

OBČINA DESTRIK
Občinski svet

**18. redna seja Občinskega sveta,
22. 6. 2026**

Gradivo za 11. točko dnevnega reda

Predlagatelj: **Županja**

**Zadeva: Seznanitev z letnimi poročili družbe Terme Gaja d. o. o. za leti
2024 in 2025**

Poročevalec: **Aleksander Dolenc – direktor družbe Terme Gaja d. o. o.**

Predlog sklepa:

- *»Občinski svet Občine Destrik se je seznanil z letnimi poročili družbe Terme Gaja d. o. o. za leti 2024 in 2025.«*



Ime poslovnega subjekta

TERME GAJA družba za turizem, rekreacijo in zdraviliško dejavnost d.o.o. - Gaja Spa Resort, company for tourism, recreation and spa services ltd.

(mikro-1,majhna-2,srednja-3,velika-4): 1

Statusna sprememba:0

Sedež poslovnega subjekta

Vintarovci 50, 2253 Destrnik

Matična številka:2257831000

Davčna številka:78013160

Matična številka pred statusno spremembo:

-

PODATKI IZ BILANCE STANJA
na dan 31.12.2024

v EUR s centi				
Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
00, 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 30, 31, 32, 60, 61, 63, 65, 66, 67	SREDSTVA (002+032+053)	001	4.790.675,72	4.790.513,72
00, 01, 02, 03, 04, 05, 06, del 07, del 08, 09, del 13	A. DOLGOROČNA SREDSTVA (003+010+018+019+027+031)	002	4.789.382,00	4.789.382,00
del 00, del 08, del 13	I. Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve (004+009)	003	1.781.652,00	1.781.652,00
del 00, del 08, del 13	1. Neopredmetena sredstva (005 do 008)	004	1.781.652,00	1.781.652,00
del 00	a) Dolgoročne premoženjske pravice	005	1.781.652,00	1.781.652,00
del 00	b) Dobro ime	006		
del 00	c) Dolgoročno odloženi stroški razvijanja	007		
del 00, del 08, del 13	č) Druga neopredmetena sredstva	008		
del 00	2. Dolgoročne aktivne časovne razmejitve	009		
del 00, 02, 03, 04, 05, del 08, del 13	II. Opredmetena osnovna sredstva (011 do 017)	010	3.007.730,00	3.007.730,00
del 00, del 02, del 03	1. Zemljišča	011	2.739.965,00	2.739.965,00
del 00, del 02, del 03	2. Zgradbe	012	267.765,00	267.765,00
del 04, del 05	3. Proizvajalne naprave in stroji	013		
del 04, del 05	4. Druge naprave in oprema, drobní inventar in druga opredmetena osnovna sredstva	014		
del 04, del 05	5. Biološka sredstva	015		
del 02, del 04	6. Opredmetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi	016		
del 08, del 13	7. Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	017		
01	III. Naložbene nepremičnine	018		
06, del 07	IV. Dolgoročne finančne naložbe (020+024)	019		
06	1. Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil (021 do 023)	020		
del 06	a) Delnice in deleži v družbah v skupini	021		
del 06	b) Druge delnice in deleži	022		
del 06	c) Druge dolgoročne finančne naložbe	023		
del 07	2. Dolgoročna posojila (025+026)	024		
del 07	a) Dolgoročna posojila družbam v skupini	025		
del 07	b) Druga dolgoročna posojila	026		
del 08	V. Dolgoročne poslovne terjatve (028 do 030)	027		
del 08	1. Dolgoročne poslovne terjatve do družb v skupini	028		
del 08	2. Dolgoročne poslovne terjatve do kupcev	029		
del 08	3. Dolgoročne poslovne terjatve do drugih	030		
09	VI. Odložene terjatve za davek	031		
del 07, del 08, 10, 11, 12, del 13, 14, 15, 16, 17, 18, 30, 31, 32, 60, 61, 63, 65, 66, 67	B. KRATKOROČNA SREDSTVA (033+034+040+048+052)	032	1.293,72	1.131,72

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
67	I. Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo	033		
del 13, 30, 31, 32, 60, 61, 63, 65, 66	II. Zaloge (035 do 039)	034		
30, 31, 32	1. Material	035		
60	2. Nedokončana proizvodnja	036		
61, 63	3. Proizvodi	037		
65, 66	4. Trgovsko blago	038		
del 13	5. Predujmi za zaloge	039		
del 07, 17, 18	III. Kratkoročne finančne naložbe (041+045)	040		
17	1. Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil (042 do 044)	041		
del 17	a) Delnice in deleži v družbah v skupini	042		
del 17	b) Druge delnice in deleži	043		
del 17	c) Druge kratkoročne finančne naložbe	044		
del 07, 18	2. Kratkoročna posojila (046+047)	045		
del 07, del 18	a) Kratkoročna posojila družbam v skupini	046		
del 07, del 18	b) Druga kratkoročna posojila	047		
del 08, 12, del 13, 14, 15, 16	IV. Kratkoročne poslovne terjatve (049 do 051)	048	1.131,94	969,94
del 08, del 12, del 13, del 15	1. Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	049		
del 08, del 12, del 13, del 15	2. Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	050		
del 08, del 13, 14, del 15, 16	3. Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	051	1.131,94	969,94
10, 11	V. Denarna sredstva	052	161,78	161,78
19	C. KRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	053		
del 99	Zunajbilančna sredstva	054		
21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV (056+072+075+085+095)	055	4.790.675,72	4.790.513,72
90, 91, 92, 93, 94, 95	A. KAPITAL (057+060+061+067+301+068-069+070-071)	056	4.764.437,53	4.765.321,16
90	I. Vpoklicani kapital (058-059)	057	4.977.248,08	4.977.248,08
del 90	1. Osnovni kapital	058	4.977.248,08	4.977.248,08
del 90	2. Nepoklicani kapital (kot odbitna postavka)	059		
91	II. Kapitalske rezerve	060		
92	III. Rezerve iz dobička (062+063-064+065+066)	061		
del 92	1. Zakonske rezerve	062		
del 92	2. Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	063		
del 92	3. Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	064		
del 92	4. Statutarne rezerve	065		
del 92	5. Druge rezerve iz dobička	066		
94	IV. Revalorizacijske rezerve	067		
95	V. Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti	301		
del 93	VI. Preneseni čisti dobiček	068		
del 93	VII. Prenesena čista izguba	069	211.926,92	210.903,74
del 93	VIII. Čisti dobiček poslovnega leta	070		
del 93	IX. Čista izguba poslovnega leta	071	883,63	1.023,18
96	B. REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (073+074)	072		
del 96	1. Rezervacije	073		
del 96	2. Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	074		
del 97, del 98	C. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (076+080+084)	075		
del 97	I. Dolgoročne finančne obveznosti (077 do 079)	076		
del 97	1. Dolgoročne finančne obveznosti do družb v skupini	077		
del 97	2. Dolgoročne finančne obveznosti do bank	078		

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
del 97	3. Druge dolgoročne finančne obveznosti	079		
del 98	II. Dolgoročne poslovne obveznosti (081 do 083)	080		
del 98	1. Dolgoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	081		
del 98	2. Dolgoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	082		
del 98	3. Druge dolgoročne poslovne obveznosti	083		
del 98	III. Odložene obveznosti za davek	084		
21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, del 97, del 98	Č. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI (086+087+091)	085	26.238,19	25.192,56
21	I. Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev	086		
27, del 97	II. Kratkoročne finančne obveznosti (088 do 090)	087	5.180,00	5.180,00
del 27, del 97	1. Kratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini	088		
del 27, del 97	2. Kratkoročne finančne obveznosti do bank	089		
del 27, del 97	3. Druge kratkoročne finančne obveznosti	090	5.180,00	5.180,00
22, 23, 24, 25, 26, 28, del 98	III. Kratkoročne poslovne obveznosti (092 do 094)	091	21.058,19	20.012,56
del 22, del 23, del 28, del 98	1. Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	092		
del 22, del 23, del 28, del 98	2. Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	093	1.753,23	707,60
del 23, 24, 25, 26, del 28, del 98	3. Druge kratkoročne poslovne obveznosti	094	19.304,96	19.304,96
29	D. KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	095		
del 99	Zunajbilančne obveznosti	096		
Razkritje informacij iz 4. točke drugega odstavka 69. člena ZGD-1		303	XXXXXXXXXXXX	
Razkritje informacij iz 5. točke drugega odstavka 69. člena ZGD-1		304	XXXXXXXXXXXX	
Razkritje informacij iz 6. točke drugega odstavka 69. člena ZGD-1		305	XXXXXXXXXXXX	
Razkritje informacij iz 10. točke drugega odstavka 69. člena ZGD-1		306	XXXXXXXXXXXX	
Predlog razporeditve dobička ali obravnavanja izgube ter razporeditev dobička ali obravnavanje izgube iz drugega odstavka 58. člena ZGD-1		307	XXXXXXXXXXXX	

Kraj in datum oddaje:

Destnik, 31.03.2025

Oseba, odgovorna za sestavljanje bilance:

Danilo Škofič

Vodja poslovnega subjekta:

Aleksander Dolenc

Obrazec je predpisala Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (AJ PES) v sodelovanju s Slovenskim inštitutom za revizijo.



Ime poslovnega subjekta
TERME GAJA družba za turizem, rekreacijo in zdraviliško dejavnost d.o.o. - Gaja Spa Resort, company for tourism, recreation and spa services Ltd.

Matična številka: 2257831000
Davčna številka: 78013160
Statusna sprememba:

Sedež poslovnega subjekta
Vintarovci 50, 2253 Destriuk

Matična številka pred statusno spremembo: -

PODATKI IZ IZKAZA POSLOVNEGA IZIDA
v obdobju od 01.01.2024 - 31.12.2024

v EUR s centi				
Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
del 76	A. ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE (111+115+118)	110		
del 76	I. Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu (112 do 114)	111		
del 76	1. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin	112		
del 76	2. Čisti prihodki od najemnin	113		
del 76	3. Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala	114		
del 76	II. Čisti prihodki od prodaje na trgu EU (116+117)	115		
del 76	1. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev	116		
del 76	2. Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala	117		
del 76	III. Čisti prihodki od prodaje na trgu izven EU (119+120)	118		
del 76	1. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev	119		
del 76	2. Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala	120		
60, del 61, 63	B. POVEČANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	121		
60, del 61, 63	C. ZMANJŠANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	122		
79	Č. USREDSTVENI LASTNI PROIZVODI IN LASTNE STORITVE	123		
del 76	D. SUBVENCije, DOTACIJE, REGRESI, KOMPENZACIJE IN DRUGI PRIHODKI, KI SO POVEZANI S POSLOVNIMI UČINKI	124		
del 76	E. DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	125		
60, 61, 63, 76, 79	F. KOSMATI DONOS OD POSLOVANJA (110+121-122+123+124+125)	126		
40, 41, 43, 44, 47, 48, del 70, 72	G. POSLOVNI ODHODKI (128+139+144+148)	127	883,67	1.023,47
40, 41, del 70	I. Stroški blaga, materiala in storitev (129+130+134)	128	850,65	990,45
del 70	1. Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	129		
40	2. Stroški porabljenega materiala (131 do 133)	130		
del 40	a) stroški materiala	131		
del 40	b) stroški energije	132		
del 40	c) drugi stroški materiala	133		
41	3. Stroški storitev (135 do 138)	134	850,65	990,45
del 41	a) transportne storitve	135		

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
del 41	b) najemnine	136		
del 41	c) povračila stroškov zaposlenim v zvezi z delom	137		
del 41	č) drugi stroški storitev	138	850,65	990,45
47	II. Stroški dela (140 do 143)	139		
del 47	1. Stroški plač	140		
del 47	2. Stroški pokojninskih zavarovanj	141		
del 47	3. Stroški drugih socialnih zavarovanj	142		
del 47	4. Drugi stroški dela	143		
43, 72	III. Odpisi vrednosti (145 do 147)	144		
43	1. Amortizacija	145		
del 72	2. Prevednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	146		
del 72	3. Prevednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	147		
44, 48	IV. Drugi poslovni odhodki (149+150)	148	33,02	33,02
44	1. Rezervacije	149		
48	2. Drugi stroški	150	33,02	33,02
60, 61, 63, 76, 79, 40, 41, 43, 44, 47, 48, del 70, 72	H. DOBIČEK IZ POSLOVANJA (126-127)	151		
60, 61, 63, 76, 79, 40, 41, 43, 44, 47, 48, del 70, 72	I. IZGUBA IZ POSLOVANJA (127-126)	152	883,67	1.023,47
77	J. FINANČNI PRIHODKI (155+160+163)	153		
del 77	<i>Finančni prihodki od obresti (upoštevano že v II. in III.)</i>	154		
del 77	I. Finančni prihodki iz deležev (156 do 159)	155		
del 77	1. Finančni prihodki iz deležev v družbah v skupini	156		
del 77	2. Finančni prihodki iz deležev v pridruženih družbah	157		
del 77	3. Finančni prihodki iz deležev v drugih družbah	158		
del 77	4. Finančni prihodki iz drugih naložb	159		
del 77	II. Finančni prihodki iz danih posojil (161+162)	160		
del 77	1. Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	161		
del 77	2. Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	162		
del 77	III. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev (164+165)	163		
del 77	1. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do družb v skupini	164		
del 77	2. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih	165		
74	K. FINANČNI ODHODKI (168+169+174)	166		0,18
del 74	<i>Finančni odhodki za obresti (upoštevano že v II. in III.)</i>	167		
del 74	I. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	168		
del 74	II. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti (170 do 173)	169		0,18
del 74	1. Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini	170		
del 74	2. Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	171		0,18
del 74	3. Finančni odhodki iz izdanih obveznic	172		
del 74	4. Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	173		

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
del 74	III. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti (175 do 177)	174		
del 74	1. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti do družb v skupini	175		
del 74	2. Finančni odhodki iz obveznosti do dobaviteljev in meničnih obveznosti	176		
del 74	3. Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti	177		
78	L. DRUGI PRIHODKI (179+180)	178	0,05	0,47
del 78	I. Subvencije, dotacije in podobni prihodki, ki niso povezani s poslovnimi učinki	179		
del 78	II. Ostali prihodki	180	0,05	0,47
75	M. DRUGI ODHODKI	181	0,01	
80	N. CELOTNI DOBIČEK (151-152+153-166+178-181)	182		
80	O. CELOTNA IZGUBA (152-151-153+166-178+181)	183	883,63	1.023,18
del 81	P. DAVEK IZ DOBIČKA	184	0,00	0,00
del 81	R. ODLOŽENI DAVKI	185		
del 81	S. ČISTI DOBIČEK OBRAČUNSKEGA OBDOBJA (182-184-185)	186		
89	Š. ČISTA IZGUBA OBRAČUNSKEGA OBDOBJA (183+184+185) oz. (184-182+185)	187	883,63	1.023,18
	*POVPREČNO ŠTEVILO ZAPOSLENIH NA PODLAGI DELOVNIH UR V OBRAČUNSKEM OBDOBJU (na dve decimaliki)	188		
	ŠTEVILO MESECEV POSLOVANJA	189	12,00	12,00

Izračunana povprečna plača na zaposlenega delavca -->

Opomba:

* Izračun podatka na AOP 188: Število delovnih ur v koledarskem (obračunskem) letu, za katere so zaposleni dobili plačo in nadomestilo plače / (deljeno) s številom možnih delovnih ur za koledarsko (poslovno) leto.

Kraj in datum oddaje:

Destričnik, 31.03.2025

Oseba, odgovorna za sestavljanje bilance:

Danilo Škofič

Vodja poslovnega subjekta:

Aleksander Dolenc

Obrazec je predpisala Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (AJ PES) v sodelovanju s Slovenskim inštitutom za revizijo.

Pojasnila v zvezi s poslovanjem družbe TERME GAJA d.o.o.

Direktor: Aleksander Dolenc

Destnik, 13. 11. 2025

VSEBINA POSLOVNEGA POROČILA

Kazalo

1.	SPLOŠNO IN IZHODIŠČA	3
	Zaposleni	3
	Lastništvo in vodstvo družbe	3
2.	FINANČNO POSLOVANJE DRUŽBE	4
3.	PODATKI O OBVEZNOSTIH DRUŽBE	5
	Obveznost do Mirana Čeh-a	5
	Koncesija za črpanje termalne vode	7
	Pogojne obveznosti: -	7
	Postopkih pred organi, sodišči: -	7
	Zabilančnih obveznosti: -	7
4.	POJASNILA GLEDE MOREBITNIH TVEGANJ ZA NADALJNI OBSTOJ DRUŽBE	8
	Obstoječa ali pričakovana nelikvidnost	8
	Načrtovani ukrepi posloводства za ohranitev likvidnosti	8
	Predlagani scenariji razvoja družbe Terme Gaja d.o.o. s strani posloводства	9
5.	PODATKI O PREMOŽENJU DRUŽBE, KI NI IZKAZANO V KNJIGOVODSKIH EVIDENCAH	11
6.	ZAKLJUČEK	11

1. SPLOŠNO IN IZHODIŠČA

- Družba TERME GAJA d.o.o. je projektno podjetje, ki je bilo ustanovljeno z namenom realizacije turistično naložbenega projekta TERME JANEŽOVCI.
- Od leta 2009 družba neuspešno išče investitorja za dokapitalizacijo in realizacijo osnovnega projekta.
- Leta 2022 / 2023 je družba dobila zavrnen sklep MGTŠ za subvencioniranje izvedbe realizacije turistično naložbenega projekta TERME JANEŽOVCI.
- Družba je pridobila koncesijsko pogodbo za črpanje termalne vode iz vretine JAN -1/04 za 220.000 m³ letno, kar jo zavezuje, da do konca leta 2025 prične uporabljati črpanje vode z vsaj enim objektom. Družba je leta 2021 podpisala novo pogodbo, ker prejšnje ni bilo več možno podaljšati, prav tako se je podpisal aneks k pogodbi. V oktobru 2025 se je vložila prošnja za podaljšanje roka črpanja in podpis aneksa številka 2.
- Družba do leta 2025 ni ustvarjala prihodkov. V letu 2025 je pričela ustvarjati prihodke iz naslova poslovnega svetovanja z namenom poplačila tekočih obveznosti.
- Družbenika v zadnjih letih več ne financirata družbe Terme Gaja d.o.o.

Zaposleni

V letu 2025 družba TERME GAJA D.O.O. ni imela nobenega zaposlenega.

Lastništvo in vodstvo družbe

Družba Terme Gaja je v 68 % lasti občine Destrnik in 32 % lasti Emer-ing. d. o. o.

Zakoniti zastopnik: Aleksander Dolenc, stanujoč Levanjci 21, 2253 Destrnik.

Vodenje družbe poteka s strani direktorja brez nadomestil, brez plačil za poslovanje ali pogodb za izplačilo nagrad.

2. FINANČNO POSLOVANJE DRUŽBE

Iz bilance stanja na dan 31.12.2024 izhaja, da znašajo sredstva družbe 4.790.675,72 Euro. Na strani sredstev družba na dan 31.12.2024 so znašale kratkoročne poslovne terjatve 1.131,94 EUR in denarna sredstva v višini 161,78 EUR. Na strani obveznosti znašajo kratkoročne finančne obveznosti družbe 5.180,00 EUR, kratkoročne poslovne obveznosti 1.753,23 ter druge kratkoročne poslovne obveznosti 19.304,96 EUR. Dolgoročnih obveznosti družba na dan 31.12.2024 ni imela.

Iz podatkov izkaza poslovnega izda v obdobju 1. 1. 2024 do 31. 12. 2024 je razvidno, da družba ni imela nobenih prihodkov od prodaje. Na strani odhodkov pa so drugi stroški storitev kot so članarine, elektrika, pristojbine in računovodske storitve v skupnem znesku 883,67 EUR. Finančni prihodki so znašali 0,00 EUR. Finančni odhodki so znašali 0,00 EUR. Družba je poslovala v letu 2024 z izgubo in sicer v višini 883,63.

Priloga 1: Bilanca 2024

Medletnih bilanc 2025 nismo naredili.

PLAN POSLOVANJA V LETU 2025

Naziv	Vrednost	Komentar
PRIHODKI	13.002,00	
Pišek - Vitli Krpan	1.750,00	Ocena upravičenosti vlaganja v nakup nepremičnine za izvedbo apartmajev Krpan
Žuran d.o.o.	1.813,00	Uporaba nepremičnine za skladiščenje gradbenega materiala v velikosti do 4000m2
Žuran d.o.o.	1.813,00	-
Žuran d.o.o.	1.813,00	-
Žuran d.o.o.	1.813,00	-
ZRS Bistra Ptuj	4.000,00	Evalvacija dosežkov tematskih projektov
ODHODKI	7.399,48	
EBIT računovodstvo	700,00	Izdelava bilanc za leto 2024
Žuran d.o.o.	6.306,00	Vzdrževalna dela (cesta)
Halcom	90,16	Digitalno potrdilo za plačevanje
KGZ	18,15	Zbornični prispevek
NUSZ	33,02	
AJPES	36,15	
NLB	216,00	Nadomestilo za vodenje računa, NLB proklik
Dobiček iz poslovanja	5.602,52	

3. PODATKI O OBVEZNOSTIH DRUŽBE

2200 - Dolg do dobaviteljev v državi, Poslovne obveznosti družbe Terme Gaja d.o.o.

Naziv	Vrednost	Predviden datum plačila	Komentar
EBIT, DRUŽBA ZA RAČUNOVODSTVO	2.415,60	31.12.2025	Obveznosti bo plačana v celoti
ŽURAN, GRADBENIŠTVO, D.O.O.	6.306,00	31.12.2025	Obveznosti bo plačana v celoti
KMETIJSKO GOZDARSKA ZBORNICA SLOVENIJE	18,15	31.12.2025	Obveznosti bo plačana v celoti

2760 - Posojila, dobljena pri fizičnih osebah

Naziv	Vrednost	Predviden datum odplačila	Komentar
Aleksander Dolenc	4.550,00	-	

Posojila so bila dana v zadnjih 5 letih za tekoče poslovanje družbe in plačevanje obveznosti (notarski stroški).

2721 - Posojila, dobljena pri družbah v državi

Naziv	Vrednost	Predviden datum odplačila	Komentar
BP INVESTICIJA, POSREDOVANJE IN ZASTOPNIŠTVO, D.O.O. JIRŠOVCI 20, 2253 DESTRNIK	630,00	31.12.2025	Poplačilo ali odpis do konca leta 2025.

Najprej je EPSON posodil družbi Terme Gaja v letu 2019 skupaj 1.100 €, potem je BP INVESTICIJA v letu 2023 namesto TERM plačala Metki Frelih s.p. (za računovodstvo) 1.830 €. TERME so imele prejeto posojilo od EPSON 1.100 € in od BP INVESTICIJE 1.830 €. Vojku Zupaniču je bila prodana odvisna družba (LOTUS TRADE) v letu 2022 za 2.300 € in smo kasneje zaprli terjatev do njega, tako da smo zaprli posojilo do EPSONa v višini 1.100 € in BP INVESTICIJE v višini 1.200 €. Ostal je dolg oz. prejeto posojilo 630 € na BP INVESTICIJA.

Obveznost do Mirana Čeh-a

Obveznosti za poslovanje: 8.611,40 €

Sodni stroški 1.982,54 €

Obresti do 20.03.2018: 1.406,06 €.

Plačano je bilo že 2.000,00 €

Skupaj dolg 10.000,00 €.

Spodaj prikazan obračun za 8.611,40 € neto.

Na sodne stroške ni prispevkov in dohodnine. Dohodnina od obresti do 20.03.2018 so 351,51 €, pri obrestih od takrat naprej pa bodo v izračunu.

Skupaj bo potrebno plačati 13.808,68 € Miranu, prispevkov in dohodnine od izplačil pa 6.461,31 €. Skupni strošek: 20.269,99 €

g. Miran dobi poslovodno pogodbo + sodne stroške + obojne obresti - že plačano - akontacijo dohodnine - prispevki.

$13.334,45 + 1.982,54 + 1.406,06 + 5.546,94 - 2.000,00 - 351,51 - 1.386,74 - 2.870,47 - 703,85 - 110,67 - 979,41 - 58,65 = 13.808,69 \text{ €}$

Prispevki in davki pa so $351,51 + 1.386,74 + 703,85 + 110,67 + 2.870,47 + 979,41 + 58,65 = 6.461,30 \text{ €}$

TERME GAJA družba za turizem, rekreacijo in zdraviliško dejavnost d.o.o. - Gaja Spa Resort, company for tourism, recreation and spa services ltd.
Vintarovci 50
2253 Destrnik
Davčna številka: 78013160

Miran Čeh
Gomila 16
2253 Destrnik
Davčna številka: 23180013

Obračun poslovodne pogodbe za mesec DECEMBER 2025

Vrsta dohodka: 1144 - Dohodek za vodenje poslovnega subjekta

BRUTO ZNESEK		12.296,39
Normirani stroški (od bruto + povračila)	10 %	1.229,64
Osnova za prispevke (bruto + povračila - normirani stroški)		11.066,75
Prispevek za zdravstvo	6,36 %	703,85
Prispevek za dolgotrajno oskrbo delojemalec	1%	110,67
Znesek splošne olajšave		0,00
Osnova za izračun davka		11.481,87
Akontacija dohodnine		2.870,47
Neto plača		8.611,40
 ZA IZPLAČILO NA TR SI56 6100 0000 6569 187		 8.611,40
Prispevek za PIZ	8,85%	979,41
Prispevek poškodbe pri delu	0,53 %	58,65
Skupaj strošek		13.334,45

Datum izplačila: 31.12.2025

Destrnik, dne 31.12.2025

Žig in podpis

Obračun obresti

TERME GAJA družba za turizem, rekreacijo in zdraviliško dejavnost d.o.o. - Gaja Spa Resort, company
for tourism, recreation and spa services ltd.
Vintarovci 50
2253 Destrnik
Davčna št.: 78013160

Linearno Obračun obresti za obdobje od 21.03.2019 do 31.12.2025

	Datum od	Datum do	Št. dni	Glavnica	Osnova	Obr. mera	Znesek obresti
1.	21.03.2019	30.06.2019	102	8.593,94	8.593,94	8,00	192,13
2.	01.07.2019	31.12.2019	184	8.593,94	8.593,94	8,00	346,58
3.	01.01.2020	30.06.2020	182	8.593,94	8.593,94	8,00	341,88
4.	01.07.2020	31.12.2020	184	8.593,94	8.593,94	8,00	345,64
5.	01.01.2021	30.06.2021	181	8.593,94	8.593,94	8,00	340,93
6.	01.07.2021	31.12.2021	184	8.593,94	8.593,94	8,00	346,58
7.	01.01.2022	30.06.2022	181	8.593,94	8.593,94	8,00	340,93
8.	01.07.2022	31.12.2022	184	8.593,94	8.593,94	8,00	346,58
9.	01.01.2023	30.06.2023	181	8.593,94	8.593,94	10,50	447,47
10.	01.07.2023	31.12.2023	184	8.593,94	8.593,94	12,00	519,87
11.	01.01.2024	30.06.2024	182	8.593,94	8.593,94	12,50	534,19
12.	01.07.2024	31.12.2024	184	8.593,94	8.593,94	12,25	529,26
13.	01.01.2025	30.06.2025	181	8.593,94	8.593,94	11,15	475,17
14.	01.07.2025	31.12.2025	184	8.593,94	8.593,94	10,15	439,73
SKUPAJ			2478				5.546,94 EUR
SKUPAJ							5.546,94 EUR

Priloga 2: Poravnava Miran Čeh in e-mail komunikacija

Koncesija za črpanje termalne vode

Na MNVP se je poslal dopis za sklenitev aneksa 2 in podaljšanje rokov.

- Letni obračun za plačilo prispevka za črpanje / nečrpanje 220.000 m3 vode znaša cca 50.000 EUR (v kolikor se ne podaljša rok in sklence aneks 2 bo ta strošek pričel nastajati v juniju 2026)
- Na skupščini se je potrebno odločiti ali se bo koncesija obdržala ali se pogodba prekine
 - riziko odpovedi pogodbe je, da potem več ne bo možno dobiti koncesije
 - na ta način bo tudi težje dobiti investitorja za glamping ali manjšo investicijo

Občino bi prosil za pomoč in urgenco na MNVP, da pride do sklenitve aneksa 2.

Priloga 3: Koncesijska pogodba, anex 1 in dopis na MNVP

Pogojne obveznosti: -

Postopkih pred organi, sodišči: -

Zabilančnih obveznosti: -

4. POJASNILA GLEDE MOREBITNIH TVEGANJ ZA NADALJNI OBSTOJ DRUŽBE

Obstoječa ali pričakovana nelikvidnost

- Obstoječe poslovanje v letu 2025 je likvidno in se bodo tako lahko poplačale tekoče in zapadle poslovne obveznosti do dobaviteljev in do posojil iz naslova družb.
- V kolikor pride do izvršbe s strani Mirana Čeha, družba ni v stanju plačati nastalih obveznosti. Družba bo zapadla v nelikvidnost.

Načrtovani ukrepi posloводства za ohranitev likvidnosti

Ukrep 1: Družba je v letu 2025 pričela z ustvarjanjem prihodkov.

- Prihodki se lahko iz naslova poslovnega svetovanja (svetovanje na področju turizma, izdelava študij izvedljivosti, poslovni in finančni načrti,...) povečajo, v kolikor bo novo posloводство imelo veščine za izvajanje tovrstnih storitev.

Ukrep 2: Dokapitalizacija družbe oz. posojilo lastnikov.

- V kolikor bo prišlo do izvršbe, kot jo napoveduje g. Miran Čeh, bo posloводство predlagalo dokapitalizacijo družbe oz. posojilo s strani lastnikov v višini 20.269,99 € in sicer v razmerju lastniške strukture.

Ukrep 3: R10

- Lokacija Terme Gaja ima potencial za vnos zemljine v skupni količini do 150.000 m³, kar predstavlja potencialni vir prihodkov (do 1.050.000 EUR glede na vrednost 7 EUR/m³). Letna zmogljivost vnašanja je ocenjena na 30.000 m³, kar je odvisno od okoliških gradbišč. Letni prihodki bi tako lahko znašali do 210.000 EUR na leto.
- S strani posloводства bi bil predlog, da se preveri vse možnosti iz tega naslova.
- V kolikor se bosta družbenika strinjala se bo preverilo vse možnosti pridobitve trajnega R10 okoljevarstvenega dovoljenja za vnos zemljine v tla.

Ukrep 4: Odločitev družbenikov

- Družbenik Občina Destrnik, v skladu z dopisom FURS-a, kolikor je meni poznan dopis, ne sme vlagati v projektno podjetje, ki že tako dolgo obstaja in povzroča strošek občine.
- Predlagam, da Občina, kot največji družbenik zato zavzame stališče glede nadaljnega obstoja - razvoja družbe Terme Gaja d.o.o.
- Manjšinski družbenik tudi jasno kaže v zadnjih letih, da ni pripravljen vlagati v razvoj podjetja in turistične dejavnosti.

1. Večinski družbenik odkupi delež manjšinskega družbenika

Prednosti:

- na ta način lahko občina samostojno odloča o vrsti investicije na lokaciji Terme Janežovci
- glede na zmožnosti in glede na objavljene razpise se postopoma v 5 letih razvije urejen zunanji tematski park, kot Eko Vas:
 - o muzej na prostem (glina in lan),
 - o piknik prostori (lesene hiške 5 kos)
 - o prostor za medgeneracijsko druženje (balinanje, motorični park za otroke in odrasle, joga prostor, kneipanje, pot čutov, ...)
 - o dogodki (božični sejem (prodaja lučk in smrek, okraskov, vsaka vas okraši svojo smreko), kresovanje, food truck festival 1x na leto trajanje 3 dni, igre brez meja v času občinskega praznika med vasmi,...)
 - o vsako nedeljo od maja do oktobra food truck
 - o postajališče za avtodome (20 postajališč, v Markovcih se ta zgodba uspešno razvija)
 - o zeliščni in terapevtski vrtovi za hortikulturno terapijo
- podjetje Terme Gaja lahko postanejo režijski obrat (vzdrževanje, urejanje, ...)
- izgradnja manjših zunanjih bazenov 2028-2030 (zasebni partner vlagatelj)
- ureditev naravnega plavalnega bazena (preko razpisa občina ali vlagatelj)

Slabosti:

- v primeru, da se ne zgradijo zunanji bazeni, se mora vrniti koncesija, saj bi v nasprotnem primeru nastajali preveliki stroški letnega poplačila, kljub temu da se voda ne bi črpala (cca 50.000 EUR)
- cesta in vstop v Terme Gaja
 - o lokalno prebivalstvo verjetno na srednji rok ne bi odobraval tako velikega števila obiskovalcev, avtomobilov
 - o potrebno bi bilo odpreti in dokončati projekt nove ceste in dovoza v Terme gaja, ki ga je občina že imela na listi projektov, skupaj s krožiščem na državno cesto
- višina odkupa deleža manjšinskega družbenika
 - o na zadnjem sestanku je bilo s strani manjšinskega družbenika omenjena kupnina v višini 300.000 eur (po moji oceni je to stvar pogajanj in bi se lahko dobil delež za 200.000 eur)

2. Prodaja podjetja Terme Gaja d.o.o.

Prodaja celotnega podjetja.

Glede na degradirano lokacijo in projekt, ki je preobsežen za trenutne gospodarske razmere, bi bilo po moji oceni zelo težko iztržiti zadovoljivo kupnino, s katero bi bili družbeniki zadovoljni.

Prednosti:

- Občina bi dobila takojšnji priliv za odprodajo celotnega ali delnega deleža
- Občina bi lahko ostala v projektu v lastniški strukturi do 25% (da se lahko družba prijavi na javne razpise)
- Sočasna pogajanja z obema lastnikoma (delež drugega družbenika se odkupi v celoti)
- Kupec bi se moral zavezati, da izvede projekt (fazno) v dogovorjenem času

- Izvedba glamping resorta s termalnim bazenom (faza 1)

Slabosti:

- Kupnina na trgu, po moji oceni za 100% delež, ne bi znašala več kot 1,2 – 1,5 mio eur
- Potrebno pristopiti k aktivnem iskanju kupca za vlaganja v turistično infrastrukturo (občinski svetniki na zadnji seji, ko sem bil prisoten niso bili zainteresirani za prodajo deleža)

3. Seniorski turizem – Eko Vas 65+

Na lokaciji Term Janežovci se zgradi Dom upokojencev Destrnik. Lokacija koncesije se prenese na novo lokacijo.

Pred 3 leti sta si dva večja investitorja ogledala prvo lokacijo Zasadi in drugo lokacijo Janežovci ter videla veliko prednosti in sinergij v drugi lokaciji.

Prednosti:

- Medgeneracijski center (seniorski turizem + motorični park za seniorje in otroke)
- Model bi se lahko predstavil Ministrstvu, ki bi združeval Turistični del (seniorski turizem) in sodobno oskrbo starejših).
- Vlagatelj v Dom upokojencev na novi lokaciji (Ministrstvo 100%)
- Upravljaec Doma upokojencev (DUP)
- Oskrbovana stanovanja (48 stanovanj med 35 – 55 m2 —> zasebni investitor)
- Apartmajsko naselje za seniorski turizem 65+ (48 stanovanj —> zasebni investitor)
- V sklopu doma upokojencev → uporaba termalne vode (fizioterapija, koncesija privat, zdravniška podpora).
- Zdravstveni in preventivni programi:
 - o Dnevni center za starejše iz okolice (ne samo za stanovalce)
 - o Preventivni zdravstveni programi in redni pregledi
 - o Sodelovanje z zdravstvenimi zavarovalnicami (možnost financiranja preventive)
- Trajnostna komponenta:
 - o Ogrevanje z geotermalno vodo (voda-voda, iz 30 st, na 60 st je zelo visok COP)
 - o Uporaba solarne energije + hranilnika
 - o Meteorna voda in odpadna voda iz geotermije za splakovanje kotličkov
 - o Energetsko učinkovite zgradbe (skoraj ničenergijski standard)

Slabosti:

- Markovci močno lobirajo za svojo lokacijo
- Ministrstvo ima sredstva za izgradnjo enega doma v tej regiji (100% subvencija)
- Lokacijska preveritev možnosti izvedbe, glede na sedanje stanje OPN (OLN).

5. PODATKI O PREMOŽENJU DRUŽBE, KI NI IZKAZANO V KNJIGOVODSKIH EVIDENCAH

Celotno premoženje je v knjigovodskih evidencah, drugega premoženja ni.
Prenosi premoženja se niso zgodili.

6. ZAKLJUČEK

Menim, da bi skupaj z Občino lahko poiskali najbolj primeren model nadaljnjega razvoja lokacije Janežovci-glinokop ter predlagam, da se Občina kot največji družbenik opredeli v kateri smeri, bi bil njen interes razvijati to lokacijo.

Dogovorjen model se bolj natančno razdela in se pripravi študija izvedljivosti. Na trgu se analizira možnost izvedbe (razpisi, zasebni vlagatelji, koncesije,...).

Obvesti se občinski svet o nameri in predstavi se študija izvedljivosti.



Ime poslovnega subjekta

TERME GAJA družba za turizem, rekreacijo in zdraviliško dejavnost d.o.o. - Gaja Spa Resort, company for tourism, recreation and spa services ltd.

Matična številka: 2257831000

Davčna številka: 78013160

(mikro-1, majhna-2, srednja-3, velika-4): 1

Statusna sprememba: 0

Sedež poslovnega subjekta

Vintarovci 50, 2253 Destrnik

Matična številka pred statusno spremembo: -

PODATKI IZ BILANCE STANJA
na dan 31.12.2025

v EUR s centi				
Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
00, 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 30, 31, 32, 60, 61, 63, 65, 66, 67	SREDSTVA (002+032+053)	001	4.794.573,34	4.790.675,72
00, 01, 02, 03, 04, 05, 06, del 07, del 08, 09, del 13	A. DOLGOROČNA SREDSTVA (003+010+018+019+027+031)	002	4.789.382,00	4.789.382,00
del 00, del 08, del 13	I. Neopredmetena sredstva in dolgoročne aktivne časovne razmejitve (004+009)	003	1.781.652,00	1.781.652,00
del 00, del 08, del 13	1. Neopredmetena sredstva (005 do 008)	004	1.781.652,00	1.781.652,00
del 00	a) Dolgoročne premoženjske pravice	005	1.781.652,00	1.781.652,00
del 00	b) Dobro ime	006		
del 00	c) Dolgoročno odloženi stroški razvijanja	007		
del 00, del 08, del 13	č) Druga neopredmetena sredstva	008		
del 00	2. Dolgoročne aktivne časovne razmejitve	009		
del 00, 02, 03, 04, 05, del 08, del 13	II. Opredmetena osnovna sredstva (011 do 017)	010	3.007.730,00	3.007.730,00
del 00, del 02, del 03	1. Zemljišča	011	2.739.965,00	2.739.965,00
del 00, del 02, del 03	2. Zgradbe	012	267.765,00	267.765,00
del 04, del 05	3. Proizvajalne naprave in stroji	013		
del 04, del 05	4. Druge naprave in oprema, drobní inventar in druga opredmetena osnovna sredstva	014		
del 04, del 05	5. Biološka sredstva	015		
del 02, del 04	6. Opredmetena osnovna sredstva v gradnji in izdelavi	016		
del 08, del 13	7. Predujmi za pridobitev opredmetenih osnovnih sredstev	017		
01	III. Naložbene nepremičnine	018		
06, del 07	IV. Dolgoročne finančne naložbe (020+024)	019		
06	1. Dolgoročne finančne naložbe, razen posojil (021 do 023)	020		
del 06	a) Delnice in deleži v družbah v skupini	021		
del 06	b) Druge delnice in deleži	022		
del 06	c) Druge dolgoročne finančne naložbe	023		
del 07	2. Dolgoročna posojila (025+026)	024		
del 07	a) Dolgoročna posojila družbam v skupini	025		
del 07	b) Druga dolgoročna posojila	026		
del 08	V. Dolgoročne poslovne terjatve (028 do 030)	027		
del 08	1. Dolgoročne poslovne terjatve do družb v skupini	028		
del 08	2. Dolgoročne poslovne terjatve do kupcev	029		
del 08	3. Dolgoročne poslovne terjatve do drugih	030		
09	VI. Odložene terjatve za davek	031		
del 07, del 08, 10, 11, 12, del 13, 14, 15, 16, 17, 18, 30, 31, 32, 60, 61, 63, 65, 66, 67	B. KRATKOROČNA SREDSTVA (033+034+040+048+052)	032	5.191,34	1.293,72

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
67	I. Sredstva (skupine za odtujitev) za prodajo	033		
del 13, 30, 31, 32, 60, 61, 63, 65, 66	II. Zaloge (035 do 039)	034		
30, 31, 32	1. Material	035		
60	2. Nedokončana proizvodnja	036		
61, 63	3. Proizvodi	037		
65, 66	4. Trgovsko blago	038		
del 13	5. Predujmi za zaloge	039		
del 07, 17, 18	III. Kratkoročne finančne naložbe (041+045)	040		
17	1. Kratkoročne finančne naložbe, razen posojil (042 do 044)	041		
del 17	a) Delnice in deleži v družbah v skupini	042		
del 17	b) Druge delnice in deleži	043		
del 17	c) Druge kratkoročne finančne naložbe	044		
del 07, 18	2. Kratkoročna posojila (046+047)	045		
del 07, del 18	a) Kratkoročna posojila družbam v skupini	046		
del 07, del 18	b) Druga kratkoročna posojila	047		
del 08, 12, del 13, 14, 15, 16	IV. Kratkoročne poslovne terjatve (049 do 051)	048		1.131,94
del 08, del 12, del 13, del 15	1. Kratkoročne poslovne terjatve do družb v skupini	049		
del 08, del 12, del 13, del 15	2. Kratkoročne poslovne terjatve do kupcev	050		
del 08, del 13, 14, del 15, 16	3. Kratkoročne poslovne terjatve do drugih	051		1.131,94
10, 11	V. Denarna sredstva	052	5.191,34	161,78
19	C. KRATKOROČNE AKTIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	053		
del 99	Zunajbilančna sredstva	054		
21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98	OBVEZNOSTI DO VIROV SREDSTEV (056+072+075+085+095)	055	4.794.573,34	4.790.675,72
90, 91, 92, 93, 94, 95	A. KAPITAL (057+060+061+067+301+068-069+070-071)	056	4.768.539,32	4.764.437,53
90	I. Vpoklicani kapital (058-059)	057	4.977.248,08	4.977.248,08
del 90	1. Osnovni kapital	058	4.977.248,08	4.977.248,08
del 90	2. Nepoklicani kapital (kot odbitna postavka)	059		
91	II. Kapitalske rezerve	060		
92	III. Rezerve iz dobička (062+063-064+065+066)	061		
del 92	1. Zakonske rezerve	062		
del 92	2. Rezerve za lastne delnice in lastne poslovne deleže	063		
del 92	3. Lastne delnice in lastni poslovni deleži (kot odbitna postavka)	064		
del 92	4. Statutarne rezerve	065		
del 92	5. Druge rezerve iz dobička	066		
94	IV. Revalorizacijske rezerve	067		
95	V. Rezerve, nastale zaradi vrednotenja po poštenu vrednosti	301		
del 93	VI. Preneseni čisti dobiček	068		
del 93	VII. Prenesena čista izguba	069	208.708,76	211.926,92
del 93	VIII. Čisti dobiček poslovnega leta	070		
del 93	IX. Čista izguba poslovnega leta	071		883,63
96	B. REZERVACIJE IN DOLGOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE (073+074)	072		
del 96	1. Rezervacije	073		
del 96	2. Dolgoročne pasivne časovne razmejitve	074		
del 97, del 98	C. DOLGOROČNE OBVEZNOSTI (076+080+084)	075		
del 97	I. Dolgoročne finančne obveznosti (077 do 079)	076		
del 97	1. Dolgoročne finančne obveznosti do družb v skupini	077		
del 97	2. Dolgoročne finančne obveznosti do bank	078		

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
del 97	3. Druge dolgoročne finančne obveznosti	079		
del 98	II. Dolgoročne poslovne obveznosti (081 do 083)	080		
del 98	1. Dolgoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	081		
del 98	2. Dolgoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	082		
del 98	3. Druge dolgoročne poslovne obveznosti	083		
del 98	III. Odložene obveznosti za davek	084		
21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, del 97, del 98	Č. KRATKOROČNE OBVEZNOSTI (086+087+091)	085	26.034,02	26.238,19
21	I. Obveznosti, vključene v skupine za odtujitev	086		
27, del 97	II. Kratkoročne finančne obveznosti (088 do 090)	087	5.530,00	5.180,00
del 27, del 97	1. Kratkoročne finančne obveznosti do družb v skupini	088		
del 27, del 97	2. Kratkoročne finančne obveznosti do bank	089		
del 27, del 97	3. Druge kratkoročne finančne obveznosti	090	5.530,00	5.180,00
22, 23, 24, 25, 26, 28, del 98	III. Kratkoročne poslovne obveznosti (092 do 094)	091	20.504,02	21.058,19
del 22, del 23, del 28, del 98	1. Kratkoročne poslovne obveznosti do družb v skupini	092		
del 22, del 23, del 28, del 98	2. Kratkoročne poslovne obveznosti do dobaviteljev	093		1.753,23
del 23, 24, 25, 26, del 28, del 98	3. Druge kratkoročne poslovne obveznosti	094	20.504,02	19.304,96
29	D. KRATKOROČNE PASIVNE ČASOVNE RAZMEJITVE	095		
del 99	Zunajbilančne obveznosti	096		
Razkritje informacij iz 4. točke drugega odstavka 69. člena ZGD-1		303	XXXXXXXXXXXX	
Razkritje informacij iz 5. točke drugega odstavka 69. člena ZGD-1		304	XXXXXXXXXXXX	
Razkritje informacij iz 6. točke drugega odstavka 69. člena ZGD-1		305	XXXXXXXXXXXX	
Razkritje informacij iz 10. točke drugega odstavka 69. člena ZGD-1		306	XXXXXXXXXXXX	
Predlog razporeditve dobička ali obravnavanja izgube ter razporeditev dobička ali obravnavanje izgube iz drugega odstavka 58. člena ZGD-1		307	XXXXXXXXXXXX	

Kraj in datum oddaje:

Destnik, 12.03.2026

Oseba, odgovorna za sestavljanje bilance:

Danilo Škofič

Vodja poslovnega subjekta:

Aleksander Dolenc

Obrazec je predpisala Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (AJ PES) v sodelovanju s Slovenskim inštitutom za revizijo.



Matična številka: 2257831000

Davčna številka: 78013160

Ime poslovnega subjekta
TERME GAJA družba za turizem, rekreacijo in zdraviliško dejavnost d.o.o. - Gaja Spa Resort, company for tourism, recreation and spa services ltd.

Sedež poslovnega subjekta
Vintarovci 50, 2253 Destrišek

Matična številka pred
statusno spremembo:

PODATKI IZ IZKAZA POSLOVNEGA IZIDA
v obdobju od 01.01.2025 - 31.12.2025

v EUR s centi				
Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
del 76	A. ČISTI PRIHODKI OD PRODAJE (111+115+118)	110	12.280,69	
del 76	I. Čisti prihodki od prodaje na domačem trgu (112 do 114)	111	12.280,69	
del 76	1. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev razen najemnin	112	5.028,69	
del 76	2. Čisti prihodki od najemnin	113	7.252,00	
del 76	3. Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala	114		
del 76	II. Čisti prihodki od prodaje na trgu EU (116+117)	115		
del 76	1. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev	116		
del 76	2. Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala	117		
del 76	III. Čisti prihodki od prodaje na trgu izven EU (119+120)	118		
del 76	1. Čisti prihodki od prodaje proizvodov in storitev	119		
del 76	2. Čisti prihodki od prodaje blaga in materiala	120		
60, del 61, 63	B. POVEČANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	121		
60, del 61, 63	C. ZMANJŠANJE VREDNOSTI ZALOG PROIZVODOV IN NEDOKONČANE PROIZVODNJE	122		
79	Č. USREDSTVENI LASTNI PROIZVODI IN LASTNE STORITVE	123		
del 76	D. SUBVENCije, DOTACIJE, REGRESI, KOMPENZACIJE IN DRUGI PRIHODKI, KI SO POVEZANI S POSLOVNIMI UČINKI	124		
del 76	E. DRUGI POSLOVNI PRIHODKI	125		
60, 61, 63, 76, 79	F. KOSMATI DONOS OD POSLOVANJA (110+121-122+123+124+125)	126	12.280,69	
40, 41, 43, 44, 47, 48, del 70, 72	G. POSLOVNI ODHODKI (128+139+144+148)	127	7.671,80	883,67
40, 41, del 70	I. Stroški blaga, materiala in storitev (129+130+134)	128	7.638,78	850,65
del 70	1. Nabavna vrednost prodanega blaga in materiala	129		
40	2. Stroški porabljenega materiala (131 do 133)	130		
del 40	a) stroški materiala	131		
del 40	b) stroški energije	132		
del 40	c) drugi stroški materiala	133		
41	3. Stroški storitev (135 do 138)	134	7.638,78	850,65
del 41	a) transportne storitve	135		

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
del 41	b) najemnine	136		
del 41	c) povračila stroškov zaposlenim v zvezi z delom	137		
del 41	č) drugi stroški storitev	138	7.638,78	850,65
47	II. Stroški dela (140 do 143)	139		
del 47	1. Stroški plač	140		
del 47	2. Stroški pokojninskih zavarovanj	141		
del 47	3. Stroški drugih socialnih zavarovanj	142		
del 47	4. Drugi stroški dela	143		
43, 72	III. Odpisi vrednosti (145 do 147)	144		
43	1. Amortizacija	145		
del 72	2. Prevrednotovalni poslovni odhodki pri neopredmetenih sredstvih in opredmetenih osnovnih sredstvih	146		
del 72	3. Prevrednotovalni poslovni odhodki pri obratnih sredstvih	147		
44, 48	IV. Drugi poslovni odhodki (149+150)	148	33,02	33,02
44	1. Rezervacije	149		
48	2. Drugi stroški	150	33,02	33,02
60, 61, 63, 76, 79, 40, 41, 43, 44, 47, 48, del 70, 72	H. DOBIČEK IZ POSLOVANJA (126-127)	151	4.608,89	
60, 61, 63, 76, 79, 40, 41, 43, 44, 47, 48, del 70, 72	I. IZGUBA IZ POSLOVANJA (127-126)	152		883,67
77	J. FINANČNI PRIHODKI (155+160+163)	153		
del 77	<i>Finančni prihodki od obresti (upoštevano že v II. in III.)</i>	154		
del 77	I. Finančni prihodki iz deležev (156 do 159)	155		
del 77	1. Finančni prihodki iz deležev v družbah v skupini	156		
del 77	2. Finančni prihodki iz deležev v pridruženih družbah	157		
del 77	3. Finančni prihodki iz deležev v drugih družbah	158		
del 77	4. Finančni prihodki iz drugih naložb	159		
del 77	II. Finančni prihodki iz danih posojil (161+162)	160		
del 77	1. Finančni prihodki iz posojil, danih družbam v skupini	161		
del 77	2. Finančni prihodki iz posojil, danih drugim	162		
del 77	III. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev (164+165)	163		
del 77	1. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do družb v skupini	164		
del 77	2. Finančni prihodki iz poslovnih terjatev do drugih	165		
74	K. FINANČNI ODHODKI (168+169+174)	166	0,10	
del 74	<i>Finančni odhodki za obresti (upoštevano že v II. in III.)</i>	167		
del 74	I. Finančni odhodki iz oslabitve in odpisov finančnih naložb	168		
del 74	II. Finančni odhodki iz finančnih obveznosti (170 do 173)	169	0,10	
del 74	1. Finančni odhodki iz posojil, prejetih od družb v skupini	170		
del 74	2. Finančni odhodki iz posojil, prejetih od bank	171	0,10	
del 74	3. Finančni odhodki iz izdanih obveznic	172		
del 74	4. Finančni odhodki iz drugih finančnih obveznosti	173		

Konto	Postavka	Oznaka za AOP	Znesek	
			Tekočega leta	Prejšnjega leta
1	2	3	4	5
del 74	III. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti (175 do 177)	174		
del 74	1. Finančni odhodki iz poslovnih obveznosti do družb v skupini	175		
del 74	2. Finančni odhodki iz obveznosti do dobaviteljev in meničnih obveznosti	176		
del 74	3. Finančni odhodki iz drugih poslovnih obveznosti	177		
78	L. DRUGI PRIHODKI (179+180)	178	0,52	0,05
del 78	I. Subvencije, dotacije in podobni prihodki, ki niso povezani s poslovnimi učinki	179		
del 78	II. Ostali prihodki	180	0,52	0,05
75	M. DRUGI ODHODKI	181	0,56	0,01
80	N. CELOTNI DOBIČEK (151-152+153-166+178-181)	182	4.608,75	
80	O. CELOTNA IZGUBA (152-151-153+166-178+181)	183		883,63
del 81	P. DAVEK IZ DOBIČKA	184	506,96	0,00
del 81	R. ODLOŽENI DAVKI	185		
del 81	S. ČISTI DOBIČEK OBRAČUNSKEGA OBDOBJA (182-184-185)	186	4.101,79	
89	Š. ČISTA IZGUBA OBRAČUNSKEGA OBDOBJA (183+184+185) oz. (184-182+185)	187		883,63
	*POVPREČNO ŠTEVILO ZAPOSLENIH NA PODLAGI DELOVNIH UR V OBRAČUNSKEM OBDOBJU (na dve decimaliki)	188		
	ŠTEVILO MESECEV POSLOVANJA	189	12,00	12,00

Izračunana povprečna plača na zaposlenega delavca -->

Opomba:

* Izračun podatka na AOP 188: Število delovnih ur v koledarskem (obračunskem) letu, za katere so zaposleni dobili plačo in nadomestilo plače / (deljeno) s številom možnih delovnih ur za koledarsko (poslovno) leto.

Kraj in datum oddaje:

Destričnik, 12.03.2026

Oseba, odgovorna za sestavljanje bilance:

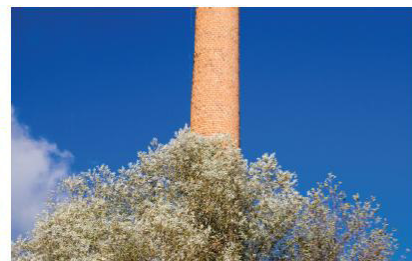
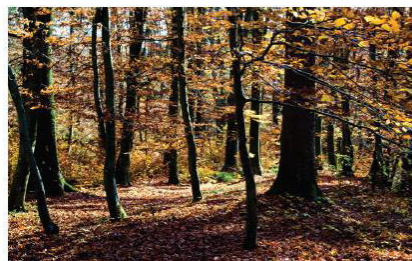
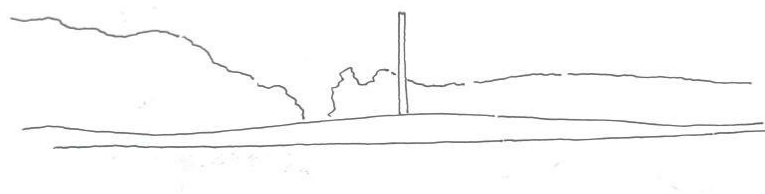
Daniilo Škofič

Vodja poslovnega subjekta:

Aleksander Dolenc

Obrazec je predpisala Agencija Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve (AJ PES) v sodelovanju s Slovenskim inštitutom za revizijo.

Poslovno poročilo za leto 2025 družbe TERME GAJA d.o.o.



Direktor: Aleksander Dolenc

Destrnik, 23. 03. 2026

VSEBINA POSLOVNEGA POROČILA

Kazalo

1.	SPLOŠNO.....	3
1.1.	ZAPOSLENI.....	3
1.2.	LASTNIŠTVO IN VODSTVO DRUŽBE	3
1.3.	FINANČNO STANJE	3
1.4.	REVIZIJA POSLOVANJA DRUŽBE	3
2.	AKTIVNOSTI V LETU 2025	4
3.	PLAN POSLOVANJA DRUŽBE V LETU 2026.....	4
4.	ZAKLJUČEK	5

1. SPLOŠNO

Družba TERME GAJA d.o.o. je bila ustanovljena z namenom zagona neposrednega turističnega naložbenega projekta TERME JANEŽOVCI v javno zasebnem partnerstvu s ciljem razvoja nastanitvene in delno tudi izletniške turistične ponudbe v primerni obliki in kapacitete visoke kakovost in turistične valorizacije geo – termalne vrtine na lokaciji projekta v naselju Janežovci na območju Občine Destrnik v Zdraviliščih, wellness in rekreacijskih turističnih programih. Družba je ustanovljena z namenom, da izvede vse pripravljalne projekte in sicer fazno ter se dokapitalizira s strani pridobljenih potencialnih investitorjev za potrebe realizacije naložbenega projekta Terme Janežovci z Eko Vasjo.

1.1. ZAPOSLENI

V letu 2025 družba TERME GAJA D.O.O. ni imela nobenega zaposlenega.

1.2. LASTNIŠTVO IN VODSTVO DRUŽBE

Družba Terme Gaja je v 68 % lasti občine Destrnik in 32 % lasti Emer-ing. d. o. o.

Zakoniti zastopnik: Aleksander Dolenc, stanujoč Levanjci 21, 2253 Destrnik.

1.3. FINANČNO STANJE

Iz bilance stanja na dan 31. 12. 2025 izhaja, da znašajo skupna sredstva družbe 4.794.573,34 EUR. Dolgoročna sredstva znašajo 4.789.382,00 EUR, od tega neopredmetena sredstva 1.781.652,00 EUR in opredmetena osnovna sredstva 3.007.730,00 EUR (zemljišča 2.739.965,00 EUR in zgradbe 267.765,00 EUR). Kratkoročna sredstva znašajo 5.191,34 EUR, od tega kratkoročne poslovne terjatve 0,00 EUR in denarna sredstva v višini 5.191,34 EUR.

Na strani obveznosti znašajo kratkoročne finančne obveznosti 5.530,00 EUR in kratkoročne poslovne obveznosti 20.504,02 EUR. Dolgoročnih obveznosti družba na dan 31. 12. 2025 ni imela. Kapital družbe znaša 4.768.539,32 EUR.

Iz podatkov izkaza poslovnega izida v obdobju 1. 1. 2025 do 31. 12. 2025 je razvidno, da so čisti prihodki od prodaje znašali 12.280,69 EUR, od tega prihodki od prodaje proizvodov in storitev 5.028,69 EUR ter prihodki od najemnin 7.252,00 EUR. Vsi prihodki so bili ustvarjeni na domačem trgu. Poslovni odhodki so znašali 7.671,80 EUR, od tega stroški storitev 7.638,78 EUR in drugi stroški 33,02 EUR. Finančni prihodki in odhodki so znašali 0,00 EUR. Dobiček iz poslovanja je znašal 4.608,89 EUR. Po plačilu davka od dohodka pravnih oseb v višini 506,96 EUR znaša čisti dobiček poslovnega leta 4.101,79 EUR.

1.4. REVIZIJA POSLOVANJA DRUŽBE

Revizije družba ni naročila in tudi ne izvedla.

2. AKTIVNOSTI V LETU 2025

Družba je v letu 2025 prvič po ustanovitvi pričela z ustvarjanjem prihodkov iz poslovnih aktivnosti. Prihodki so bili ustvarjeni iz dveh virov: iz naslova poslovnega svetovanja (svetovanje na področju turizma, ocena upravičenosti vlaganj, evalvacija projektov) ter iz naslova najemnin za uporabo nepremičnine.

Izvedeno je bilo poslovno svetovanje za naročnika Pišek – Vitli Krpan v zvezi z oceno upravičenosti vlaganja v nakup nepremičnine za izvedbo apartmajev Krpan (1.750,00 EUR).

Sklenjene in izvedene so bile najemne pogodbe z družbo Žuran, gradbeništvo, d.o.o. za uporabo nepremičnine za skladiščenje gradbenega materiala (skupaj 7.252,00 EUR).

Izvedena je bila evalvacija dosežkov tematskih projektov za naročnika ZRS Bistra Ptuj.

Vložena je bila prošnja na Ministrstvo za naravne vire in prostor (MNVP) za podaljšanje roka črpanja termalne vode in podpis aneksa št. 2 k obstoječi koncesijski pogodbi za vrtino JAN-1/04.

Izvedena so bila administrativna dela, plačila računov in obveznosti do dobaviteljev.

Pripravljeno je bilo poslovno poročilo za leto 2024 in predloženo pristojnim organom.

Izvedeni so bili pogovori in usklajevanja z družbeniki v zvezi z nadaljnjim razvojem in scenariji poslovanja družbe.

Izvedenih je bilo več sestankov s potencialnimi investitorji za faznost naložbe v turistično infrastrukturo.

3. PLAN POSLOVANJA DRUŽBE V LETU 2026

Pridobitev podpisa aneksa št. 2 k koncesijski pogodbi za črpanje termalne vode pri MNVP ter odločitev skupščine glede nadaljnjega statusa koncesije.

Nadaljevanje in razširitev prihodkov iz naslova poslovnega svetovanja na področju turizma ter morebitnih novih najemnih razmerij.

Iskanje novih poslovnih partnerjev in investorjev za fazno realizacijo projekta Terme Gaja oziroma novega razvojnega projekta na lokaciji Janežovci.

Skupaj z družbeniki opredeliti razvojni scenarij za lokacijo Janežovci-glinokop.

Preveritev možnosti pridobitve okoljevarstvenega dovoljenja R10 za vnos zemljine, kot potencialnega vira prihodkov.

Poplačilo preostalih obveznosti do dobaviteljev in poravnava obveznosti do Mirana Čeha.

Preučitev za dopolnitev prostorskih planov za namen kampov (glamping).

Priprava poslovnega poročila za leto 2025.

4. ZAKLJUČEK

Leto 2025 je za družbo Terme Gaja d.o.o. pomenilo prelomnico, saj je po več kot petnajstih letih delovanja prvič ustvarila pozitiven poslovni rezultat. Čisti dobiček v višini 4.101,79 EUR je bil dosežen s kombinacijo prihodkov od poslovnega svetovanja in oddaje nepremičnine v najem, kar kaže na sposobnost družbe, da v obstoječih razmerah ustvari prihodke iz razpoložljivih sredstev.

Kljub pozitivnemu rezultatu ostajajo pred družbo ključni izzivi:

- 1) reševanje zadeve v zvezi z obveznostjo do Mirana Čeha,
- 2) sklenitev aneksa za črpanje Termalne vode z Ministrstvom za naravne vire in prostor,
- 3) iskanje nišne turistične dejavnosti za projekt Terme Gaja in USP (edinstven produkt), ki bi pritegnil potencialnega investitorja.

Turizem in s tem povezane dejavnosti (glamping, zdravstveni turizem, seniorski turizem) ostajajo med najhitreje rastočimi panogami, kar lokaciji Terme Janežovci daje dolgoročni razvojni potencial.

Predlagamo, da se v letu 2026 z Občino Destrnik kot večinskemu družbeniku, skupaj z manjšinskim družbenikom opredeli jasen strateški okvir za nadaljnji razvoj lokacije, na podlagi katerega se pripravi konkretna študija izvedljivosti in se pristopi k iskanju zasebnih vlagateljev ali uveljavljanju razpisnih sredstev.

Direktor družbe
Aleksander Dolenc



Priloge:

- Podatki iz bilanc stanja za leto 2025
- Podatki iz izkaza poslovnega izida za leto 2025