



**Kankaisten
Golfpuisto**

**Toimintasuunnitelma
2023**

Sisällysluettelo

YLEISTÄ	3
MARKKINATILANNE	3
STRATEGIA.....	3
TOIMINNAN PAINOPISTEALUEET	4
TOIMINTA KAUDELLA 2023	5
YLEISTÄ	5
TALOUS.....	5
VUOKRAPÖRSSI.....	6
MARKKINOINTI JA VIESTINTÄ	6
ULKOPUOLISET TOIMIJAT	6
HENKILÖSTÖ	7
BUDJETTI 2023	7

Allekirjoitukset

Maskussa 23.11.2022

Kankaisten Golfpuisto Oy:n hallitus

Antti Eeva, pj.

Harri Lehto

Raimo Miettinen

Iiro Junnila

Kimmo Lehto

Teppo Vihervä

Veronica Storträsk

Timo Tuominen, toimitusjohtaja

YLEISTÄ

Kankaisten Golf on osakkeenomistajien omistama monipuolinen 27 reikäinen golfkenttä sekä Varsinais-Suomen suurin golfkeskus, jossa pelataan vuosittain noin 50.000 - 60.000 golfkierrosta. Kenttä sijaitsee Maskussa, Kankaisten Kartanon mailla, vain varsin ajomatkan päässä Turun Kauppatorilta.

Kankaisten Golfissa kaiken toiminnan kulmakivenä on ensiluokkainen asiakaspalvelu, jota tuottavat yhtiön ja seuran lisäksi kaikki oheispalveluiden tarjoajat. Toimintamme perustuu laajaan ammattitaitoon sekä avoimuuteen kaikessa päätöksenteossa ja viestinnässä, strategiamme mukaisesti.

Tavoitteenamme on olla laadukas, tunnettu, uudistuva, ennakoluuloton ja vastuullinen golfyhteisö, jonka jäsenyys sekä omistajuus on arvostettua.

Markkinatilanne

Turun talousalueella on kuusi vähintään 18 reikäistä golfkenttää. Kankaisten Golfpuisto on Varsinais-Suomen suurin ja vilkkain golfkeskus. Alueen kenttätarjonta vastaa määrällisesti hyvin pelaajien tarpeisiin ja alueen kaikille kentille riittää pelaajia.

Kankaisten Golfin jäsenmäärä on kasvanut usean vuoden ajan, vaikka kaudella 2022 kasvu olikin aiempaa maltillisempaa. Jäsenmäärän positiivinen kehitys mahdollistaa yhtiölle jatkossakin hyvät toimintaedellytykset. Lajin harrastajamäärät olivat niin alueellisesti kuin valtakunnallisesti kasvussa kahden edellisen kauden ajan, mutta kaudella 2022 harrastajamäärä kääntyi laskuun. Kankaisten Golfin osalta ei ole näköpiirissä, että jäsenmäärä kääntyisi jatkossakaan laskusuuntaan.

Kausi 2022 oli kentän osalta haasteellinen ja tämä näkyi negatiivisena kehityksenä pelaajamäärissä ja sitä kautta myös yhtiön tuloissa. Kauden 2023 pelioikeuksien ennakkomyyntin perusteella kentän heikko kunto kaudella 2022 ei kuitenkaan vaikuta negatiivisesti Kankaisten Golfin kiinnostavuuteen ”kotikenttänä”. Vieraspelaamisen osalta ennakointi on vaikeampaa, sillä siihen vaikuttavat myös talven 2022-2023 sääolosuhteet, yleinen taloustilanne sekä luonnollisesti myös kentän kunto kaudella 2023.

Strategia

Kankaisten Golfpuisto Oy ja Kankaisten Golf ry ovat laatineet Kankaisten Golfille yhteisen strategian, joka on ollut käytössä kauden 2020 alusta alkaen. Yhtiön osalta strategiaan on kirjattu mm. seuraavaa:

Haluamme tulla tunnetuksi yhtenä Suomen parhaiten hoidetuista kentistä. 27 reikäisellä kentällämme olemme erityisen ylpeitä huippukuntoisista viheriöistämme.

Panostamme asiakaskokemukseen myös pelikierroksen ulkopuolella. Kehitämme aktiivisesti harjoitusolosuhteita sekä klubitalon tarjoamia oheispalveluita.

Teemme päätöksiä ympäristön elinvoimaisuuden ja kantokyvyn ehdoilla. Vastuullisuus on osa jokapäiväistä toimintaamme.

Vahva talous sekä jäsenyys ja omistajuus ovat avaimet ihannetulokseen.

Meille on sydämen asia olla merkittävä alueellinen liikuttaja. Luomme kaiken ikäisille mahdollisuuksia fyysistä ja henkistä hyvinvointia edistävään golfliikuntaan – helposti lähestyttävään Kankaisten Golfin tyyliin.

Yhtiö asettaa toiminnalleen vuosittain strategian mukaisia tavoitteita ja niiden toteutusta seurataan valittujen mittareiden perusteella. Toimintaa tarkastellaan vuosittain ja strategiaa päivitetään tarvittaessa vastaamaan sen hetkistä toimintaa.

Toiminnan painopistealueet

Ensiluokkaiset olosuhteet

Kentän sekä harjoitusalueiden kunto ja viimeistely sekä muiden asiakastilojen kunto ja siisteys ovat toiminnan keskiössä.

Kentän osalta noudatetaan normaalia hoitosuunnitelmaa, jossa pelialueen osalta pääpaino on viheriöissä ja väylissä. Huomiota kiinnitetään myös reuna-alueiden siisteyteen sekä kentän ja klubialueen yleiseen ilmeeseen.

Yhtiön tavoitteena on myös olosuhteiden jatkuva kehittäminen, jotta kenttä, harjoitusalueet ja oheispalvelutilat vastaisivat jatkossakin pelaajien tarpeisiin.

Vakaa talous

Talous pidetään terveellä pohjalla. Kentän investoinnit ja peruskorjaukset hoidetaan ensisijaisesti tulorahoituksella ja kone- sekä laiteinvestoinnit tulorahoituksella tai leasing- rahoituksella.

Liiketoimintaa organisoidaan siten, että osakkaiden osakkeisiin perustuva suhteellinen rahoitusosuus pysyisi alle 50%:n. Viimeiset vuodet ovat olleet tämän tavoitteen osalta suotuisat ja kehitys on ollut myönteinen.

- 2018 59,5%
- 2019 55,7%
- 2020 46,9%
- 2021 40,9%
- 2022 46,4% ennuste
- 2023 44,0% budjetti

Osakas on ykkönen

Osakkeella pelaaminen on paras vaihtoehto pelata Kankaisissa. Tavoitteena on, että yhtiön osakkeen omistamisen arvostus kasvaa entisestään. Tähän tähtääviä toimenpiteitä ovat osakasetujen kehittämisen lisäksi mm. vuokrapelioikeuksien aktiivinen markkinointi, joka parantaa osakkaan mahdollisuutta vuokrata osake eteenpäin, mikäli osakas ei itse käytä sitä.

Kauden 2022 aikana osakekauppa vilkastui merkittävästi ja myös osakkeiden arvon kehitys oli myönteinen.

Avoimuus viestinnässä

Yhtiö tiedottaa avoimesti ja aktiivisesti. Viestinnän tärkeimmät kanavat ovat yhtiön ja seuran yhteiset verkkosivut sekä sosiaalinen media. Sisäisessä viestinnässä tärkein työkalu on osakkaille sähköpostitse lähetettävät osakaskirjeet.

Ympäristön huomioiminen

Otamme kaikessa päätöksenteossa huomioon ympäristövaikutukset ja kestävä kehitys.

Ensiluokkainen asiakaspalvelu

Kaiken toiminnan kulmakivenä on ensiluokkainen asiakaspalvelu, jota tuottavat yhtiön työntekijöiden lisäksi kaikki yhtiön kanssa yhteistyössä toimivat oheispalveluiden tarjoajat.

TOIMINTA KAUDELLA 2023

Yleistä

Kankaisten Golfpuistossa noudatetaan jatkuvan kehityksen periaatetta, joka kattaa oman toiminnan sekä yhtiön kanssa sopimussuhteessa olevat toimijat.

Normaalien kentänhoitotoimien lisäksi kauden aikana kunnostetaan vanhojen väylien kuivatusta tiedossa olevien ongelmakohtien osalta.

Kauden 2022 laskeneiden pelaajamäärien ja sitä kautta myös pelaamisesta saatujen tulojen väheneminen aiheuttaa yhtiölle pientä epävarmuutta kauden 2023 kehitystosiin.

Kaudella 2022 aloitettu lähipelikentän rakentamishanke pyritään saattamaan loppuun kauden 2023 aikana. Lopullinen päätös asiasta tehdään, kun yhtiö on varmistunut kustannustason olevan oikea.

Muita hankintoja ja kunnostustoimia ovat mm.

- Pysäköintialueen liikennejärjestelyiden päivittäminen
- Sähköautojen latauspisteiden hankkiminen
- Kentän ongelmakohtien kuivatuksen jatkaminen

Yhtiö jatkaa klubiravintolatoiminnan operointia omistamansa ravintolayhtiön Kankaisten Cecilia Oy:n kautta. Ravintolatoimintaa pyritään kehittämään myös golfkauden ulkopuoliselle ajalle.

Talous

Yhtiön omavaraisuusaste ja maksuvalmius on hyvä.

Kaudella 2023 yhtiön normaali toiminta, kentän kunnossapito ja perusparantaminen sekä yhtiölainojen kustannukset rahoitetaan normaalilla tulorahoituksella. Talousarvio on laadittu kestämään pienet yllätykset. Suurempien investointien osalta voidaan myös harkita ulkopuolista rahoitusta.

Yhtiölainan lyhennykset, korot ja muut rahoituskustannukset hoidetaan normaalilla tulorahoituksella.

Kauden 2022 liikevaihtoennuste on noin 1.402.000€, josta hoitovastikkeiden osuus 44%, greenfeetulot 24%, yritys- ja kilpailutuotot 15% ja muut tulot 17%. Muista tuloista merkittävin on Kankaisten Golf ry:n maksama kenttä- ja palvelukorvaus, joka perustuu jatkossa seuran jäsenmäärään. Kauden 2023 osalta maksu on yhteensä noin 68.000€ (alv 0%)

Osakekohtaiseksi hoitovastikkeeksi kaudelle 2023 esitetään 750€ (sis. alv. 10%).

Lainat yhteensä	1.157.881€
-----------------	-------------------

Yhtiön laina:

Pitkäaikainen yhtiölaina (klubirakennus, päättyy 2032)	500.000€
--	----------

Osakaslaina:

Pitkäaikainen osakaslaina (kenttälääjennus, päättyy 2032)	657.881€
---	----------

Osakekohtainen rahoitusvastike kaudella 2023 on 122,65€ (sis. korkoa 26,89€)

Vuokrapörssi

Vuokrapörssi on osakkaille tarkoitettu turvallinen vuokraustyökalu. Vuokrapörssin kautta vuokrattujen pelioikeuksien määrä on kasvanut viime vuosina voimakkaasti ja se onkin osoittautunut osakkaille hyväksi tavaksi välittää osakkeen pelioikeus eteenpäin sitä haluavalle.

Kaudella 2023 osakkeenomistajilla on mahdollisuus edelleen jättää osakkeeseensa liit-
tyvä pelioikeus yhtiön välitettäväksi vuokrapörssin kautta. Yhtiö ottaa vastaan ilmoituk-
sia pelioikeuden vuokraamisesta tammikuun loppuun asti. Osakkeen hoito- ja rahoitus-
vastike tulee olla maksettu tammikuun loppuun mennessä, mikäli osakas haluaa jättää
osakkeen vuokrapörssiin välitettäväksi. Ilmoituksen jättäneiden kesken arvotaan järjes-
tys, jossa pelioikeuksia vuokrataan.

Vuokrapörssin kautta välitettävän pelioikeuden normaalihintana on 950€ edellyttäen, että
yhtiökokous hyväksyy hoitovastikkeen hinnaksi 750€. Yhtiö voi vuokrata pelioikeuksia
myös edullisemmin esimerkiksi osana markkinointikampanjaa tai portaikkohinnoittelua.
Yhtiö tilittää osakkaalle 870€ vuokratusta pelioikeudesta. Pelioikeuden jättäminen yh-
tiön vuokrapörssiin ei estä osakasta itse vuokraamasta pelioikeuttaan, jos sitä ei ole
vuokrapörssin kautta ehditty vuokrata. Vuokrapörssin hoidosta vastaa yhtiön henki-
löstö.

Markkinointi ja viestintä

Yhtiön markkinointia ja viestintää hoidetaan tiiviissä yhteistyössä yhdessä Kankaisten
Golf ry:n kanssa. Päivittäisestä toiminnasta vastaa yhtiön työntekijät. Suunnittelussa
apuna seuran alaisuudessa toimiva markkinointi- ja viestintätoimikunta.

Kauden 2023 markkinoinnin ja viestinnän painopistealueina ovat mm. kentän tunnet-
tuuden kasvattaminen etenkin talousalueen ulkopuolisten pelaajien keskuudessa, yh-
deksän reiän pelaaminen, sarjakortit, ravintolatoiminta sekä yrityspelaaminen. Yhtei-
senä tekijänä markkinointiviestinnän sisällössä on ensiluokkainen asiakaspalvelu ja
laadukkaat olosuhteet.

Lisäksi kauden 2023 aikana julkaistaan ja otetaan käyttöön Kankaisten Golfin uusi visu-
aalinen ilme.

Markkinoinnin työkaluina käytetään mm. sosiaalista mediaa, seuran ja yhtiön internet-
sivuja, tapahtumia, sähköpostia ja lehdistötiedotteita. Valtaosa markkinoinnista toteute-
taan yhtiön ja seuran henkilöresurssein, mutta tarvittaessa käytetään myös ostopalve-
luita.

Ulkopuoliset toimijat

Pro shopin tilat on vuokrattu ulkopuoliselle yrittäjälle (Sport Service Ky), joka maksaa
tiloista vuokrasopimukseen perustuvaa vuokraa

Valmennus- ja opetustyön sopimukset on siirretty Kankaisten Golf ry:n hoidettavaksi.

Henkilöstö

Kankaisten Golfpuiston palveluksessa on toimitusjohtajan lisäksi ympärivuotisesti viisi vakinaisessa työsuhteessa olevaa työntekijää: kenttämestari, puutarhuri, kiinteistöjen kunnossapidosta ja kentän hoitokalustosta vastaava huoltopäällikkö, palvelupäällikkö sekä toimisto- ja tapahtumapäällikkö.

Kesäkaudella on eri mittaisissa määräaikaissä työsuhteissa 12-16 kenttätöntyöntekijää sekä 5-8 caddiemasteria. Toimitusjohtajaa lukuun ottamatta koko henkilöstöön sovelletaan Golfalan työehtosopimusta.

BUDJETTI 2023

	Budjetti 2023	Budjetti 2022	Ennuste 2022	Toteuma 2021	Toteuma 2020
TULOT					
Range	70 000,00 €	85 000,00 €	65 000,00 €	82 317,00 €	65 422,00 €
Yritysyhteistyö	150 000,00 €	130 000,00 €	150 000,00 €	136 828,00 €	85 966,00 €
Hoitovastikkeet	617 000,00 €	559 455,00 €	562 000,00 €	559 455,00 €	559 455,00 €
Kausimaksut	17 000,00 €	14 000,00 €	17 000,00 €	14 798,00 €	4 136,00 €
Greenfee	320 000,00 €	340 000,00 €	240 000,00 €	410 947,00 €	335 942,00 €
Kilpailut / tapahtumat	60 000,00 €	40 000,00 €	57 500,00 €	29 100,00 €	35 699,00 €
Muut tuotot	80 000,00 €	80 000,00 €	73 000,00 €	79 333,00 €	50 700,00 €
Veloitukset ry:lta	68 000,00 €	55 000,00 €	55 000,00 €	82 273,00 €	54 545,00 €
YHTEENSÄ	1 382 000,00 €	1 303 455,00 €	1 219 500,00 €	1 395 051,00 €	1 191 865,00 €
KULUT					
Henkilöstökulut	590 000,00 €	550 000,00 €	580 000,00 €	551 389,00 €	487 624,00 €
Maavuokra	33 000,00 €	32 000,00 €	32 500,00 €	31 356,00 €	31 293,00 €
Laitevuokrat	102 000,00 €	90 000,00 €	102 000,00 €	79 095,00 €	49 982,00 €
Toimitilakulut	90 000,00 €	90 000,00 €	72 000,00 €	101 936,00 €	82 448,00 €
Kalusto ja kentänhoito	165 000,00 €	135 000,00 €	160 000,00 €	253 712,00 €	115 404,00 €
Edustuskulut	1 000,00 €	1 000,00 €	100,00 €	414,00 €	- €
Mainonta ja myyntikulut	50 000,00 €	45 000,00 €	50 000,00 €	51 441,00 €	45 021,00 €
Matka- ja majoituskulut	6 000,00 €	6 000,00 €	4 000,00 €	3 034,00 €	4 306,00 €
Hallintokulut	90 000,00 €	95 000,00 €	83 000,00 €	93 956,00 €	84 005,00 €
Korko ja rahoituskulut	85 000,00 €	70 000,00 €	70 000,00 €	62 461,00 €	64 934,00 €
Välittömät verot	0,00 €	- €	- €	- €	396,00 €
YHTEENSÄ	1 212 000,00 €	1 114 000,00 €	1 153 600,00 €	1 228 794,00 €	965 413,00 €
Toiminnan tulos	170 000,00 €	189 455,00 €	65 900,00 €	166 257,00 €	226 452,00 €
Korjausrakentaminen / investoinnit					
Harjoitusalue	336 000,00 €				
Liikennejärjestelyt yms.	64 000,00 €				
Harjoitusalueen optiot	72 000,00 €				
Kentän kuivatus	20 000,00 €				
	492 000,00 €				