Tegevusaruanne 2023.a. / Aktsiaselts Eesti Golfikeskus

Majanduskeskkond 2023. aastal

2023. aastat iseloomustasid maailmamajanduse kasvu aeglustumine, majanduslangus Eestis ning jätkuv hinnatõus. Maailmamajanduse kasv aeglustus 3%-ni. Euroala majanduskasv pidurdus 2022. aasta 3,4%-lt 2023. aastal 0,5%-ni, mille üheks peamiseks põhjuseks oli tagasihoidlik nõudlus euroalal toodetud kaupade ja teenuste järele. Eesti majandus kahanes teist aastat järjest, langus ulatus 3%-ni.

Oluliseks majanduskeskkonda mõjutavaks teguriks jäi jätkuv hinnatõus, mida võimendas Venemaa sõda Ukrainas ning sellest tulenenud ebakindlus energia- ja toormeturgudel. Võrreldes 2022. aasta hinnatõusu tipuga inflatsioon küll aeglustus, kuid püsis aasta esimeses pooles kõrge. Eestis kallines tarbijakorv 2023. aasta kokkuvõttes 9,2%, kusjuures hinnatõusu mõjutasid jätkuvalt energiakriisi algusest alates kallinenud kaubad ja teenused.

Kiire inflatsiooni ohjeldamiseks alustas Euroopa Keskpank intressimäärade tõstmist juba 2022. aasta juulis. 2022. aastal tõsteti intressimäärasid kokku 2,5 ning 2023. aastal veel 2 protsendipunkti võrra. Seega ulatus intressimäärade kogutõus selle perioodi jooksul 4,5 protsendipunktini. Tegemist oli euroala ajaloo ühe kiireima rahapoliitika karmistamise perioodiga.

Vaatamata majanduslangusele püsis tööturg 2023. aastal suhteliselt tugevana. Töötuse kasv hakkas selgemalt avalduma alles aasta teises pooles ning selle peamiseks põhjuseks oli tööturul osalemise aktiivsuse suurenemine, mitte ulatuslik töökohtade kadumine. Kõrge tööhõive, jätkuv palgakasv ja aasta jooksul aeglustunud inflatsioon toetasid inimeste ostujõudu ning aitasid leevendada kõrgete intressimäärade ja suurenenud laenumaksetega kaasnenud survet majapidamiste eelarvetele.

AS Eesti Golfikeskuse tegevuskeskkonda mõjutasid lisaks üldisele majandusolukorrale golfiteenuse hooajalisus, ilmastikuolud ja mänguhooaja pikkus. Üldine hinnatõus avaldas survet ettevõtte tegevuskuludele, eelkõige tööjõu-, energia- ja sisseostetud teenuste kuludele. Samas toetasid tööturu suhteliselt hea seis, palgatulu kasv ja ostujõu järkjärguline taastumine eeldusi vaba aja teenuste tarbimiseks. Kiiresti muutuv ja raskesti prognoositav majanduskeskkond seadis ettevõttele vajaduse pöörata jätkuvalt tähelepanu kulude juhtimisele ning kavandada investeeringuid kaalutletult, säilitades samal ajal teenuste kvaliteedi ja golfikeskuse arendamise võimekuse.

Investeeringud ja arendustegevus

AS Eesti Golfikeskuse järjepidev investeerimine Niitvälja Golfi taristu uuendamisse ja arendamisse on oluline kvaliteetse teenuse pakkumise ning ettevõtte konkurentsivõime säilitamise seisukohalt. 2023. aastal jätkas ettevõte investeeringuid olemasoleva Park-väljaku ja golfikeskuse taristu parendamisse.

Golfikeskuse taristu ja tehnika uuendamine

2023. aastal jätkati golfikeskuse taristu järkjärgulist uuendamist ja kaasajastamist. Alustati keskuse sissesõiduvärava ümberehitustöödega ning jätkati parklaala korrastamise ja uuendamisega. Klubihoone ümbruse haljastuse täiendamiseks kujundati lubihoone läheduses kasvavate mägimändide alused multšiga kaetud haljastusaladeks.

Parandati harjutusväljaku (range) kasutustingimusi. Range'i löögialale paigaldati uus kunstmurukate ning katusealusele löögialale paigaldati uued löögimatid.

Jätkati ka golfiväljaku hooldustehnika järjepidevat uuendamist. Olulisemateks soetusteks olid uus griininiiduk ja griinide rullimismasin, mis võimaldavad teostada kvaliteetset griinide hooldust ning tagada head mängutingimused.

Park-väljaku renoveerimis- ja arendustööd

Park-väljaku arendamisel pöörati 2023. aastal erilist tähelepanu mängijate liikumistingimuste parandamisele ja väljaku taristu kaasajastamisele. Olulises mahus ehitati graniitkillustikuga kaetud kergliiklusteid kokku Park-väljaku kolmeteistkümnel rajal. Uued teed parandavad mängijate liikumismugavust ning võimaldavad golfiautodega väljakul liikuda senisest paremates tingimustes. Samuti aitavad need vähendada korduva liikluskoormuse tõttu tekkivaid murukahjustusi ning vältida poriste ja kulunud liikumisalade kujunemist, aidates seeläbi säilitada väljaku esteetilist väljanägemist.

Väljaku esimese raja algusesse ehitati uus starterimaja ning eraldi hoiusein divotikottide paigutamiseks. Divotikotid võimaldavad mängijatel parandada mängu käigus löögijälgedest tekkinud murukahjustusi ning panustada väljaku heakorra säilitamisse.

Mahukamad hooldus- ja uuendustööd tehti 1., 4., 5., 10., 17. ja 18. raja bunkrites, hõlmates nii griini- kui ka fairway-bunkreid. 18. rajale ehitati uus ja senisest suurema sprinklerite arvuga kastmissüsteem.

Väljaku üldilme parandamiseks tehti mitmel pool haljastustöid. Rajati puidust ääristega multšipeenraid, mis aitavad kujundada väljaku hooldatud ja terviklikumat visuaalset ilmet.

Lisaks uuendati Park-väljaku kastmissüsteemi tehnilist taristut. Pumbamajja paigaldati uued kastmissüsteemi pumbad, millega parandati selle töökindlust.

Majandustulemused ja finantsseisund

AS Eesti Golfikeskuse konsolideeritud müügitulu oli 2023. aastal 1 514 073 eurot, võrreldes 1 277 285 euroga 2022. aastal. Müügitulu suurenes aastaga 236 788 euro võrra ehk 18,5%. Aruandeaasta konsolideeritud kasum oli 286421 eurot, mis ületas 2022. aasta kasumit (194 712 eurot) 91 709 euro võrra ehk 47,1%. Kasumi kasv müügitulu kasvust kiiremas tempos näitab ettevõtte kasumlikkuse paranemist.
Konsolideerimisgrupi keskmine töötajate arv taandatuna täistööajale oli 2023. aastal 16. Tööjõukulud kokku moodustasid 457 017 eurot, suurenedes võrreldes eelneva aastaga 64 987 euro võrra ehk 16,6% (2022. aastal 392 030 eurot). Tööjõukuludest moodustasid juhatuse liikmetele makstud tasud 3 068 eurot.

Peamised finantssuhtarvud ja kasumlikkuse näitajad

AS Eesti Golfikeskuse konsolideeritud 2023. aasta aruande peamised finantssuhtarvud olid järgmised:

- **Omakapitali määr** (omakapital / koguvarad) oli 0,85 (2022. aastal 0,82). Näitaja väljendab, kui suur osa ettevõtte varadest on finantseeritud omakapitalist. 2023. aasta näitaja tähendab, et 85% ettevõtte varadest oli kaetud omakapitaliga. Kõrge omakapitali määr viitab tugevale kapitalistruktuurile ja vähesele sõltuvusele võõrkapitalist.
- **Lühiajaliste kohustiste kattekordaja** (käibevarad / lühiajalised kohustised) oli 1,29 (2022. aastal 1,19). Näitaja iseloomustab ettevõtte võimet tasuda lähiajal tasumisele kuuluvaid kohustisi käibevara arvelt. 2023. aasta näitaja tähendab, et iga lühiajaliste kohustiste euro kohta oli ettevõttel 1,29 euro väärtuses käibevara. Võrreldes eelmise aastaga on ettevõtte lühiajaline maksevõime paranenud.
- **EBITDA ehk ärikasum enne intressi-, maksu- ja amortisatsioonikulusid** oli 2023. aastal 505 022 eurot, moodustades 33,3% müügitulust. EBITDA näitab ettevõtte põhitegevuse võimekust teenida tulemit enne finantseerimise ja põhivara amortisatsiooniga seotud kulude arvestamist ning annab ülevaate äritegevuse kasumlikkusest.

Ettevõtte pikaajaliste kohustiste maht oli väike ning tegevuste finantseerimine põhines valdavalt omakapitalil. Seisuga 31.12.2023 oli laenukohustiste kogumaht 192 982 eurot.

Majandustegevust iseloomustab tugev äritegevuse kasumlikkus ja positiivne rahavoog. Need võimaldavad katta igapäevase tegevuse vajadused ning rahastada golfikeskuse arendamiseks vajalikke renoveerimistöid ja investeeringuid. Kõrge omakapitali osakaal, järjest väiksem sõltuvus

võõrkapitalist loovad tugeva finantsilise aluse ettevõtte pikaajaliseks arendamiseks ja investeeringute tegemiseks.

Peamised riskid ja nende juhtimine

AS Eesti Golfikeskus tegevus on hooajaline ning sõltub olulisel määral ilmastikutingimustest. Ebasoodsad ilmastikuolud võivad lühendada golfihooaega, vähendada golfikeskuse külastatavust ja mõjutada seeläbi ettevõtte tulusid. Ilmastikust tulenevat tuluriski maandab olulises osas teenuste müük ette fikseeritud hinnaga, mistõttu ei mõjuta ilmastikutingimused mänguõiguste eest saadavat tasu. Lisaks võimaldab golfiradade hea kvaliteet hoida väljakud mängimiseks avatuna võimalikult pika perioodi jooksul, toetades seeläbi ettevõtte tulude teenimist pikema hooaja vältel.

Oluliseks riskiks on tegevuskulude, eelkõige tööjõu- ja muude sisendkulude kasv, mis võib avaldada survet kontserni majandustulemusele. Riski maandamiseks jälgitakse kulude kujunemist, kavandatakse tegevusi läbimõeldult ning keskendutakse tegevuse tõhusale korraldamisele ja olemasolevate ressursside otstarbekale kasutamisele. Golfikeskuse kvaliteetne teenus ja tugev turupositsioon loovad eeldused teenuste hindade kohandamiseks vastavalt kulude kasvule, säilitades samal ajal klientide rahulolu ja teenuse konkurentsivõime.

Ettevõtte tulusid mõjutavad golfiteenuste nõudlus, klientide ostujõud ja üldine majanduskeskkond. Majandusliku ebakindluse suurenemine võib mõjutada klientide valmisolekut kulutada vaba aja teenustele. Riski vähendamiseks arendatakse golfikeskuse teenuseid, hoitakse tähelepanu klientide rahulolul ning pakutakse parimaid mängu- ja treeninguvõimalusi erineva tasemega golfiharrastajatele.

Ettevõtte krediidirisk on seotud peamiselt klientide poolt mänguõiguste ja muude teenuste eest tasumata summadega. Osa mänguõiguste eest tasutakse maksegraafikute alusel, kuid suurem osa maksegraafikutega seotud maksetest laekub enne uue golfihooaja algust. Seetõttu on risk, et teenuseid osutatakse klientidele, kellel on mänguõiguse eest tasumise kohustus veel täitmata, suhteliselt väike.

Kontserni laenukohustuste maht on väike, mistõttu ei mõjuta intressimäärade muutused otseselt ettevõtte kasumlikkust.

Juhtkond hindab nimetatud riske osana kontserni igapäevasest juhtimisest ning rakendab meetmeid nende võimaliku mõju vähendamiseks. AS Eesti Golfikeskus tegevuse kavandamisel lähtutakse tulude ja kulude tasakaalust ning pikaajalisest jätkusuutlikkusest.

Majanduskeskkonna ja ettevõtte väljavaade 2024. aastaks

Eesti majandus kahanes 2023. aastal teist aastat järjest, ulatudes languseni 3%. 2024. aasta teises pooles võis oodata majandusolukorra järkjärgulist paranemist, kuid väljavaated püsisid ebakindlad ning oli tõenäoline, et majanduslangus jätkub ka 2024. aastal. Kiiremat, ligikaudu 3% suurust majanduskasvu prognoositi 2025. ja 2026. aastaks. Samal ajal püsis surve hindade tõusuks ning erinevate majandussektorite kindlustunne oli jätkuvalt madal. Majapidamiste tagasihoidlik kindlustunne ja ebakindlus tuleviku suhtes ei loonud eeldusi eratarbimise kiireks kasvuks, mistõttu võis ka vaba aja teenuste tarbimise taastumine kujuneda aeglaseks.

Üldisest majanduslikust ebakindlusest hoolimata on põhjust suhtuda golfiteenuste nõudluse väljavaadetesse positiivselt. Inimeste huvi tervislike ja aktiivsete vaba aja veetmise võimaluste vastu püsib ning huvi golfimängu vastu ei olnud vähenenud. See annab alust eeldada, et golfikeskuse teenuste järele säilib nõudlus ka keerulisemas majanduskeskkonnas.

Majanduskeskkonna prognoosimist raskendab pingeline rahvusvaheline julgeolekuolukord, jätkuvad sõjalised konfliktid ning süvenevad kaubanduspinged ja kaubandussõdade oht. Nende arengute võimalik mõju maailmamajandusele, tarneahelatele, energiahindadele ja ettevõtete tegevuskuludele suurendab jätkuvalt ebakindlust ka Eesti majanduse väljavaadete suhtes.

AS Eesti Golfikeskuse jaoks tähendab selline majanduskeskkond vajadust jätkata tegevuse tõhustamist ja kulude läbimõeldud juhtimist, säilitades samal ajal teenuste kvaliteedi ning jätkates golfikeskuse taristu ja teenuste valiku arendamist. Ettevõtte tegevuse ja investeeringute kavandamisel tuli arvestada majanduskeskkonna võimaliku muutlikkuse ning sellest tulenevate riskidega. Samas on püsimängijate arvu kasv ja golfiteenuste vastu püsiv huvi loonud head eeldused ettevõtte kasumliku tegevuse jätkamiseks ja järjepidevaks arendamiseks.

Bilansipäevajärgsed sündmused

Pärast 31. detsembrit 2023 ei ole ettevõtte tegevuses toimunud olulisi sündmusi, millel oleks olnud märkimisväärne mõju ettevõtte majandustegevusele või finantsseisundile.

2024. aastal on ettevõtte majandustegevus jätkunud stabiilselt ja kasumlikult. Jätkatud on Niitvälja Golfi taristu järjepidevat uuendamist ja arendamist, keskendudes eelkõige mängutingimuste parandamisele, teenuste kvaliteedi hoidmisele ning golfikeskuse pikaajalise konkurentsivõime tugevdamisele.

Muutlik ja raskesti prognoositav majanduskeskkond ning jätkuv surve

tegevuskulude kasvule eeldavad ettevõttelt tähelepanelikku planeerimist ja tõhusat majandamist. AS Eesti Golfikeskus on nende väljakutsetega edukalt toime tulnud, säilitades stabiilse majandustegevuse, positiivsed majandustulemused ja võimekuse jätkata golfikeskuse arendamist.