

Bokslutskommuniké Januari–december 2024

Förvaltningsresultatet för både kvartalet och året uppnådde rekordnivå, per aktie var ökningen 32 respektive 24 procent. Huvudorsaker till resultatökningen var två stora fastighetsförvärv i Polen, vilka kommer att få fullt genomslag på resultatet under 2025. Nettouthyrningen var positiv och uthyrningsgraden steg till 96 procent.

Januari–december 2024

- Hyresintäkterna ökade med 15 procent och uppgick till 41 523 TEUR (36 166).
- Driftnettot ökade med 15 procent till 38 553 TEUR (33 631), motsvarande en överskottsgrad om 92,8 procent (93,0).
- Förvaltningsresultatet ökade med 25 procent till 22 193 TEUR (17 698), motsvarande 0,25 EUR per aktie (0,20). Ökningen förklaras huvudsakligen av förvärvet av fastigheterna Nowy Rynek E i juni och Warsaw Unit i slutet av november samt ränteintäkter.
- Orealiserade värdeförändringar uppgick till -9 693 TEUR (-42 452). Av förändringarna hänförs -4 260 TEUR (-34 685) till fastigheter och -5 433 TEUR (-7 767) till derivat. Realiserade värdeförändringar uppgick till 93 TEUR (-49 870).
- Årets resultat uppgick till 5 908 TEUR (-72 048), motsvarande 0,07 EUR per aktie före och efter utspädning (-0,81).
- Nettouthyrningen uppgick till 581 TEUR (-270). Den ekonomiska uthyrningsgraden var 96,1 procent (93,1).
- Fastighetsvärdet ökade med 63 procent till 935 MEUR (574).

Viktiga händelser under fjärde kvartalet

- Eastnine förvärvade kontorsfastigheten Warsaw Unit i Warszawa, inrymmande ca 60 000 kvm, för 280 MEUR.

I samband med förvärvet genomfördes en kvittnings-emission av 8 760 684 nya aktier i Eastnine i nivå med det långsiktiga substansvärdet.

- Eastnine erhöll fem stjärnor i GRESB:s årliga jämförelse av hållbarhetsarbetet i fastighetsbolag.
- Vilnius kommun har tecknat ett tioårigt hyresavtal om cirka 1 900 kvm i fastigheten 3Bures-1,2 i Vilnius och IBM har tecknat ett femårigt hyresavtal om cirka 1 500 kvm i fastigheten 3Bures-3 i Vilnius. Inflyttning är beräknad till mars respektive april 2025.

Viktiga händelser efter årets slut

- Styrelsen föreslår en ökning av utdelningen till 1,20 SEK/aktie (1,16) att utbetalas kvartalsvis om vardera 0,30 SEK/aktie. Utdelningen utgör 50 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.
- Eastnine ser en kontinuerlig ökning av förvaltningsresultat per aktie och har identifierat många intressanta investeringsmöjligheter. Styrelsen har därför beslutat att ändra policyn avseende utdelning, från och med räkenskapsåret 2025. Eastnine har ambitionen att årligen öka utdelning per aktie. Utdelningen ska uppgå till minst en tredjedel av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.
- Louise Richnau har föreslagits till ny styrelseordförande i Eastnine AB. Nuvarande styrelseordförande Liselotte Hjorth har avböjt omval.

Nyckeltal i urval	2024	2023	Förändring, %	2024	2023	Förändring, %
	jan-dec	jan-dec		okt-dec	okt-dec	
Hyresintäkter, TEUR	41 523	36 166	15	12 412	8 967	38
Förvaltningsresultat, TEUR	22 193	17 698	25	6 155	4 483	37
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,25	0,20	24	0,07	0,05	32
Årets resultat, TEUR	5 908	-72 048		-240	172	
Resultat per aktie före och efter utspädning, EUR	0,07	-0,81		0,00	0,00	
Avkastning på eget kapital, %	1,2	-16,3		-0,5	0,9	
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,3		2,4	2,2	

Nyckeltal i urval	2024	2023
	31 dec	31 dec
Belåningsgrad, %	50	27
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK	54,10	51,67
Aktiekurs, SEK	46,80	43,00

1 EUR = 11,49 SEK den 31 december 2024. I denna rapport avser jämförelsetalen inom parentes för resultatposter perioden januari–december 2023 och för balansposter 2023-12-31. Med Bolaget avses Eastnine-koncernen. Historiska aktiedata har omräknats efter genomförd aktiesplit 4:1, i enlighet med IAS 33.

Mötesplatser för kreativa idéer och framgångsrika affärer

För oss ska kontoret vara en mötesplats där idéer kan flöda, människor mötas och framgångsrik affärsverksamhet utvecklas. Våra byggnader ska vara intelligenta och hållbara, med moderna och flexibla kontorsytor. De ska också vara lättillgängliga för våra hyresgästers medarbetare samt besökare. Omgivningen ska präglas av liv och positiv atmosfär. Våra kunder ska kunna förvänta sig högkvalitativ service.



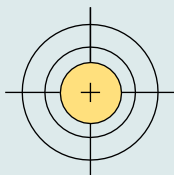
Detta är Eastnine

Eastnine är ett svenskt fastighetsbolag noterat på Nasdaq Stockholm Mid Cap med huvudkontor i Stockholm. Bolagets övergripande mål är att skapa en hållbar, attraktiv totalavkastning på aktieägarnas investering. Eastnine investerar i premiumkontor i förstklassiga lägen och med hög direktavkastning i Polen och Baltikum. Eastnines utvalda marknader har högre långsiktig tillväxt än EU.

Finansiella mål och limiter	Status 31 december 2024
Eastnines övergripande mål är att skapa en hållbar, attraktiv totalavkastning på aktieägarnas investering.	11,6 % (1 år) 10,6 % (snitt 5 år)
Eastnines långsiktiga ambition är att växa fastighetsportföljen i syfte att öka lönsamheten.	63 % (1 år) 222 % (5 år)
Avkastning på eget kapital bör vara minst 10 procent över tid.	1,2 % (1 år) 8,8 % (snitt 5 år)
Förvaltningsresultat per aktie bör öka.	+ 24 % (jan-dec 2024 jmf. med jan-dec 2023)
Utdelning ska, över tid, motsvara minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter avdrag för aktuell skatt (avser 2024).	50 % ¹
Eastnine eftersträvar en belåningsgrad kring 50 procent över en konjunkturcykel. Belåningsgraden ska inte överstiga 60 procent.	50 %
Räntetäckningsgraden ska uppgå till minst 2,0 ggr.	2,5 ggr (jan-dec 2024)

¹ Förslag till årsstämman 2025, EUR/SEK 11.44.

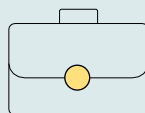
Totalavkastning
i aktien



11,6 %

(1 år)

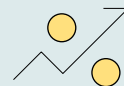
Tillväxt i
fastighetsportföljen



63 %

(1 år)

Ökning av förvaltningsresultatet
per aktie



24 %

(1 år)

Förvärv ger kraftig ökning av förvaltningsresultatet per aktie

År 2024 markerar en viktig milstolpe för Eastnine. Vi har genom två stora förvärv i Polen investerat kapitalet från MFG-försäljningen och därigenom bytt goda räntetäckningsintäkter mot ännu högre fastighetsavkastning. Detta får till följd att Eastnines förvaltningsresultat per aktie ökar kraftigt. Framtiden ser ljus ut, förvärven ger fullt resultatgenomslag 2025 och på våra marknader ökar efterfrågan på premiumkontor.

Polen – vår största marknad

Under det fjärde kvartalet genomförde vi en av de mest tongivande transaktionerna i Bolagets historia. Förvärvet av Warsaw Unit i Warszawa för 280 MEUR innebar inte bara vår entré i Polens huvudstad, det var också vårt enskilt största förvärv någonsin och Europas största kontorstransaktion under 2024. I ett steg ökade vårt fastighetsvärde med mer än 40 procent. Inkluderas även förvärvet av Nowy Rynek E i Poznan i juni har fastighetsvärdet under loppet av ett år ökat med mer än 60 procent till 935 MEUR, motsvarande 10,7 miljarder SEK. Polen blev i och med förvärvet Eastnines största marknad.

Resultat på rekordnivå

De båda förvärven ökar vår lönsamhet markant. Förvaltningsresultatet per aktie steg med 24 procent till 0,25 EUR per aktie under 2024. Nowy Rynek E bidrar till resultatet från mitten av juni och Warsaw Unit från slutet av november, vilket innebär att det blir full resultat effekt först från helåret 2025. Av vår aktuella intjäningsförmåga per sista december 2024 framgår att förvaltningsresultatet per aktie ökar med 21 procent till 0,32 EUR, motsvarande 3,73 SEK. Totalavkastningen för Eastnines aktie uppgår till 11,6 procent under 2024, att jämföra med -2,0 procent för OMX Stockholm Real Estate GI.

Positiv nettouthyrning

Vi gjorde två större uthyrningar i Vilnius om sammanlagt drygt 3 400 kvm under fjärde kvartalet, båda med inflyttning våren 2025. Nettouthyrningen blev positiv både under fjärde kvartalet samt året och uthyrningsgraden steg till 96,1 procent, huvudsakligen efter förvärvet i Warszawa.

Finansiering

Eastnine har under fjärde kvartalet både förlängt befintliga lån i SEB samt tagit upp nya lån från tyska respektive österrikiska bankerna Helaba och Erste i samband med förvärvet av Warsaw Unit, och nytt lån från estniska LHV Pensionsfonder. De nya lånen innebär en breddad



finansieringsbas och därmed minskad risk. Belåningsgraden uppgår till 50 procent, en nivå som vi tidigare kommunicerat att vi långsiktigt eftersträvar vid nuvarande direktavkastningsnivå. Räntetäckningsgraden har under året förbättrats från 2,3 till 2,5 ggr och den genomsnittliga räntenivån för vår räntebärande skuld har vänt nedåt under hösten för att ligga på 4,5 procent vid årsskiftet.

“ Av vår aktuella intjäningsförmåga per sista december 2024 framgår att förvaltningsresultatet per aktie ökar till 0,32 EUR, motsvarande 3,73 SEK.

Positiva signaler

Trots fortsatt geopolitisk oro finns det många signaler som ser positiva ut. Efterfrågan på våra kontorslokaler är god och vi har en hög uthyrningsgrad samtidigt som allt fler bolag förespråkar ökad, och i vissa fall full, återgång till arbete från kontor. Värdenedgången för fastigheter tycks ha avstannat och räntenivåerna prognostiseras fortsätta ned något. Vi får full effekt av våra förvärv under 2025, vilket påverkar såväl kassaflöde som intjäning. Sist, men inte minst, vill jag tacka alla medarbetare, samarbetspartners och ägare för ett otroligt år. Vi ser fram mot 2025!

Kestutis Sasnauskas, vd

Marknad

Hyresmarknaden är stabil i Eastnines städer med en ökande efterfrågan på premiumkontor i takt med att bolag växer, i kombination med signaler om ökad andel kontorsarbete. Flera kontorstransaktioner har ägt rum i Polen under fjärde kvartalet, men i Baltikum är det endast inom detaljhandelssegmentet som transaktioner genomförts.

Marknadsutveckling

Litauens BNP-tillväxt förväntas ha ökat till 2,4 procent 2024 enligt Swedbank. Lettlands ekonomi har utvecklats sämre och BNP-tillväxten har enligt preliminära siffror sjunkit till -0,2 procent 2024. Den polska ekonomin tog fart under 2024 och preliminära siffror visar en tillväxt med nästan 3 procent. Polens ekonomi förväntas enligt Swedbank växa i samma takt även på medellång sikt och hålla en högre tillväxttakt än de största länderna i euroområdet. Inflationen i euroområdet har fortsatt att sjunka och väntas landa på 2,4 procent för 2024. I december 2024 samt januari 2025 sänkte ECB inlåningsräntan med 0,25 procentenheter. Inflationen väntas ligga runt inflationsmålet på 2 procent för 2025 och 2026. De tyska tioåriga obligationsräntorna och femåriga swapräntorna i EUR steg från slutet av december driven av obligationsförsäljningar i USA samt oro för ett ökat inflationstryck från tullar, men har nu stabiliserats.

Hyresmarknad

Efterfrågan på kontorslokaler är god på Eastnines marknader. Trots lägre kontorsutnyttjande jämfört med före pandemin, vill många företag behålla och snarare expandera än krympa nuvarande ytor, drivet av tillväxt i antal anställda. Företag signalerar också att hybridarbete ska minska. I Warszawa, med totalt 6,3 miljoner kvm kontorsyta, har utvecklingsaktiviteten minskat och efterfrågan på lokaler stärkts. 47 000 kvm hyrdes ut i pågående projekt under andra halvåret, jämfört med endast 4 000 kvm under första halvåret, enligt Savills. Här ingår Santander Bank som hyrt 24 500 kvm för sitt huvudkontor i fastigheten The Bridge som utvecklas av Ghelamco.

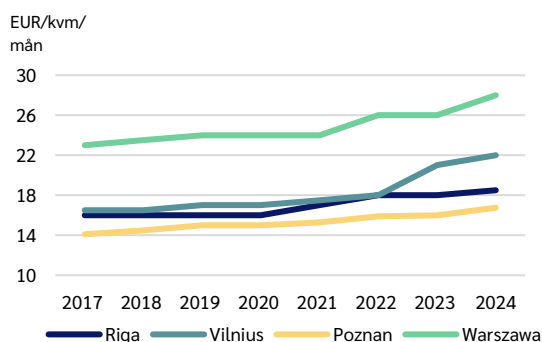
Vakansgrader uppgick vid årsskiftet till 11 procent i Warszawa, 14 procent i Poznan, 18 procent i Riga och 8 procent i Vilnius. Hyresnivåerna är stabila till stigande för kontorsfastigheter av god kvalitet i efterfrågade lägen, med topphyresnivåer på 16,75 EUR i Poznan, 18,50 EUR i Riga, 22,0 EUR i Vilnius och 28,00 EUR i Warszawa.

Transaktionsmarknad

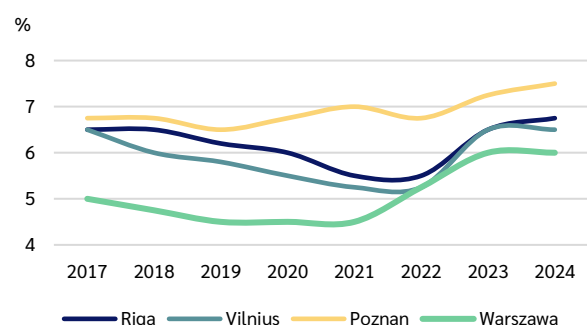
Transaktionsaktiviteten på Eastnines marknader accelererade ytterligare under det fjärde kvartalet. Efter större förvärv av Eastnine i Poznan och Stena Fastigheter i Warszawa tidigare under året annonserades flera större kontorstransaktioner i Polen i slutet av året. Estniska Summus Capital förvärvade både Lakeside i Warszawa från Atenor och React i Lodz från Echo Investment för totalt närmare 100 MEUR. Tjeckiska Investika, tillsammans med Bud Holdings, förvärvade P180 i Warszawa från Skanska för 100 MEUR. I särklass störst var Eastnines förvärv av Warsaw Unit i Warszawa från Ghelamco för 280 MEUR i slutet av november. Totalt landade transaktionsvolymen för polska kontorsfastigheter på 1 621 MEUR för 2024, vilket är en tredubbling jämfört med 2023 som var ett bottenår och kan jämföras med omkring 2 000 MEUR årligen den senaste tioårsperioden. Även i Baltikum återhämtade sig transaktionsvolymen, men endast drivet av större transaktioner i detaljhandelssegmentet.

Direktavkastningskrav för högkvalitativa kontorsfastigheter i centrala lägen bedöms oförändrade runt 6,50 procent i Vilnius och 6,75 procent i Riga, enligt Colliers. I Poznan är Eastnines förvärv av Nowy Rynek E på 7,50 procent riktgivande för prissättningen. I Warszawa förblev det bedömda direktavkastningskravet oförändrat på 6,0 procent under kvartalet, trots Eastnines förvärv av Warsaw Unit till en direktavkastning på 6,4 procent.

Hyresnivå premiumkontor



Direktavkastningskrav premiumkontor



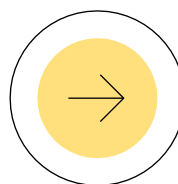
Hållbarhet

Eastnine arbetar systematiskt med att bedriva verksamheten resurseffektivt och skapa positiv utveckling där Bolaget är etablerat. Fokus ligger på att kontinuerligt förbättra fastigheterna samt minska klimatavtrycket och samtidigt tillhandahålla hög servicenivå samt skapa goda relationer med hyresgäster, anställda och leverantörer.

Hållbarhetsmål

Eastnine har som ambition att vara en ledande aktör inom hållbarhet i våra regioner och arbetar målmedvetet för att uppnå följande mål:

- 100 procent EU-taxonomiförenlig fastighetsverksamhet.
- Klimatneutral fastighetsdrift senast 2030 och minskade utsläpp från nybyggnation och hyresgästanpassningar.
- 100 procent hållbarhetscertifierad fastighetsportfölj.
- Femstjärnig rating från GRESB.



100 %

av fastighetsbeståndet är hållbarhetscertifierat.

Nyckeltal och händelser 2024

- Energiförbrukningen uppgick till 131 kWh per kvm inklusive hyresgästernas el och 96 kWh per kvm exklusive hyresgästernas el under 2024, vilket motsvarar en minskning med 10 respektive 12 procent under året.
- 100 procent av fastighetsbeståndet, baserat på bruttoarea, är hållbarhetscertifierat. Av detta uppnår 97 procent de högsta nivåerna – LEED Platinum eller BREEAM Outstanding – genom certifiering för nybyggnation, drift eller båda, medan resterande 3 procent är certifierat på LEED Gold-nivå.
- I 2024 års internationella hållbarhetsrankning av fastighetssektorn, som genomförs av GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark), erhöll Eastnine 92 av 100 poäng och belönades med fem, av maximalt fem, stjärnor. Det placerade Eastnine på en tionde plats av 105 börsnoterade europeiska fastighetsbolag.
- Eastnine är bland de tio högst placerade bolagen på den gröna listan i stiftelsen Allbrights årliga granskning, som mäter jämställdhet i ledning och styrelse för börsnoterade bolag i Sverige.
- 76 procent av räntebärande skulder kategoriseras som grön finansiering.
- 45 procent av hyresavtalen är kategoriserade som gröna avtal, en minskning på grund av fastighetsförvärv med avsaknad av gröna hyresavtal. Arbetet med att identifiera möjligheter för lansering av gröna avtal i Polen kommer att påbörjas under 2025.

Nyckeltal ¹	2024	2023	Förändring,	
	jan-dec	jan-dec	%	Kommentar
Fastighetsenergi, kWh/m ²	96	109	-12	Normalårskorrigerad
Total energianvändning, kWh/m ²	131	145	-10	Normalårskorrigerad

	2024	2023	%-enheter	
	31 dec	31 dec	/antal	
Andel gröna avtal, %	45	68	-23	Av bruttoarean
Certifierad yta (kvm), %	100	94	+6	
– varav LEED, antal	11	10	+1	Platinum: 10 fastigheter, Gold: 1 fastighet
– varav BREEAM, antal	4	3	+1	Outstanding (In-Use) och Excellent (New Construction): 4 fastigheter

¹ Samtliga energirelaterade nyckeltal är normalårskorrigerade och avser direktförvaltade fastigheter dvs. exklusive de tre S7-fastigheterna.



Kontorsfastigheten Warsaw Unit, som förvärvades i november, ligger vid rondellen Daszynskiego i hjärtat av Warszawas snabbt växande stadskärna. Fastigheten är av högsta tekniska kvalitet och hållbarhetscertifierad med bland annat BREEAM Outstanding och WELL Core v2 Platinum.



Nowy Rynek D och Nowy Rynek E förvärvades av Eastnine 2022 respektive 2024. De ligger i Poznans centrala affärsdistrikt, med tågstationen i bakgrunden, spårbinden kollektivtrafik utanför dörren och gångavstånd till grönområden, Gamla stan, shoppingcentrum och restauranger.

Januari–december 2024

Förvaltningsresultatet ökade med 25 procent under 2024. Resultatökningen är huvudsakligen hänförlig till förvärv av två fastigheter i Polen under året och till viss del av högre ränteintäkter. Räntekostnaderna ökade på grund av nyupptagna lån i samband med förvärven samt högre genomsnittlig räntenivå under året.

Hyresintäkter

Hyresintäkterna ökade med 15 procent under året och uppgick till 41 523 TEUR (36 166). Förvärvet av Warsaw Unit bidrog till de ökade hyresintäkterna och resultatet under en månad och Nowy Rynek E från juni. Hyresintäkter i jämförbart bestånd är i nivå med föregående år. Genomsnittlig hyresnivå har under året ökat till 218 EUR per kvm och år (193), huvudsakligen i samband med förvärv.

Fastighetskostnader

Fastighetskostnaderna ökade med 17 procent till -2 970 TEUR (-2 535), till följd av bland annat högre genomsnittlig vakans samt högre personalkostnader. Fastighetskostnader inkluderar bland annat kostnader för egen personal, vilka inte debiteras hyresgästerna, och kostnader hänförliga till vakanta ytor samt även vissa kostnader för underhåll. Endast fastighetskostnader som ej vidarefaktureras till hyresgästerna ingår i Bolagets fastighetskostnader.

Driftnetto och förvaltningsresultat

Driftnettet ökade med 15 procent och uppgick till 38 553 TEUR (33 631) och överskottsgraden uppgick till 93 procent (93).

Centrala administrationskostnader ökade till -4 330 TEUR (-3 679), inkluderande engångskostnader om cirka 300 TEUR. Hälften av engångsposterna avser kostnader i samband med personalförändringar och resten avser extra bonus till vd kopplad till försäljningen av MFG 2023. Ränteintäkter, till största del relaterat till avkastning på likvida medel i moderbolaget efter försäljningen av investeringen i MFG i augusti 2023, uppgick till 3 084 TEUR (2 040). Räntekostnaderna ökade till -14 795 TEUR (-13 586), på grund av nyupptagna lån, huvudsakligen i samband med förvärv, samt högre genomsnittlig räntenivå under året. Förvaltningsresultatet ökade med 25 procent till 22 193 TEUR (17 698) och förvaltningsresultatet per aktie med 24 procent till 0,25 EUR (0,20) per aktie.

Värdeförändringar

Orealiserade värdeförändringar uppgick till -9 693 TEUR (-42 452). Av förändringarna hänförs -4 260 TEUR (-34 685) till fastigheter och -5 433 TEUR (-7 767) till derivat. Realiserade värdeförändringar samt utdelningar uppgick till 93 TEUR (-49 870), vilket inkluderar realiserad värdeförändring från valutaterminer om 41 TEUR (-) samt slutbetalning från East Capital Baltic Property Fund II om 52 TEUR (298).

Skatt

Årets skatt uppgick till -6 685 TEUR (2 576), varav aktuell skatt var -1 520 TEUR (-449) och uppskjuten skatt var -5 165 TEUR (3 025). Av den aktuella skatten hänförs 53 procent till verksamheten i moderbolaget i Sverige, medan 47 procent avser fastighetsverksamheten i Polen. I Lettland och Estland uppkommer aktuell skatt primärt endast vid utdelning av eget kapital och i Polen samt Litauen kan skattemässiga avskrivningar nyttjas mot skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt (endast relaterat till Litauen, Polen och Sverige) uppkommer på temporära skillnader främst hänförliga till fastigheternas skattemässiga värden och skattemässiga underskott. Uppskjuten skatteskuld i Litauen har omräknats i enlighet med beslutad ändring av bolagsskatt och har därmed ökat med 1 231 TEUR.

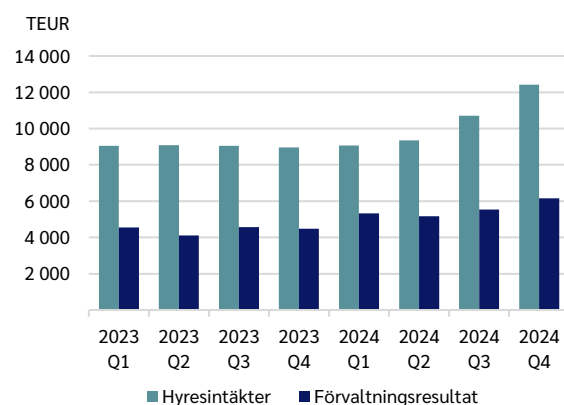
Resultat

Årets resultat uppgick till 5 908 TEUR (-72 048) och årets totalresultat till 4 957 TEUR (-71 658).

Segmentsrapportering

Fastigheter i Polen genererade ett förvaltningsresultat om 8 746 TEUR (5 542) och årets resultat blev 5 709 TEUR (-635). För Fastigheter i Litauen uppgick förvaltningsresultatet till 14 037 TEUR (16 452) och årets resultat till 9 756 TEUR (-10 159). Fastigheter i Lettland genererade ett förvaltningsresultat om 1 017 TEUR (1 709) och årets resultat uppgick till -5 859 TEUR (-6 542). Årets resultat, ej hänförligt till segment, uppgick till -3 698 TEUR (-4 842).

Hyresintäkter och förvaltningsresultat



Resultat och finansiell ställning i sammandrag

TEUR	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Hyresintäkter	41 523	36 166
Fastighetskostnader	-2 970	-2 535
Driftnetto	38 553	33 631
Centrala administrationskostnader	-4 330	-3 679
Räntenetto	-11 712	-11 545
Andra finansiella intäkter och kostnader	-318	-709
Förvaltningsresultat	22 193	17 698
Orealiserade värdeförändringar	-9 693	-42 452
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	93	-49 870
Aktuell/uppskjuten skatt	-6 685	2 576
Årets resultat	5 908	-72 048
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	-950	391
Årets totalresultat	4 957	-71 658

TEUR	2024 31 dec	2023 31 dec
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	935 374	573 771
Derivatinstrument	1 728	3 254
Övriga tillgångar	14 350	7 476
Likvida medel	31 185	128 620
SUMMA TILLGÅNGAR	982 637	713 121
EGET KAPITAL & SKULDER		
Eget kapital	437 257	400 176
Räntebärande skulder	495 388	284 323
Derivatinstrument	3 907	-
Uppskjuten skatteskuld	20 935	15 768
Övriga skulder	25 150	12 855
SUMMA EGET KAPITAL & SKULDER	982 637	713 121

Resultat fördelat per segment i sammandrag

TEUR	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Fastigheter i Polen		
Förvaltningsresultat	8 746	5 542
Orealiserade värdeförändringar	-1 851	-6 322
Aktuell skatt	-719	-447
Uppskjuten skatt	-468	592
Resultat Fastigheter i Polen	5 709	-635
Fastigheter i Litauen		
Förvaltningsresultat	14 037	16 452
Orealiserade värdeförändringar	-999	-27 881
Uppskjuten skatt	-3 282	1 270
Resultat Fastigheter i Litauen	9 756	-10 159
Fastigheter i Lettland		
Förvaltningsresultat	1 017	1 709
Orealiserade värdeförändringar	-6 872	-8 249
Aktuell skatt	-3	-2
Resultat Fastigheter i Lettland	-5 859	-6 452
Övriga investeringar		
Realiserade värdeförändringar och utdelningar	-	-49 870
Resultat Övriga investeringar	-	-49 870
Ofördelat		
Centrala administrationskostnader	-4 282	-3 679
Ej allokerat finansnetto	2 675	-2 327
Orealiserade värdeförändringar i derivat	29	-
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	93	-
Aktuell skatt	-798	-
Uppskjuten skatt	-1 415	1 163
Resultat Ofördelat	-3 698	-4 842
Årets resultat	5 908	-72 048

Finansiering

Eastnines verksamhet finansieras i huvudsak av eget kapital och räntebärande skuld. Belåningsgraden uppgick till 50 procent (27) vid årets slut. Soliditeten uppgick till 44 procent (56). Eget kapital uppgick till 437 257 TEUR (400 176) och räntebärande skulder till 495 388 TEUR (284 323). Under året har lån om 85 363 TEUR löpt ut och refinansierats samt 217 727 TEUR i nya lån upptagits. Merparten av ny finansiering är relaterad till förvärvet av fastigheterna Nowy Rynek E samt Warsaw Unit.

Räntesäkrad andel av skulderna utgjorde 84 procent (72), varav 98 procent med ränteswappar och 2 procent genom fasträntelån. Grön finansiering utgjorde 76 procent (60) av total räntebärande skuld. Genomsnittlig räntenivå uppgick vid årets slut till 4,5 procent (4,0), genomsnittlig räntebindningstid till 3,1 år (1,7) och den genomsnittliga kapitalbindningstiden till 3,4 år (2,1). Räntetäckningsgraden under året uppgick till 2,5 ggr (2,3). Samtliga räntebärande skulder löper med rörlig ränta kopplad mot Euribor 3M alternativt 6M.

Under året har skulderna, exklusive refinansierade låneförfall, amorterats med 6 661 TEUR (8 079). Den årliga amorteringstakten enligt avtal uppgick till 8 267 TEUR (7 486) vid årets slut, motsvarande 1,7 procent (2,6) av räntebärande skuld. Eastnine har ränteswappar om

nominellt 408 494 TEUR (204 836). Ränteswapparna värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultatet, utan påverkan på kassaflödet. Det verkliga nettovärdet på ränteswapparna uppgick till -2 208 TEUR (3 254). I balansräkningen bruttoredo visas ränteswapparna tillsammans med valutaterminer (relaterade till beslutad utdelning) under derivat. Vid löptidens slut är värdet på ränteswapparna alltid noll.

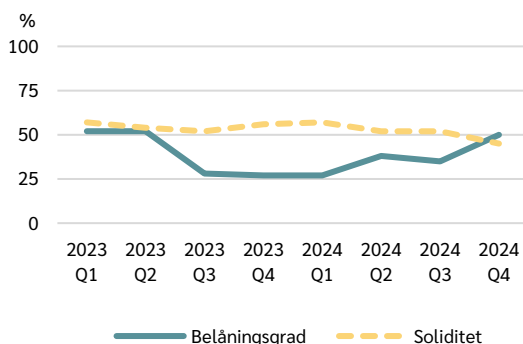
Substansvärde och eget kapital per aktie

Vid årets slut var det långsiktiga substansvärdet per aktie 4,71 EUR (4,64), motsvarande 54,10 SEK per aktie (51,67). Eget kapital per aktie var 4,47 EUR (4,50), motsvarande 51,39 SEK per aktie (50,10).

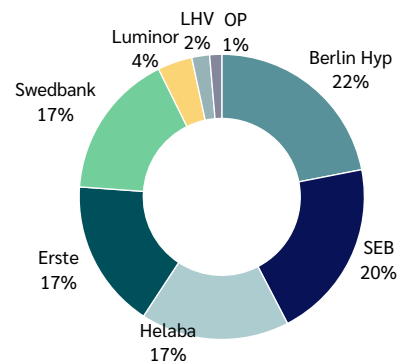
Kassaflöde

Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet uppgick till 20 231 TEUR (17 715) under året. Förändringar i rörelsekapitalet var 4 604 TEUR (-984). Kassaflöde från investeringsverksamheten uppgick till -324 884 TEUR (141 328) och från finansieringsverksamheten till 202 586 TEUR (-49 274). Årets kassaflöde uppgick till -97 463 TEUR (108 785). Likvida medel vid årets slut var 31 185 TEUR (128 620).

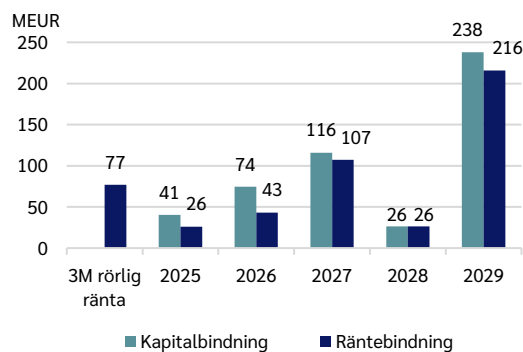
Belåningsgrad och soliditet



Fördelning räntebärande skuld

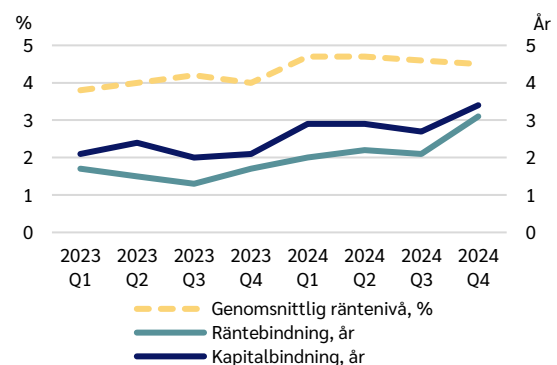


Kapitalbindning¹ och räntebindning



¹Inklusive amortering.

Räntenivå samt bindningstid



Fastighetsbestånd

Fastighetsvärdet ökade med 63 procent under året till 935 MEUR (574), huvudsakligen på grund av förvärv av två fastigheter för drygt 359 MEUR. Orealiserade värdeförändringar var negativa under året samt kvartalet och uppgick till -4 MEUR respektive -2 MEUR.

Fastighetsportfölj

Vid årets slut bestod Eastnines fastighetsportfölj av 16 fastigheter, varav 15 moderna kontorsfastigheter och en projektfastighet. Totalt antal kvm uppgår till 271 600 och värdet per kvm till 3 409 EUR. Marknadsvärdet för samtliga fastigheter summerades till 935,4 MEUR (573,8), varav utvecklingsprojekt uppgick till 9,6 MEUR (12,7). Projektfastigheten utgör merparten av utvecklingsprojektens marknadsvärde.

Fastigheterna är belägna centralt i Warszawa, Poznan, Vilnius och Riga med bra kommunikationer och tillgänglighet. Kontorslokaler utgör 96 procent av den uthyrningsbara ytan och resterande 4 procent avser till största delen lokaler för service och handel.

Den ekonomiska uthyrningsgraden uppgick till 96,1 procent (93,1). Hyresvärdet ökade till 63,6 MEUR (37,8). Överskottsgraden uppgick till 92,8 procent (93,0).

Fastighetsbeståndets genomsnittliga ålder baserat på kvm uppgick till 7,3 år (8,3).

Polen

Eastnine äger tre kontorsfastigheter i Polen, en i Warszawa och två i Poznan som är en av Polens större regionstäder. I Warszawas snabbt växande stadskärna, vid rondellen Daszynskiego, ligger nyligen förvärvade Warsaw Unit. Eastnines fastigheter Nowy Rynek D samt Nowy Rynek E finns i Poznans centrala affärsområde, på gångavstånd från både centralstationen och Gamla stan. Vid årets slut uppgick Eastnines uthyrningsbara yta i Polen till 128 200 kvm, varav 60 100 kvm i Warszawa och 68 100 kvm i Poznan, vilket bedöms motsvara en procent av kontorsmarknaden i Warszawa respektive 10 procent i Poznan. Hyresvärdet uppgick till 32,6 MEUR (8,3) och det totala

fastighetsvärdet uppgick till 480,1 MEUR (117,1) vid årets slut.

Litauen

I Litauens huvudstad Vilnius är Eastnines fastigheter koncentrerade till tre områden. I det centrala affärsdistriktet, som löper längs med gatan Konstitucijos prospektas, beläget norr om floden Neris, återfinns en stor del av Vilnius bestånd av A-klassade kontor. Här finns Eastnines tre S7-fastigheter samt två 3Bures-fastigheter. Vid parlamentskvarteret är Eastnines fastigheter Vertas-1, Vertas-2 samt Uniq belägna. Fastigheten Uptown Park är belägen i ett område med flera nybyggnationer, nära centralstationen. Vid årets slut uppgick Eastnines sammanlagda uthyrningsbara yta i Vilnius till 120 900 kvm, motsvarande en marknadsandel om cirka 11 procent av kontorsmarknaden i staden. Hyresvärdet har under året ökat till 26,2 MEUR (24,8). Vid årets slut var fastighetsvärdet 386,6 MEUR (382,6), varav värdering av utvecklingsprojekt uppgick till 0,4 MEUR (0,4).

Lettland

I Lettlands huvudstad Riga saknas ett tydligt centralt affärsdistrikt och utveckling av moderna kontor sker i ett antal mikrolägen. Eastnines samtliga fastigheter är belägna centralt, längs en av stadens viktigaste gator Krisjaņa Valdemara iela, samt den intilliggande gatan Zala iela. Fastighetsportföljens totala uthyrningsbara yta uppgick till drygt 22 500 kvm, vilket bedöms motsvara cirka 3 procent av kontorsmarknaden i staden. Vid årets slut uppgick hyresvärdet till 4,7 MEUR (4,7). Fastighetsvärdet inklusive utvecklingsprojekten uppgick till 68,8 MEUR (74,1), varav värdet på utvecklingsprojekt uppgick till 9,2 MEUR (12,3).

Fastighetsbestånd per segment

Segment	Uthyrningsbar yta, kvm				Varav vakant yta, kvm	Ekonomisk uthyrningsgrad, %	Hyresvärde, MEUR	Fastighetsvärde, MEUR	Andel av värde, %
	Kontor	Handel och service	Övrigt	Total yta					
Polen	123 016	2 933	2 204	128 153	-	100,0	32,6	480,1	51
Litauen	117 401	3 246	284	120 931	7 097	94,5	26,2	386,6	41
Lettland	19 758	2 744	13	22 516	5 189	77,7	4,7	68,8	8
Totalt	260 175	8 923	2 501	271 600	12 286	96,1	63,6	935,4	100

Utvecklingsprojekt

Eastnine har tre framtida utvecklingsprojekt, samtliga på planeringsstadiet. Projektet The Pine i Riga som planeras att uppföras i direkt anslutning till befintlig byggnad på fastigheten Alojjas Biroji, beräknas omfatta cirka 15 600 kvm uthyrbar yta. Projektfastigheten Kimmel, bestående av mark och en del historiska byggnader i centrala Riga, bedöms uppgå till cirka 35 000 kvm uthyrningsbar yta. På befintlig mark invid 3Bures-fastigheterna i Vilnius centrala affärsdistrikt planerar Eastnine att uppföra en ny kontorsbyggnad, 3Bures-4. Byggnaden beräknas omfatta cirka 13 200 kvm uthyrningsbar yta.

Värdet förändringar fastigheter

Fastigheternas värde ökade under året med 361,6 MEUR till 935,4 MEUR (573,8). Förvärv bidrog med 361,5 MEUR, investeringar i befintliga fastigheter med 4,4 MEUR och realiserade värdeförändringar med -4,3 MEUR. Bedömning av framtida kassaflöde och avkastningskrav har väsentlig påverkan på fastigheternas värde. Hyresindexering har haft en positiv inverkan på kassaflödet samtidigt som högre avkastningskrav, till följd av höga räntor och en osäker marknad, haft motsatt effekt. Det vägda avkastningskravet

har ökat från 6,4 procent den sista december 2023 till 6,7 procent i det andra och tredje kvartalet för att i det fjärde kvartalet sjunka till 6,6 procent.

Förvärv och investeringar i fastighetsbeståndet

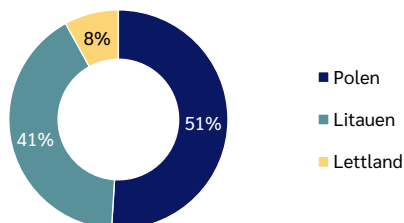
Eastnine har förvärvat två kontorsfastigheter, båda i Polen. I november förvärvades Warsaw Unit i centrala Warszawa för 280 MEUR. I juni förvärvades Nowy Rynek E i Poznan för 79 MEUR, exklusive förvärvsomskostnader. Båda fastigheterna tillträdde i samband med respektive förvärv.

Investeringar i befintliga fastigheter har avsett fastighetsförbättrande åtgärder samt investeringar för befintliga och nya hyresgäster.

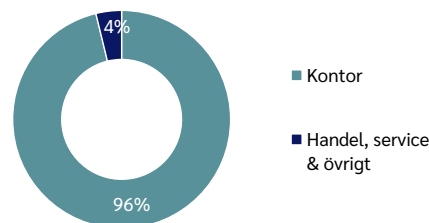
Fastighetsvärdets förändring

TEUR	2024 jan-dec	2023 jan-dec
Fastighetsvärde vid årets början	573 771	606 222
Fastighetsförvärv	361 499	-
Investeringar i befintliga fastigheter	4 364	2 234
Orealiserade värdeförändringar	-4 260	-34 685
Fastighetsvärde vid årets slut	935 374	573 771

Fastighetsvärde per segment



Lokalkategori



IBM har tecknat ett femårigt hyresavtal om cirka 1 500 kvm i fastigheten 3Bures-3 i Vilnius. Inflyttning är beräknad till april 2025.

Hyresavtal och årshyror

I Polen och Baltikum är merparten av hyresavtalen tidsbegränsade, vilket innebär att de upphör om ingen ny överenskommelse sker. En förlängning av hyresavtal kräver därmed en aktiv förhandling från båda parterna. I avtal kan det även förekomma en ensidig rätt för hyresgästen att avbryta avtalet i förtid, s.k. break-option.

Kontrakterade årshyror uppgick till 61,1 MEUR (35,2) vid årets slut, varav kontrakterad årshyra för de tio största hyresgästerna utgjorde 50 procent. De tre största hyresgästerna var Warta, Allegro och Danske Bank, vilka svarade för 29 procent av kontrakterade årshyror. Den genomsnittliga återstående löptiden för samtliga hyresavtal uppgick till 4,1 år, vilket gäller även för de tio största hyresgästerna. Genomsnittlig återstående löptid till break-option uppgick till 3,7 år och motsvarande för de tio största hyresgästerna var 3,5 år.

Vid årets slut uppgick Eastnines genomsnittliga årshyra för lokaler till 218 EUR per kvm (193). I Polen uppgick den till 239 EUR (201), i Litauen till 201 EUR (193) och i

Lettland till 183 EUR (181). Eastnine tillämpar månads-hyra för samtliga kontorslokaler. Som säkerhet erhåller Eastnine, från hyresgästen, normalt 2–3 månadshyror i deposition alternativt en bankgaranti i samband med tecknande av hyresavtal.

Uthyrningar, omförhandlingar och avslut

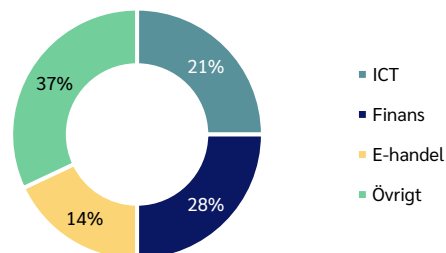
Nettouthyrningen under året, dvs. tecknade avtal minus uppsagda avtal, uppgick till 3 002 kvm, motsvarande årshyror om 581 TEUR, varav i fjärde kvartalet 1 176 kvm respektive 183 TEUR. Den genomsnittliga årshyran för nytecknade avtal under året uppgick till 209 EUR per kvm. Totalt 24 560 kvm, motsvarande årshyror om 4 640 TEUR, har förlängts under året. Merparten, cirka 14 500 kvm, avser hyresgästen Danske Bank i fastigheten S7-3 i Vilnius. Omförhandling av hyresavtal har skett till genomsnittlig årshyra om 189 EUR per kvm. Av nettouthyrningen kvarstod vid årets slut, 3 428 kvm för inflyttning och 1 406 kvm för avflyttning.

Största hyresgäster

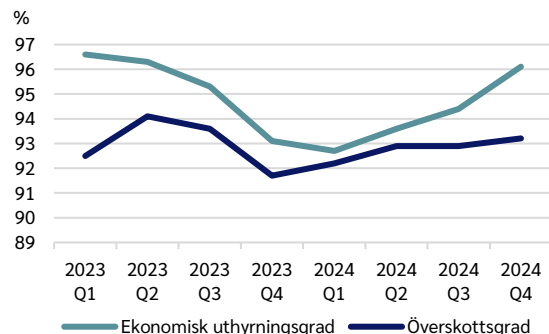
Hyresgäst	Andel av kontrakterad årshyra ¹ , %
Warta	11
Allegro	10
Danske Bank	8
Telia	5
Vinted	3
McKinsey	3
Swedbank	3
CBRE	2
Rockwool	2
Moderna	2
Totalt	50

¹Årshyra avser avtalade intäkter för både lokaler, parkering och övrigt.

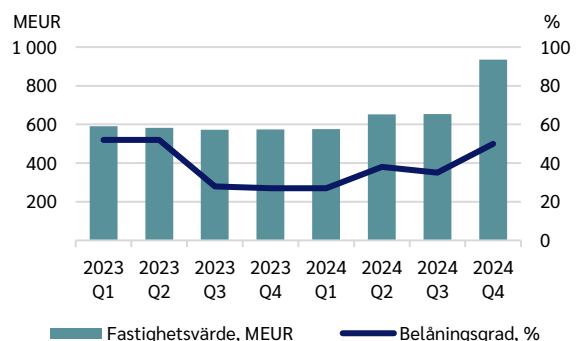
Hyresgäster per bransch



Ekonomisk uthyrningsgrad och överskottsgrad



Fastighetsvärde och belåningsgrad



Värderingsmodell och utförande

Fastigheterna värderas kvartalsvis, varav extern värdering av certifierat värderingsinstitut sker minst en gång under en rullande tolv månadersperiod. De externa värderingarna är utförda i enlighet med internationell värderingsstandard (IVS 2022). Vid externvärderingar utförs alltid besiktning av fastigheterna på plats. Externvärderingarna har under året utförts av Avison Young, Colliers International Advisor och Newsec.

Fastigheter som inte externvärderas internvärderas enligt en kassaflödesmodell. Den interna värderingsmodellen för respektive fastighet kalibreras mot de externa värderingarna, såväl i Polen som Baltikum. Omvänt kvalitetssäkras också de externa värderingarna mot den interna värderingsmodellen. Under fjärde kvartalet 2024 värderades fyra fastigheter externt, varav en utgjordes av utvecklingsprojektet Kimmel (marknadsvärde om 141,0 MEUR). Marknadsvärdet ökade till 935,4 MEUR (573,8) vid årets slut, huvudsakligen efter förvärv.

Den externa marknadsvärderingen sker utifrån en individuell bedömning av respektive fastighets framtida kassaflöden. I Baltikum används en värderingsmodell baserad på nuvärdesberäknade kassaflöden under en fem- till tioårig kalkylperiod med tillägg för nuvärdesberäknat restvärde vid kalkylperiodens slut. Beräknade kassaflöden justeras för inflation och hänsyn tas till beräknad vakans. I Polen använder de externa värderarna värderingsmodeller uttryckta i reala termer, dvs. med kassaflöden som inte är uppräknade med inflation och med reala diskonteringsräntor. Dessa modeller utgörs antingen (i) av nuvärdesberäknade kassaflöden, likt för Baltikum, men i reala termer, eller (ii) av evighetskapitalisering av nuvarande hyra med justering för skillnaden mellan nuvarande hyra och marknadsmässig hyra. För mer information om värderingsmodell, antaganden och

fastighetsvärden se även årsredovisningen för 2023, not 10 Förvaltningsfastigheter. För utvecklingsprojekt, där osäkerhet över totalkostnaden föreligger och där framtida hyresavtal saknas, bedöms verkligt värde motsvaras av nedlagda kostnader om ingen övrig information föreligger vid värderingstidpunkten som indikerar ett lägre värde. Projektet Kimmel har värderats i enlighet med externvärdering vid årets slut.

Värderingsantaganden

Fastighetsvärderingarna grundar sig, vid värderingstidpunkten, på bedömningar och antaganden av både observerbara, och icke observerbara, indata.

- Observerbara data: Inkluderar bl.a. aktuella hyresintäkter, historiska fastighetskostnader och investeringar samt aktuell inflation.
- Icke observerbara data: Inkluderar bl.a. direktavkastningskrav, kalkylränta, framtida inflation, bedömd marknadshyra samt långsiktig vakansgrad.

Icke observerbara data i värderingsmodellen

Det vägda direktavkastningskravet för samtliga fastighetsvärderingar var 6,6 procent (6,4) och antagen marknadshyra uppgick till i genomsnitt 18,7 EUR per kvm och månad (16,5). I värderingsmodellen har den långsiktiga inflationen för marknadshyror upptagits till mellan 2,0–2,5 procent (1,6) och den vägda kalkylräntan var i genomsnitt 8,0 procent (8,1).

Underhållsinvesteringar (capex) bedöms utifrån fastighetens skick samt ålder och upptas normalt i värderingarna med en procentuell årlig avsättning beräknad på årliga hyresintäkter med tillägg för det nästkommande årets budgeterade underhållsinvesteringar. Normaliserad årlig avsättning uppgick i värderingarna till 2,6 procent (1,9).

Värderingsantaganden

Antaganden	Lettland	Litauen	Polen	Genomsnitt 31 dec 2024	Genomsnitt 31 dec 2023
Genomsnittlig marknadshyra, EUR/kvm/månad ¹	15,2	17,2	20,7	18,7	16,5
Capex år 1/Capex normaliserad årlig avsättning, % av hyresintäkter	49,8/2,9	12,5/3,3	3,2/2,0	18,0/2,6	3,9/1,9
Vägt direktavkastningskrav, %	6,6	6,4	6,9	6,6	6,4
Vägd kalkylränta, %	8,4	8,2	7,7	8,0	8,1

¹ Antagen marknadshyra, vilken ersätter aktuell hyra vid hyresavtalens slut.

Lokalkategori	Kvm	Avtalade årliga hyresintäkter, MEUR	Hyresvärde, MEUR	Hyresvärde, EUR/kvm/år	Ekonomisk uthyringsgrad, %
Kontor	260 175	55,0	57,2	220	96,2
Handel och service	8 923	1,6	1,8	200	87,7
Parkering	-	3,8	3,9	-	97,7
Övrigt ¹	2 502	0,7	0,7	138	100,0
Summa	271 600	61,1	63,6	219	96,1

¹ Inkluderar hyresvärde för lagerlokaler, parkering och övriga avtalade hyresintäkter utöver hyra för kontor, handel och service.

Aktuell intjäningsförmåga

För att underlätta bedömningen av Bolagets aktuella ställning presenterar Eastnine aktuell intjäningsförmåga. Intjäningsförmågan är en teoretisk bedömning för att beskriva Bolagets aktuella intjäning per 31 december 2024.

Intjäningsförmåga visar ögonblicksbild

Intjäningsförmågan ska ej förväxlas med en prognos, utan är en ögonblicksbild som visar vilket resultat Eastnine kan generera under givna förutsättningar under en tolv månadersperiod. Den grundar sig på det fastighetsbestånd som föreligger på balansdagen. Intjäningsförmågan omfattar aktuella hyresavtal, men innehåller ingen bedömning vad gäller framtida utveckling av hyror och vakansgrad eller andra framtida förändringar av fastighetskostnader, räntor, värdeförändringar och andra resultatpåverkande faktorer.

Eastnines beräknade intjäningsförmåga baseras på följande antaganden om intäkter och kostnader:

- Hyresintäkter baseras på kontrakterade intäkter, omräknat till årsintäkt.
- Fastighetskostnader och centrala administrationskostnader utgörs av aktuellt utfall för de senaste tolv månaderna på rapportdagen.
- Räntekostnader beräknas utifrån räntebärande skulder på balansdagen och den genomsnittliga räntenivån, med tillägg för periodiserade uppläggningskostnader.
- Ränteintäkter beräknas utifrån likvida medel på balansdagen och aktuell räntenivå.
- Andra finansiella intäkter och kostnader har bedömts motsvaras av budget.

Kommentarer intjäningsförmåga

- Förvärvet av Warsaw Unit under sista kvartalet har kraftigt ökat hyresintäkter, driftnetto och förvaltningsresultat.
- Centrala administrationskostnader motsvaras av utfall de senaste tolv månaderna och har ökat som en effekt av att kostnaderna var högre i Q1 2024 än Q4 2023.
- Nya lån i samband med förvärvet har ökat räntekostnaderna.
- Ränteintäkterna har sjunkit efter förvärvet.
- Förvaltningsresultat per aktie ökar med 0,05 EUR, motsvarande 21 procent efter förvärvet.
- Överskottsgraden har stigit, huvudsakligen på grund av förvärv.
- Räntetäckningsgraden har sjunkit och nettoskuld-kvoten har ökat som en följd av ökade räntekostnader samt lägre ränteintäkter på grund av ökad upplåning och minskad inlåning efter förvärv.
- Genomsnittlig räntenivå har sjunkit efter refinansiering av lån samt sjunkande marknadsräntor.

TEUR	2024		Förändring, %
	31 dec	30 sep	
Hyresintäkter	61 061	43 023	+42
Fastighetskostnader	-2 970	-2 874	+3
Driftnetto	58 091	40 149	+45
Centrala administrationskostnader	-4 330	-4 155	+4
Ränteintäkter	394	2 673	-85
Räntekostnader	-22 447	-14 719	+53
Andra finansiella intäkter och kostnader	-44	-39	+13
Förvaltningsresultat	31 664	23 909	+32

Nyckeltal	2024		Förändring, enhet
	31 dec	30 sep	
Förvaltningsresultat per aktie, EUR	0,32	0,27	+0,05
Överskottsgrad, %	95,1	93,3	+1,8
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,6	-0,2
Nettoskuldquot, ggr	8,6	6,4	+2,2
Genomsnittlig räntenivå, %	4,5	4,6	-0,1
Direktavkastning exklusive utvecklingsprojekt, %	6,3	6,3	0,0
Direktavkastning, %	6,2	6,1	+0,1
Förvaltningsfastigheter, TEUR	935 374	654 124	281 250

Övriga upplysningar

Allmän information

Eastnine AB (publ), organisationsnummer 556693-7404, är ett svenskt aktiebolag, noterat på Nasdaq Stockholm, med registrerat säte i Stockholm. Koncernens fastighetsverksamhet förvaltas av helägda dotterbolag i Eastnine-koncernens respektive verksamhetsland. Vid årets slut hade Eastnine-koncernen 22 (22) heltidsanställda, varav tio (9) var anställda på huvudkontoret i Stockholm, sju (8) i Vilnius och fem (5) i Riga. Bolagets och koncernens bokslutskommuniké omfattar perioden januari–december 2024. Alla belopp är i tusental euro om inget annat anges. Avrundningsdifferenser kan förekomma.

Risker och osäkerhetsfaktorer

De huvudsakliga riskerna i Eastnines verksamhet är kommersiella risker i form av förändringar i hyresnivåer, vakanser, räntor samt förändringar i företagsklimatet på de marknader där Eastnine bedriver verksamhet. Även omvärldsrisker såsom lokal-, politik- och planrisk, svag ekonomisk konjunktur samt negativa värdeförändringar på fastigheter kan påverka Eastnines verksamhet. Fortsatt svag konjunktur och svaga ekonomiska utsikter riskerar att påverka hyresgästernas verksamheter, deras betalningsförmåga samt efterfrågan på kontor. Lägre inflation och räntenivåer jämfört med tidigare år innebär minskad risk för stigande finansieringskostnader. I takt med att fastighetsbranschen, i likhet med de flesta branscher, blir allt mer digitaliserad ökar sårbarheten för cyberattacker, dataintrång och bedrägerier.

En redogörelse för Eastnines största risker finns i Bolagets årsredovisning för 2023 på s. 57–64. Aktuell marknadsanalys tillhandahålls i avsnittet Marknad på s. 5.

Moderbolaget

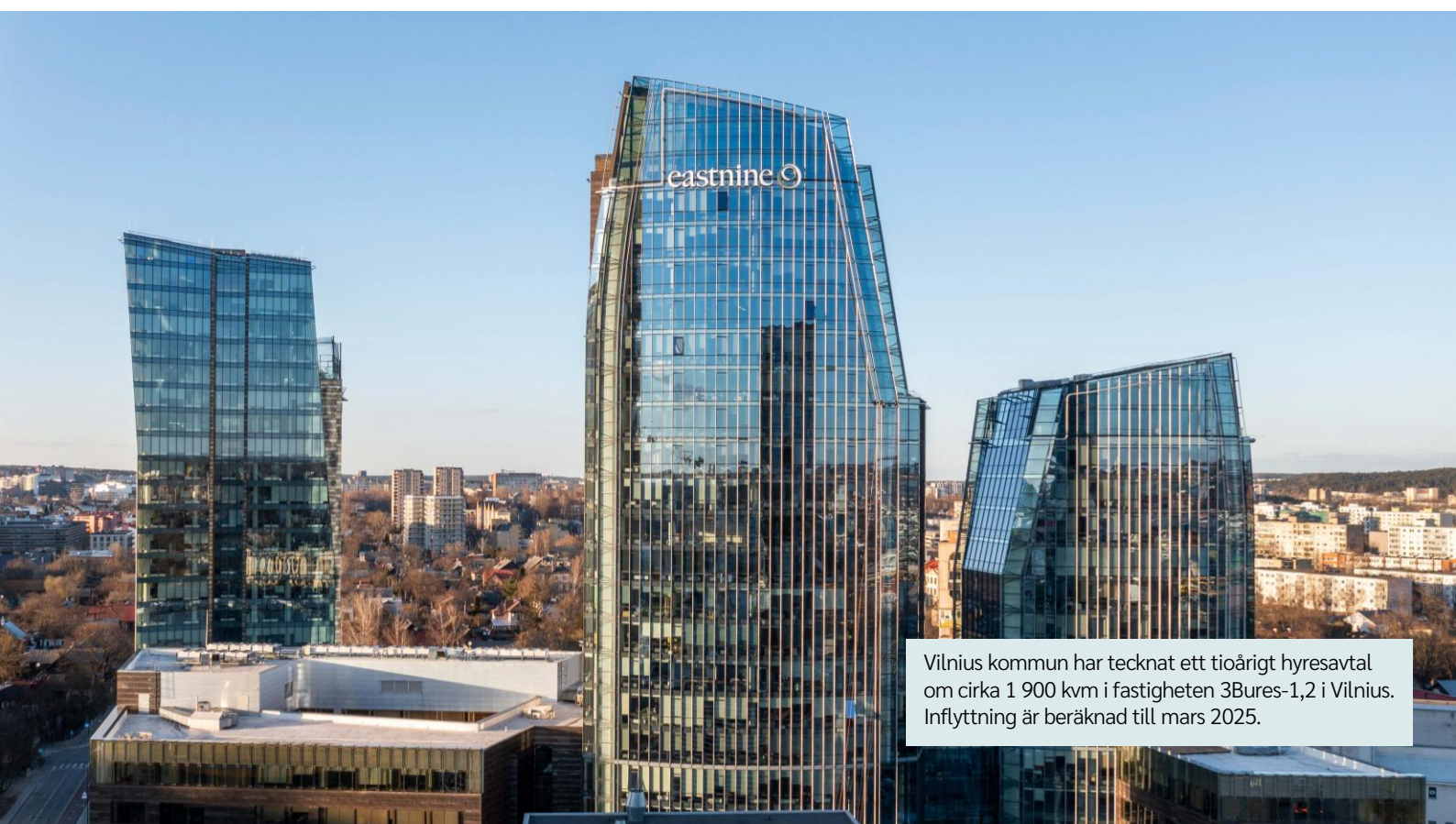
Årets resultat uppgick till 2 747 TEUR (-44 894). Resultatet för föregående år är huvudsakligen relaterat till försäljningen av innehavet i MFG. För moderbolagets resultat- och balansräkning, se s. 27.

Aktiesplit, nyemission och utdelning

Årsstämman 2024 beslutade om en s.k. aktiesplit i Bolaget genom att dela upp varje aktie på fyra aktier, uppdelningen genomfördes 14 maj 2024. Efter aktiesplit uppgick totalt antal aktier och röster till 89 481 044.

Eastnine emitterade i november 8 760 684 nya aktier, till substansvärdet per aktie per 30 september 2024, som en delbetalning vid förvärv av Warsaw Unit. Efter emissionen uppgick antalet aktier och röster till 98 241 728.

Årsstämman 2024 beslutade om en utdelning för verksamhetsår 2023 om 1,16 SEK/aktie (0,85) att utbetalas kvartalsvis om vardera 0,29 SEK/aktie. Utdelningen utgjorde 53 procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt för verksamhetsåret 2023. Beslutade, men ej utbetalda, utdelningar har under 2024 valutasäkrats med valutaterminer. Se viktiga händelser efter årets slut för styrelsens förslag till utdelning avseende räkenskapsåret 2024.



Vilnius kommun har tecknat ett tioårigt hyresavtal om cirka 1 900 kvm i fastigheten 3Bures-1,2 i Vilnius. Inflyttning är beräknad till mars 2025.

Redovisningsprinciper

Redovisningen har upprättats i enlighet med IFRS® Redovisningsstandarder som utfärdats av International Accounting Standards Board (IASB) i den lydelse som godkänts av EU-kommissionen för tillämpning inom Europeiska unionen. Vidare har Rådet för hållbarhets- och finansiell rapporterings rekommendation RFR 1 (kompletterande redovisningsregler för koncerner) tillämpats. Redovisningsprinciperna har tillämpats konsekvent för alla perioder som de finansiella rapporterna avser, om inget annat anges. Delårsrapporten har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering samt Årsredovisningslagen (ÅRL).

Tillämpade redovisningsprinciper och beräkningsmetoder är i allt väsentligt oförändrade jämfört med de som tillämpades i årsredovisningen för år 2023. Delårsrapporten ska läsas tillsammans med årsredovisningen. Nya och reviderade IFRS Redovisningsstandarder samt IFRIC® Tolkningar, bedöms för närvarande inte påverka Eastnines resultat eller finansiella ställning i väsentlig omfattning.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter har initialt värderats till anskaffningsvärde och därefter till verkligt värde i enlighet med IAS 40. Värdering av koncernens förvaltningsfastigheter har skett i enlighet med nivå 3 i IFRS 13.

Betalning av förvärvet av fastigheten Warsaw Unit under året har delvis skett genom en kvittningsemission till värdering i enlighet med IFRS 2, motsvarande tillgångens verkliga värde. Investerings- och finansieringsverksamheten i kassaflödesanalysen har justerats för genomförd kvittningsemission, vilken inte påverkat in- och utbetalningar.

Räntebärande skulder

Eastnines skulder till kreditinstitut har värderats till upplupet anskaffningsvärde. Skulder till kreditinstitut löper med korta räntebindingstider och upplupet anskaffningsvärde bedöms överensstämma med verkligt värde.

Derivat

Derivat har värderats till verkligt värde i enlighet med nivå 2 i IFRS 13.

Moderbolagets redovisningsprinciper

Moderbolaget har upprättat sin redovisning enligt RFR 2, Redovisning för juridiska personer samt Årsredovisningslagen och tillämpar samma redovisningsprinciper, beräkningsmetoder och värderingsmetoder som i den senaste årsredovisningen.

Segmentsrapportering

Eastnine klassificerar sina olika segment utifrån geografi samt karaktären på investeringarna. Bolagets ledande befattningshavare och styrelse följer upp innehaven på följande segment: Fastigheter i Polen, Fastigheter i Litauen och Fastigheter i Lettland.

Under 2023 avyttrades det sista innehavet i segmentet Övriga investeringar, varefter det inte längre har någon resultatpåverkan och kommer utgå ur rapporteringen när jämförelseperioden upphör.

Närstående

Eastnine AB har närståendeförhållande med sina dotterföretag, se även not 29 i Årsredovisningen 2023, samt med styrelseledamöter och anställda. Eastnines företagsledning, styrelseledamöter och deras nära familjemedlemmar samt närstående företag kontrollerade, vid årets slut, 31 procent (31) av rösterna i Bolaget.

Utfall i incitamentsprogrammet LTIP 2021

Eastnines årsstämma 2021 beslutade om införande av ett långsiktigt incitamentsprogram för anställda i bolaget (LTIP 2021). Programmets löptid var drygt tre år. Vid löptidens slut var den sammanlagda uppfyllnadsgraden för villkoren 50,0 procent. Tilldelning ägde rum i augusti 2024 och totalt tilldelades deltagarna 54 888 aktier.

Viktiga händelser efter årets slut

Styrelsen föreslår en ökning av utdelningen till 1,20 SEK/aktie (1,16) att utbetalas kvartalsvis om vardera 0,30 SEK/aktie. Utdelningen motsvarar en ökning om 3 procent och utgör 50¹ procent av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt.

Eastnine ser en kontinuerlig ökning av förvaltningsresultat per aktie och har identifierat många intressanta investeringsmöjligheter. Styrelsen har därför beslutat att ändra policyn avseende utdelning, från och med räkenskapsåret 2025. Eastnine har ambitionen att årligen öka utdelning per aktie. Utdelningen ska uppgå till minst en tredjedel av förvaltningsresultatet efter aktuell skatt. Enligt tidigare policy skulle utdelningen utgöra minst 50 procent av förvaltningsresultatet efter avdrag för aktuell skatt, över tid.

Louise Richnau har föreslagits till ny styrelseordförande i Eastnine AB. Liselotte Hjorth har avböjt omval.

¹ EUR/SEK 11,44

Vd:s intygande

Den verkställande direktören försäkrar att bokslutskommunikén ger en rättvisande översikt över utvecklingen av moderbolaget och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och koncernen står inför.

Denna rapport har varit föremål för granskning av Bolagets revisor.

Stockholm den 5 februari 2025

Kestutis Sasnauskas
Vd

Granskningsrapport

Till styrelsen i Eastnine AB (publ)
Org. nr 556693-7404

Inledning

Vi har utfört en översiktlig granskning av den finansiella delårsinformationen i sammandrag (delårsrapporten) för Eastnine AB (publ) per den 31 december 2024 och den tolv månadersperiod som slutade per detta datum. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta och presentera denna delårsrapport i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen. Vårt ansvar är att uttala en slutsats om denna delårsrapport grundad på vår översiktliga granskning.

Den översiktliga granskningens inriktning och omfattning

Vi har utfört vår översiktliga granskning i enlighet med International Standard on Review Engagements ISRE 2410 *Översiktlig granskning av finansiell delårsinformation utförd av företagets valda revisor*. En översiktlig granskning består av att göra förfrågningar, i första hand till personer som är ansvariga för finansiella frågor och redovisningsfrågor, att utföra analytisk granskning och att vidta andra översiktliga granskningsåtgärder. En översiktlig granskning har en annan inriktning och en betydligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt ISA och god revisionssed i övrigt har. De granskningsåtgärder som vidtas vid en översiktlig granskning gör det inte möjligt för oss att skaffa oss en sådan säkerhet att vi blir medvetna om alla viktiga omständigheter som skulle kunna ha blivit identifierade om en revision utförts. Den uttalade slutsatsen grundad på en översiktlig granskning har därför inte den säkerhet som en uttalad slutsats grundad på en revision har.

Slutsats

Grundat på vår översiktliga granskning har det inte kommit fram några omständigheter som ger oss anledning att anse att delårsrapporten inte, i allt väsentligt, är upprättad för koncernens del i enlighet med IAS 34 och årsredovisningslagen samt för moderbolagets del i enlighet med årsredovisningslagen.

Stockholm den 5 februari 2025

KPMG AB

Peter Dahllöf
Auktoriserad revisor

Aktien

Eastnines aktiekurs steg med 9 procent under 2024 och totalavkastningen var 12 procent. Samtidigt minskade OMX Stockholm Real Estate GI index med 2 procent. Det långsiktiga substansvärdet per aktie i SEK har ökat med 5 procent under året.

Kursutveckling och totalavkastning

Eastnines aktiekurs stängde på 46,80 SEK (43,00) vid årets slut, efter en uppgång med 8,8 procent under året. Årets högsta stängningskurs på 49,49 SEK uppmättes den 3 december. Den lägsta stängningskursen på 39,65 SEK noterades den 7 mars. Bolagets börsvärde uppgick vid årets slut till 4,6 miljarder SEK (3,8).

Eastnines totalavkastning för året uppgick till 11,6 procent, att jämföra med -2,0 procent för OMX Stockholm Real Estate GI.

Substansvärde

Det långsiktiga substansvärdet per aktie har ökat och uppgick vid årets slut till 54,10 SEK (51,67) respektive 4,71 EUR (4,64). Eget kapital per aktie uppgick till 51,39 SEK (50,10) respektive 4,47 EUR (4,50).

Den långsiktiga substansrabatten minskade till 13 procent (17).

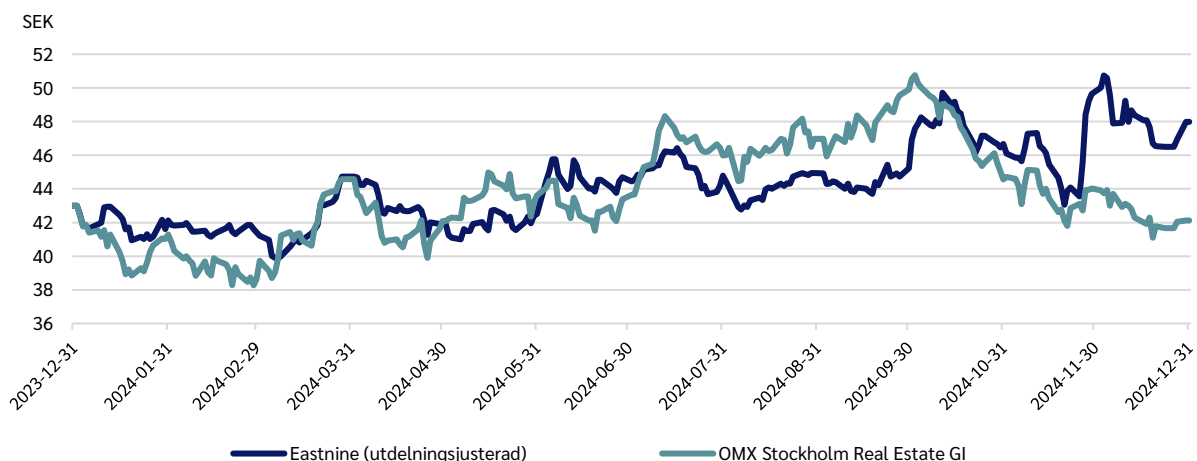
Omsättning och free float

Den genomsnittliga dagsomsättningen på Nasdaq har ökat till 66 656 aktier (38 099) under perioden januari–december och på samtliga marknadsplatser¹ till 111 693 aktier (46 526). Free float² uppgick vid årets slut till 41,8 procent (40,6).

¹ Inkluderar Nasdaq Stockholm, London Stock Exchange, Cboe, Aquis Stock Exchange, ITG Posit, Instinet Blockmatch Europe och Sigma x.

² Free float baserat på definition och metodologi enligt Holdings Free Float. Källa: Modular Finance.

Aktiekurs



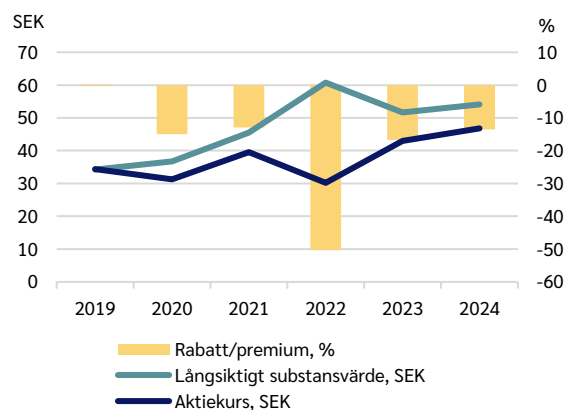
Totalavkastning

Procent	1 år	5 år	Snitt per år
Totalavkastning Eastnine	11,6	53,1	10,6
Totalavkastning OMX Stockholm Real Estate GI	-2,0	-6,7	-1,3

Nyckeltal per aktie

Data per aktie	2024 31 dec	2023 31 dec
Eget kapital, EUR	4,47	4,50
Långsiktigt substansvärde, EUR	4,71	4,64
Aktiekurs, EUR	4,07	3,86
Eget kapital, SEK	51,39	50,10
Långsiktigt substansvärde, SEK	54,10	51,67
Aktiekurs, SEK	46,80	43,00

Substansvärde och aktiekurs



Antal aktier och ägare

Eastnines aktie är noterad på Nasdaq Stockholm Mid Cap, sektor Real Estate. Eastnine har under året genomfört en aktiesplit om 4:1, genom att dela upp varje aktie i fyra aktier. Bolaget har även emitterat 8 760 684 nya aktier, till substansvärdet per aktie per den 30 september 2024, som en delbetalning vid förvärvet av Warsaw Unit. Det totala antalet aktier i Eastnine AB (publ) har ökat till följd av aktiesplit samt emission och uppgick vid årets slut till 98 241 728 (22 370 261). Justerat för återköpta aktier i eget förvar, uppgick antalet aktier till 97 739 604 (22 231 008). Andelen aktier i svensk ägo uppgick per 31 december till 83,6 procent (84,7).

Antalet kända aktieägare har ökat under året och uppgick den 31 december till 5 942 (5 603). Två ägare,

Peter Elam Håkansson och Bonnier Fastigheter Invest hade vardera minst 10 procent av totalt antal aktier i Bolaget.

Återköp

Vid årets slut hade Bolaget 502 124 återköpta aktier i eget förvar, motsvarande cirka 0,5 procent av totalt antal aktier. Återköpta aktier kan komma att användas till Eastnines långsiktiga incitamentsprogram (LTIP). Utspädnings-effekten av LTIP redovisas för nyckeltalet resultat per aktie. Vid årsstämman 2024 erhöll styrelsen nytt mandat att besluta om återköp av egna aktier, med begränsningen att Bolagets innehav av egna aktier vid var tid inte får överstiga 10 procent av samtliga aktier i Bolaget.

Största aktieägare per 31 december 2024

Aktieägare	Antal aktier	%	Förändring andel 2024, %-enheter
Peter Elam Håkansson ¹	25 411 064	25,9	-0,3
Bonnier Fastigheter Invest AB	15 553 048	15,8	-1,5
Arbona AB (publ)	9 035 000	9,2	-1,0
Kestutis Sasnauskas ¹	4 361 394	4,4	0,0
Patrik Brummer ¹	3 331 720	3,4	-0,3
Avanza Pension	2 284 872	2,3	0,0
Nordnet Pensionsförsäkring	1 720 639	1,8	-0,3
Warsaw Unit NV	1 649 573	1,7	1,7
Karine Him	1 645 152	1,7	-0,2
Göran Gustafssons Stiftelser	1 555 555	1,6	1,6
Dimensional Fund Advisors	1 300 529	1,3	-0,1
Staffan Malmer	1 096 210	1,1	-0,2
Martin Olof Brage Larsén	910 713	0,9	0,9
Gustaf Hermelin ¹	905 000	0,9	0,1
Albin Rosengren ¹	821 892	0,8	-0,1
15 största aktieägarna	71 582 361	72,9	-0,3
Eastnine AB (återköpta aktier)	502 124	0,5	-0,1
Övriga	26 157 243	26,6	+0,4
Totalt	98 241 728	100,0	0,0

¹ Privat och via bolag. Källa: Modular Finance.

Finansiella rapporter i sammandrag

Inte bara Eastnine har en positiv syn på Warszawa och Polen. Det svenska företaget Klarna etablerar sig i Warszawa. Klarnas vd och medgrundare, Sebastian Siemiatkowski uttalade i ett pressmeddelande den 25 november 2024 att Polen är Europas nya "tech powerhouse" och att Warszawas enastående ingenjörstalanger, blomstrande startup-scen och strategiska läge gör det till det perfekta valet för Klarnas nya tech-nav.

Koncernens rapport över totalresultat

TEUR	2024	2023	2024	2023
	jan-dec	jan-dec	okt-dec	okt-dec
Hysesintäkter	41 523	36 166	12 412	8 967
Fastighetskostnader	-2 970	-2 535	-842	-747
Driftnetto	38 553	33 631	11 570	8 220
Centrala administrationskostnader	-4 330	-3 679	-1 079	-904
Ränteintäkter	3 084	2 040	421	1 208
Räntekostnader	-14 795	-13 586	-4 462	-3 758
Andra finansiella intäkter och kostnader	-318	-709	-294	-282
Förvaltningsresultat	22 193	17 698	6 155	4 483
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-4 260	-34 685	-1 987	21
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-5 433	-7 767	-1 276	-5 330
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	93	-49 870	49	-
Resultat före skatt	12 593	-74 625	2 941	-826
Aktuell skatt	-1 520	-449	-562	-171
Uppskjuten skatt	-5 165	3 025	-2 620	1 169
Årets/periodens resultat¹	5 908	-72 048	-240	172
Övrigt totalresultat – poster som kan komma att återföras till resultatet:				
Omräkningsdifferenser för utlandsverksamhet	-950	391	-255	688
Skatt på poster som kan komma att återföras till resultatet	-	-	-	8
Årets/periodens totalresultat¹	4 957	-71 658	-496	860
Antal utgivna aktier, justerat för återköpta aktier, tusental ²	97 740	88 924	97 740	88 924
Vägt genomsnittligt antal aktier före utspädning, tusental ²	89 807	88 868	92 407	88 924
Vägt genomsnittligt antal aktier efter utspädning, tusental ²	89 841	88 868	92 407	89 069
Resultat per aktie före utspädning, EUR ²	0,07	-0,81	0,00	0,00
Resultat per aktie efter utspädning, EUR ²	0,07	-0,81	0,00	0,00

¹ Årets/periodens totalresultat är i sin helhet hänförligt till moderföretagets aktieägare.

² Omräkning har skett för genomförd aktiesplit 4:1 i maj 2024.

Koncernens rapport över finansiell ställning i sammandrag

TEUR	2024	2023
	31 dec	31 dec
TILLGÅNGAR		
Förvaltningsfastigheter	935 374	573 771
Nyttjanderättstillgång, leasingavtal	5 610	2 131
Derivatinstrument	1 377	3 004
Övriga anläggningstillgångar	213	260
Summa anläggningstillgångar	942 574	579 166
Övriga omsättningstillgångar	8 527	5 086
Derivatinstrument	351	250
Likvida medel	31 185	128 620
Summa omsättningstillgångar	40 063	133 955
SUMMA TILLGÅNGAR	982 637	713 121
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	437 257	400 176
Räntebärande skulder	454 854	193 138
Derivatinstrument	3 907	-
Uppskjuten skatteskuld	20 935	15 768
Leasingskuld	5 610	2 112
Övriga långfristiga skulder	4 556	2 833
Summa långfristiga skulder	489 863	213 850
Räntebärande skulder	40 534	91 185
Övriga kortfristiga skulder	14 984	7 910
Summa kortfristiga skulder	55 518	99 095
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	982 637	713 121

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

TEUR	Aktie- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Reserv omräknings- differenser	Balanserad vinst eller förlust	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 1 januari 2023	3 660	245 375	147	229 326	478 508
Resultat 1 januari-31 december	-	-	-	-72 048	-72 048
Övrigt totalresultat 1 januari-31 december	-	-	391	-	391
Utdelning till aktieägarna	-	-6 673	-	-	-6 673
Långsiktiga incitamentsprogram	-	-1	-	-	-1
Utgående eget kapital 31 december 2023	3 660	238 700	538	157 278	400 176
Resultat 1 januari-31 december	-	-	-	5 908	5 908
Övrigt totalresultat 1 januari-31 december	-	-	-950	-	-950
Kvittningsemission	358	40 642	-	-	41 000
Utdelning till aktieägarna	-	-9 044	-	-	-9 044
Långsiktiga incitamentsprogram	-	168	-	-	168
Utgående eget kapital 31 december 2024	4 018	270 465	-413	163 186	437 257

Koncernens rapport över kassaflöden

TEUR	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 okt-dec	2023 okt-dec
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	12 593	-74 625	2 941	-826
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	9 158	92 788	3 129	5 965
Betald inkomstskatt	-1 520	-449	-562	-171
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändringar i rörelsekapitalet	20 231	17 715	5 508	4 968
Ökning (-)/minskning(+) rörelsefordringar	-3 437	-573	-1 492	1 007
Ökning (+)/minskning(-) rörelseskulder	8 041	-411	5 450	-1 065
Kassaflöde från den löpande verksamheten	24 835	16 731	9 466	4 910
Investeringsverksamheten				
Investeringar i befintliga fastigheter	-4 364	-2 234	-1 311	-668
Förvärv av fastigheter ¹	-320 499	-	-240 926	-
Förvärv av inventarier	-21	-30	-2	-16
Försäljning av övriga finansiella tillgångar	-	143 592	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-324 884	141 328	-242 239	-684
Finansieringsverksamheten				
Inlösen obligation	-	-45 000	-	-45 000
Upptagna lån	253 230	10 519	178 000	-
Amortering av lån	-42 164	-8 079	-2 206	-2 125
Amortering av leasingsskuld	-190	-115	-95	-31
Utdelning till aktieägarna	-8 290	-6 599	-2 207	-1 669
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	202 586	-49 274	173 492	-48 825
Periodens/årets kassaflöde	-97 463	108 785	-59 282	-44 599
Likvida medel, ingående balans	128 620	19 820	90 454	173 210
Valutakursdifferenser i likvida medel	28	15	13	9
Likvida medel, utgående balans	31 185	128 620	31 185	128 620

¹ Förvärvet av Warsaw Unit finansierades delvis via en kvittningsemission motsvarande 41 000 TEUR.

Nyckeltal

	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 okt-dec	2023 okt-dec
Överskottsgrad, %	92,8	93,0	93,2	91,7
Räntetäckningsgrad, ggr	2,5	2,3	2,4	2,2
Avkastning på eget kapital, %	1,2	-16,3	-0,5	0,9
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR ¹	0,28	0,19	0,10	0,06
Kassaflöde per aktie, EUR ¹	-1,09	1,22	-0,64	-0,50
Förvaltningsresultat per aktie, EUR ¹	0,25	0,20	0,07	0,05
Resultat per aktie före utspädning, EUR ¹	0,07	-0,81	0,00	0,00
Resultat per aktie efter utspädning, EUR ¹	0,07	-0,81	0,00	0,00

¹ Omräkning har skett för genomförd aktiesplit 4:1 i maj 2024.

Segmentsrapportering

Eastnine klassificerar sina olika segment utifrån geografi samt karaktären på investeringarna. Segmenten presenteras utifrån företagsledningens perspektiv och är indelade enligt följande: Fastigheter i Polen, Fastigheter i Litauen och Fastigheter i Lettland. Under 2023 avyttrades det sista innehavet i segmentet Övriga investeringar.

TEUR	Fastigheter				
	Polen	Litauen	Lettland	Öfördelat	Summa
1 jan–31 dec 2024					
Hysesintäkter	13 695	24 255	3 572	-	41 523
Fastighetskostnader	-245	-1 691	-1 033	-	-2 970
Driftnetto	13 450	22 564	2 539	-	38 553
Centrala administrationskostnader	-48	-	-	-4 282	-4 330
Ränteintäkter	1	206	25	2 853	3 084
Räntekostnader	-4 429	-8 715	-1 553	-99	-14 795
Andra finansiella intäkter och kostnader	-228	-18	6	-79	-318
Förvaltningsresultat	8 746	14 037	1 017	-1 607	22 193
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	1 528	869	-6 657	-	-4 260
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-3 378	-1 869	-215	29	-5 433
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	-	-	93	93
Resultat före skatt	6 896	13 038	-5 856	-1 485	12 593
Aktuell skatt	-719	-	-3	-798	-1 520
Uppskjuten skatt	-468	-3 282	-	-1 415	-5 165
Årets resultat	5 709	9 756	-5 859	-3 698	5 908
Förvaltningsfastigheter	480 052	386 553	68 769	-	935 374
<i>varav årets investeringar/förvärv</i>	<i>361 414</i>	<i>3 138</i>	<i>1 311</i>	-	<i>365 863</i>
Räntebärande skulder	275 834	179 686	29 869	10 000	495 388

TEUR	Fastigheter			Övriga investeringar	Öfördelat	Summa
	Polen	Litauen	Lettland			
1 jan–31 dec 2023						
Hysesintäkter	8 446	23 695	4 025	-	-	36 166
Fastighetskostnader	-149	-1 533	-854	-	-	-2 535
Driftnetto	8 297	22 162	3 172	-	-	33 631
Centrala administrationskostnader	-	-	-	-	-3 679	-3 679
Ränteintäkter	-	111	6	-	1 924	2 040
Räntekostnader	-2 507	-5 795	-1 468	-	-3 815	-13 586
Andra finansiella intäkter och kostnader	-248	-27	-	-	-435	-709
Förvaltningsresultat	5 542	16 452	1 709	-	-6 005	17 698
Orealiserade värdeförändringar i fastigheter	-3 854	-22 849	-7 981	-	-	-34 685
Orealiserade värdeförändringar i derivat	-2 468	-5 032	-268	-	-	-7 767
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	-	-	-	-49 870	-	-49 870
Resultat före skatt	-780	-11 429	-6 541	-49 870	-6 005	-74 625
Aktuell skatt	-447	-	-2	-	-	-449
Uppskjuten skatt	592	1 270	-	-	1 163	3 025
Årets resultat	-635	-10 159	-6 542	-49 870	-4 842	-72 048
Förvaltningsfastigheter	117 110	382 546	74 115	-	-	573 771
<i>varav årets investeringar/förvärv</i>	<i>59</i>	<i>1 693</i>	<i>482</i>	-	-	<i>2 234</i>
Räntebärande skulder	70 110	183 428	30 785	-	-	284 323

Värderingsantaganden

	2024	2024	2024	2024	2023	2023	2023	2023
Förvaltningsfastigheter	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar	31 dec	30 sep	30 jun	31 mar
Vägt direktavkastningskrav, %	6,6	6,7	6,7	6,5	6,4	6,2	6,1	6,0
Genomsnittlig marknadshyra, EUR/kvm/månad ¹	18,7	16,8	16,7	16,6	16,5	16,3	16,0	15,9
Vägd kalkylränta, % ²	8,0	8,3	8,1	8,0	8,1	8,1	8,0	7,9
Långsiktig inflation marknadshyror, % ²	2,3	2,2	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0	2,0

¹ Antagen marknadshyra, vilken ersätter aktuell hyra vid hyresförfall.

² Fram till och med Q2 2024 avser värderingsantaganden endast Baltikum.

Känslighetsanalys

31 december 2024

Förvaltningsfastigheter,

TEUR

	Antaganden	Polen ¹	Litauen	Lettland	Eastnine				
Marknadshyra, %	+/- 5,0	18 084	-18 081	13 281	-13 181	2 190	-2 165	33 555	-33 427
Uthyrningsgrad, %-enhet	+/- 1,0	-	-3 585	4 673	-4 651	738	-824	5 411	-9 060
Direktavkastningskrav, %-enheter	+/- 0,25	-10 773	11 598	-8 416	9 221	-1 573	1 698	-20 762	22 517
	+/- 0,50	-20 807	24 117	-16 176	19 139	-3 034	3 532	-40 017	46 788
	+/- 1,00	-38 949	52 407	-30 289	41 720	-5 669	7 694	-74 907	101 821

¹ I Polen anses fastigheterna, i värderingarna, vara fullt uthyrda varför ingen värdeförändring beräknas på förbättrad uthyrningsgrad.

Marknadsrisk, TEUR

Påverkan på resultat och kapital	Förändring, %	2024	2023	2024	2023
		31 dec	31 dec	31 dec	31 dec
Växelkurs EUR/PLN	+/- 10	23 239	5 239		
Kassaflöde och intjäning					
Räntebärande skulder					
Marknadsränta +/- 50 räntepunkter				-390/+390	-403/+403
Marknadsränta +/- 100 räntepunkter				-780/+780	-806/+806
Likvida medel					
Marknadsränta +/- 50 räntepunkter				+156/-156	+643/-643
Marknadsränta +/- 100 räntepunkter				+312/-312	+1 286/-1 286

Tillgångar och skulder i främmande valutor, TEUR

Likvida medel och skulder	2024	2023
	31 dec	31 dec
Valuta i SEK	77	116
Valuta i PLN	4 547	888
Leasingskulld i SEK	-	190

Moderbolagets resultaträkning i sammandrag

TEUR	2024 jan-dec	2023 jan-dec	2024 okt-dec	2023 okt-dec
Övriga intäkter	2 172	1 740	833	260
Centrala administrationskostnader	-4 121	-3 427	-1 079	-851
Rörelseresultat	-1 949	-1 687	-247	-591
Orealiserade värdeförändringar i derivat	29	-	-101	-
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	40	-50 168	-3	-
Finansiella intäkter och kostnader	6 840	5 798	1 145	1 684
Resultat före skatt	4 961	-46 057	794	1 092
Aktuell skatt	-798	-	-401	-
Uppskjuten skatt	-1 415	1 163	-221	1 163
Årets/periodens resultat	2 747	-44 894	172	2 255

Moderbolagets balansräkning i sammandrag

TEUR	2024 31 dec	2023 31 dec
TILLGÅNGAR		
Aktier och andelar i koncernföretag	300 448	126 276
Lån till koncernföretag	73 877	78 777
Övriga tillgångar	3 256	5 398
Likvida medel	10 546	112 258
SUMMA TILLGÅNGAR	388 127	322 709
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	354 705	319 834
Räntebärande skulder	10 000	-
Lån från koncernföretag	18 712	-
Övriga skulder	4 711	2 875
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	388 127	322 709

Kvartalsöversikt

Resultaträkningar

TEUR	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023
Hysesintäkter	12 412	10 701	9 345	9 064	8 967	9 056	9 092	9 051
Fastighetskostnader	-842	-755	-667	-705	-747	-576	-537	-676
Driftnetto	11 570	9 947	8 678	8 359	8 220	8 481	8 555	8 376
Centrala administrationskostnader	-1 079	-1 074	-978	-1 198	-904	-851	-1 015	-908
Ränteintäkter	421	584	938	1 140	1 208	786	27	19
Räntekostnader	-4 462	-3 787	-3 464	-3 083	-3 758	-3 643	-3 290	-2 895
Andra finansiella intäkter och kostnader	-294	-125	-8	108	-282	-209	-175	-43
Förvaltningsresultat	6 155	5 545	5 167	5 326	4 483	4 564	4 102	4 549
<i>Orealiserade värdeförändringar:</i>								
Fastigheter	-1 987	1 179	-4 986	1 534	21	-10 004	-7 891	-16 811
Investeringar	-	-	-	-	-	-	-31 296	-
Derivat	-1 276	-5 223	349	716	-5 330	-1 264	131	-1 304
Realiserade värdeförändringar och utdelningar från investeringar	49	43	-	-	-	-18 913	-106	444
Resultat före skatt	2 941	1 545	530	7 577	-826	-25 617	-35 060	-13 122
Skatt	-3 182	-743	-215	-2 545	998	-27	192	1 414
Periodens resultat	-240	801	315	5 032	172	-25 644	-34 867	-11 708
Omräkningsdifferens för utlandsverksamhet	-255	-330	-38	-327	688	-629	110	222
Periodens totalresultat	-496	471	276	4 705	860	-26 274	-34 757	-11 486

Balansposter i sammandrag

TEUR	2024 31 dec	2024 30 sep	2024 30 jun	2024 31 mar	2023 31 dec	2023 30 sep	2023 30 jun	2023 31 mar
Förvaltningsfastigheter	935 374	654 124	651 628	575 963	573 771	573 082	582 482	589 922
Övriga tillgångar	16 078	11 918	32 396	12 135	10 730	17 091	18 062	17 482
Likvida medel	31 185	90 454	71 590	128 258	128 620	173 209	29 287	18 739
Värdepappersinnehav som innehas för försäljning	-	-	-	-	-	-	162 059	193 355
SUMMA TILLGÅNGAR	982 637	756 496	755 613	716 356	713 121	763 382	791 890	819 499
Eget kapital	437 257	396 968	396 444	404 840	400 176	399 378	425 649	467 042
Långfristiga räntebärande skulder	454 854	291 580	292 866	247 525	193 138	278 961	325 580	261 847
Kortfristiga räntebärande skulder	40 534	28 015	28 166	35 299	91 185	52 486	7 486	62 707
Övriga skulder	49 992	39 933	38 137	28 691	28 623	32 558	33 176	27 904
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	982 637	756 496	755 613	716 356	713 121	763 382	791 890	819 499

Nyckeltal per kvartal

Fastighetsrelaterade	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023
Uthyrningsbar yta, tkvm	271,6	211,6	211,6	182,8	182,8	182,8	183,0	183,0
Antal fastigheter	16	15	15	14	14	14	14	14
Förvaltningsfastigheter, TEUR	935 374	654 124	651 628	575 963	573 771	573 082	582 482	589 922
Överskottsgrad, %	93,2	92,9	92,9	92,2	91,7	93,6	94,1	92,5
Ekonomisk uthyrningsgrad, %	96,1	94,4	93,6	92,7	93,1	95,3	96,3	96,6
Genomsnittshyra, EUR/kvm/månad	18,2	16,6	16,6	16,7	16,1	16,2	16,1	16,1
Genomsnittshyra, EUR/kvm/år	218	199	199	200	193	194	193	193
WAULT, år	4,1	3,9	4,2	4,1	3,8	3,9	4,1	4,2
Vägt direktavkastningskrav, fastigheter, %	6,6	6,7	6,7	6,5	6,4	6,2	6,1	5,9
Miljöcertifierade fastigheter, % av kvm	100	100	100	100	94	94	94	94

Finansiella	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023
Hyresintäkter, TEUR	12 412	10 701	9 345	9 064	8 967	9 056	9 092	9 051
Driftnetto, TEUR	11 570	9 947	8 678	8 359	8 220	8 481	8 555	8 376
Förvaltningsresultat, TEUR	6 155	5 545	5 167	5 326	4 483	4 564	4 102	4 549
Nettoskuld, TEUR	464 203	229 141	249 442	154 567	155 703	158 237	303 778	305 815
Belåningsgrad, %	50	35	38	27	27	28	52	52
Kapitalbindningstid, år	3,4	2,7	2,9	2,9	2,1	2,0	2,4	2,1
Räntebindingstid, år	3,1	2,1	2,2	2,0	1,7	1,3	1,5	1,7
Skuldkvot, ggr	15,2	10,3	10,6	9,5	9,5	11,7	11,8	12,4
Nettoskuldkvot, ggr	14,3	7,4	8,3	5,2	5,2	5,6	10,7	11,6
Soliditet, %	44	52	52	57	56	52	54	57
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,5	2,5	2,7	2,2	2,3	2,2	2,6
Genomsnittlig räntenivå, %	4,5	4,6	4,7	4,7	4,0	4,2	4,0	3,8
Avkastning på eget kapital, %	-0,5	0,5	0,3	4,7	0,9	-25,5	-31,1	-9,7

Aktierelaterade	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023
Eget kapital, TEUR	437 257	396 968	396 444	404 840	400 176	399 378	425 649	467 042
Långsiktigt substansvärde, TEUR	460 370	416 317	410 183	418 821	412 689	407 743	432 834	474 611
Börsvärde, TEUR	398 183	349 215	345 981	342 667	343 475	303 049	209 936	197 122
Börsvärde, TSEK	4 573 725	3 950 664	3 926 885	3 957 119	3 823 733	3 485 822	2 473 943	2 220 775
Antal utgivna aktier vid periodens slut, tusental ¹	98 242	89 481	89 481	89 481	89 481	89 481	89 481	89 481
Antal utgivna aktier vid periodens slut, justerat för återköpta aktier, tusental ¹	97 740	88 979	88 924	88 924	88 924	88 924	88 831	88 831
Vägt genomsnittligt antal aktier, justerat för återköpta aktier, tusental ¹	92 407	88 953	88 924	88 924	88 924	88 885	88 831	88 831
Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten, EUR ¹	0,10	0,27	-0,13	0,04	0,06	0,05	0,05	0,03
Kassaflöde per aktie, EUR ¹	-0,64	0,21	-0,64	0,00	-0,50	1,62	0,12	-0,01
Förvaltningsresultat per aktie, EUR ¹	0,07	0,06	0,06	0,06	0,05	0,05	0,05	0,05
Resultat per aktie före utspädning, EUR ¹	0,00	0,01	0,00	0,06	0,00	-0,29	-0,39	-0,13
Resultat per aktie efter utspädning, EUR ¹	0,00	0,01	0,00	0,06	0,00	-0,29	-0,39	-0,13
Eget kapital per aktie, EUR ¹	4,47	4,46	4,46	4,55	4,50	4,49	4,79	5,26
Eget kapital per aktie, SEK ¹	51,39	50,47	50,60	52,57	50,10	51,66	56,47	59,23
Långsiktigt substansvärde per aktie, EUR ¹	4,71	4,68	4,61	4,71	4,64	4,59	4,87	5,34
Långsiktigt substansvärde per aktie, SEK ¹	54,10	52,93	52,35	54,39	51,67	52,74	57,42	60,19
Aktiekurs, EUR ¹	4,07	3,92	3,89	3,85	3,86	3,41	2,36	2,22
Aktiekurs, SEK ¹	46,80	44,40	44,16	44,50	43,00	39,20	27,85	25,00

Övrigt	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023
EUR/SEK	11,49	11,31	11,35	11,55	11,13	11,50	11,78	11,27
EUR/PLN	4,27	4,28	4,31	4,30	4,35	4,64	4,43	4,68

¹ Omräkning har skett för genomförd aktiesplit 4:1 i maj 2024.

Härledning av nyckeltal

	Q4 2024	Q3 2024	Q2 2024	Q1 2024	Q4 2023	Q3 2023	Q2 2023	Q1 2023
Hysesintäkter	12 412	10 701	9 345	9 064	8 967	9 056	9 092	9 051
Driftnetto	11 570	9 947	8 678	8 359	8 220	8 481	8 555	8 376
Överskottsgrad, %	93,2	92,9	92,9	92,2	91,7	93,6	94,1	92,5
Förvaltningsfastigheter	935 374	654 124	651 628	575 963	573 771	573 082	582 482	589 922
Räntebärande skulder	495 388	319 595	321 032	282 825	284 323	331 447	333 065	324 554
Likvida medel	31 185	90 454	71 590	128 258	128 620	173 209	29 287	18 739
Belåningsgrad, %	50	35	38	27	27	28	52	52
Eget kapital	437 257	396 968	396 444	404 840	400 176	399 378	425 649	467 042
Återläggning derivat	2 179	1 033	-4 075	-3 971	-3 254	-8 584	-9 849	-9 718
Återläggning uppskjuten skatt	20 935	18 315	17 813	17 952	15 768	16 949	17 034	17 288
Långsiktigt substansvärde, TEUR	460 370	416 317	410 183	418 821	412 689	407 743	432 834	474 611
Driftnetto	36 826	35 203	33 737	33 614	33 631	33 256	32 368	30 366
Centrala administrationskostnader	-4 330	-4 155	-3 931	-3 969	-3 679	-3 949	-4 056	-4 115
Summa	32 496	31 048	29 806	29 645	29 952	29 307	28 312	26 251
Räntebärande skulder	495 388	319 595	321 032	282 825	284 323	331 447	333 065	324 554
Skuldkvot, ggr	15,2	10,3	10,8	9,5	9,5	11,3	11,8	12,4
Driftnetto	36 826	35 203	33 737	33 614	33 631	33 256	32 368	30 366
Centrala administrationskostnader	-4 330	-4 155	-3 931	-3 969	-3 679	-3 949	-4 056	-4 115
Summa	32 496	31 048	30 337	29 645	29 952	28 402	28 312	26 251
Räntebärande skulder	495 388	319 595	321 032	282 825	284 323	331 447	333 065	324 554
Likvida medel	31 185	90 454	71 590	128 258	128 620	173 209	29 287	18 739
Nettoskuld, TEUR	464 203	229 141	249 442	154 567	155 703	158 237	303 778	305 815
Nettoskuldkvot, ggr	14,3	7,4	8,2	5,2	5,2	5,6	10,7	11,6
Förvaltningsresultat	6 155	5 545	5 167	5 326	4 483	4 564	4 102	4 549
Räntekostnader	4 462	3 787	3 464	3 083	3 758	3 643	3 290	2 895
Resultat före räntekostnader	10 617	9 332	8 631	8 409	8 241	8 207	7 392	7 444
Räntetäckningsgrad, ggr	2,4	2,5	2,5	2,7	2,2	2,3	2,2	2,6
Totalresultat, annualiserat	-1 982	1 885	1 106	18 821	3 438	-105 094	-139 029	-45 945
Genomsnittligt eget kapital	417 113	396 794	400 487	401 730	399 777	412 513	446 345	472 775
Avkastning på eget kapital, %	-0,5	0,5	0,3	4,7	0,9	-25,5	-31,1	-9,7

Definitioner

Eastnine tillämpar ESMA:s riktlinjer om alternativa nyckeltal. Bolaget anser att dessa mått ger värdefull information till investerare och bolagets ledning då de möjliggör utvärdering och jämförelse av bolagets finansiella ställning, finansiella resultat och kassaflöden. Dessa finansiella mått och nyckeltal ska ses som ett komplement för mått som definieras enligt IFRS. Nedan nyckeltal är inte definierade enligt IFRS om inte annat anges.

Fastighetsrelaterade nyckeltal

Direktavkastning, intjäningsförmåga

Driftnetto i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde.

Direktavkastningskrav

Direktavkastningskravet som används i värderingarna och avser avkastningskrav vid kalkylperiodens slut. Avkastningskravet baseras på förräntningskrav för liknande objekt med tillägg för fastighetsrelaterad risk såsom geografiskt läge, fastighetens skick och framtida vakansrisk.

Genomsnittshyra

Kontrakterade hyresintäkter för lokaler i förhållande till uthyrd lokalyta vid periodens slut.

Hyresvärde

Kontrakterade årshyror som löper vid periodens utgång med tillägg för rabatter samt bedömd marknadshyra för vakanser.

Hållbarhetscertifierade fastigheter

Andelen certifierad (minst LEED Gold eller BREEAM Excellent) fastighetsyta i förhållande till total fastighetsyta exklusive fastigheter som väntas bli föremål för omfattande projektutveckling.

Triple-net-avtal

Hyresavtal där hyresgästen, utöver bashyran, betalar kostnader som belöper på förhyrd yta. Dessa inkluderar bl.a. drift- och underhållskostnader, fastighetsskatt, tomträttsavgäld, försäkring och fastighetsskötsel.

Uthyrningsbar yta

Total yta tillgänglig för uthyrning.

Uthyrningsgrad, yta

Uthyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

Uthyrningsgrad, ekonomisk

Kontrakterad årshyra vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet.

Nyckeltalet används för att underlätta bedömningen av hyresintäkter för vakanta ytor och övriga ekonomiska vakanser.

Vakansgrad, ekonomisk

Årshyra för vakanta ytor vid periodens utgång i förhållande till hyresvärdet vid periodens utgång.

Vakansgrad, yta

Outhyrd yta i förhållande till uthyrningsbar yta.

WAULT

Genomsnittlig återstående avtalslängd för hyresavtalen vid periodens slut, viktat efter avtalade hyresintäkter.

Nyckeltalet visar viktad tidsrisk för framtida vakanser.

Överskottsgrad

Periodens driftnetto i förhållande till periodens hyresintäkter.

Finansiella nyckeltal

Avkastning på eget kapital

Periodens totalresultat, omräknat till 12 månader, i förhållande till genomsnittligt eget kapital.

Belåningsgrad

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel i förhållande till förvaltningsfastigheternas värde.

Driftnetto

Hyresintäkter minus fastighetskostnader.

Förvaltningsresultat

Resultat före värdeförändringar, erhållna utdelningar och skatt.

Genomsnittlig räntenivå

Genomsnittlig ränta på räntebärande skulder vid periodens slut.

Hyresintäkter

Debiterade hyror, hyrestillägg och hyresgarantier minus hyresrabatter.

Kapitalbindningstid

Återstående genomsnittlig löptid för räntebärande skulder vid periodens slut.

Nettoskuld

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel vid periodens slut.

Nettoskuldkvot

Räntebärande skulder efter avdrag för likvida medel vid periodens slut i förhållande till driftnettot rullande tolv efter avdrag för centrala administrationskostnader rullande tolv.

Räntebindningstid

Återstående genomsnittlig räntebindningstid för räntebärande skulder vid periodens slut.

Räntetäckningsgrad

Förvaltningsresultat med återläggning av räntekostnader i förhållande till räntekostnader.

Nyckeltalet visar hur väl kassaflödet räcker för att täcka räntekostnaderna.

Skuldkvot

Räntebärande skulder vid periodens slut i förhållande till driftnettot rullande tolv efter avdrag för centrala administrationskostnader rullande tolv.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till totala tillgångar.

Aktierelaterade nyckeltal

Eget kapital per aktie

Summa eget kapital i relation till antal utgivna aktier (exklusive återköpta aktier).

Förvaltningsresultat per aktie

Förvaltningsresultat dividerat med genomsnittligt antal aktier under perioden.

Kassaflöde per aktie

Periodens kassaflöde dividerat med vägt genomsnittligt antal aktier under perioden.

Kassaflöde per aktie från den löpande verksamheten

Periodens kassaflöde från den löpande verksamheten dividerat med vägt genomsnittligt antal aktier under perioden.

Långsiktigt substansvärde

Eget kapital med återläggning av värdet för derivat och uppskjuten skatt enligt balansräkningen.

Långsiktigt substansvärde per aktie

Långsiktigt substansvärde i relation till antal utgivna aktier (exklusive återköpta aktier).

Resultat per aktie (definition enligt IFRS)

Periodens resultat hänförligt till moderbolagets ägare i relation till genomsnittligt antal utgivna aktier (exklusive återköpta aktier).

Ordlista

BMS-system

Förkortning för Building Management System. Centraliserad styrnings- och övervakningsplattform som används för att effektivisera och optimera olika system inom en byggnad, såsom ventilation, belysning, värme, kyla och säkerhet.

Break-option

En option för hyresgästen att avsluta hyresavtalet i förtid. Klausulen kan omfatta en ensidig rätt att frånträda hyresavtalet utan tillkommande hyresbetalningar.

Bruttoarea

Bruttoarean är summan av alla våningsplans area och begränsas av de omslutande byggnadsdelarnas utsida. Begreppet används till exempel vid fastighetvärderingar.

ESG

Förkortning för miljö, socialt ansvar och bolagsstyrning. (Environmental, Social and corporate Governance).

Fastighet

Avser fastighet som innehas med äganderätt eller genom tomträttsavtal.

GRESB

Är en globalt branschledd organisation som tillhandahåller ESG-jämförelser om fastighetsbolag till investerare. GRESB är en förkortning av Global Real Estate Sustainability Benchmark.

Gröna hyresavtal

Hyresavtal där Eastnine och hyresgästen fastslår att aktivt arbeta för att främja och förbättra fastighetens/lokalsens miljöprestanda.

Hållbarhetscertifieringssystem

BREEAM är en förkortning för Building Research Establishment Environmental Assessment Method. LEED är en förkortning för Leadership in Energy and Environmental Design. WELL och Fitwel är internationella system för certifiering av byggnader som främjar människors hälsa och välmående på jobbet.

ICT

Förkortning för Informations- och kommunikationsteknik (Information and Communication Technology).

IFRS

Förkortning för International Financial Reporting Standard. IFRS är en internationell redovisningsstandard för upprättande av koncernredovisningar.

Nettouthyrning

Årliga hyresintäkter från nytecknade minus uppsagda hyresavtal under perioden.

Räntederivat

Avtal om köp och försäljning av räntor vars pris och villkor påverkas av faktorer såsom tid, inflation och marknad. Derivatavtal ingås normalt för att säkerställa förutsägbara räntenivåer för hela eller delar av de räntebärande lånen. Ränteswap är ett derivat vars värde på förfalldagen är noll och avtalet upphör att gälla utan ytterligare betalningsflöden.

Substansrabatt/premie

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

Verkligt värde

Verkligt värde är det pris till vilket en överlåtelse kan ske mellan oberoende och kunniga parter som har ett intresse av att transaktionen genomförs. Det verkliga värdet anses vara lika med anskaffningsvärdet vid anskaffningstillfället och därefter kan det verkliga värdet förändras över tiden.

WACC

Förkortning för genomsnittlig vägd kapitalkostnad (Weighted Average Cost of Capital).

Återköp av egna aktier

Förvärv av egna aktier på börsen. Svenska företag kan äga upp till tio procent av utgivna aktier, förutsatt årsstämmans godkännande.

Finansiell kalender

Årsredovisning 2024	v. 13 2025
Delårsrapport januari-mars 2025	28 april 2025
Årsstämma 2025	29 april 2025
Delårsrapport januari-juni 2025	7 juli 2025
Delårsrapport januari-september 2025	23 oktober 2025
Bokslutskommuniké 2025	5 februari 2026

Prenumerera på finansiella rapporter och pressmeddelanden till din e-post via www.eastnine.com eller genom att skicka ett mail till info@eastnine.com.

Kontaktinformation

Kestutis Sasnauskas, vd, 08-505 977 00
Britt-Marie Nyman, CFO och vice vd, 070-224 29 35

Eastnine AB (publ)
Kungsgatan 30, Box 7214
103 88 Stockholm
Tel: 08-505 977 00
www.eastnine.com
Organisationsnummer: 556693-7404

Om Eastnine

Vision

Eastnines vision är att skapa och tillhandahålla de bästa mötesplatserna där idéer kan flöda, människor mötas och framgångsrik affärsverksamhet utvecklas.

Affärsidé

Eastnines affärsidé är att vara den ledande, långsiktiga leverantören av moderna och hållbara kontorslokaler i förstklassiga lägen på utvalda marknader i Polen och Baltikum.

Affärsmodell

Verksamheten bedrivs inom de tre områdena förvaltning, förädling/utveckling och transaktion.