

Esitysmateriaalissa näytit Ullnan esimerkkiä ja siellä järjestettiin DP World Tour kisa 2023. Voidaanko Pickalaan saada joku suurempi miesten kisa, kun Park uudistetaan?

Janne Pelkonen:

- Miesten isot kisat on karannut palkintorahojen osalta Suomen ulottumattomiin. LET on näkemykseni mukaan isoin kisa mikä täällä pystytään eurojen puolesta järjestämään.

Jatkokysymys edelliseen: Tuleeko meille parempi kenttä kuin Vanajanlinna tai Kytäjä?

Janne Pelkonen:

- Kenttien paremmuus on mielipidekysymys. Fakta on, että Master Plan versiosta tulee ainakin rakenteiltaan parempi kenttä.

Jatkokommentti edelliseen: Jos meillä on Suomen houkuttelevin kenttä Park ja vieressä maailman paras Par 3 kenttä rock, niin kuulostaa kyllä hienolta.

Kommentti huomioitiin tilaisuudessa arvokkaana mielipiteenä, joka ei vaatinut vastausta.

Projektissa kaivuumassaa tulee 170 000 m³, niin minkälaista maata se on? Onko se käyttökelpoista, koska savi on hieman erilaista kuin rakentamisessa on totuttu käyttämään. Minkälainen riski tämä on?

Pekka Karttunen:

- Kastelualtaista kaivetaan 96 000 m³, väylistä ja raffeista leikataan 54 000 m³ sekä alueen ulkopuolelta tuodaan 20 000 m³, josta syntyy massatasapaino 170 000 m³.
- Maaperätutkimukset on tehty 27 pisteen osalta (Uudenmaan pohjatutkimus Oy) kaivettaviin vesiesteisiin.
- Kaivuusyvyys keskimäärin on n. 1,7 metriä.
- Ensimmäinen metri on kuivakuorisavea, jonka jälkeen painokairaus menee pienemmällä vastuksella ja kahdessa metrissä savi on jo hyvin löysää.
- Kuivakuorisavi käytetään väylien muotoiluun ja seuraava 70 cm karheikkoihin.
- Märkä osa (n. 30 %) joudutaan käsittelemään kaksi kertaa (käännetään kuivamaan ja kuormataan).
- Riski on siirretty urakoitsijan vastuulle ja he tietävät tämän haasteen.

Jatkokysymys edelliseen: Aina kun saven päälle laitetaan lisää maata niin vanha savi painuu. Onko tätä riskiä hallittu miten?

Pekka Karttunen:

- Alueelle on tehty maaperäkairaukset, jonka pohjalta on saatu pohjatutkimuslausunto (Uudenmaan pohjatutkimus Oy).
- Olemme teettäneet GeoCalc laskennan Uudenmaan pohjatutkimuksella, josta on saatu stabiliteetti tarkastelulausunto.
- Lisäksi vesialtaiden kaivannoista, reunojen stabiliteetistä, kaivuusyvyyksistä sekä kaivutyön suorituksesta Sipti Oy on antanut lausunnon.
- Uusi Park nousee nykyisestä pinnasta noin metrin väylien osalta ja karheikkokummut maksimissaan kahteen metriin.
- Pengerryskorkeudet ovat lausuntojen sallimissa rajoissa.

Minua huolestuttaa kokonaisurakka, niin kivalta kuin se kuulostaakin, on muutosten osalta iso riski, joka antaa urakoitsijalle mahdollisuuden hinnoitella muutostyöt/lisätyöt. Kenellä on ammattitaito johtaa tällaista maaurakkaa.

Pekka Karttunen:

- Tarjouspyynnöt on pyydetty niin, että kaikille mahdollisille lisä-/muutostöille on olemassa yksikköhinta.
- Lisä-/muutostöiden hyväksymiselle sovitaan suunnitelmamuutosprosessi sekä kirjataan urakkaohjelmaan.
- Tarjousvaiheessa konsulttina ja projektin johtajana tiimissä on ollut maanrakennusinsinööri.
- Rakentamisen osalta projektiorganisaatiota ei ole vielä päätetty, mutta budjettiin on allokoitu tila projektipäällikölle sekä valvojalle.
- Riskianalysissä muutos- ja lisätöiden riski on määritelty kohtalaiseksi, mutta epätodennäköiseksi.

Olen huolissani budjetin pitävyydestä ja toivoisin, että pystyisitte vakuuttamaan minut asiasta vielä paremmin.

Janne Pelkonen:

- Golfkenttärakentaminen tehdään kiinteähintaisena työurakkana ja mahdollisille lisä-/muutostöille (myös töille, joita ei tehdä) on määritelty yksikköhinnat.
- Materiaalien osalta Pickala Golf vastaa ostoista ja hintariskin alaiselle osalle on 6 % varaus.
- Golfkenttärakentamisen suurimmat riskit sisältyvät tilaajan toivomiin lisä-/muutostöihin, joiden osalta projektin johtaminen, valvonta sekä tavoitteet määrittävät budjetin pitävyyden.
- Park kenttä sijaitsee käytännössä vanhalla pellolla ja maaperätutkimusten kautta maaperä on kokonaisuudessaan tiedossa.

- Yhtiökokouspäätöksen ja rakentamisen aloittamisen välisenä aikana suunnitelmaa voidaan tarpeen vaatiessa vielä hioa sekä massa- ja rakennevalinnoilla voidaan vaikuttaa kokonaishintaan.
- Rakentaminen yhdeksän reikää kerralla mahdollistaa kustannusten tarkastelun myös ennen jälkimmäisen 9.reiän remontin aloitusta.
- Budjetin pitävyys on äärimmäisen tärkeä, jota ohjataan koko projektin ajan tehtävillä valinnoilla.

Huhtikuun yhtiökokouksessa esitettiin yhtiön strategia, joka oli vielä keskeneräinen. Park hankkeen vaikutukset olivat rajattu strategian ulkopuolelle. Missä vaiheessa yhtiön kokonaisvaltainen strategia on tällä hetkellä ja milloin se valmistuu niin, että siinä on yhtiön historian suurin investointi mukana.

Jukka-Pekka Särkkä (Strategia työryhmän vetäjä)

- Riippumatta ylimääräisen yhtiökokouksen päätöksestä 24.10, strategia kattaa Forest ja Seaside kentän, palvelufunktiot ja tavoitteemme olla Suomen vetovoimaisin golfyhteisö. Strategia viimeistellään, kun päätös modernisoinnista tehdään yhtiökokouksessa. Meillä on olemassa selkeät strategiset linjaukset tulevaisuuden osalta, jossa keskiössä on päätös Parkin tulevaisuudesta.

Olemme lukeneet lehdistä, että yksi Suomen vanhimmista ja vakavaraisimmista maanrakennusliikkeistä meni konkurssiin. Konkurssi ei antanut kauheasti varoituksia vaan tuli yllättäen. Tämä olisi hirveä riksi meidän kannaltamme. Vaikka maksupostit pyörisivätkin jälkikäteen, niin siinä tilanteessa uusi urakoitsija olisi hyvin vaikea saada etenkin samalla hinnalla. Riski asian osalta on todellinen ja mahdollinen. Minkälaisia vakuuksia neuvotteluissa on ja pystyykö keskusteluissa mukana olevat yritykset saamaan tämän tyyppiseen hankkeeseen pankkitakauksia?

Janne Pelkonen:

- Tällä hetkellä on saatu urakkatarjoukset sisään ja keskustelut urakoitsijoiden kanssa on käynnissä. Keskusteluissa selvitetään yritysten taustatiedot, taloudellinen asema, konkurssiriski sekä mahdolliset emoyhtiö- ja pankkitakaukset.
- Urakkasopimuksessa otetaan huomioon maksuehdot, sopimuksen vakuudet sekä maksupostit.
- Riskianalysissämme asiaa pidetään kriittisenä, mutta erittäin epätodennäköisenä.

Jatkokommentti edelliseen: Konkurssiriski ei välttämättä näy firmojen taustatiedoista, vaan ovat voineet tehdä huonoja urakoita, tai Pickalan urakka voi

olla huono. Asia voi tulla täysin puskiasta ja pankkitakaus on kannaltamme aivan olennainen osakkeenomistajien riskien hallinnan kannalta.

Kommentti huomioitiin tilaisuudessa arvokkaana mielipiteenä, joka ei vaatinut vastausta.

Voiko lisävastikkeen jakaa useampaan erään vuoden sisällä, ettei kaikki tule heti vuoden alussa.

Janne Pelkonen

- Tämä voidaan mahdollistaa. Ehdotus on kannatettava ja lisää strategiamme mukaista palvelua.

Kerroit robotiikan käytöstä, mutta sanoit että koneita ajavat henkilöt onkin siirretty muihin tehtäviin. Eikö robotiikan alkuperäinen ajatus ollut, että ne vähentää henkilöstökuluja?

Janne Pelkonen

- Strategisella valinnalla on tähän mennessä lisätty kentänhoidon laatua siirtämällä leikkuria ajanut henkilö muihin kentänhoidon töihin.
- Tulevaisuudessa robotiikan osalta on mahdollista hakea säästöjä, lisälaatua tai molempia.

Case Ullna on mainittu useampaan otteeseen. Onko muita vastaavia kohteita kuin tämä yksi ja ainoa?

Janne Pelkonen:

- Pickalaa vastaavassa yhtiömallissa, sekä pohjoismaisessa ympäristössä Ullna on ainoa mahdollinen Nicklaus Design verokkentä.
- Laajemmalla alueella markkinointitutkimusten mukaan Nicklaus Designin vaikutus kaikkiin vetovoiman kannalta tärkeisiin osa-alueisiin on suurempi kuin muilla suunnittelutoimistoilla.
- mm. Österåkers Golf AB rakensi uuden Henrik Stensson kentän, joka avattiin 2019. Osakkeen hinta nousi kentän valmistumisen jälkeen nolasta eurosta n. 6 000 euroon (n. 70 000 SEK – tilanne 2024 alkuvuodesta). Green fee hinta on 132 euroa.

Kun Park valmistuu niin yritykset varmasti haluavat uudelle huippukentälle. Kuinka paljon yritystapahtumat vievät tilaa meiltä pelaajilta?

Janne Pelkonen:

- Lähtökohta ja prioriteetti on tarjota omille pelaajille mahdollisimman paljon lähtöaikoja remontin aikana ja remontin jälkeen.

- Strateginen valinta on, että halutaanko lisää rahaa enemmillä tapahtumilla, samalla määrällä tapahtumia, vai vähemmillä tapahtumilla sama tuotto kuin tällä hetkellä.
- Budjettiraami on tehty niin, että sama tuotto kerätään vähemmillä tapahtuma-/yritysmäärillä.

Pelaajana kiinnostaa uudessa Layoutissa muuttuneen etuysin turvaetäisyydet ja miten ne ovat verrattavissa nykyiseen?

Janne Pelkonen:

- Suunnittelun lähtökohtana on ollut turvallisuuden parantamisen ja se on otettu huomioon suunnittelussa.

Miten asia etenee tästä yhtiökokoukseen, tekeekö hallitus oman parhaan ehdotuksen vai onko siellä yksi tai useampia vaihtoehtoja?

Jukka Utriainen:

- Hallitus tuo yhtiökokoukseen yhden vaihtoehdon (Master Plan).
- Asiaa on tutkittu yli kymmenen vuotta ja viimeiset viisi vuotta erittäin tiiviisti.
- Katsomme hallituksessa täysin yksimielisesti, että tämä on pitkässä juoksussa ylivoimaisesti paras ja järkevin ratkaisu Pickalan kanalta.

Olemme kuulleet paljon hienoja esityksiä ja mielestäni Master Plan tuntuu kaikkine haasteineenkin erittäin viisaalta ratkaisulta. Vien tästä kotiin muistoksi, että suunnitelma on hyvä ja kustannukset lompakkooni vaikuttavat lähitulevaisuudessa vuosina 25+26+27 normaalivastikkeen lisäksi 833,33 euroa/vuosi eli yhteensä 2 500 euroa. Tätä pitää miettiä.

Kommentti huomioitiin tilaisuudessa arvokkaana mielipiteenä, joka ei vaatinut vastausta.

Kun esitykseen on otettu lainavarausta 500 000 euroa lisää, niin onko tämän verran varauduttu ylittämään budjetti ja millä todennäköisyydellä tämä toteutuu?

Janne Pelkonen:

Kuten alusta alkaen on sanottu, lähdemme siitä, että budjetti pysyy.

- Yhtiökokouspäätöksen ja rakentamisen aloittamisen välisenä aikana suunnitelmaa voidaan tarpeen vaatiessa vielä hioa sekä massa- ja rakennevalinnoilla voidaan vaikuttaa kokonaishintaan.
- Rakentaminen yhdeksän reikää kerralla mahdollistaa kustannusten tarkastelun myös ennen jälkimmäisen 9.reiän remontin aloitusta.

- Budjetin pitävyys on äärimmäisen tärkeää, jota ohjataan koko projektin ajan tehtävillä valinnoilla.

Paljonko vuotuinen vastike arvioidaan olevan remontin lopussa?

Janne Pelkonen:

Kiinteistöveromme on noussut 193 000 € (2023), joka on budjetoitu vuodelle 2024, mutta lisäksi nousua tapahtui 86 000 euroa lisää (2024), joka ei ole budjetissa, eikä sitä tulla jälkikäteen myöskään perimään.

Vuodelle 2025 vastikkeeseen alustavien keskustelujen pohjalta tulee kiinteistöveron korotuksen (86 000 €) johdosta vastaava korotus.

Budjettiraami on tehty niin, että vastike (sis. alv 10%) 2026 olisi 1 298 €, 2027 = 1 337 € ja 2028 = 1 375 € (7 %:n korotus vuoteen 2025).

- Budjettiraami perustuu strategiaan Suomen vetovoimaisimmasta ja palvelevimmasta golfyhteisöstä.
- GF + Tapahtuma myynnissä lähtökohta on turvata (GF ja tapahtumat vähenevät molemmat 50 %) omien pelaajien pelimahdollisuudet Park remontin aikana.
- Pakollisia kustannusnousuja ovat palkkojen indeksikorotukset sekä konehankinnat 2023 tehdyn suunnitelman mukaisesti.
- Strategiset valinnat sekä toimintasuunnitelma määrittelevät budjetin vuosittain, joka hyväksytään yhtiökokouksessa.
- Kassa tavoite 2028 lopussa normaalitoiminnan osalta on +/- 0 €.

Kun tehdään, niin tehdään kerralla kunnolla Suomen parhaimpia kenttiä seuraavaksi 30 vuodeksi. Kun tehdään, niin miksi tehdä huonoa halvalla.

Kommentti huomioitiin tilaisuudessa arvokkaana mielipiteenä, joka ei vaatinut vastausta.

Miten modernisointi suunnitelma on vaikuttanut osakkeen arvoon?

Janne Pelkonen:

Vuonna 2020 keskihinta osakkeille oli:

- A osake 28 €
- B osake 11 €
- C osake 150 €

Vuonna 2021 keskihinta osakkeille oli:

- A osake 1 400 €
- B osake 1 040 €
- C osake 890 €

Vuonna 2024 keskihinta osakkeille on ollut:

- A osake 2 800 €
- B osake 1 900 €
- C osake 950 €