	-

25 ÖVRIGA SKULDER

TEUR	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolaget 2018	Moderbolaget 2017
Fastighetsskatt	538	-	-	-
Förskott från hyresgäster	30	-	-	-
Övrigt	124	108	108	108
Summa	**692**	**108**	**108**	**108**

26 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

TEUR	Koncernen 2018	Koncernen 2017	Moderbolaget 2018	Moderbolaget 2017
Återköp av egna aktier	135	231	135	231
Fastighetskostnader	133	-	-	-
Övriga upplupna kostnader	533	588	409	588
Summa	**801**	**819**	**543**	**855**

27 FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER - KATEGORIER, KLASSER OCH VERKLIGA VÄRDEN

Eftersom innehav i dotterbolagen fram till 30 juni 2018 presenterats genomlyst, återspeglar tabellerna nedan verkligt värde i investeringsverksamheten, inklusive effekten av ändrad redovisningsprincip per 1 juli 2018.

BERÄKNING AV VERKLIGT VÄRDE

Följande sammanfattar de metoder och antaganden som främst används för att fastställa verkligt värde för finansiella instrument.

Finansiella instrument som värderas till verkligt värde via årets resultat

För en beskrivning av de metoder som tillämpas vid värdering av finansiella instrument som värderas till verkligt värde via årets resultat, se not 1 Redovisningsprinciper.

Finansiella instrument som inte värderas till verkligt värde över årets resultat

För kundfordringar och leverantörskulder anses det redovisade värdet återspegla verkligt värde eftersom den återstående löptiden i allmänhet är kort. Detta är också fallet för kassa och bank. Verkligt värde för övriga lång- och kortfristiga lån bedöms inte avvika materiellt från redovisat värde.

VÄRDERING TILL VERKLIGT VÄRDE

Bolaget tillämpar IFRS 13 för uppskattningar av verkligt värde och IFRS 13 och IFRS 7 för upplysningsändamål. Dessa kräver att bolaget klassificerar värderingarna till verkligt värde enligt en hierarki som återspeglar betydelsen av de data som använts för att göra värderingarna. Hierarkin har följande nivåer:

Nivå 1: Noterade priser (ojusterade) på aktiva marknader för identiska tillgångar eller skulder.
Nivå 2: Andra indata än de noterade priser som ingår i nivå 1, som är observerbara för tillgången eller skulden antingen direkt (dvs. som priser) eller indirekt (dvs. härledda från priser).
Nivå 3: Indata för tillgången eller skulden i fråga, som inte bygger på observerbara marknadsdata (dvs. icke observerbar indata).

Den nivå i hierarkin för verkliga värden där värderingen till verkligt värde kategoriseras skall bestämmas med grund i den lägsta nivå indata som är signifikant för värderingen till verkligt värde i sin helhet. I detta syfte görs bedömningen av indatas signifikans med beaktande av värderingen till verkligt värde i sin helhet. Om det i en värdering till verkligt värde används observerbara indata som kräver betydande justering som har sin grund i icke observerbara data, är detta en värdering på nivå 3. Bedömningen av signifikansen för särskilda indata i värderingen till verkligt värde i sin helhet kräver beaktande av de faktor som särskilt gäller tillgången eller skulden. En beskrivning av hur verkligt värde bestäms återfinns i not 1, Redovisningsprinciper

31 december 2018 Finansiella tillgångar och skulder, TEUR	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Finansiella tillgångar redovisade till upplupet anskaffningsvärde	Andra finansiella skulder	Summa redovisat värde
Långfristiga värdepappersinnehav (nivå 3)	92 898	-	-	92 898
Kundfordringar	-	330	-	330
Övriga fordringar	-	47	-	47
Likvida medel	-	65 119	-	65 119
Summa finansiella tillgångar	**92 898**	**65 496**	**-**	**158 394**
Räntebärande skulder [1)]	-	-	67 550	67 550
Derivat (nivå 2)	957	-	-	957
Leverantörsskulder	-	-	1 952	1 952
Övriga finansiella skulder	-	-	692	692
Summa finansiella skulder	**957**	**-**	**70 195**	**71 152**

31 december 2017 Finansiella tillgångar och skulder, TEUR	Finansiella tillgångar värderade till verkligt värde via årets resultat	Kund- och lånefordringar	Andra finansiella skulder	Summa redovisat värde
Andelar i dotterföretag	153 963	–	–	153 963
Aktier i intresseföretag	48 613	–	–	48 613
Lån till dotterföretag inkl. upplupna ränteintäkter	27 530	–	–	27 530
Likvida medel	–	13 168	–	13 168
Summa finansiella tillgångar	**230 105**	**13 168**	**–**	**243 274**
Övriga finansiella skulder	–	–	180	180
Summa finansiella skulder	**–**	**–**	**180**	**180**

1) Avser posterna skulder till kreditinstitut samt övriga räntebärande skulder långfristiga och kortfristiga.

Eftersom innehav i dotterbolagen fram till 30 juni 2018 presenterats genomlyst, återspeglar tabellerna nedan verkligt värde i investeringsverksamheten, inklusive effekten av ändrad redovisningsprincip per 1 juli 2018.

Specifikation av värdet på värdepappersinnehav, TEUR	Direktägda fastigheter	Fastighets-fonder	Övriga	Kassa och bank	Övriga tillgångar och skulder	Summa
Ingående balans 1 januari 2018	71 734	37 064	90 213	27 957	708	227 676
Upplupna räntekostnader omvandlade till koncerninternt lån	2 427	-	-	-	-	2 427
Förvärv/ökningar	29 725	3 451	-	-33 176	-	-
Avyttringar/minskningar	-	-	-42 411	42 411	-	-
Återbetalda aktieägartillskott	-14 000	-	-	14 000	-	-
Övriga poster	-	-	-	221	-636	-415
Erhållna utdelningar	-	-	-	640	-	640
Förändring i verkligt värde via periodens resultat	-	3 471	1 109	-	-	4 580
Förändrade redovisningsprinciper per 1 juli 2018	-89 887	-	-	-52 052	-72	-142 011
Utgående balans 31 december 2018	**-**	**43 986**	**48 912**	**-**	**-**	**92 898**

Specifikation av värdet på aktier i dotterföretag och intresseföretag inklusive lån till koncernföretag, TEUR	Direktägda fastigheter	Fastighets-fonder	Övriga	Kassa och bank	Övriga tillgångar och skulder	Summa
Ingående balans 1 januari 2017	28 739	36 656	99 631	53 201	-1 334	216 893
Förvärv/ökningar	36 300	6 033	1 324	-39 457	-	4 200
Avyttringar/minskningar	-	-9 765	-16 441	26 206	-	-
Övriga poster	-	-	-	-2 410	1 402	-1 008
Återbetalda aktieägartillskott	-	-	-	-11 000	-	-11 000
Erhållna utdelningar	-	-	-	1 917	640	2 557
Utdelning till moderbolaget	-	-	-	-500	-	-500
Förändring i verkligt värde via periodens resultat	6 695	4 140	5 699	-	-	16 534
Utgående balans 31 december 2017	**71 734**	**37 064**	**90 213**	**27 957**	**708**	**227 676**

Fastighetsfonder består av innehav i East Capital Baltic Property Fund II and East Capital Baltic Property Fund III och Övriga består av innehavet i Melon Fashion Group (MFG). Dessa innehav värderas normalt externt vid årets slut, och det verkliga värdet utvärderas kvartalsvis.

Värderingsmetoder för onoterade innehav

Innehav	Klass	Värderingsmetod	Värderingsantaganden
East Capital Baltic Property Fund II	Fastighetsfonder	DCF	WACC 8-12 %, direktavkastningskrav 6-8 %
East Capital Baltic Property Fund III	Fastighetsfonder	DCF	WACC 8-9 %, direktavkastningskrav 7-8 %
Melon Fashion Group	Övriga	DCF	Långsiktig tillväxttakt 3,5 %, Långsiktig rörelsemarginal 10,9 %, WACC 16,4 %. 25 % minoritets- och likviditetsrabatt tillämpas

Diskonterade kassaflödesmodellen (DCF), genomsnittlig vägd kapitalkostnad (WACC).

För värdet på innehaven i fastighetsfonder och övriga som hålls till verkligt värde via resultaträkningen, skulle förändringar på balansdagen avseende ett av de signifikanta icke observerbara indata, medan andra indata hålls konstanta, få följande effekter:

Känslighetsanalys

Effekter i TEUR	Fastighetsfonder Verkligt värde		Övriga Verkligt värde	
31 december 2018	Ökning	Minskning	Ökning	Minskning
Direktavkastningskrav, 0,5 % förändring	-2 007	2 315	-	-
Genomsnittlig vägd kapitalkostnad (WACC), förändring 0,5 % på fonder och 1,0 % på Övriga	-887	903	-3 905	4 581
Långsiktig tillväxttakt, 0,2 % förändring			520	-505
Långsiktig rörelsemarginal, 0,5 % förändring			1 464	-1 465

Förändringar i finansiella tillgångar och skulder i nivå 3, TEUR	Direktägda fastigheter	Fastighets-fonder	Övriga	Summa
Ingående balans 2018	74 164	37 064	48 613	159 840
Köp/investeringar	29 725	3 451	-	33 176
Återbetalning av lån från koncernföretag	-14 000	-	-	-14 000
Förändring av verkligt värde redovisat i resultaträkningen	2 878	3 471	299	6 649
Förändrade redovisningsprinciper per 1 juli 2018	-92 767	-	-	-92 767
Utgående balans 31 december 2018	**-**	**43 986**	**48 912**	**92 898**

Förändringar i finansiella tillgångar och skulder i nivå 3, TEUR	Direktägda fastigheter	Fastighets-fonder	Övriga	Summa
Ingående balans 2017	30 419	36 656	50 039	117 114
Köp/investeringar	36 300	6 033	-	42 333
Avyttringar/minskningar	-	-9 765	-7 026	-16 791
Förändring av verkligt värde redovisat i resultaträkningen	7 444	4 140	5 600	17 184
Utgående balans 31 december 2017	**74 164**	**37 064**	**48 613**	**159 840**

28 FINANSIELLA RISKER OCH RISKHANTERING

Eastnine är genom sin verksamhet exponerat mot olika slags risker. Hantering av finansiella risker sköts primärt av finansfunktionen i enlighet med styrelsens fastställda finanspolicy. Styrelsen kan i särfall godkänna avsteg från policyn.

FINANSIELLA RISKER

Eastnine har exponering mot följande risker:

(A) MARKNADSRISKER

Marknadsrisk är risken för att förändringar i marknadspriser på valutakurser och räntenivåer påverkar värderingen av innehav i finansiella instrument samt Eastnines kassaflöde.

(i) Valutarisk

Valutarisk är den risk som uppstår i och med volatilitet i valutakurser, då värdet av redovisade monetära tillgångar och skulder i andra valutor fluktuerar på grund av valutakursförändringar. Eastnine arbetar internationellt och äger både monetära (kassa och likvida medel) och icke-monetära (investeringar i värdepappersinnehav) finansiella tillgångar som har andra valutor än euro, som är Eastnines funktionella valuta. Den enda valutaexponeringen i investeringsverksamheten per 31 december 2018 är mot den ryska rubeln.

Moderbolagets rörelsekostnader utgörs främst av kostnader i svenska kronor och Bolaget betalar aktieägardistributioner i kronor. Bolaget kan besluta att säkra dessa transaktioner. Transaktioner till dagskurs och terminskurs samt optioner kan användas som delar i valutasäkringsstrategin. Säkringstransaktioner medför kostnader och kan leda till förluster.

För att minska valutarisken placeras kassa och likvida medel huvudsakligen i euro.

Tabellen nedan är en analys av de av Eastnines monetära och icke-monetära tillgångar som har en annan valuta än euro.

Koncentration av tillgångar i främmande valutor

Monetära tillgångar, TEUR	2018	2017
SEK	270	650
USD	-	1 306
Summa	**270**	**1 956**

Icke-monetära tillgångar, TEUR	2018	2017
RUB	48 912	48 613
USD	-	31 315
MKD	-	10 286
Summa	**48 912**	**90 214**

(ii) Ränterisk

Ränterisk definieras som risken för att utvecklingen på räntemarknaden ger negativa effekter, framför allt i form av ökande räntekostnader för lån och derivat. Förändringar i marknadsräntor påverkar dock även det verkliga värdet av koncernens utestående derivatinstrument. Med hänsyn till att intäkterna i verksamheten inte direkt samvarierar med räntenivå begränsas effekterna av ränteförändringar från de rörliga räntorna genom räntesäkringsåtgärder. Som säkringsinstrument används ränteswappar. Per balansdagen fanns utestående ränteswappar med ett sammanlagt nominellt belopp uppgående till 67 550 TEUR och ett redovisat värde i balansräkningen om -957 TEUR. Koncernen tillämpar inte säkringsredovisning. Per 31 december 2018 säkrades 100 procent av räntan i fastighetslånen, med ränte- och kapitalbindningstid på i snitt 4,7 år.

Tabellen nedan sammanfattar effekterna på Eastnines resultat och eget kapital av de viktigaste marknadsriskerna.

Känslighetsanalys för marknadsrisker

		Påverkan på årets resultat och eget kapital	
Riskfaktorer, TEUR	Förändring, %	2018	2017
Växelkurs EUR/RUB	+/- 10	4 891	4 861
Värde på värdepappersinnehav, nivå 3	+/- 10	9 290	8 568

(B) LIKVIDITETS- OCH FINANSIERINGSRISK

Likviditetsrisk är risken att Eastnine inte kan avyttra finansiella investeringar utan betydande extra kostnader och risken för att företaget inte har likvida medel för att fullgöra sina betalningsåtaganden. Eastnines investeringar i onoterade och mindre likvida tillgångar innebär att en likviditetsrisk föreligger vad gäller möjligheten att snabbt avyttra innehav. Risken för betalningsinställelse bedöms som låg eftersom Eastnine har en hög soliditet. Styrelsen går kvartalsvis igenom likviditetsposition i förhållande till kända betalningsåtaganden för de kommande tolv månaderna. Eastnine hade vid utgången av 2018 en kassa som motsvarade 21 procent av det totala tillgångsvärdet.

Utöver den löpande verksamheten finns åtaganden inom investeringsverksamheten, främst avseende fastighetsinvesteringar.

Finansieringsrisk är risken att kostnaden för att ta upp nya lån ökar och möjligheten att ta upp nya lån begränsas. Finansieringsrisken begränsas i finanspolicyn som stipulerar en räntetäckningsgrad på minst 2,0x och belåningsgrad på högst 65 procent. Per 31 december 2018 uppgick belåningsgraden till 42,5 procent och räntetäckningsgraden till 3,6x. Outnyttjade krediter uppgick till 102 TEUR.

Löptidsanalys finansiella tillgångar och skulder, TEUR

2018	Totalt	< 3 mån	3-12 mån	1-3 år	3-5 år	> 5 år
Kundfordringar	330	330	-	-	-	-
Likvida medel	65 119	65 119	-	-	-	-
Summa finansiella tillgångar	**65 449**	**65 449**	-	-	-	-
Räntebärande skulder inklusive räntor	74 040	1 155	3 459	8 977	60 448	-
Leverantörsskulder	1 952	1 952	-	-	-	-
Summa finansiella skulder	**75 992**	**3 107**	**3 459**	**8 977**	**60 448**	-

(C) KREDITRISK
Kreditrisk är risken att en part i en affärstransaktion inte kan fullgöra sin skyldighet och därigenom förorsakar Eastnine en finansiell förlust.

Exponeringen mot kreditrisk uppkommer huvudsakligen till följd av derivatinstrument, placering av likvida medel samt risken att hyresgäster inte betalar hyra. Betalningsförmågan hos hyresgästerna är god och hyresförlusterna försumbara under 2018.

Enligt finanspolicyn begränsas kreditrisken avseende likvida medel genom att bara tillåta krediter till motparter som fått en kreditvärdering av ett välkänt kreditvärderingsinstitut, med två av tre av följande kreditvärderingar; A (S&P), A (Fitch) respektive A 1 (Moody's). Inlåning i en enskild bank ska i regel inte överstiga 15 procent av Eastnines totala substansvärde. Rapportering avseende kreditrisk sker till styrelsen kvartalsvis.

29 NÄRSTÅENDE

NÄRSTÅENDEFÖRHÅLLANDEN
Eastnine AB har närståendeförhållanden med sina dotterföretag, se not 17, samt med styrelseledamöter och anställda.

INVESTERINGSAVTAL
Till följd av uppsägning av investeringsavtalet mellan Eastnine och East Capital den 9 maj 2016, har alla utbetalningar av förvaltningsavgifter till East Capital upphört, med undantag för fastighetsfonderna East Capital Baltic Property Fund II och East Capital Baltic Property Fund III. Som en konsekvens har Bolaget under perioden jan-dec 2017 erhållit återbetalning om 0,2 MEUR (0,7 MEUR) avseende förvaltningsavgifter som har betalats via de övriga East Capital-fonderna, innan de avyttrades.

Förvaltningsavgiften för East Capital Baltic Property Fund II är 1,75 procent och för East Capital Baltic Property Fund III är den rabatterade förvaltningsavgiften 1,25 procent. Resultatbaserade avgifter för dessa fonder uppgår till 20 procent, under förutsättning att en tröskelvärdeökning om 7 respektive 8 procent per år har uppnåtts.

TRANSAKTIONER MED PERSONAL I LEDANDE STÄLLNING OCH DEM NÄRSTÅENDE FÖRETAG
Eastnines företagsledning, styrelseledamöter och deras nära familjemedlemmar samt närstående företag kontrollerar 30 procent (26) av rösterna i bolaget. Information om ersättningar till ledande befattningshavare framgår av not 8.

ÖVRIGA TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE BOLAG

Lån till koncernföretag, TEUR	Lån	Ränta under året	Total upplupen ränta	Snittränta, %	Förfaller
UAB Eastnine Lithuania	27 527	1 376	1 376	5,00	2021
31 december 2018	**27 527**	**1 376**	**1 376**	**5,00**	

Lån till koncernföretag, TEUR	Lån	Ränta under året	Total upplupen ränta	Snittränta, %	Förfaller
UAB Portarera	7 850	275	923	3,50	2019
UAB 3Burės	8 800	308	1 002	3,50	2019
UAB Solverta (3Burės tredje tornet)	8 450	166	505	2,75	2019, 2021
31 december 2017	**25 100**	**749**	**2 430**	**3,25**	

30 SPECIFIKATIONER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

Justering för poster som inte ingår i kassaflöde för den löpande verksamheten

	Koncernen		Moderbolaget	
Koncernen, TEUR	**2018**	2017	**2018**	2017
Orealiserade värde-förändringar	-11 177	-17 583	-4 777	-17 583
Av- och nedskrivningar på anläggningstillgångar	198	-	-	-
Summa	**-10 979**	**-17 583**	-4 777	**-17 583**

Betalda och erhållna räntor

	Koncernen		Moderbolaget	
Koncernen, TEUR	**2018**	2017	**2018**	2017
Erhållna räntor	4	-	-	-
Erlagda räntor	-1 234	0	-3	0

31 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUAL-FÖRPLIKTELSER

	Koncernen		Moderbolaget	
Ställda säkerheter för skulder, TEUR	**2018**	2017	**2018**	2017
Förvaltningsfastigheter	129 266	-	-	-
Aktier i dotterbolag	68 617	-	-	-
Summa	**197 883**	-	-	-

Säkerheterna är främst ställda för banklån. I låneavtal kan covenants finnas avseende ränteteckningsgrad och lånevolym i förhållande till verkligt värde på fastigheterna.

	Koncernen		Moderbolaget	
Eventualförpliktelser, TEUR	**2018**	2017	**2018**	2017
Garantier till förmån för dotterföretag	-	-	6 711	7 688
Summa	-	-	**6 711**	**7 688**

32 UPPGIFTER OM MODERBOLAGET

Eastnine AB är ett svenskregistrerat aktiebolag med säte i Stockholm. Moderbolagets aktier är noterade på Nasdaq Stockholm. Adressen till huvudkontoret är Kungsgatan 35, Box 7214, 103 88 Stockholm.

33 HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Britt-Marie Nyman har utsetts till ny CFO och vice VD och tillträder tjänsten senast 1 augusti.

Det tredje tornet i 3Burės tilldelades LEED Platinum certifiering i februari.

Förvärv av S7 kontorspark i Vilnius bestående av 42 500 kvm för en total köpeskilling om 128 MEUR.

Under perioden 1 januari – 8 mars 2019 återköpte Bolaget 287 426 aktier motsvarande 1,3 procent av Bolagets utestående aktier, till en snittskurs på 102,07 SEK per aktie.

PRO-FORMA

Från den 1 juli 2018 rapporterar koncernen konsoliderade finansiella rapporter för moderbolaget och dess dotterföretag, inklusive direktägda fastighetsbolag. Denna färändring redovisas framåtriktat, vilket innebär att historiska siffror inte har omräknats i de aktuella finansiella rapporterna. Konsoliderade pro-forma siffror redovisas nedan för jämförelseändamål. Pro-forma konsolideringen baseras på de faktiska innehaven av dotterföretag under de jämförbara perioderna.

RESULTATRÄKNING - KONCERNEN

TEUR	2018	2017
Hyresintäkter	9 130	5 703
Fastighetskostnader	-1 441	-1 668
Driftnetto	**7 690**	**4 035**
Centrala administrationskostnader	-3 387	-4 154
Räntekostnader	-1 212	-908
Andra finansiella intäkter och kostnader	89	-318
Förvaltningsresultat	**3 180**	**-1 344**
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	5 483	4 546
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-782	780
Orealiserade värdeförändringar i investeringar	3 685	9 574
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	5 402	4 536
Rörelseresultat	**16 969**	**18 092**
Uppskjuten skatt	-1 328	-1 007
Årets resultat	**15 641**	**17 085**

BALANSRÄKNING I SAMMANDRAG - KONCERNEN

TEUR	2018	2017
Tillgångar		
Förvaltningsfastigheter	158 862	92 395
Utvecklingsfastigheter	-	15 110
Långfristiga värdepappersinnehav	92 898	127 277
Andra långfristiga fordringar	313	335
Summa anläggningstillgångar	**252 074**	**235 116**
Kortfristiga fordringar	574	1 652
Likvida medel	65 119	44 991
Summa omsättningstillgångar	**65 694**	**46 642**
SUMMA TILLGÅNGAR	**317 767**	**281 759**
Eget kapital		
Aktiekapital	3 660	3 658
Överkursfond	260 145	280 027
Balanserad vinst eller förlust	-22 986	-41 228
Summa eget kapital	**240 819**	**242 457**
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	64 474	30 727
Derivatinstrument	957	176
Uppskjuten skatteskuld	3 745	2 417
Andra långfristiga skulder	1 251	893
Summa långfristiga skulder	**70 427**	**34 213**
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	3 076	1 818
Övriga skulder	3 445	3 270
Summa kortfristiga skulder	**6 521**	**5 088**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	**317 767**	**281 759**

Fem år i sammandrag

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Fastighetsrelaterade					
Uthyrningsbar yta, tkvm [1]	62,8	37,8	-	-	-
Antal fastigheter [1]	5	3	-	-	-
Fastighetsvärden, TEUR [1]	158 862	107 505	-	-	-
Överskottsgrad, % [2]	84,2	70,8	-	-	-
Uthyrda ytor, % [1]	88,8	97,0	-	-	-
Genomsnittshyra, EUR/kvm/månad [2]	14,5	13,8	-	-	-
WAULT, år [2]	2,8	2,5	-	-	-
Direktavkastning, förvaltningsfastigheter % [2]	6,1	5,3	-	-	-
Finansiella					
Hyresintäkter, TEUR [2]	9 130	5 703	-	-	-
Driftnetto, TEUR [2]	7 690	4 035	-	-	-
Förvaltningsresultat, TEUR [2]	3 180	-1 344	-	-	-
Belåningsgrad, % [1]	42,5	30,3	-	-	-
Soliditet, %	75,8	86,1	99,3	99,8	99,8
Räntetäckningsgrad, multipel [2]	3,6x	n.m.	-	-	-
Genomsnittsränta, % [2]	2,4	2,7	-	-	-
Avkastning på eget kapital, Direktägda fastigheter, % [2]	13,3	15,2	-	-	-
Avkastning på eget kapital, %	6,5	7,0	-	-	-
Aktierelaterade					
Substansvärde, TEUR	240 819	242 457	247 558	253 561	261 314
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde), TEUR	245 521	245 050	-	-	-
Börsvärde, TEUR	205 052	206 348	196 179	156 057	134 345
Börsvärde, TSEK	2 078 197	2 028 711	1 879 784	1 429 199	1 272 589
Antal utestående aktier vid periodens slut	22 370 261	24 816 033	28 161 563	28 476 792	29 943 260
Antal utestående aktier vid periodens slut, justerat för återköpta aktier	21 501 102	22 948 205	25 604 463	28 161 563	29 943 260
Vägt genomsnittligt antal aktier, justerat för återköpta aktier	22 128 389	24 334 377	27 026 616	29 337 616	31 839 341
Resultat per aktie, EUR [3]	0,71	0,70	0,49	0,25	-1,06
Utdelning per aktie, EUR [4]	0,22	0,21	0,09	0,09	-
Substansvärde per aktie, EUR	11,20	10,57	9,67	9,00	8,73
Substansvärde per aktie, SEK	113,5	103,9	92,6	82,5	82,7
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie, EUR	11,42	10,68	-	-	-
EPRA NAV (långsiktigt substansvärde) per aktie, SEK	115,7	105,0	-	-	-
Aktiekurs, EUR [5]	9,17	8,32	6,97	5,54	4,49
Aktiekurs, SEK [5]	92,90	81,75	66,75	50,75	42,50
Övriga					
SEK/EUR	10,14	9,83	9,58	9,16	9,47
Antal anställda	13	11	9	4	4

Härledning av nyckeltal		
EPRA NAV		
Eget kapital	240 819	242 457
Återläggning derivat	957	176
Återläggning redovisad uppskjuten skatt	3 745	2 417
	245 521	**245 050**
Räntetäckningsgrad, multipel		
Förvaltningsresultat	3 180	
Räntekostnader	-1 212	
Resultat före räntekostnader	**4 392**	
Multipel	3,6x	

1) Nyckeltal för 2017 är baserade på pro-forma siffror. 2) Nyckeltal för 2017-2018 är baserade på pro-forma siffror. 3) Alla historiska resultat per aktie-beräkningar har justerats i konsekvens med bolagets aktieinlösen. 4) Föreslagen utdelning för 2018, 2,30 SEK per aktie motsvarande 0,22 EUR per aktie. 5) Ej justerad för utdelning .

Ovan angivna nyckeltal bedöms vara relevanta för den typ av verksamhet Eastnine bedriver och bidrar till en ökad förståelse för den finansiella rapporten.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med god redovisningssed i Sverige och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med de internationella redovisningsstandarder som avses i Europaparlamentets och rådets förordning (EG) nr 1606/2002 av den 19 juli 2002 om tillämpning av internationella redovisningsstandarder. Årsredovisningen och koncernredovisningen ger en rättvisande bild av moderbolagets och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen för moderbolaget respektive koncernen ger en rättvisande översikt över moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och koncernen står inför.

Stockholm, 19 mars 2019

Liselotte Hjorth
Ordförande

Peter Elam Håkansson
Ledamot

Johan Ljungberg
Ledamot

Nadya Wells
Ledamot

Peter Wågström
Ledamot

Kestutis Sasnauskas
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 mars 2019

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Årsredovisningen och koncernredovisningen har som framgår ovan godkänts för utfärdande av styrelsen den 19 mars 2019. Koncernens resultat- och balansräkning och moderbolagets resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på årsstämman den 15 maj 2019.

Revisionsberättelse

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERN-REDOVISNINGEN

UTTALANDEN

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

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

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

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

SÄRSKILT BETYDELSEFULLA OMRÅDEN

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

VERKLIGT VÄRDE PÅ ONOTERADE TILLGÅNGAR

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

BESKRIVNING AV OMRÅDET

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

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

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

HUR OMRÅDET HAR BEAKTATS I REVISIONEN

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

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

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

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och, vad gäller koncernredovisningen, enligt IFRS så som de antagits av EU. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

REVISORNS ANSVAR

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

UTTALANDEN

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

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

REVISORNS GRANSKNING AV BOLAGSSTYRNINGSRAPPORTEN

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

Vår granskning har skett enligt FARs uttalande RevU 16 Revisorns granskning av bolagsstyrningsrapporten. Detta innebär att vår granskning av bolagsstyrningsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god 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 9 juni 2016. KPMG AB eller revisorer verksamma vid KPMG AB har varit bolagets revisor sedan 2007.

Stockholm den 20 mars 2019

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Hållbarhetsnoter

Detta avsnitt innehåller kompletterande upplysningar som refererar till GRI Standards: nivå Core, samt GRI Standards för väsentliga frågor enligt GRI-index på sidorna 74-75. Upplysningar om avvikelser i rapporteringen återfinns i GRI-index.

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

ORGANISATIONSPROFIL

102-8 Information om anställda

	Totalt 2018	Sverige	Litauen	Lettland	2017	2016
Totalt antal anställda	15	8	6	1	12	12
Varav kvinnor	7	3	4	0	6	6
Varav heltid	7	3	4	1	5	6
Varav deltid	0	0	0	0	0	0
Antal visstidsanställda	0	0	0	0	1	0
Varav män	8	5	2	1	6	6
Varav heltid	7	4	2	1	6	5
Varav deltid	0	0	0	0	0	0
Antal visstidsanställda	1	1	0	0	0	1

102-09 Leverantörskedja
Eastnines leverantörer inkluderar bygg, fastighetstjänster, och konsultbolag. Byggnads- och fastighetsunderhållstjänster motsvarade cirka 90% av det totala fakturerade beloppet under 2018. Under 2019 kommer en systematisk process runt sociala- och miljöaspekter samt leverantörsutvärdering att färdigställas.

102-11 Tillämpning av försiktighetsprincipen
Eastnines hållbarhetsarbete styrs av följande policyer: Code of Conduct, Environmental Policy, IT Security Policy & Privacy Guidelines samt Whistleblower Policy. Code of Conduct för leverantörer och Tenant Engagement som utvecklades under 2018 kommer att implementeras under 2019. Eastnine bedriver sin verksamhet i enlighet med alla tillämpliga lokala och internationella lagar och förordningar och genomför miljöriskbedömning som en del av due diligence-processen vid förvärv. Läs mer om Eastnines riskhantering på sidorna 26-27.

INTRESSENTER

102-40 Intressentgrupper som organisationen har en dialog med
102-42 Princip för identifiering och urval av intressenter
102-43 Organisationens metod för intressentdialog
102-44 Frågor som lyfts fram av intressenterna
Eastnine strävar efter att skapa effektiva rutiner för kontinuerlig och effektiv dialog med sina intressenter för att säkerställa att företaget förblir fokuserat på de frågor som ses som kritiska av våra intressenter. Tabellen nedan visar de grupper som vi identifierar som viktiga intressenter med avseende på Eastnines affärsverksamhet. Tabellen ger också exempel på viktiga kanaler för kommunikation med våra intressentgrupper och frågor som visat sig vara kritiska i dialogen med dessa grupper.

Grupper	Kanaler	Viktiga hållbarhetsfrågor
Hyresgäster	Personliga möten, e-post, telefonsamtal, enkäter	Flexibla och sunda kontorslokaler, energiförbrukning, kundservice/-nöjdhet, affärsetik och anseende
Medarbetare	Workshoppar, webbaserade enkäter, prestationsgranskning	Utbildning, sund arbetsplats, mångfald, affärsetik och korruptionsbekämpning, energieffektivitet, utsläpp, avfallshantering
Investerare	Årsstämma, kvartals- och årsredovisningar, pressmeddelanden, konferenssamtal, seminarier, personliga möten	Affärsetik och korruptionsbekämpning, energieffektivitet, utsläpp, medarbetarnöjdhet, hållbar försörjningskedja
Samhälle	Deltagande i föreningar, nätverk, konferenser	Energieffektivitet, utsläpp, avfallshantering, materialanvändning, skapa återvinningsarbete, hållbar försörjningskedja
Leverantörer	Personliga möten	Inköpsprocess, affärsetik och anseende

102-41 Andel av anställda som omfattas av kollektivavtal
20% av Eastnines anställda omfattas av kollektivavtal.

REDOVISNINGSPROFIL

102-46 Process för att fastställa redovisningsinnehåll och avgränsningar
102-47 Frågor som identifierats som väsentliga

Innehållet i denna rapport bygger på en väsentlighetsanalys som genomfördes under 2018. Medarbetarnas bidrag samlades in under en hållbarhetsworkshop som genomfördes i maj 2018 och kompletterades med en webbenkät i oktober. Hyresgästernas bidrag baserades på frågor som tagits upp tidigare och sammanställdes av våra fastighetsförvaltare. Under 2019 kommer hyresgästdialogen att kompletteras med en enkät på enhetsnivå som gör det möjligt att följa upp eventuella förändringar i hyresgästernas preferenser med potentiell effekt på Eastnines väsentlighetsanalys. De största aktieägarna och styrelseledamöterna har uppmanats att lämna sina synpunkter via webbaserade enkäter. Den stödjande analysen omfattade en granskning av relevanta branschstandarder, rapporteringsramverk, konkurrenternas praxis samt vägledning och rekommendationer, däribland *UNEP Sustainability Metrics: Translation and Impact on Property Investment and Management.* Vi avser att undersöka relevansen av de resultat som 2018 års väsentlighetsanalys ledde fram till för att i rätt tid reagera på potentiella förändringar i vår miljö och intressenternas preferenser. I tabellen nedan finns en lista över väsentliga frågor, tillhörande GRI Standards-ämnen och ämnesavgränsningar samt en redogörelse för var effekterna förekommer i värdekedjan.

		Effekt / Avgränsning			
Eastnines väsentliga ämnen	GRI Standards-ämnen	Leverantörs-kedjan	Verksamheten	Hyresgäster	Sidhänvisning
Affärsetik och korruptions-bekämpning	Anti-korruption	●	●	●	14, 74
Kundnöjdhet	Kundernas hälsa och säkerhet		●	●	14-15, 76
Medarbetarnöjdhet	Träning och utbildning på arbetsplatsen		●		14-15, 76
Lika möjligheter och icke-diskriminering	Mångfald och jämställdhet, icke-diskriminering		●		76
Energiprestanda	Energi		●	●	15, 75
Koldioxidutsläpp	Utsläpp	●	●	●	15, 75
Avfallshantering	Spillvatten och avfall	●	●	●	78
Materialanvändning	Material	●	●		78
Hållbar försörjningskedja	Leverantörsbedömningar utifrån sociala krav Leverantörsbedömning utifrån miljökrav	●	●		79

102-48 Förklaringar av korrigeringar från tidigare redovisningar
102-49 Väsentliga förändringar i redovisningen
102-50 Redovisningsperiod
102-51 Datum för senaste redovisning
102-52 Redovisningscykel

Eastnines årsredovisning avser perioden 1 januari till 31 december 2018. Detta är den första hållbarhetsrapporten. Hållbarhetsinformation kommer att redovisas varje år.

102-53 Kontaktuppgifter för frågor om redovisningen
Lilia Kouzmina, CFA/Hållbarhetschef på Eastnine
lilia.kouzmina@eastnine.com

102-54 Uttalande om att redovisningen följer GRI Standards
102-55 GRI-index
102-56 Externt bestyrkande

Eastnines hållbarhetsredovisning är ”GRI-referenced” enligt GRI Standards, nivå Core. I de fall då avvikelser från GRI-Standards sker, återfinns kommentarer om anledningar i GRI-index. I rapporten redovisar Eastnine även sina framsteg inom hållbarhetsområdet i linje med FN:s Global Compact-riktlinjer. Denna rapport har inte bestyrkts externt.

VÄSENTLIGA FRÅGOR

ANTI-KORRUPTION

103-1 Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning
103-2 Hur organisationen ser på frågan och hanterar den
103-3 Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen
205-2 Utbildning och kommunikation av organisationens policyer och rutiner avseende motverkan mot korruption
205-3 Bekräftade korruptionsincidenter och vidtagna åtgärder

På Eastnine är vi övertygade om att ansvarsfull praxis och sund affärsetik är avgörande för att bygga hållbara relationer med leverantörer, kunder och andra affärspartners och intressenter. Eastnine har nolltolerans vad gäller alla slags mutor, utpressning eller korruption. Under det gångna året uppdaterades Eastnines Code of Conduct för att spegla att vi undertecknat Global Compact. Eastnines uppdaterade Code of Conduct kommunicerades tillsammans med rutiner för användning av visselblåsarverktyget till alla anställda i företaget. Därefter deltog alla medarbetare i den antikorruptionsutbildning som anordnades i Stockholm i december 2018. Utbildningen leddes av en expert från Institutet mot mutor. Kommunikation av Eastnines policyer och rutiner för korruptionsbekämpning till våra partners kommer att ske via vår Code of Conduct för leverantörer under 2019. Ytterligare behov av särskilda policyer och rutiner för att minska riskerna för korruption kommer att utvärderas kontinuerligt. Inga korruptionsincidenter rapporterades under 2018. Utvärderingen av bolagets hållbarhetsstyrning relaterat till anti-korruption resulterade i beslutet att skriva under Global Compact och i sin tur även en uppdaterad Code of Conduct.

ENERGI

103-1 Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning
103-2 Hur organisationen ser på frågan och hanterar den
103-3 Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen

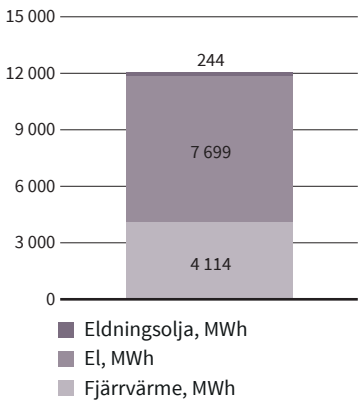
Energiförbrukning och effektivitet är avgörande för en kommersiell och miljömässigt livskraftig fastighetsverksamhet. Det är den direkta orsaken till utsläpp av växthusgas i atmosfären och är en av de viktigaste aspekterna som bedöms inom ramen för certifieringssystemen för byggnader. Eastnines mål för 2030 är att uppnå en energiförbrukning som är 100 % förnybar. Under året har vi samlat in data för att fastställa en referenspunkt för Eastnines tillgångars energiprestanda och genomfört benchmarkingövningar mot nordiska och europeiska fastighetsbolag. Under 2019 har vi för avsikt att genomföra energirevisioner för befintliga tillgångar och använda dessa som underlag för att fastställa mål för energiförbrukningen under kommande perioder. Under 2018 infördes en energieffektivitetsanalys som en del av due diligence-granskningen avseende miljö vid förvärv. Total energiförbrukning inkluderar verksamhetsel.

302-1 Energianvändning inom organisationen
302-3 Energiintensitet

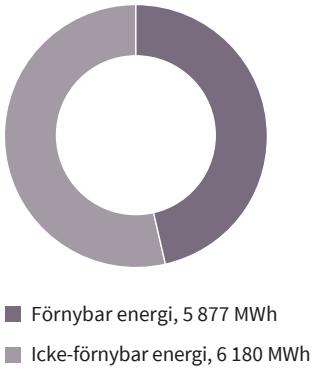
Total förbrukning (MWh]	Elektricitet [MWh]	Värme [MWh]	Bränslen [MWh]	Förbrukning från förnybara källor [MWh]	Energiintensitet kWh/kvm
12,057	7,699	4,114	244	5,877	196

Omräkningsfaktorer och beräkningar underlättas av portföljhanteringsverktyget Energy Star. Läs mer om Energy Star på www.energystar.gov. Data för kylförbrukning kan inte separeras från el- och uppvärmningsförbrukningen och rapporteras därför inte separat. Energiintensiteten beräknas som total energiförbrukning inom organisationen inklusive verksamhetsel, inklusive el, värme och bränslen, dividerat med bruttogolvytan i kvm. Bränslen avser olja som används i oljebrännare och köksspisar i lokalerna.

Total energiförbrukning, 2018



Total energiförbrukning, 2018



UTSLÄPP

305-1 Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)
305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 2)
305-4 Utsläppsintensitet

Scope	Totala utsläpp 2018, $MtCo_2e$	Utsläppsintensitet 2018	Utsläppskälla	Metod som används för omräkningsfaktorer och beräkningar
Scope 1	100	40 $kgCO_2$/kvm	Bränslen som används i oljebrännare och köksspisar i lokalerna.	Energy Star Portfolio Manager
Scope 2	2,432		El och fjärr värme som köps av Eastnine	

Gaser inkluderade i beräkningarna i Scope 1 och Scope 2: CO_2, CH_4, N_{20}. Utsläppsdata beräknas automatiskt i databasen i portföljhanteraren Energy Star baserat på månatlig energiförbrukning för varje enskild fastighet. Mer information om de omräkningsfaktorer som används finns på https://portfoliomanager.EnergyStar.gov/PDF/reference/emissions.pdf Bruttogolvytan i kvm används för att beräkna Eastnines utsläppsintensitet enligt Scope 1 och Scope 2.

KOMPETENSUTVECKLING FÖR ANSTÄLLDA

103-1 Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning
103-2 Hur organisationen ser på frågan och hanterar den
103-3 Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen
404-3 Andel anställda som får regelbunden utvärdering av sin prestation och karriärutveckling

Medarbetarnöjdhet är en avgörande faktor för Eastnines utveckling, dess förmåga att nå uppsatta mål och framgång i sin verksamhet. Det har också en direkt inverkan på kvaliteten på de tjänster som Eastnine erbjuder sina kunder, dess förmåga att behålla nyckelpersoner och locka nya talanger. En medarbetarenkät som genomfördes 2018 visar att kompetensutveckling anses vara viktigt för den totala arbetstillfredsställelsen. 2018 genomfördes medarbetarsamtal för samtliga Eastnine-anställda. Underlag för dessa samtal anpassades utifrån Eastnines nya åtagande med ett tydligare fokus på hållbarhetsfrågor. Den årliga medarbetarundersökningen kommer att användas som en utvärderingsmekanism för styrningsarbetet i denna fråga. Formatet och den stöttande dokumentationen för medarbetarsamtal kommer att utvärderas kontinuerligt för att säkerställa att inga kritiska aspekter utelämnas.

MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

405-1 Mångfald i styrelse, ledning och bland anställda

	2018	2017	2016
STYRELSE			
Kvinnor			
under 30	0	0	0
30-50	1	1	1
över 50	1	1	1
Män			
under 30	0	0	0
30-50	1	0	0
över 50	2	3	3
LEDNING			
Kvinnor			
under 30	0	0	0
30-50	1	1	2
över 50	0	0	0
Män			
under 30	0	0	0
30-50	1	1	1
över 50	0	0	0
MEDARBETARE			
Kvinnor			
under 30	3	2	1
30-50	3	3	3
över 50	0	0	0
Män			
under 30	2	1	2
30-50	5	4	3
över 50	0	0	0
Totalt	20	17	17

ICKE-DISKRIMINERING

406-1 Antal fall av diskriminering och hantering av dessa

Inga fall av diskriminering rapporterades under 2018. Den anonyma medarbetarenkäten, som genomfördes i oktober 2018 och innehöll specifika frågor om diskriminering, visade inte på några incidenter med icke-rapporterad diskriminering.

KUNDERNAS HÄLSA OCH SÄKERHET

103-1 Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning
103-2 Hur organisationen ser på frågan och hanterar den
103-3 Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen
416-1 Utvärdering avseende påverkan på hälsa och säkerhet från produkt- och tjänstekategorier
416-2 Incidenter av bristande efterlevnad av regler gällande hälsa och säkerhet för produkter och tjänster

Hälsoaspekterna av den byggda miljön blir allt viktigare för våra hyresgäster och samhället i stort. Sjukdomar som är relaterade till stress och otillräcklig fysisk aktivitet leder till höga samhällskostnader och minskad produktivitet inom ramen för kommersiell verksamhet. Med tanke på detta fokuserar våra kunder alltmer på hälsoaspekterna av arbetsmiljön, däribland luftkvalitet, ventilation, dagsljus, möjligheter till fysisk träning etc. Vi har en tvådelad strategi när det gäller denna fråga. För det första behandlar vi miljöcertifiering av våra fastigheter som ett verktyg för att säkerställa hög miljöstandard i de kontorslokaler vi erbjuder våra kunder, och för det andra avser vi att arbeta med policyer och verktyg för att uppmuntra hyresgästerna att välja en hälsosam livsstil. Att uppmuntra till att ta trapporna i stället för hissen, tillgång till träningsutrustning och duschmöjligheter för att uppmuntra cykelanvändning är exempel på vårt åtagande gentemot våra hyresgäster i tre av fyra av våra fastigheter. Implementeringsprocessen inleddes i slutet av 2018 och kommer att fortsätta under hela 2019. Inga incidenter av bristande efterlevnad när det gäller hälso- och säkerhetskonsekvenser av våra byggnader har uppstått under 2018.

GRI-index

Eastine rapporterar sin hållbarhetsinformation för första gången 2018. Hållbarhetsredovisningen på sidorna 13-15 och 68-72 är GRI-inspirerad avseende rapporteringsprinciper och riktlinjer för intressentkartläggning, väsentlighetsanalys samt rapportering av väsentliga hållbarhetsfrågor. Eastnines hållbarhetsredovisning är ”GRI-referenced” enligt GRI Standards, nivå Core. I de fall då avvikelser från GRI-Standards sker, lämnas kommentarer i GRI-index.

GENERELLA UPPLYSNINGAR

GRI-standard	Upplysning	Beskrivning	FN:s Global Compacts principer	Sidhänvisning	Kommentar
GRI 101:	FOUNDATION 2016				
GRI 102:	GENERAL DISCLOSURES 2016				
ORGANISATIONSPROFIL					
	102-1	Organisationens namn		1	
	102-2	Aktiviteter, varumärken, produkter och tjänster		17-24	
	102-3	Huvudkontorets lokalisering		30	
	102-4	Verksamhetens lokalisering		2, 17-22	
	102-5	Ägande och företagsform		30,38	
	102-6	Marknader som organisationen är verksam på		2,17-22	
	102-7	Organisationens storlek		4	
	102-8	Information om anställda och andra medarbetare	3, 6	36-37, 73	
	102-9	Leverantörskedja		73	
	102-10	Väsentliga förändringar gällande organisationen och dess leverantörskedja		40,73	
	102-11	Försiktighetsprincipen	7	32-33, 73	
	102-12	Externa initiativ		13-14	
	102-13	Medlemskap i organisationer		14	
STRATEGI					
	102-14	Uttalande från organisationens högsta beslutsfattare		7	
ETIK OCH INTEGRITET					
	102-16	Värderingar, principer, standarder och etiska riktlinjer	10	13-14, 30	
STYRNING					
	102-18	Bolagsstyrning		30-33	
INTRESSENTDIALOG					
	102-40	Lista över intressentgrupper		73	
	102-41	Kollektivavtal		73	
	102-42	Identifiering och urval av intressenter		73	
	102-43	Tillvägagångssätt vid intressentdialog		13, 73	
	102-44	Viktiga frågor som lyfts i intressentdialogen		73	
OM REDOVISNINGEN					
	102-45	Enheter som inkluderas i den finansiella redovisningen		40-41	
	102-46	Process för att definiera redovisningens innehåll och ämnenas avgränsningar		74	
	102-47	Lista över väsentliga ämnen		13, 74	
	102-48	Justeringar av tidigare lämnad information		icke-applicerbar/ 2018 är första rapporteringsår	
	102-49	Förändringar i redovisningen			
	102-50	Redovisningsperiod		74	
	102-51	Datum för publicering av senaste redovisningen		74	
	102-52	Redovisningscykel		74	
	102-53	Kontaktperson avseende redovisningen		74	
	102-54	Rapportering i enlighet med GRI Standards		74	
	102-55	GRI-index		77-79	
	102-56	Externt bestyrkande		74	

VÄSENTLIGA ÄMNEN

GRI-standard	Upplysning	Beskrivning	FN.s Global Compacts principer	SDG	Sid-hänvisning	Kommentar
VÄSENTLIGA ÄMNEN						
GRI 200 EKONOMISKA STANDARDER						
ANTIKORRUPTION						
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar			74	
	103-2	Hållbarhetsstyrning			14,74	
	103-3	Utvärdering av hållbarhetsstyrning			74	
GRI 205: Anti-corruption 2016	205-2	Kommunikation kring och utbildning i policyer och rutiner för anti-korruption			14, 74	
	205-3	Bekräftade fall av korruption och vidtagna åtgärder	10		74	
GRI 300 MILJÖSTANDARDER						
MATERIAL						
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar		3,12	Information saknas. Arbetet med att ta fram styrningsmekanismer och utvärdering kommer att påbörjas under 2019	
	103-2	Hållbarhetsstyrning				
	103-3	Utvärdering av hållbarhetsstyrning				
GRI 301: Materials	301-2	Andel återvunnet material				
ENERGI						
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar		7	15, 75	
	103-2	Hållbarhetsstyrning			15, 75	
	103-3	Utvärdering av hållbarhetsstyrning			15, 75	
GRI 302: Energy 2016	302-1	Energianvändning inom organisationen	6,9		75	
	302-3	Energiintensitet	6,9		75	
UTSLÄPP						
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar		11,12	15	
	103-2	Hållbarhetsstyrning			14-15	
	103-3	Utvärdering av hållbarhetsstyrning			15	
GRI 305: Emissions 2016	305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)	7,8,9		75	
	305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser från energiförbrukning (Scope 2)	7,8,9		75	
	305-4	Intensitet avseende växthusgasutsläpp			75	
UTSLÄPP TILL VATTEN SAMT AVFALL						
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar		11,12	Information saknas. Arbetet med att ta fram styrningsmekanismer och utvärdering kommer att påbörjas under 2019	
	103-2	Hållbarhetsstyrning				
	103-3	Utvärdering av hållbarhetsstyrning				
GRI 306: Effluents and Waste 2016	306-2	Avfall per typ och hanteringsmetod				
LEVERANTÖRSUTVÄRDERING - MILJÖ						
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Förklaring av väsentlighet och avgränsningar		12	Information saknas. Arbetet med att ta fram styrningsmekanismer och utvärdering kommer att påbörjas under 2019	
	103-2	Hållbarhetsstyrning				
	103-3	Utvärdering av hållbarhetsstyrning				
GRI 308: Supplier Environmental Assessment	308-1	Nya leverantörer som utvärderats utifrån miljömässiga kriterier				

VÄSENTLIGA ÄMNEN

GRI-standard	Upplysning	Beskrivning	FN.s Global Compacts principer	SDG	Sid-hänvisning	Kommentar
VÄSENTLIGA ÄMNEN						
GRI 400 SOCIALA STANDARDER						
KOMPETENSUTVECKLING FÖR ANSTÄLLDA						
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Beskrivning av det väsentliga ämnet och dess avgränsningar			13, 14, 76	
	103-2	Hållbarhetsstyrning			13, 14,76	
	103-3	Utvärdering av hållbarhetsstyrning			14,76	
GRI 404: Training and Education 2016	404-3	Andel anställda som får regelbunden utvärdering gällande prestation och karriärutveckling	6		76	
MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET						
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Beskrivning av det väsentliga ämnet och dess avgränsningar				Arbetet med att ta fram styrningsmekanismer och utvärdering kommer att påbörjas under 2019 och kommer att redovisas i nästa hållbarhetsrapport
	103-2	Hållbarhetsstyrning				
	103-3	Utvärdering av hållbarhetsstyrning				
GRI 405: Diversity and Equal Opportunity 2016	405-1	Mångfald i styrelse, ledning och bland anställda	1,2,4,6		76	
ICKE-DISKRIMINERING						
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Beskrivning av det väsentliga ämnet och dess avgränsningar				Arbetet med att ta fram styrningsmekanismer och utvärdering kommer att påbörjas under 2019 och kommer att redovisas i nästa hållbarhetsrapport
	103-2	Hållbarhetsstyrning				
	103-3	Utvärdering av hållbarhetsstyrning				
GRI 406: Non-discrimination 2016	406-1	Antal fall av diskriminering och hantering av dessa	1,2,4,6		76	
LEVERANTÖRSUTVÄRDERING – SOCIALT						
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Beskrivning av det väsentliga ämnet och dess avgränsningar				Information saknas. Arbetet med att ta fram styrningsmekanismer och utvärdering kommer att påbörjas under 2019
	103-2	Hållbarhetsstyrning				
	103-3	Utvärdering av hållbarhetsstyrning				
GRI 414: Supplier Social Assessment 2016	414-1	Nya leverantörer som utvärderats utifrån sociala kriterier				
KUNDERNAS HÄLSA OCH SÄKERHET						
GRI 103: Management Approach 2016	103-1	Beskrivning av det väsentliga ämnet och dess avgränsningar		11	14, 15, 76	
	103-2	Hållbarhetsstyrning r			14, 15, 76	
	103-3	Utvärdering av hållbarhetsstyrning			14, 15, 76	
GRI 414: Customer Health and Safety 2016	416-1	Utvärdering avseende påverkan på hälsa och säkerhet från produkt- och tjänstekategorier			14, 76	
	416-2	Incidenter av bristande efterlevnad av regler gällande hälsa och säkerhet för produkter och tjänster			14, 76	

Definitioner

Eastnine tillämpar European Securities and Markets Authoritys (ESMA) riktlinjer om alternativa nyckeltal. Med ett alternativt nyckeltal avses enligt dessa riktlinjer ett finansiellt mått över historisk eller framtida resultatutveckling, finansiell ställning, finansiellt resultat eller kassaflöden som inte definieras eller anges i tillämpliga regler för finansiell rapportering (IFRS och Årsredovisningslagen).

FASTIGHETSRELATERADE NYCKELTAL

DIREKTAVKASTNING, FÖRVALTNINGSFASTIGHETER
Periodens driftnetto (annualiserat) dividerat med genomsnittligt värde på förvaltningsfastigheter.

DRIFTNETTO
Totala hyresintäkter minus fastighetskostnader.

GENOMSNITTLIG LÅNEBINDNINGSPERIOD
Genomsnittlig förfallotid för räntebärande skulder vid årets slut.

GENOMSNITTSHYRA
Hyresintäkter i förhållande till genomsnittlig uthyrd yta.

HYRESINTÄKTER
Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

HYRESVÄRDE
Hyresintäkter samt bedömd marknadshyra för vakanta ytor.

INTJÄNINGSFÖRMÅGA
Nyckeltal för fastigheter ägda vid årets slut, baserat på resultat för de senaste tolv månaderna eller estimat för fastigheter som ägts kortare period. Nyckeltalen ger en översikt men är inte en prognos.

TRIPLE-NET HYRA
Hyresavtal enligt vilket hyresgästen är ansvarig för alla kostnader i samband med tillgången som hyrs, utöver hyran enligt hyresavtalet.

UTHYRNINGSBAR YTA
Total yta tillgänglig för uthyrning.

UTHYRDA YTOR/VAKANSNIVÅ
Uthyrd/outhyrd yta i förhållande till total yta.

WAULT
Genomsnittlig återstående hyrestid till förfall, för fastighetsportföljen, viktat efter avtalade hyresintäkter (Weighted average unexpired lease term).

ÖVERSKOTTSGRAD
Driftnetto i förhållande till totala hyresintäkter.

FINANSIELLA NYCKELTAL

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL
Årets resultat i procent av genomsnittligt eget kapital.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL, DIREKTÄGDA FASTIGHETER
Årets resultat (annualiserat) från segmentet Direktägda fastigheter i procent av genomsnittligt eget kapital i segmentet.

BELÅNINGSGRAD
Skulder till kreditinstitut i procent av fastighetsvärde.

EBIT
Resultat efter av- och nedskrivningar (Earnings before Interest and Tax).

EBITDA
Resultat före av- och nedskrivningar (Earnings before Interest, Tax, Depreciation and Amortisation).

GENOMSNITTSRÄNTA
Räntekostnader dividerat med genomsnittlig räntebärande skuld (skulder till kreditinstitut) för perioden.

IRR (INTERNAL RATE OF RETURN)
Genomsnittlig årlig avkastning på investerat belopp beräknat utifrån ursprunglig investering, slutligt försäljningsbelopp och övriga kapitalflöden, med hänsyn tagen till när i tiden dessa betalningar skett till eller från Eastnine.

MARKNADSVÄRDE
Det värde som innehavet bedöms kunna säljas för vid en given tidpunkt. Noterade innehav värderas till senast ställda noterade köpkurs på balansdagen. Fastställandet av marknadsvärde avseende onoterade innehav sker genom användning av olika värderingsmetoder lämpliga för det enskilda innehavet.

RÄNTETÄCKNINGSGRAD
Resultat efter finansiella poster med tillägg för räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

SOLIDITET
Eget kapital i förhållande till balansomslutning.

SUBSTANSRABATT
Skillnaden mellan substansvärde och börsvärde i förhållande till substansvärdet. Om börsvärdet är lägre än substansvärdet handlas aktien med en substansrabatt, om börsvärdet är högre handlas den med premie.

VERKLIGT VÄRDE
Se Marknadsvärde.

AKTIERELATERADE NYCKELTAL

EGET KAPITAL PER AKTIE
Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i relation till antal utestående aktier vid periodens slut.

GENOMSNITTLIGT ANTAL UTESTÅENDE AKTIER
Registrerat antal aktier minus aktier ägda av bolaget.

LÅNGSIKTIGT EGET KAPITAL (EPRA)
Eget kapital med återläggning av uppskjuten skatt på överskott i fastighetsvärde och avdrag för verkligt värde av finansiella derivat.

RESULTAT PER AKTIE
Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i relation till genomsnittligt antal utestående aktier under perioden.

SUBSTANSVÄRDE
Värdet av bolagets nettotillgångar, d.v.s. totala tillgångar minus totala skulder.

SUBSTANSVÄRDE PER AKTIE
Substansvärde i förhållande till antal aktier på balansdagen (exklusive återköpta aktier).

ÅTERKÖP AV EGNA AKTIER
Förvärv av egna aktier på börsen. Svenska företag kan äga upp till tio procent av egna utestående aktier, förutsatt årsstämmans godkännande.

Finansiell information och kalender

Årsstämma 2019	15 maj 2019
Delårsrapport för det första kvartalet	15 maj 2019
Delårsrapport för det andra kvartalet	17 juli 2019
Delårsrapport för det tredje kvartalet	8 november 2019

Årsredovisningen, andra finansiella rapporter och information samt pressmeddelanden finns tillgängliga på www.eastnine.com.

Aktieägare och andra intresserade kan registrera sig på hemsidan för att få rapporter och pressmeddelanden från Eastnine skickade direkt till sin e-postadress. Den tryckta årsredovisningen skickas till de aktieägare som har meddelat Eastnine att de önskar få tryckt finansiell information från bolaget.

Årsstämma 2019

Årsstämman 2019 kommer att hållas onsdagen den 15 maj 2019 klockan 15.00 på Näringslivets Hus, Storgatan 19 i Stockholm. Mer information finns på www.eastnine.com. Aktieägare som önskar få ärende behandlat på stämman skall lämna sådant förslag till styrelsens ordförande i god tid före offentliggörandet av kallelsen till stämman som beräknas ske i april 2019.

eastnine™

Eastnine AB (publ)
Box 7214, 103 88 Stockholm
Besöksadress: Kungsgatan 35
Telefon: +46 8 505 97 700
E-post: info@eastnine.com
www.eastnine.com

Bilder och bildhantering: Eastnines egna, Nordbeck Creative, Peter Hoelstad, Leonas Garbacauskas, East Capital, Irmantas Gelūnas.
På omslaget: Multisportanläggningen på taket av det tredje tornet i 3Burės kontorskomplex.
Layout och original: Gylling Produktion AB. **Tryck:** Dixa AB