

2026-10-29

Minskad vakans, men fortsatt pressat resultat

Fastpartners vakansgrad förbättrades under det tredje kvartalet till 9,0%, från 10,7% vid utgången av föregående kvartal. Hyresintäkterna minskade trots detta med 3,9% till 546,6 MSEK (568,6), främst till följd av att Nasdaq lämnat sina lokaler i Frihamnen. Lägre fastighetskostnader motverkade delvis intäktsbortfallet och driftnettot minskade med 3,1% till 399,7 MSEK (412,3), vilket innebar att överskottsgraden förbättrades till 73,1% (72,5). Förvaltningsresultatet minskade med 8,9% till 211,9 MSEK (232,6). Orealiserade värdeförändringar i fastighetsbeståndet uppgick till 1,0 MSEK (4,5).

Flera större uthyrningar ger stöd inför 2027

Ledningen beskriver en god efterfrågan på lokaler under augusti och första halvan av september, särskilt i centrala Stockholm. Konkurrensen är dock fortsatt hård och förbättringen behöver hålla i sig för att ge ett tydligare genomslag i intjäningen. I Frihamnen tecknades avtal med Ferrari om 4 300 kvm och med ytterligare en hyresgäst om 1 000 kvm. Tillsammans med de tidigare avtalen med Magasin X och H&M stärker detta utsikterna för fastigheten efter Nasdaqs utflyttning. Även i övriga beståndet tecknades flera större avtal. Best Transport hyr 6 600 kvm i Lunda och Crenna Plåt, som ingår i Lindab-koncernen, hyr 2 600 kvm i Västberga. Dessa uthyrningar ger goda förutsättningar för en förbättrad intjäning under 2027.

Ökade återköp under 2026

Under kvartalet återköpte Fastpartner 2,5 miljoner A-aktier för 106,9 MSEK, motsvarande cirka 1,4% av aktierna. Bolaget har ökat takten i återköpen under 2026, mot bakgrund av den växande substansrabatten som nu uppgår till cirka 63,0 %. Fastpartner är dock långt ifrån ensamt om detta, då flera noterade fastighetsbolag har intensifierat sina återköpsprogram under året. Även styrelseordföranden och huvudägaren Sven-Olof Johansson har fortsatt att öka sitt innehav. Sedan årsskiftet har han köpt aktier i Fastpartner för cirka 99,7 MSEK, efter omfattande köp även under 2025. Efter dessa transaktioner uppgår hans ägarandel till 80,9% av A-aktierna, och ett potentiellt uppköpsbud kan inte uteslutas.

Outlook

Vi sänker våra estimat för hyresintäkterna med 21,4 MSEK för 2026E och 32,6 MSEK för 2027E, mot bakgrund av den fortsatt svaga uthyrningsmarknaden. Förvaltningsresultatet justeras ned med 1,0% för 2026E och med 5,6% till 816,6 MSEK för 2027E. Vi bedömer fortsatt att 2026E utgör botten för Fastpartners intjäning. Den förbättrade vakansgraden under Q3 är ett steg i rätt riktning och i takt med att konjunkturen stärks och hyresgäster tillträder sina lokaler i Nasdaqhuset väntas intjäningen förbättras. Vi räknar dock med en långsammare återhämtning än tidigare. Aktien handlas för närvarande till ett P/CE-tal om 9,4x på 2027 års prognostiserade resultat. Vi anser att värderingen är attraktiv, men bedömer att en mer varaktig omvärdering av aktien förutsätter en fortsatt förbättring av uthyrningen och en gradvis normalisering av vakansnivåerna.

(MSEK)	2024	2025	2026E	2027E
Hyresintäkter	2 293,0	2 271,3	2 199,6	2 210,6
Tillväxt y-o-y (%)	3,8%	-0,9%	-3,2%	0,5%
Driftnetto	1 610,8	1 595,7	1 542,4	1 521,6
Förvaltningsresultat	690,7	834,3	802,4	816,6
VPA*	2,5	3,7	3,5	3,6
Överskottsgrad (%)	70,2%	70,3%	70,1%	68,8%
Cash earnings	604,5	744,3	704,8	724,6
P/Cash earnings	11,4	9,2	9,7	9,4
Utdelning per aktie	1,1	1,2	1,2	1,3
Direktavkastning	2,9%	3,1%	3,1%	3,4%

*Hänsyn ej tagen till utestående D-aktier

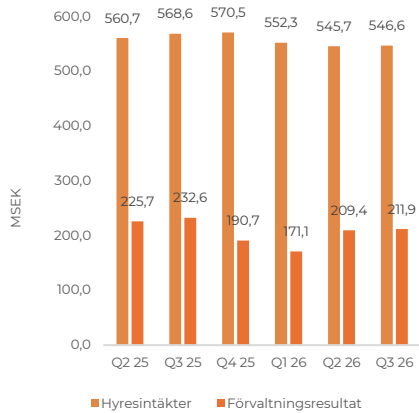
Fakta

Ordförande	Sven-Olof Johansson
VD	Christopher Johansson
Lista	Large Cap
Aktiekurs, serie A	37,7 SEK
Aktiekurs, serie D	70,5 SEK
Antal A- & D-aktier	187,3 (milj)
Nettoskuld (MSEK)	16 000,2
EPRA NAV per stamaktie	101,8
Justerad soliditet (%)	47,5%
Nästa rapport	2027-02-11

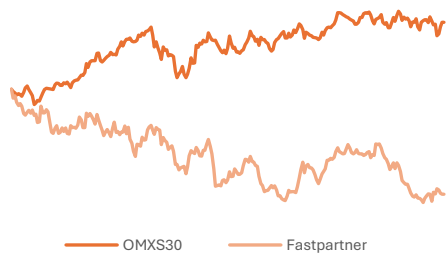
Analytiker

Gustav Gabinus
gustav@kalqyl.se

Kvartalsutveckling (MSEK)



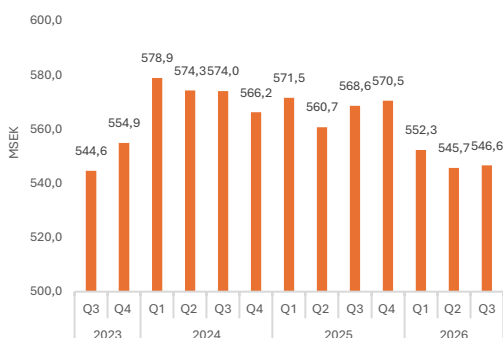
Kursutveckling 12 mån



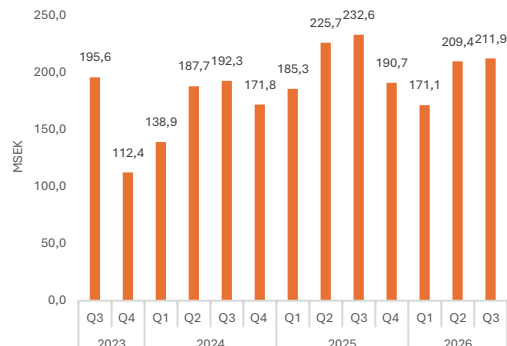
Kort om bolaget

Fastpartner (tidigare "Fastighetspartner") är ett svenskt fastighetsbolag som utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter. Hyresgästerna består av allt från nystartade bolag till ledande industribolag och samhällsbolag. Majoriteten av hyresintäkterna kommer från Stockholmsområdet men övrigt fastighetsbestånd är spritt över Sveriges storstadsområden och expansiva orter. Storägare och grundare av Fastpartner är Sven-Olof Johansson med lång erfarenhet inom finans- och fastighetsbranschen.

Hyresintäkter, kvartalsvis



Förvaltningsresultat, kvartalsvis



Ägarlista

	Kapital	Röster
Sven-Olof Johansson	73,0%	75,9%
Länsförsäkringar Fonder	2,3%	2,4%
Avanza Pension	1,4%	0,8%
SEB Funds	0,6%	0,7%
Handelsbanken Fonder	0,6%	0,7%
Carnegie Fonder	0,6%	0,7%
Nordea Funds	0,6%	0,7%
Bengt Olsson	0,5%	0,5%
Odin	0,4%	0,4%
Staffan Malmer	0,3%	0,4%

Investeringscase

- Aktien handlas till historisk hög rabatt mot bolagets långsiktiga substansvärde
- God finansiell ställning
- Påverkas positivt av sjunkande räntor
- Högt insynsägande
- Meriterad företagsledning
- Fokuserar på fastigheter i Sveriges största befolkningscentrum

Disclaimer

Denna publikation (nedan "Publikationen") har sammanställts av TradeVenue AB (nedan "TV") exklusivt för TV:s kunder. Innehållet har grundats på information från allmänt tillgängliga källor vilka bedömts som tillförlitliga. Sakinnehållets riktighet och fullständighet liksom lämnade prognoser kan således inte garanteras. TV kan låta medarbetare från annan avdelning eller analyserat bolag (nedan "bolaget") läsa fakta eller serier av fakta för att få dessa verifierade. TV lämnar inte i förväg ut slutsatser eller omdömen i Publikationen. Åsikter som lämnats i Publikationen är analytikerns åsikter vid tillfället för upprättandet av Publikationen och dessa kan ändras. Det lämnas ingen försäkras om att framtida händelser kommer att vara i enlighet med åsikter framförda i Publikationen.

Informationen i Publikationen ska inte uppfattas som en uppmaning eller råd att ingå transaktioner. Informationen tar inte sikte på enskilda mottagares kunskaper och erfarenheter av placeringar, ekonomiska situation eller investeringsmål. Informationen är därmed ingen personlig rekommendation eller ett investeringsråd.

TV fransäger sig allt ansvar för direkt eller indirekt skada som kan grunda sig på denna Publikation. Placeringar i finansiella instrument är förenade med ekonomisk risk. Placeringen kan öka eller minska i värde eller bli helt värdelös. Att en placering historiskt haft en god värdeutveckling är ingen garanti för framtiden.

Publikationen får inte spridas till eller göras tillgänglig för någon fysisk eller juridisk person i USA (med undantag av vad som framgår av Rule 15a – 16, Securities Exchange Act of 1934), Kanada eller något annat land som i lag fastställt begränsningar för spridning och tillgänglighet av materialets innehåll.

Varken TV eller de personer som sammanställt denna publikation har innehav (varken långa eller korta) i analyserat bolags emitterade finansiella instrument.

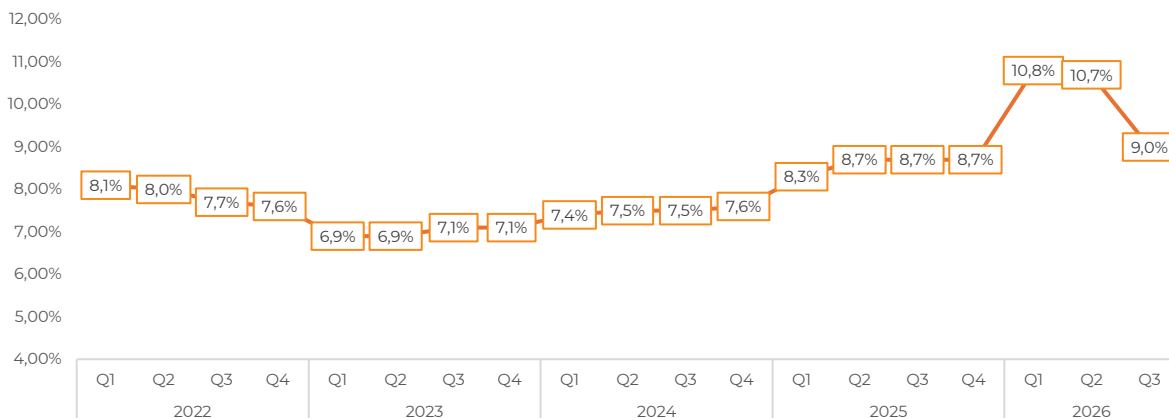
Detta är en uppdragsanalys där det analyserade bolaget ingått ett avtal med TradeVenue avseende analys

Fortsatt höga vakanser

Fastpartners vakansgrad sjönk till 9,0 % under det tredje kvartalet, från 10,7 % vid halvårsskiftet. Därmed har en stor del av årets uppgång återhämtats, även om nivån fortfarande överstiger de 8,7 % som redovisades vid utgången av 2025. De nya avtalen i Nasdaqhuset minskar osäkerheten kring fastighetens framtida intjäning, men genomslaget på hyresintäkterna sker successivt när hyresgästerna tillträder.

Även på Stockholms kontorsmarknad syns tecken på en stabilisering. Enligt JLL minskade vakansgraden till 15,7 % under Q3 2026, från 16,1 % under föregående kvartal. Uthyrningsvolymen uppgick till 380 000 kvm under årets första nio månader, jämfört med 340 000 kvm under motsvarande period 2025. Skillnaderna mellan olika typer av kontor är dock fortsatt stora. I Stockholms Grade A-segment uppgick vakansgraden till 4,6 %, jämfört med 13,5 % för marknaden som helhet. Detta är en trend som blir allt tydligare, där flera fastighetsbolag rapporterar om en ökad efterfrågan på moderna kontor i attraktiva lägen, medan äldre lokaler har det fortsatt tufft. För Fastpartner, som har en stor andel moderna kontor, inte minst på Gärdet och i centrala Stockholm, bör utvecklingen vara mer gynnsam.

Vakansutveckling Fastpartner, 2022-2026



Återköpen fortsätter i hög takt

Parallellt med uthyrningsarbetet har Fastpartner fortsatt att återköpa egna aktier. Under årets första nio månader uppgick återköpen till 352,0 MSEK, jämfört med 86,9 MSEK under helåret 2025. Med en substansrabatt om cirka 63,0 % framstår återköp som ett attraktivt alternativ till fastighetsförvärv. Vi ser fortsatt utrymme för återköp, men bedömer att en mer varaktig minskning av substansrabatten kräver att framstegen i uthyrningen också syns i hyresintäkter och förvaltningsresultat.

Substansrabatt Fastpartner, 2024-2026



Outlook och värdering

Vi sänker våra prognoser för hyresintäkterna med 21,4 MSEK för 2026E och 32,6 MSEK för 2027E. Förvaltningsresultatet justeras ned med 1,0 % till 802,4 MSEK för 2026E och med 5,6 % till 816,6 MSEK för 2027E. Trots kvartalets lägre vakansgrad räknar vi med en långsammare återhämtning i intjäningen än tidigare. De tecknade avtalen i Nasdaqhuset ger stöd åt utvecklingen när hyresgästerna tillträder, men en bredare förbättring i beståndet förutsätter att efterfrågan på lokaler stärks.

På våra prognoser handlas aktien till P/E 14,0x för 2026E och 8,9x för 2027E, jämfört med peergruppens genomsnitt på 18,6x respektive 13,5x. Fastpartners begränsade free float och exponering mot kontorsmarknaden motiverar en viss värderingsrabatt, men vi anser att nuvarande värdering är attraktiv.

Peer-värdering, 2025-2027E

	Börsvärde (MSEK)	Direktavkastning, senaste	P/E R12	P/E 2026E	P/E 2027E
Atrium	14 254,6	3,5%	13,3	16,5	12,8
Ljungberg	57 342,6	N/A	15,8	14,6	15,9
Castellum	4 075,4	3,1%	5,8	30,0	6,1
Corem	20 227,3	3,4%	16,6	13,4	14,5
Hufvudstaden	21 334,9	2,6%	16,6	18,5	18,3
Snitt	23 447,0	2,5%	13,6	18,6	13,5
Fastpartner	7 451,0	3,1%	10,2	14,0	8,9

P/E-talen är beräknade utifrån förvaltningsresultatet efter en schablonskatt om 20,6 %.

Resultaträkning

(MSEK)	2024	2025	2026E	2027E
Hysesintäkter	2293	2271	2200	2211
Övriga fastighetsintäkter	0	0	0	0
Totala intäkter	2293	2271	2200	2211
<i>Förändring Y/Y</i>	4%	-1%	-3,2%	0,5%
Driftskostnader	-395	-391	-384	-400
Reparation och underhåll	-73	-72	-71	-72
Fastighetsskatt	-119	-129	-126	-128
Tomträttsavgälder/arrenden	-9	-9	-9	-12
Fastighetsadministration & marknadsföring	-86	-77	-68	-77
Driftnetto	1611	1595	1542	1522
Centraladministration	-47	-60	-60	-63
Andel i intresseföretags resultat	-4	0	8	2
Finansiella intäkter	26	21	9	26
Finansiella kostnader	-860	-688	-700	-670
Förvaltningsresultat	691	834	802	817
<i>Förändring Y/Y</i>	-5,8%	21%	-3,8%	1,8%
Värdeförändring fastigheter, realiserad	7	0,3	1	0
Värdeförändring fastigheter, orealiserad	128	-351	-220	0
Värdeförändring finansiella instrument, orealiserad	19	-2,2	115	42
Periodens resultat före skatt	844	481	698	859
Aktuell skatt	-197	-163	-166	-160
Periodens resultat	648	318	532	699

Kassaflödesanalys

(MSEK)

2024

2025

2026E

2027E

Löpande verksamheten

Resultat före skatt	844	481	698	859
Justeringsposter inkl. betald skatt	-232	227	-120	129
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	612	708	578	988
Förändring i rörelsekapital	-1	81	50	60
Kassaflöde från löpande verksamheten	612	789	628	1 048

Investeringsverksamheten

Avyttring av fastigheter	283	0	0	0
Investeringar i fastigheter	-344	-570	-550	-650
Finansiella anläggningstillgångar, erhållen likvid	4	1	0	0
Finansiella anläggningstillgångar, betald likvid	-5	-28	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-62	-596	-550	-650

Finansieringsverksamheten

Upptagande av lån	1415	4449	5 000	300
Återköp av egna aktier	0	-86	-452	
Nyemissioner/inlösen	0	0	0	0
Lösen och amortering av lån	-1771	-4 154	-4500	0
Utdelning	-256	-273	-285	-322
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-613	-65	-237	-22

Periodens kassaflöde

Periodens kassaflöde	-63	128	-159	376
Likvida medel vid periodens ingång	96	33	162	4
Förvärvade likvida medel	0	1	1	0
Likvida medel vid periodens slut	33	162	4	380