

Archipelago Suites Oy



GAMMELGÅRD
PIZZA & PADEL RESORT

GAMMELGÅRD ESITTELY

Operointivalmis matkailu- ja tapahtumakeskus Nauvossa

WWW.GAMMELGARD.FI

Archipelago Suites Oy



GAMMELGÅRD
PIZZA & PADEL RESORT

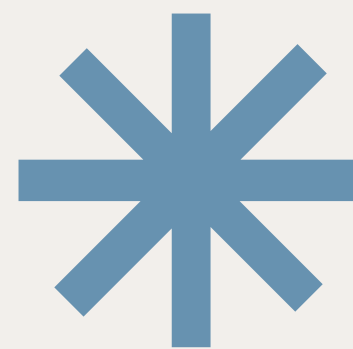


Sisältö

1. Yleistä
2. Kiinteistö
3. Liiketoiminta ja luvut
4. Transaktio



Archipelago Suites Oy



GAMMELGÅRD
PIZZA & PADEL RESORT

Valmis kokonaisuus

- Matkailu-, ravintola- ja tapahtumakokonaisuus Nauvossa, Turun saaristossa
- n.1,9 ha kiinteistökokonaisuus
- 70 petipaikkaa
- 100 hlön juhlatilat
- Pizzeria & padel
- LV 261k → potentiaali 450-550k
- Oikaistu käyttökate (ilman kertaluontoisia eriä ja yrittäjän palkkioita) ~71k
- Kaikki kalustettu, toimintavalmis
- Kauppaan sisältyy kiinteistö + liiketoiminta + irtain + somekanavat



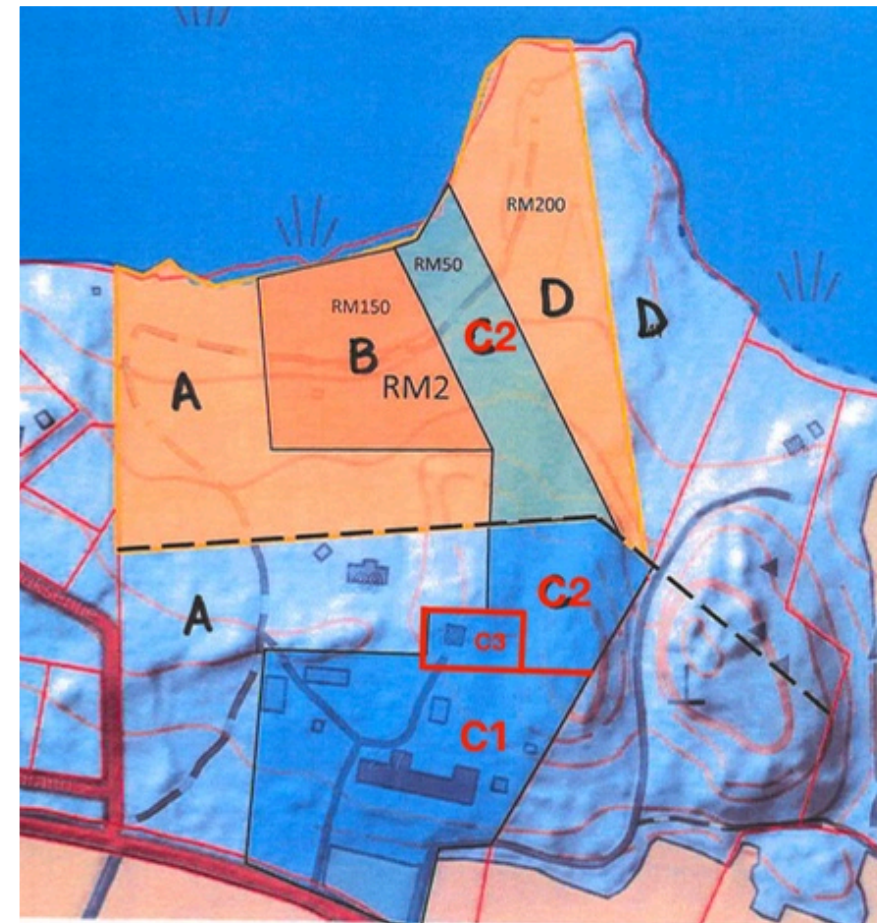
Archipelago Suites Oy

Kiinteistö

Myytävä kiinteistö koostuu

- n. 1,9 ha kiinteistökokonaisuus (alue C1)
- Majatalo (1300m²)
- Erillinen pizzeriarakennus asiakastiloineen ja keittiöineen
- Padelkenttä ja saunaterassi
- Navetta- juhlatila 100 hlö
- Kylmäsäilytystilat ja lihankäsittelyhuone (Lahtivaja)
- Lato ja aitta, sekä muuta kylmää varastotilaa
- Parkkipaikkaa kymmenille autoille, sekä campingalue sähkötolppineen
- Kunnallinen vesi ja viemäri, isot sähköliittymät

** Alueet C2 (ranta) ja C3 (Asunto Oy Gammelgård Parainen) eivät sisälly kauppaan, voidaan myydä erikseen



GAMMELGÅRD
PIZZA & PADEL RESORT



Archipelago Suites Oy

Majatalo

Tunnelmallinen vanha majatalo, joka mahdollistaa kokonaisen bussilastillisen majoituksen kerralla

- 30 huonetta, yhteensä 70 vuodepaikkaa
- Kattava pintaremontti ja LVIS-uudistuksia 2021
- Lämmitys (ja viilennys) 4x ilmalämpöpumpulla, huoneissa lisäksi sähköpatterit (mukavuuslämpö)
- 50 henkilön ruokasali, joka anniskelualue
- Ammattikeittiö
- Erillinen matkailijoiden omatoimikeittiö, pelisali Baywatch- flippereineen ja biljardihuone
- Runsaasti varastotilaa joka kerroksessa
- Yhteissuihku- ja wc-tiloja 4kpl, joista 2 hyötyisi remontista
- Katto hyötyisi maalauksesta, kustannusarvio n. 10k€



GAMMELGÅRD
PIZZA & PADEL RESORT

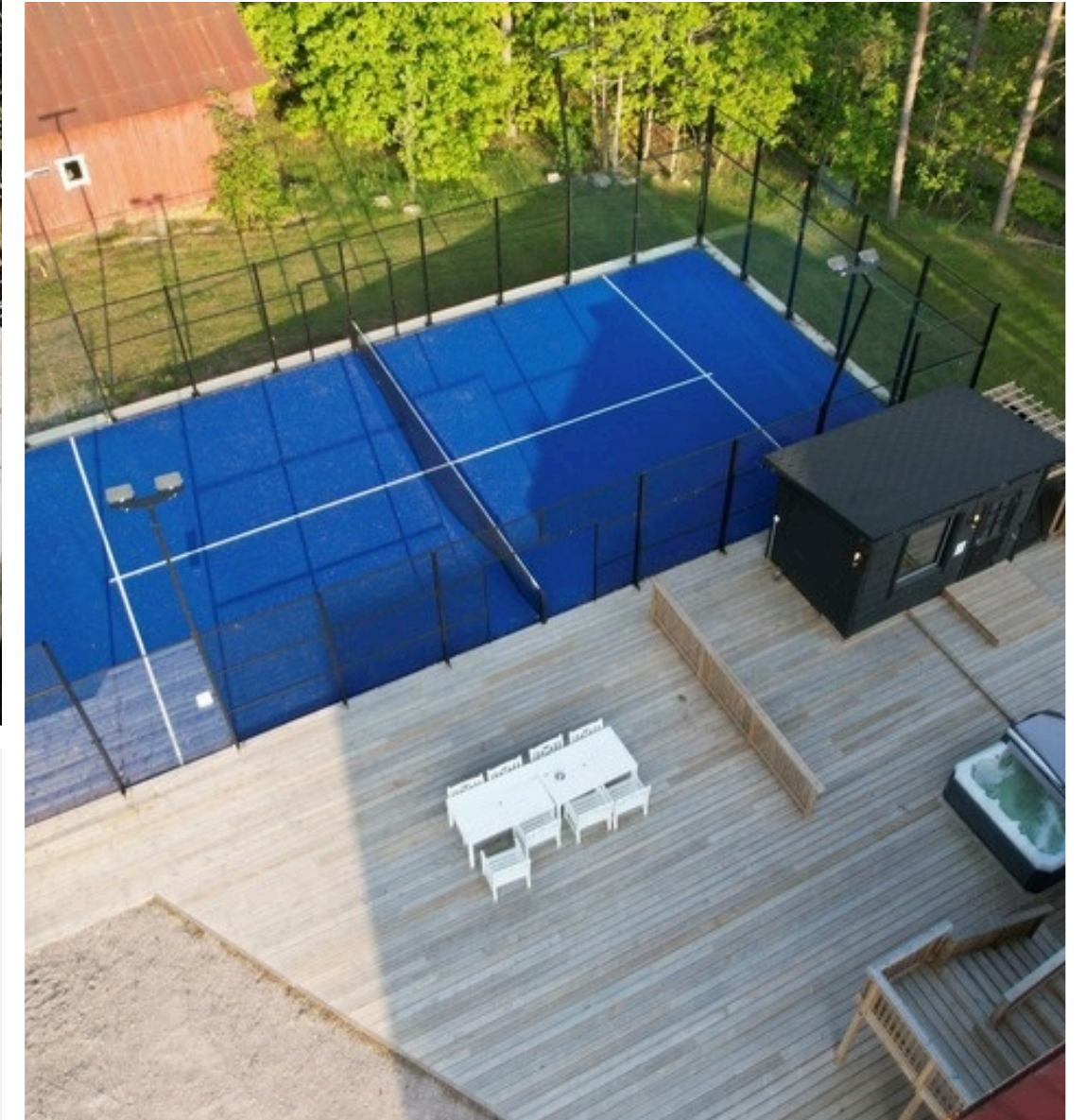
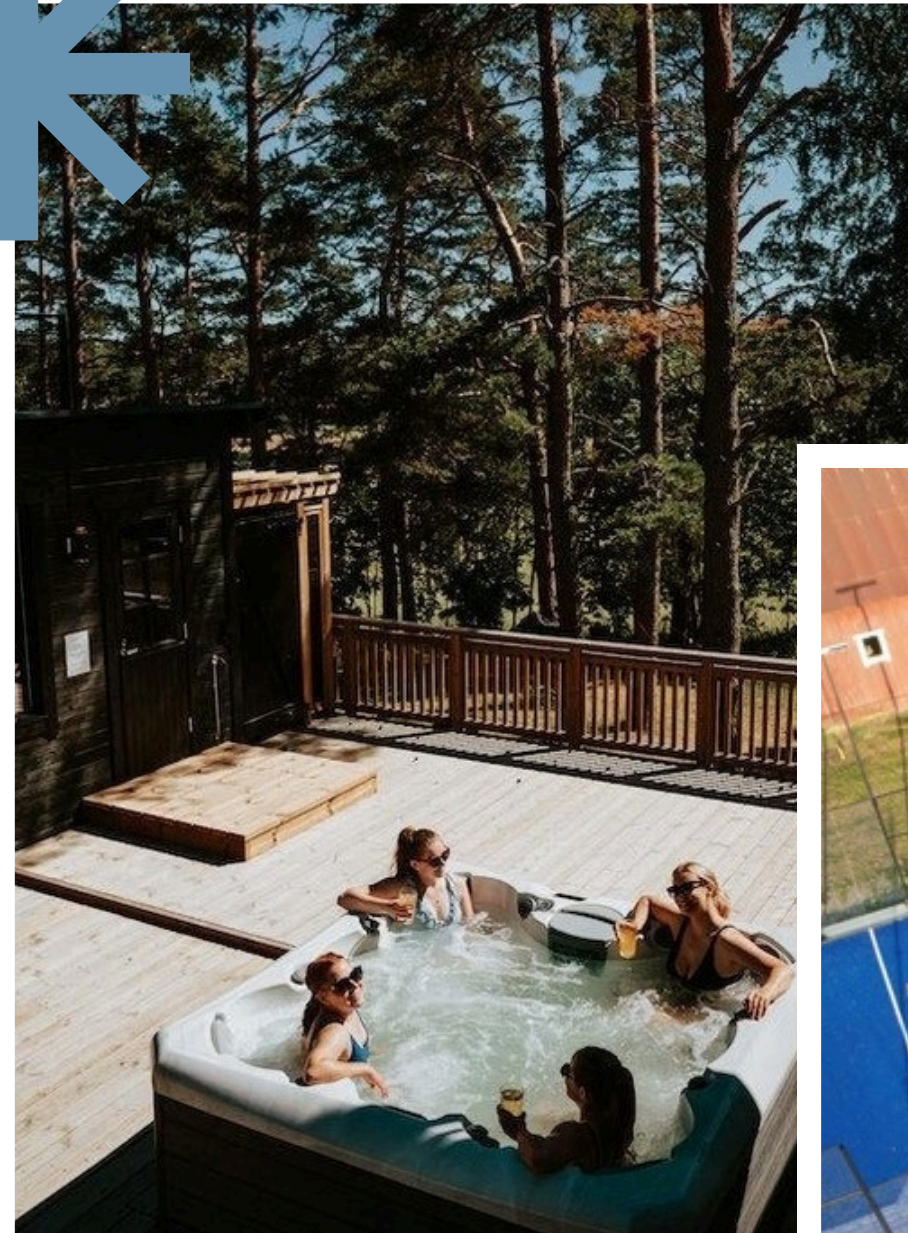


Archipelago Suites Oy

Saunaterassi + padel

Suoraan majatalon yhteydessä sijaitseva saunaterassi ja padelkenttä mahdollistavat aktiivisen ajanvieton ja rentoutumisen isommallakin porukalla

- Sauna ja ulkosuihku
- Poreallas
- Padelkenttä
- Yhteys majataloon suoraan terassilta
- Valmiit anniskeluluvat alueelle



GAMMELGÅRD
PIZZA & PADEL RESORT

Archipelago Suites Oy

Pizzeria

Kartanon entinen leivintupa toimii tunnelmallisena napolilaistyyllisenä pizzeriana

- 30 asiakaspaikkaa sisällä
- 50 asiakaspaikkaa ulkoterassilla
- Laadukas italialainen puu/kaasukäyttöinen Valoriani Pizzauuni
- Keittiövarustelu gelato-altaineeseen
- Valmiit anniskeluluvat
- Yläkerrassa laajat varastotilat sekä kaksi henkilökuntamajoitukseen sopivaa huonetta



GAMMELGÅRD
PIZZA & PADEL RESORT



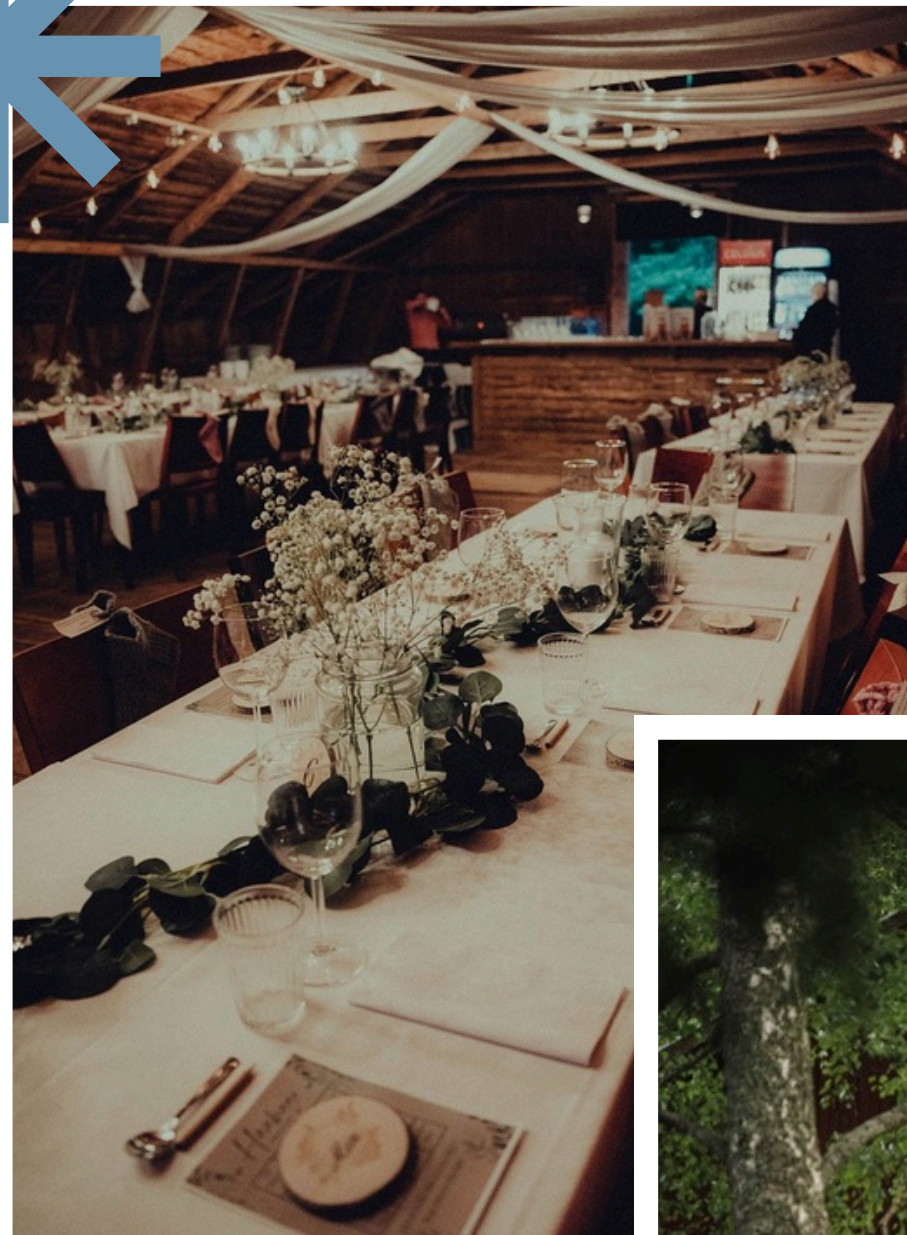
Archipelago Suites Oy



Juhlanavetta

Kesällä 2022 valmistunut vanhan navetan vintti tarjoaa juhlatilan jopa 100 hengelle.

- Tapahtumien ja häiden järjestämiseen oivallinen paikka
- 100 hlö seisten, 80 hlö istuen
- Baaritiski ja juomakaappi
- Sähköt, vedet ja viemärit (vedet kesäisin)
- Alakerrassa lisäksi 40hlö viinibaari
- Anniskeluluvat valmiina
- Laajasti varastotilaa alakerrassa, josta voi ottaa asiakaskäyttöön hienoja uusia tiloja jatkossa



GAMMELGÅRD
PIZZA & PADEL RESORT

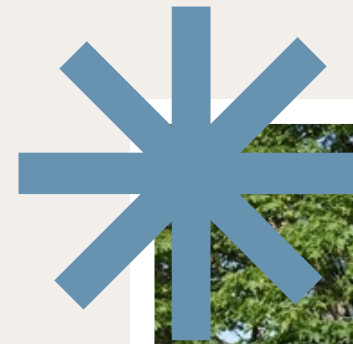


Archipelago Suites Oy

Leirintä

Majatalon lähistöllä on leirintäaluekäytössä alueita:

- 5 asuntoautopaikkaa sähköllä
- 10+ telttapaikkaa
- Mahdollisuus Glamping (glamour camping) -teltoille
- Nuotiopaikka pihalla
- Picnic pöydät



GAMMELGÅRD
PIZZA & PADEL RESORT

Archipelago Suites Oy

Kiinteistö ja jako

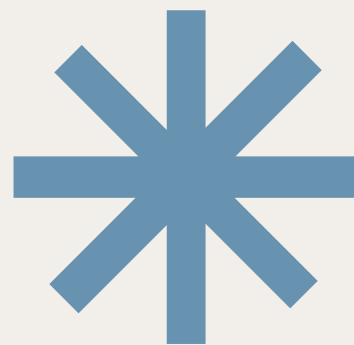
Myyjä omistaa alueet C1, C2, ja C3 (määräosa + hallinnanjakosopimus) kiinteistöstä 445-572-1-43, jota hallitaan hallinnanjakosopimuksella alueiden A, B, ja D omistajien kanssa.

Myytävä kiinteistökokonaisuus käsittää alueet C1, maa-alueineen ja rakennuksineen. Alueella C1 rakennusoikeutta jäljellä yli 400m².

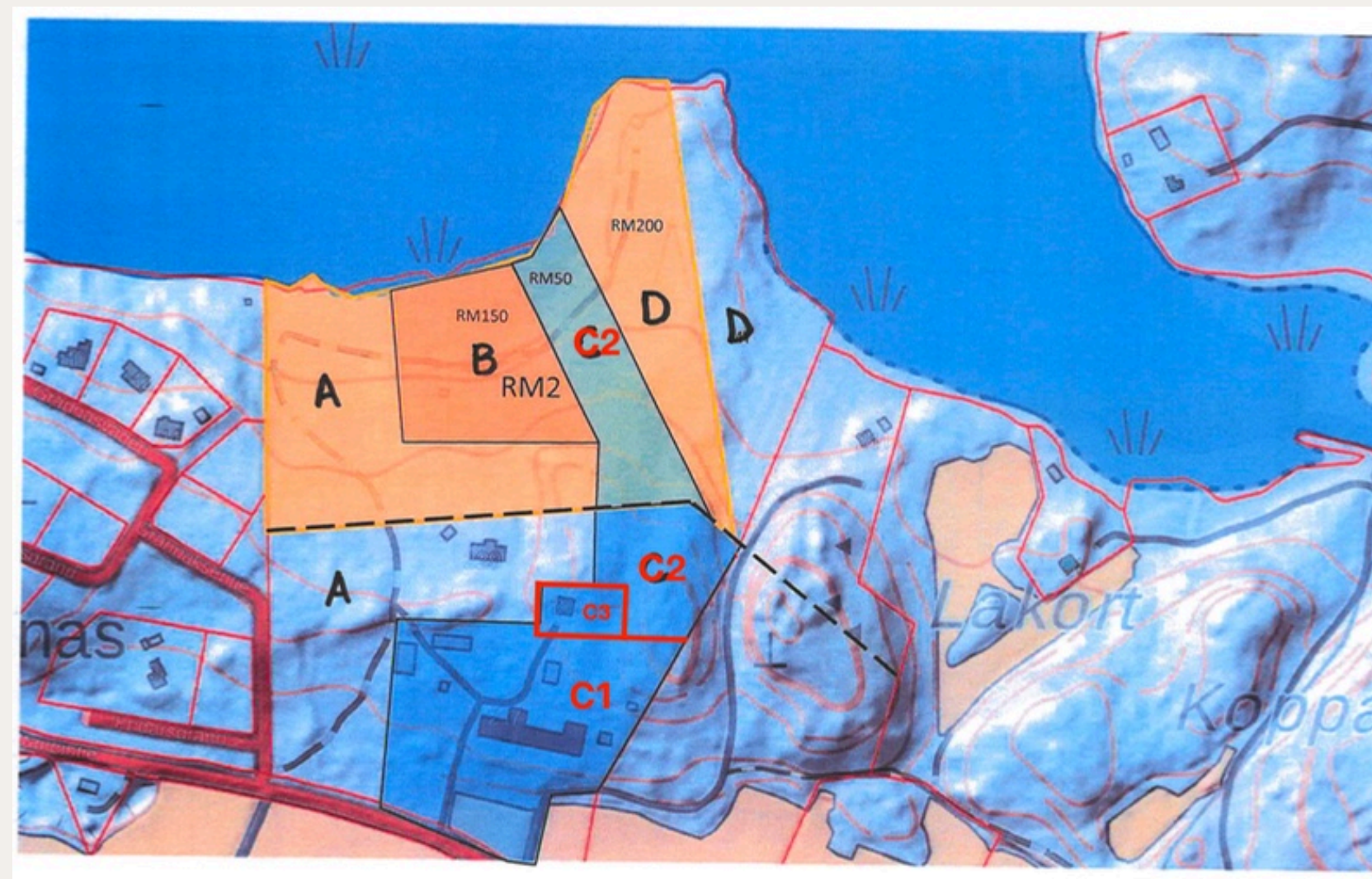
Koko kokonaisuus (alueet C1, C2, C3 ja liiketoiminta) voidaan myydä ostajan niin halutessa lisähinnasta. Alueiden C2 ja C3 osalta voidaan myös keskustella vuokraamisesta.

Alueella C2 sijaitsee ranta-alue, laituri, ja tie rantaan. Alue n. 1,4ha, rakennusoikeutta jäljellä reilusti.

Alueella C3 sijaitsee neljästä asunnosta muodostuva asunto-osakeyhtiömuotoinen rakennus joka tulee myyntiin yksittäisinä asunto-osakkeina.



GAMMELGÅRD
PIZZA & PADEL RESORT



Archipelago Suites Oy



GAMMELGÅRD
PIZZA & PADEL RESORT

LISÄKSI C3: Asunto Oy Gammelgård Parainen

Alueella C3 sijaitsee 2021 täysin peruskorjattu ja parannettu asuinrakennus, jossa on 4kpl asuntoja

- Asunnoissa kaikissa omat keittiöt, kylpyhuoneet, ja hyvä varustelu
- Esimerkiksi majoituskäyttöön sesonkiaikana, yrittäjän asumiseen, tai pitkäaikaiseen vuokraamiseen
- Hallintamuoto As Oy. Asunnot tulevat myyntiin 2026 keväällä
- Asuntojen koot 20, 23, 35, ja 45 neliötä
- Asuntoja voidaan lisätä kauppaan yksi tai useampia, tai vuokrata erillisellä sopimuksella.
- As Oy:n tontti n. 0,2ha

**** Alueet C2 (ranta) ja C3 (Asunto Oy Gammelgård Parainen) eivät sisälly kauppaan, voidaan myydä erikseen**



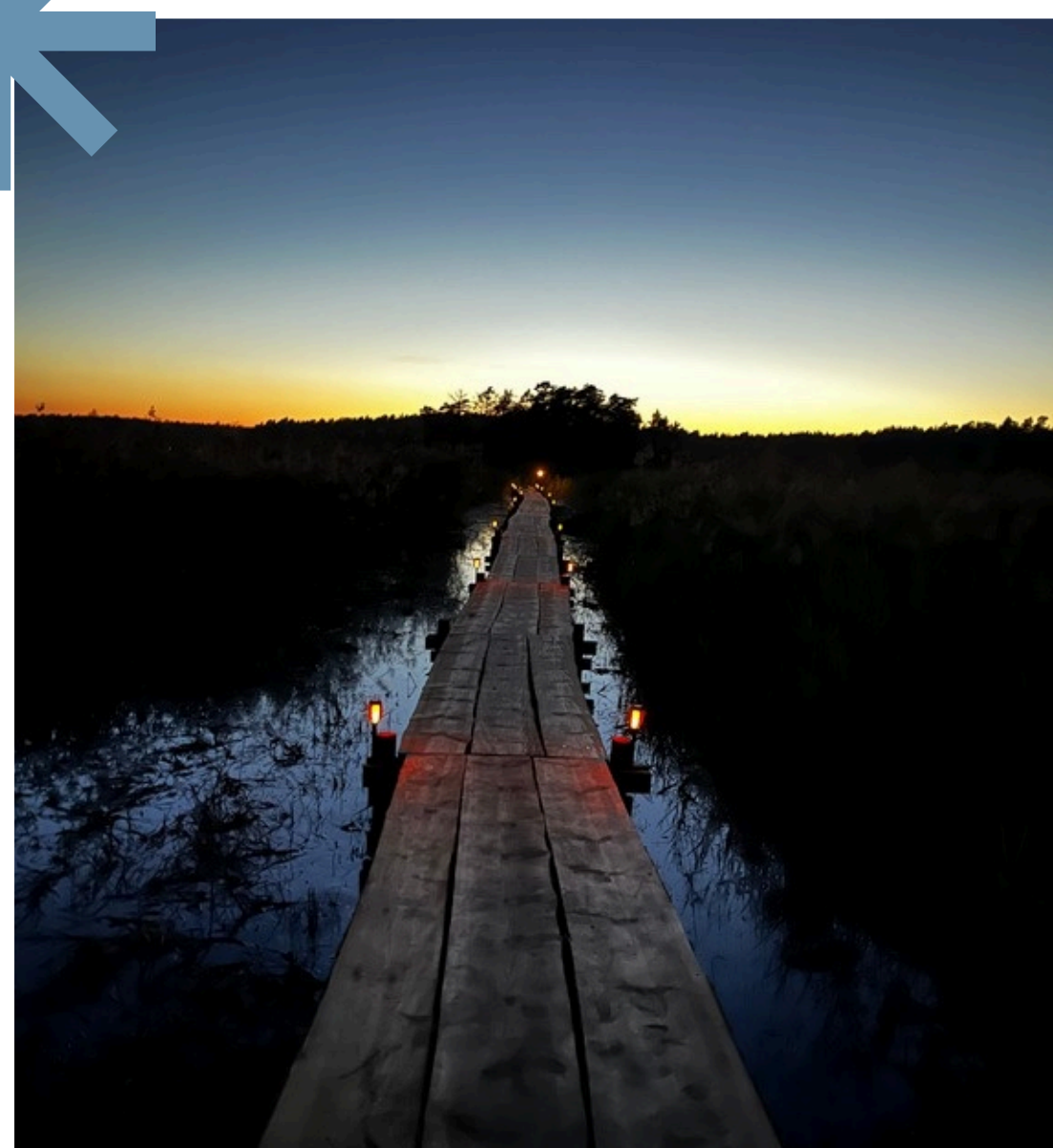
Archipelago Suites Oy

LISÄKSI C2: Ranta- alue

Gammelgårdin rantaan johtaa oma tie, ja alue tarjoaa luonnonläheisen lisäelementin kokonaisuuteen. Ranta sijaitsee noin 300 metrin päässä päärakennuksista ja on helposti saavutettavissa kävellen tai maastoajoneuvolla.

- Rannassa on pitkä tunnelmallinen pitkospuu-uimalaituri
- Voidaan myydä
- Tien varrelle voi lisätä majoitusrakennuksia/campingkapasiteettia hienosti laskeutuvaan rinnemaisemaan
- Ranta-alue C2 voidaan lisätä kauppaan, tai erillisellä sopimuksella vuokrata ostajalle.
- Tontti n. 1,4ha. Rakennusoikeutta ranta-alueella 50m² ja normaalialueella yli 300m².

**** Alueet C2 (ranta) ja C3 (Asunto Oy Gammelgård Parainen) eivät sisälly kauppaan, voidaan myydä erikseen**



GAMMELGÅRD
PIZZA & PADEL RESORT



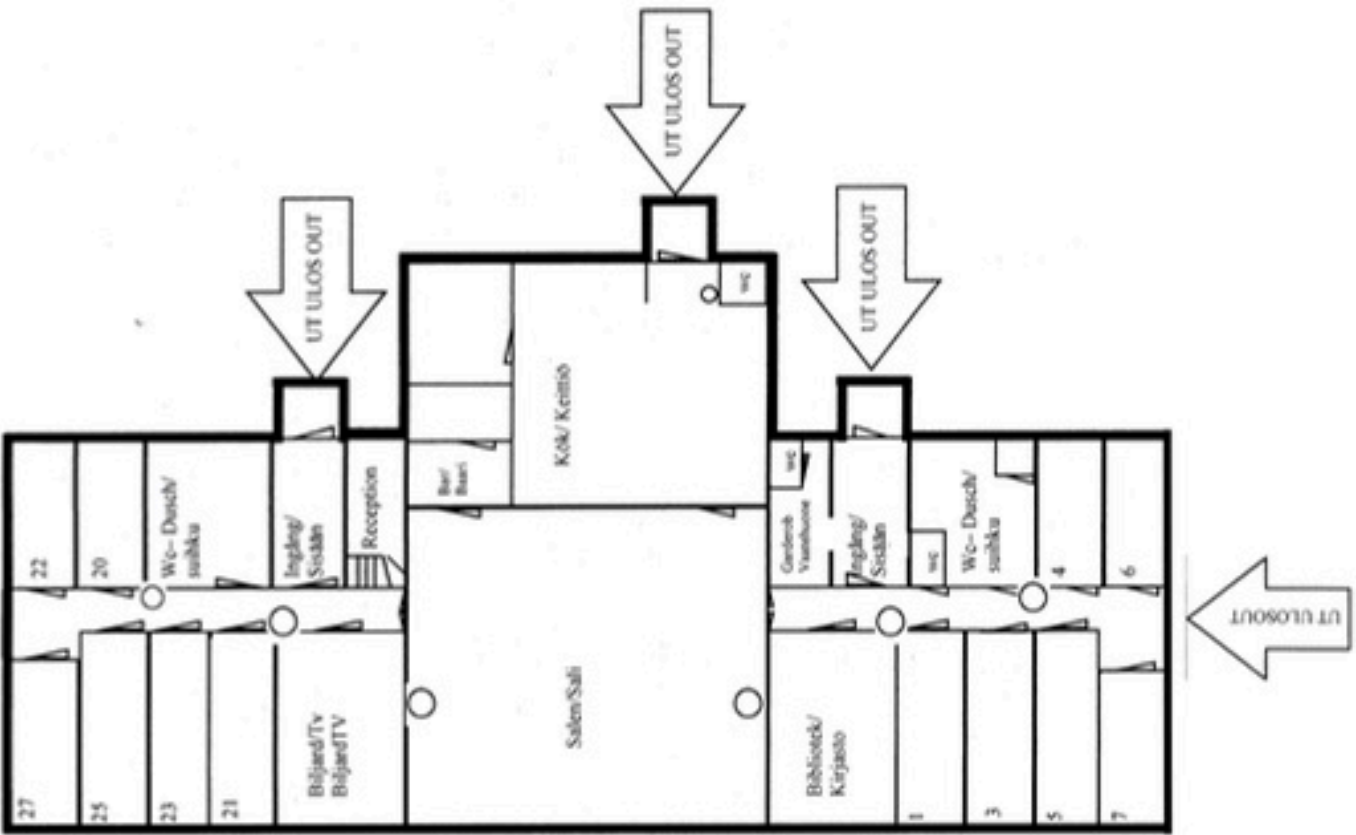
Archipelago Suites Oy

Pohjapiirustukset

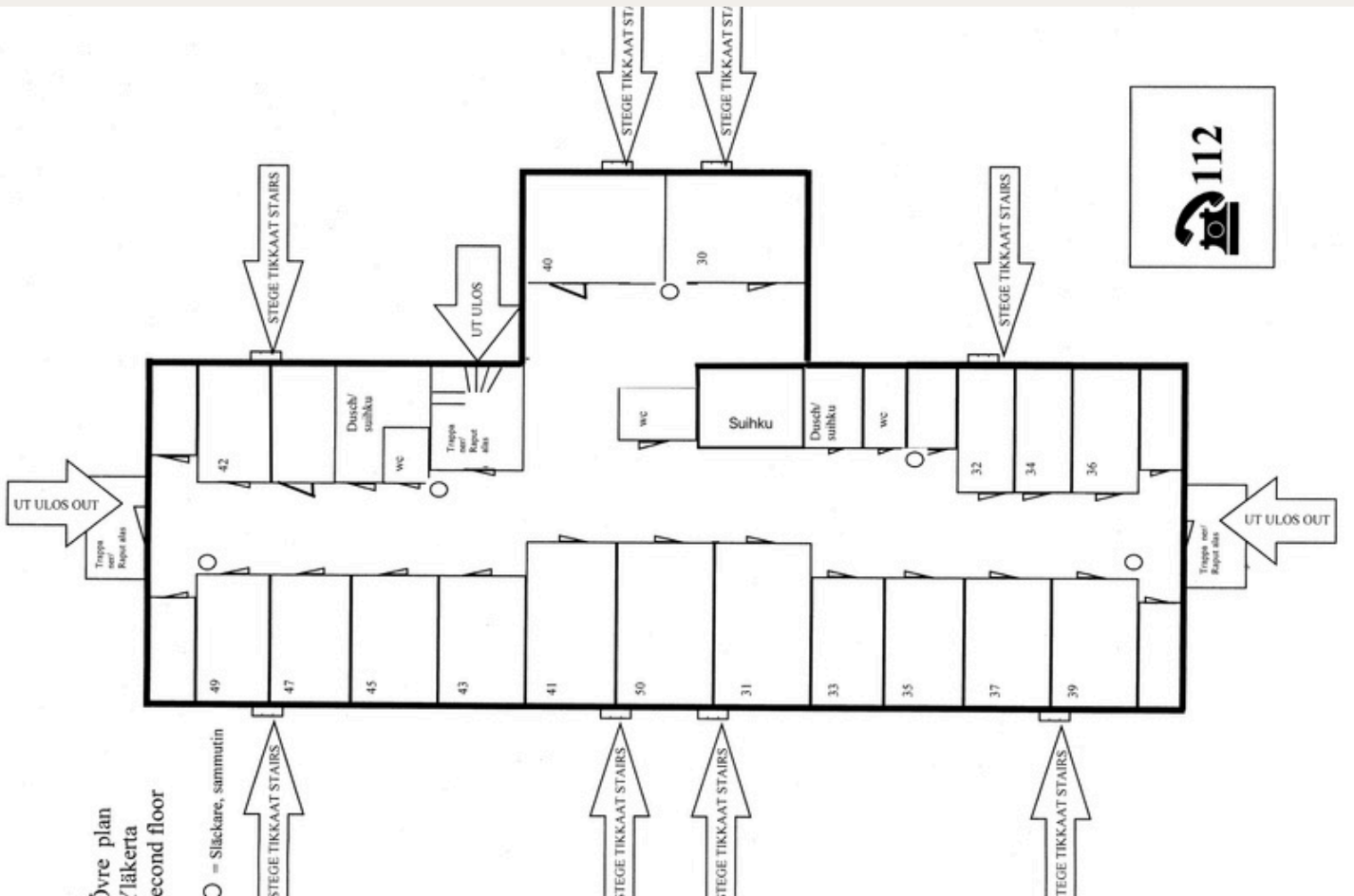
Majatalorakennus



GAMMELGÅRD
PIZZA & PADEL RESORT



Kerros 1.



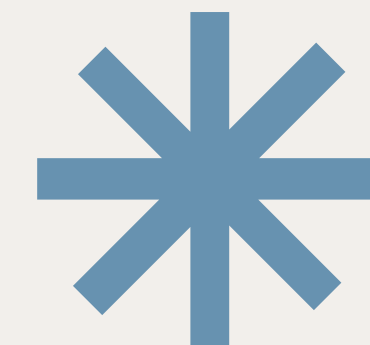
Kerros 2.

Archipelago Suites Oy



GAMMELGÅRD
PIZZA & PADEL RESORT

2025 Liikevaihto 261k



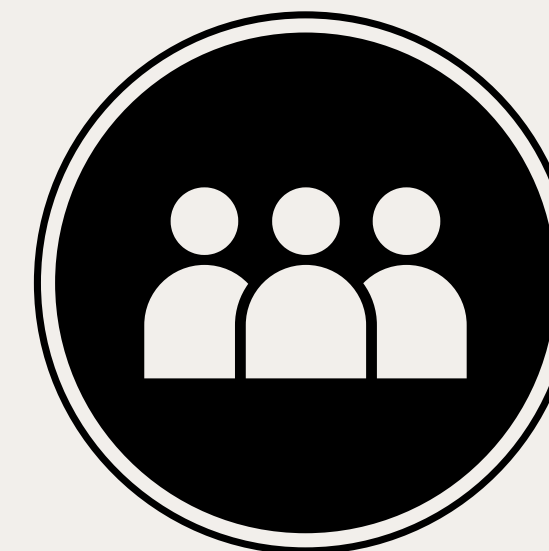
KESÄMAJOITUS 47%

Suurin osa liikevaihdostamme koostui tavallisesta majoitusmyynnistä. Tarjosimme kahden hengen majatalohuoneita edulliseen noin 100€ keskihintaan per yö.



RAVINTOLA 25%

Kaudella 2025 Pizzeriassamme myytiin napolilaistyylistä artesaanipizzaa, gelatoa, sekä alkoholillista ja alkoholitonta juotavaa. Suuri osa asiakkaista oli majatalon asukkaita, mutta meillä pistäydyttiin myös vain syömään.



TAPAHTUMAT 28%

Erilaiset yritystapahtumat, sekä häät täyttivät kalenteriamme etenkin touko-kesäkuussa, sekä elo-syyskuussa. Sopivasti parhaimman matkailusesongin ulkopuolella.

Archipelago Suites Oy



Suunta



KASVU

Enemmän myyntiä olemassa olevasta kysynnästä paremmalla hinnoittelulla ja näkyvyydellä. Käyttöasteen ja keskihinnan nostaminen erityisesti kesäsesongissa operatiivista tekemistä tehostamalla.



SESONGIN PIDENTÄMINEN

Tapahtumat ja ryhmät kevääseen ja syksyyn tuomaan jatkuvuutta ja lisämyyntiä. Kauden pidentäminen nykyisellä toiminnallisella kokonaisuudella ja myynnin painotuksella.



FOCUS – UUDET TOIMINTAMALLIT

Häät ja yritystapahtumat omiksi, erikseen tuotteistetuiksi kokonaisuuksiksi.

Kyse ei ole nykyisen kysynnän optimoinnista, vaan uusien liiketoimintamallien avaamisesta, joissa varauskohtainen myynti ja kate ovat selvästi perusmajoitusta korkeammat.

Archipelago Suites Oy



ALUEELLINEN TUKI

Gammelgård sijaitsee Visit Turku Archipelagon ydinalueella. Saaristoa markkinoidaan aktiivisesti kotimaassa ja kansainvälisesti, erityisesti pyörämatkailijoille, ryhmille ja elämyshakuisille matkailijoille.



SAARISTON VETOVOIMA

Saaristo on luonteeltaan rajallinen markkina ja kasvattaa kiinnostustaan kansainvälisessä markkinassa. Saaristo näkyy kansainvälisesti enemmän kuin koskaan ennen **

Markkina



KANSAINVÄLINEN KASVU

Saaristomeri houkuttelee yhä enemmän kansainvälisiä matkailijoita, erityisesti Saksasta, Ruotsista ja Keski-Euroopasta. Kysyntä kohdistuu autenttisiin kohteisiin. Kansainvälisten matkailijoiden yöpymiset **kasvoivat 2024-2025 19,5% ***



RYHMÄT & TAPAHTUMAT

Häät, yritystilaisuudet ja ryhmämatkat etsivät kohteita, joissa majoitus, ruoka ja juhlatilat löytyvät yhdestä paikasta. Gammelgård vastaa tähän kysyntään harvinaisen hyvin.



GAMMELGÅRD
PIZZA & PADEL RESORT



SUURI KAPASITEETTI

Gammelgård tarjoaa yli 70 vuodepaikkaa, ravintolan, ja juhlatila. Vastaavaa kapasiteettia on saaristossa erittäin rajallisesti. Koko bussilastillisen ihmisiä majoittaminen kerralla onnistuu, mikä on usein matkanjärjestäjien vaatimus.



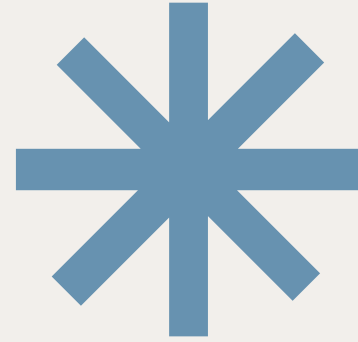
STRATEGINEN ASEMA

Nauvo on Saariston Rengastien keskeinen pysähdyspaikka. Gammelgård hyötyy ohikulkuliikenteestä, pyöräilijöistä ja veneilijöistä, mutta toimii myös itsenäisenä kohteena.

* [Visit Finland](#)

** [Visit Turku Archipelago](#)

Archipelago Suites Oy



Luvut

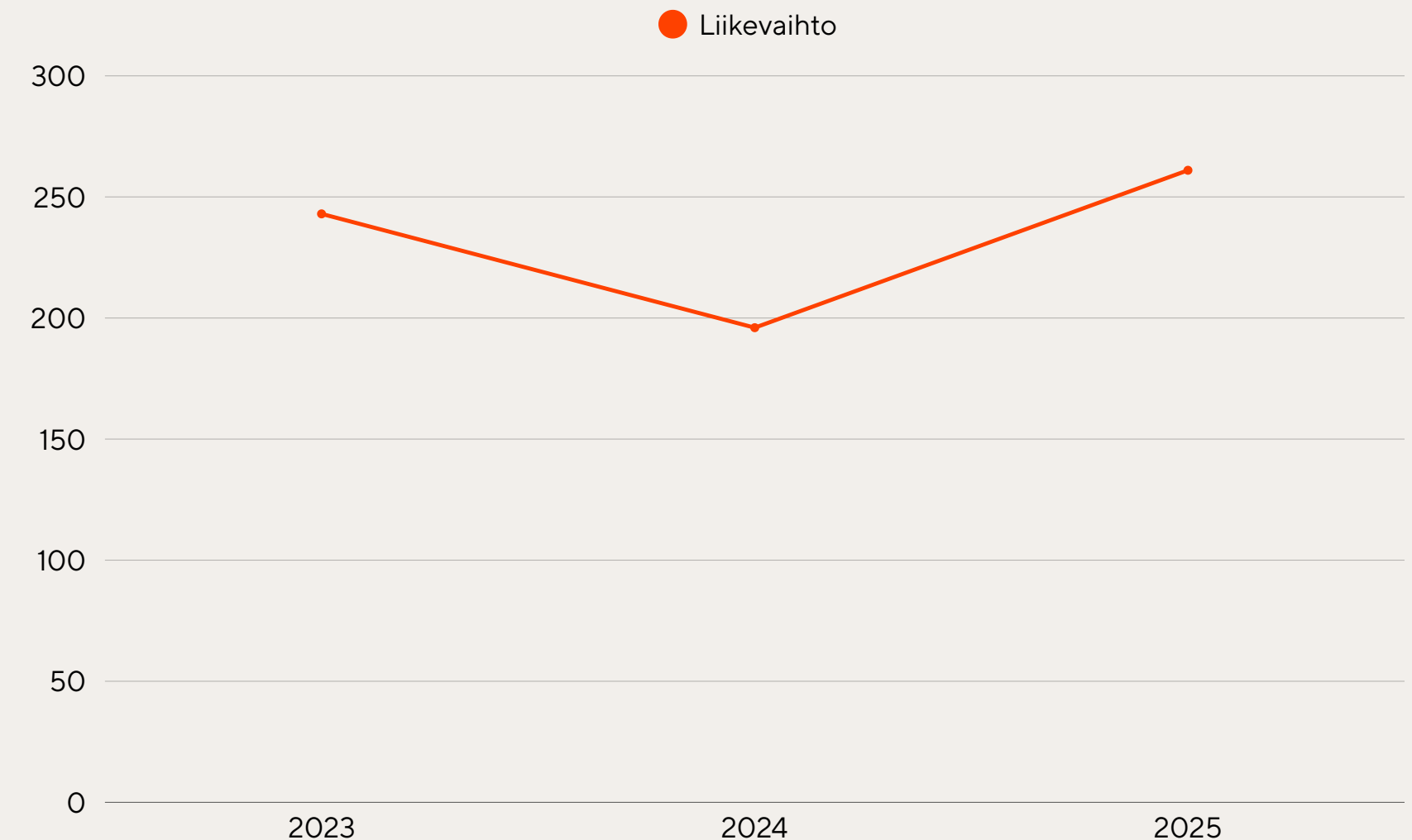


GAMMELGÅRD
PIZZA & PADEL RESORT

Toimintamme on keskittynyt lähes yksinomaan kesäsesonkiin. Olemme tällä toiminnalla kyenneet tekemään hyvää käyttökatetta. Tilaa liikevaihdon kasvattamiseen on runsaasti kesäsesongin ulkopuolelle esimerkiksi erilaisten yritystapahtumien ja leirien avulla.

Kausi 2025 oli Nauvon matkailussa haastava kausi (sää ja taloustilanne), mutta markkinointiponnistelut saivat liikevaihdon nousemaan 196k€ → 261k€, ja näkyvyys vuoden 2025 aikana on ollut laajaa ja tuo seuraavillekin vuosille paljon hyvää.

Liikevaihto on aloituksesta asti ollut noin 200k€ vuosittain, nyt kuitenkin viimeisten kahden kauden aikana on panostettu tunnettuuteen ja liikevaihto sekä asiakastyytyväisyys on selkeästi kasvussa, huolimatta kesän 2025 alueellisista haasteista. Kausi 2024 pidettiin auki hieman lyhyempänä kuin 2025, minkä johdosta liikevaihdossa näkyy pienempi liikevaihto.



Luvut alv0

Archipelago Suites Oy



Luvut

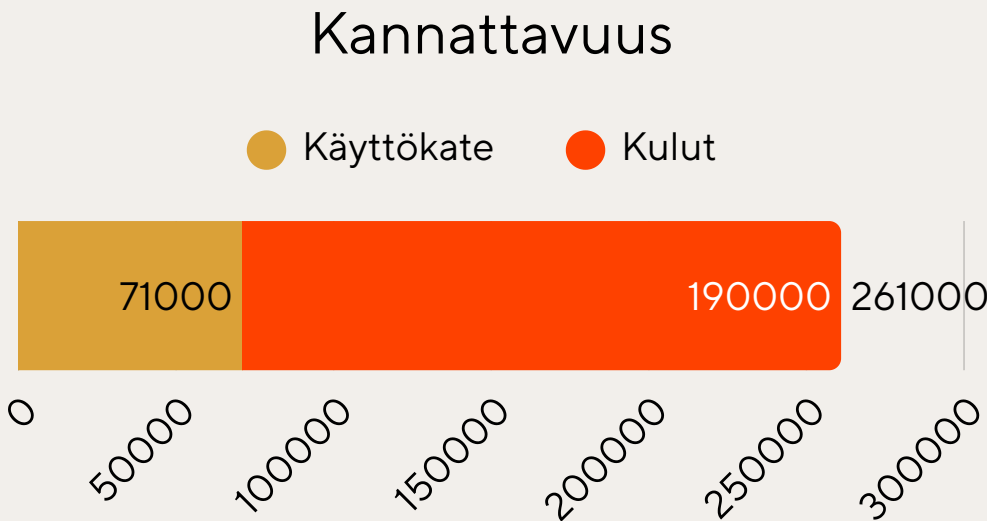


GAMMELGÅRD
PIZZA & PADEL RESORT

Kannattavuus:

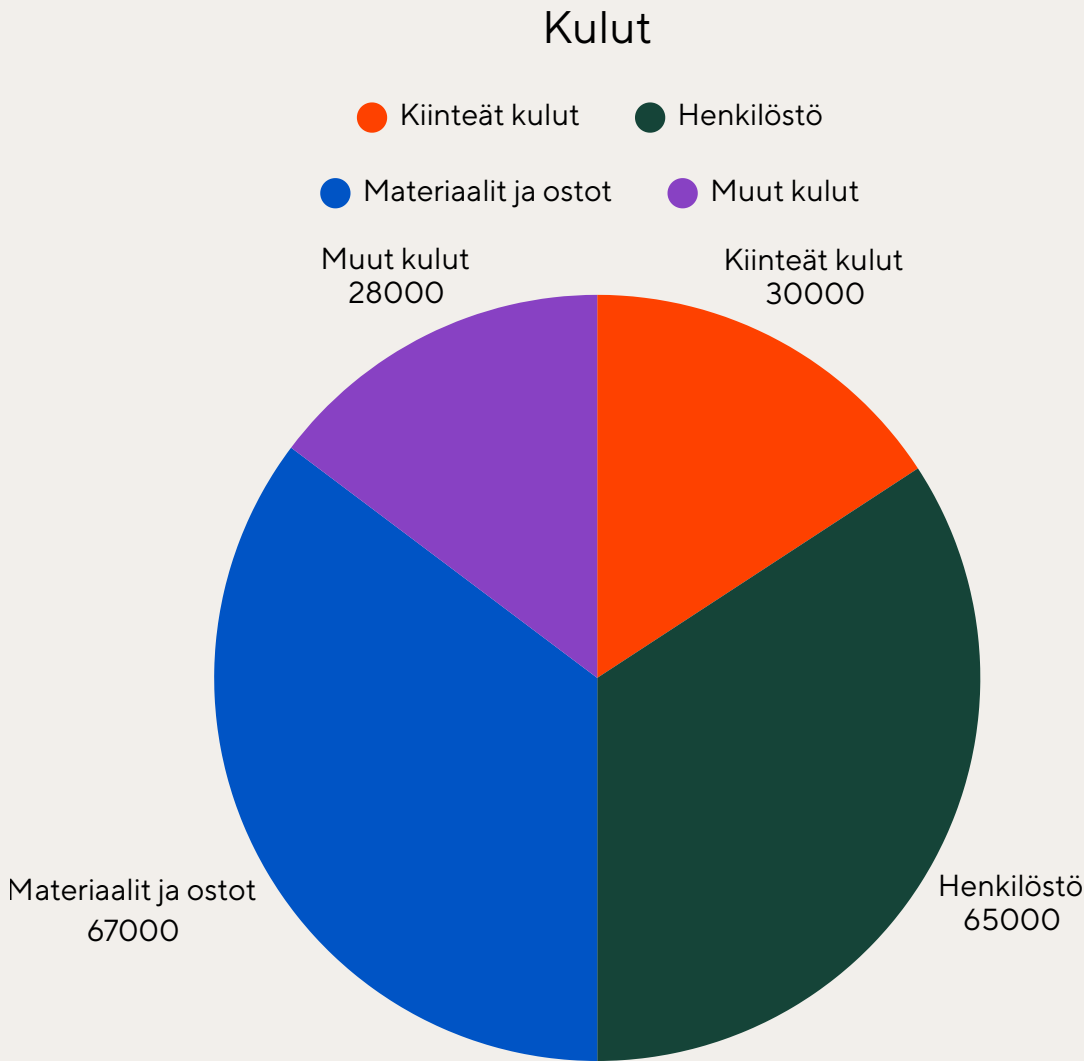
Oikaistu käyttökate (käyttökate ilman kertaluontoisia eriä ja yrittäjän palkkioita) vuodelta 2025 on 71k€. Tässä on oikaistu yrittäjän nostamat palkat, pitkäaikaiset hankinnat, ylimitoitettut markkinointipanostukset, valinnaiset ylimääräiset kulut, ja maksettu vuokra kiinteistöstä (kiinteistö on oma järjestelyn jälkeen).

Käyttökateprosentti oikaisujen jälkeen noin **27%**



Kulut:

2025 Kiinteät kulut n. 30k€. Henkilöstö n. 65k€. Materiaalit ja ostot n. 67k€. Muut kulut n. 28k€.



Archipelago Suites Oy



GAMMELGÅRD
PIZZA & PADEL RESORT

Avainluvut KPI

Majatalo:

Keskihinta per huone (ADR): 94€ alv0

Keskiviipymä: 1,3vrk

Varauskanavajakauma: 70% OTA, 30% omat kanavat

Yöpymisiä (hlö): 2700

Pizzeria:

Liikevaihto/kesä: 65k€ alv0

Keskios: 24,9€ alv0

Tapahtumat:

(Yritys)tapahtuman keskihinta: 8000€ alv0

Majatalo on tyypillisesti pidetty auki kesäkuun alusta elokuun loppuun, ja omatoimimatkailijat + ryhmät ovat olleet tervetulleita tämän ulkopuolellakin. Yritystapahtumissa asiakkaina mm. pankkeja.



Archipelago Suites Oy



GAMMELGÅRD
PIZZA & PADEL RESORT

Henkilöstö

Henkilöstösuunnittelu ja joustava resurssien käyttö on tärkeää kannattavuuden kannalta. Yrittäjä / yrittäjäpariskunta voi omalla työllään tehdä hyvinkin paljon lisäarvoa tehokkuudellaan verrattuna meidän toimintamalliin. Henkilöitä meillä on ollut töissä noin 10, joista osa on ollut elämänsä ensimmäisissä työpaikoissa parin viikon ajan esim leikkaamassa nurmikkoja, kun taas jotkut vastuuhenkilöt ovat aloittaneet jo keväällä.

Majatalo:

Yleisesti aamiaisen valmistamiseen ja huoneiden siivoamiseen pidetty aamuvuorossa 1-2hlö, ja iltavuorossa yksi respassa vastaanottamassa asiakkaita ja vastailemassa asiakaskyselyihin. Lisäksi ollut huoltohenkilö erikseen, ja varaporukkaa, sekä joku johtamassa kokonaisuutta

Pizzeria:

Pizzeriassa on oltava kokin lisäksi normaalisti noin 1-2 tarjoilijaa tarjoilemassa, myymässä, ja siivoomassa. Hiljaisimmat alkukauden päivät kokki voi hoitaa yksinkin.

Historia:

Meillä on historiamme vuoksi useita työntekijöitä, jotka haluavat tulla töihin jatkossakin Gammelgårdiin ja autamme ostajaa ja näitä henkilöitä löytämään toisensa 😊 Lisäksi on keskusteluja eri tahojen kanssa, jotka voivat olla kiinnostuneita vuokraamaan pizzerian kesäksi ja operoimaan pizzeriaa yrittäjäriskillä.



Archipelago Suites Oy



Transaktio



- Kauppa toteutetaan ensisijaisesti yhtiön Archipelago Suites Oy osakekauppana, jolloin ostaja saa valmiit anniskeluluvat, ja sopimukset toimittajien kanssa, kuten ruokatukku, lakanapesula, kaasutoimitukset, puhelinliittymät yms. ja veroteknisesti järkevä rakenne. Toissijaisesti kauppa voidaan toteuttaa liiketoimintakauppana kiinteistöineen.
- Kaikki nettisivut, varausjärjestelmät, valmiit profiilit OTA-kanaviin, kuvat, videot, somet, irtaimisto, logot
- Myydyt ja myyntiputkessa olevat häät tuleville vuosille n. 5kpl
- Pieni myyjärahoitus mahdollinen, neuvottelu alkaa ostajan toimittamasta ostotarjouksesta liiketoimintasuunnitelmineen.
- Alueet C2 ja C3 voidaan sisällyttää kauppaan lisähinnasta. Niiden vuokrauksesta voidaan myös sopia.

Archipelago Suites Oy



Transaktio



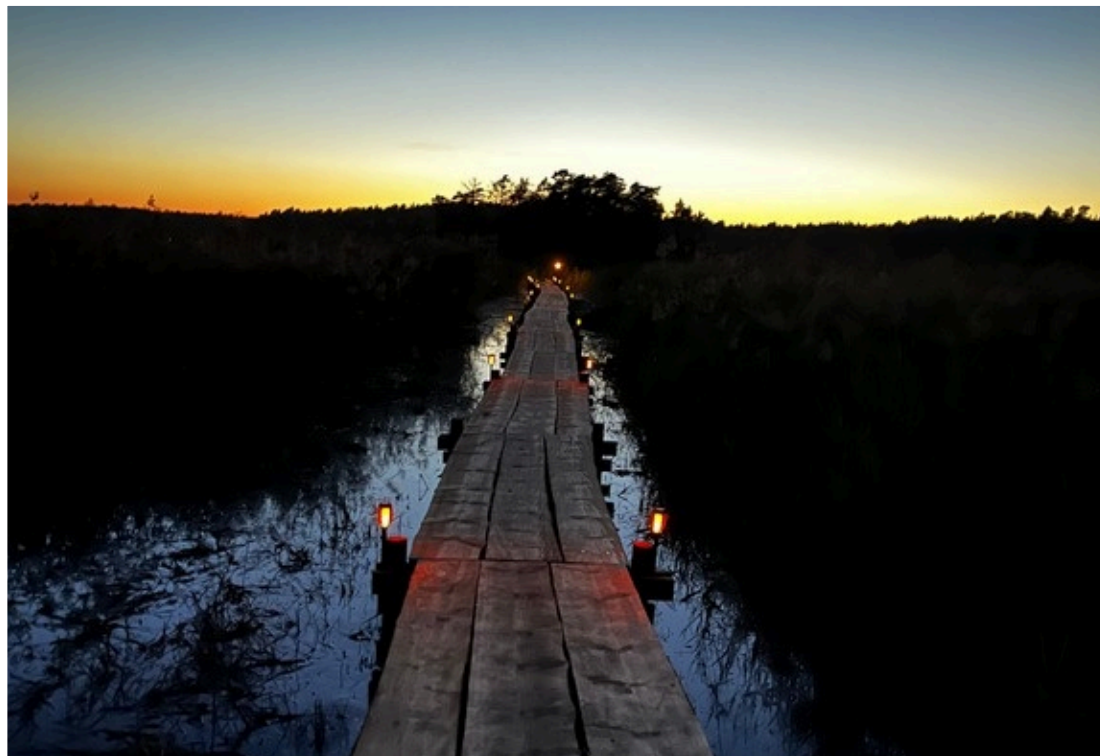
- Archipelago Suites Oy:llä ei ole työntekijöitä, Ei tiedossa olevia oikeudellisia riitoja, vaateita tai vireillä olevia oikeudellisia toimia, kirjanpito ja aineisto ovat saatavilla ostajan tarkastusta varten, yhtiöllä ei ole määräaikaista sopimuksia, joista voisi aiheutua ostajalle haittaa, myyjä sitoutuu tukemaan sujuvaa DD-prosessia ja omistajavaihdosta.
- ELY-investointituki: Archipelago Suites Oy on saanut ELY-keskukselta noin 130 k€ investointitukea kiinteistöön tehtyihin parannuksiin. Tuella on seurantajakso 2/2027 asti. Omistuksen muuttuessa uuden omistajan osalta vaaditaan ELY-keskuksen hyväksyntä, joka on käytännössä kohdistunut liiketoiminnan jatkumiseen (matkailu-, majoitus- ja ravintolatoiminta).
- Rakennusinvestointien arvonnäverot on vähennetty vuosina 2020–2021. Investointeihin liittyy 10 vuoden seuranta-aika, jonka aikana kohteen tulee olla arvonnäverollisessa käytössä. Jäljellä oleva alv-vastuu on arviolta n. 80 k€, ja se pienenee vuosittain lineaarisesti.
- Transaktion lopullinen rakenne voidaan räätälöidä ostajan rahoitus- ja verotustilanne huomioiden.

Archipelago Suites Oy

Tunnelmaa



GAMMELGÅRD
PIZZA & PADEL RESORT



Archipelago Suites Oy

Tunnelmaa



GAMMELGÅRD
PIZZA & PADEL RESORT

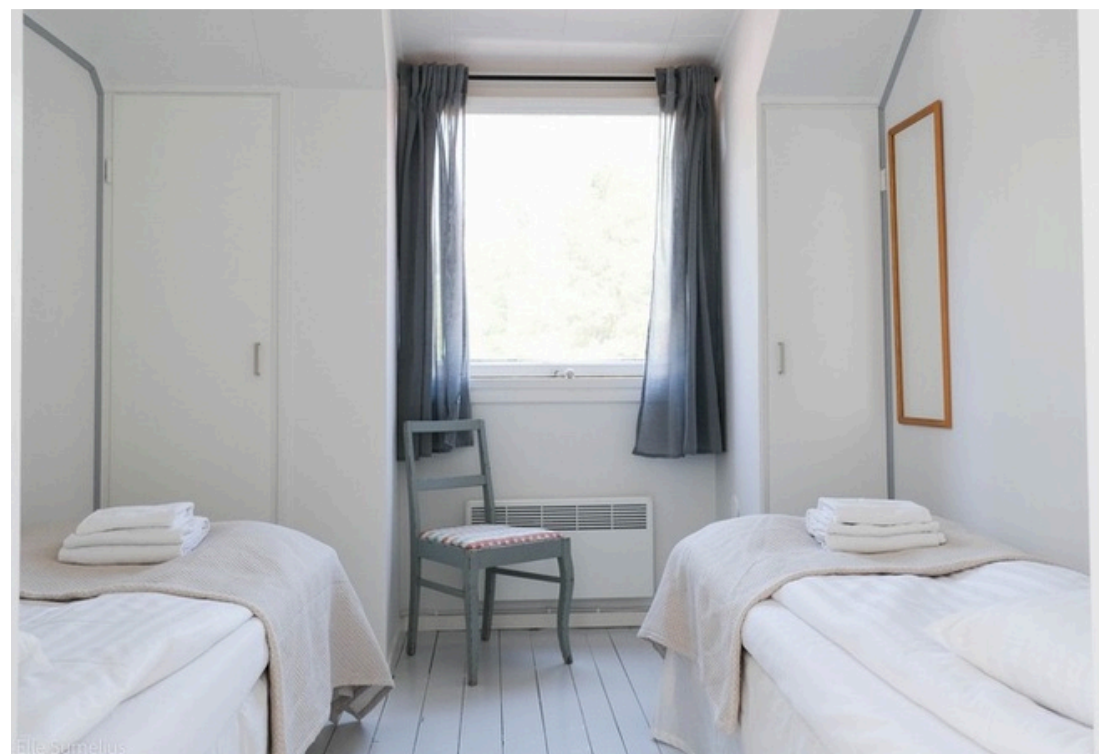
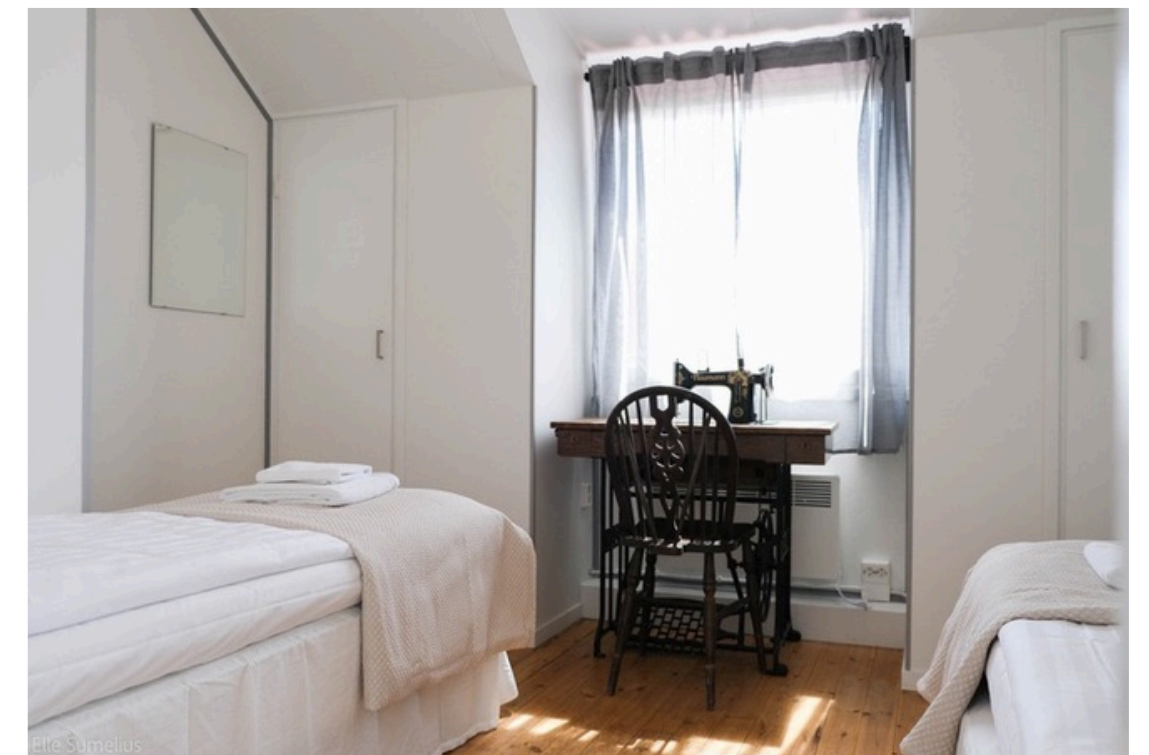
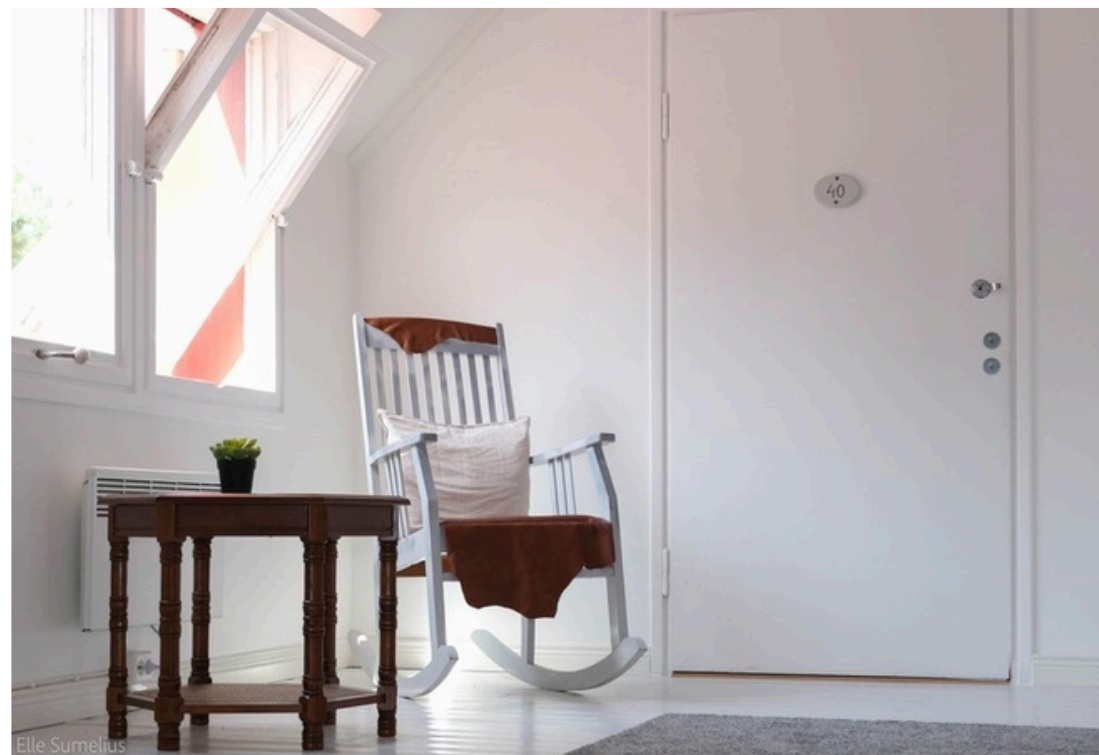


Archipelago Suites Oy

Tunnelmaa



GAMMELGÅRD
PIZZA & PADEL RESORT



Archipelago Suites Oy



GAMMELGÅRD
PIZZA & PADEL RESORT

Ota yhteyttä

Myyntikohde:

Alue C1 ja liiketoiminta **590 000 €**

Alueet C1, C2, C3 ja liiketoiminta **1 190 000€**

Ota yhteyttä ja sovitaan näyttö paikan päällä!

☎ +358 44 254 7322 /ARTTU MÄÄTTÄ

🌐 WWW.GAMMELGARD.FI

✉ ARTTU.MAATTA@GAMMELGARD.FI

📍 NORRSTRANDINTIE 217, 21660 PARAINEN

[Ilmoitus Yrityspörssissä ->](#)

