

Relazione sulla  
Gestione al  
bilancio  
d'esercizio  
chiuso al

**31/12/2025**

---

Redatta ai sensi dell'art. 2428 del Codice Civile

Esercizio dal 01/01/2025  
al 31/12/2025

**Sede in** Via LATISANA 44, 33054 LIGNANO SABBIADORO UD  
**Capitale sociale euro** 500.000  
**interamente versato**  
**Cod. Fiscale** 02328640301  
**Iscritta al Registro delle Imprese di UDINE nr.** 02328640301  
**Nr. R.E.A.** 252524

Signori azionisti,

il bilancio che vi sottoponiamo per l'approvazione rappresenta la situazione economica, patrimoniale e finanziaria della nostra società al 31/12/2025.

Sulla base delle risultanze in esso contenute, possiamo esprimere parere favorevole per i risultati raggiunti nel corso dell'esercizio che chiude con un utile d'esercizio di €. 653.524.

La presente relazione riguarda l'analisi della gestione, avuto riguardo ai dettami di cui all'art. 2428 del codice civile, e ha la funzione di offrire una panoramica sulla situazione della società e sull'andamento della gestione dell'esercizio, il tutto con particolare riguardo ai costi, ai ricavi ed agli investimenti.

#### Situazione della società

*La stagione estiva 2025 con gli stabilimenti balneari aperti al pubblico in piena operatività è stata avviata il 25 aprile, mentre i pubblici esercizi hanno visto una apertura anticipata già nei weekend di aprile.*

*Il prosieguo dei lavori di ristrutturazione della Terrazza a Mare ha richiesto un ampliamento dell'area di cantiere rispetto all'anno precedente. All'atto pratico questo ha portato a una riduzione degli spazi dedicati alla Beach Arena che comunque ha mantenuto la sua posizione accanto all'ufficio 5, così come il Wind Village è rimasto invariato all'ufficio 4. Entrambi hanno svolto una funzione di barriera acustica e visiva per la clientela degli ombrelloni*

*adiacenti rispetto al cantiere della Terrazza a Mare.*

*Convenzione con il Comune, intrattenimento e servizi*

*La riduzione degli spazi dedicati alla Beach Arena non ha avuto conseguenze rilevanti sulla tradizionale programmazione di eventi in area che è stata riconfermata sia per quanto riguarda l'animazione serale che per i concerti e gli eventi sportivi in convenzione con il Comune di Lignano Sabbiadoro. Sempre nell'ambito della convenzione con l'Amministrazione sono state riproposte iniziative di spettacolo e sport in Piazza Marcello D'Olivo a Pineta, riscuotendo ottimo gradimento.*

*Per quanto riguarda l'animazione, sono stati allestiti i **villaggi diurni** del Beach Village adiacente l'ufficio spiaggia n. 7, e del Family Village all'ufficio n.17.*

***L'animazione serale** si è svolta come di consueto in Beach Arena all'ufficio 5, in Piazza M. d'Olivo a Pineta ed è stata introdotta la novità dell'animazione in Piazza Ursella a City in alcune serate programmate sfruttando gli animatori in forze quando eventi speciali sui tradizionali palchi li lasciavano liberi dallo svolgere la loro attività. **Quella di Piazza Ursella** è stata un'iniziativa pilota che ha visto Lisagest promotrice di una proposta di intrattenimento in un'area della località che aveva bisogno di un rilancio e che contiamo di **riproporre potenziata anche nella stagione 2026.***

*Tra gli **investimenti in servizi** al cliente si ricorda il ricco programma di*

*escursioni gratuite con accompagnatore e il noleggio gratuito di biciclette che come ogni anno viene garantito e potenziato nelle strutture (nel 2025 nuovo bike point con magazzino biciclette integrato, investimento nell'acquisto di ebike) e nell'offerta.*

*La convenzione con l'Amministrazione Comunale oltre che con l'organizzazione di **manifestazioni nell'ambito turismo, sport e cultura** si è concretizzata anche dando sostegno logistico e organizzativo per eventi come **Lignano 180°, FriuliDoc Spring Edition, lo spettacolo dei droni di Ferragosto, l'Air Show, Festa dello Sport, inaugurazione della Stagione Balneare, Pentecoste e molto altro.***

*Una parte consistente dello sforzo della società nell'ambito della convenzione stipulata ha riguardato l'organizzazione dell'edizione 2025 della **manifestazione Lignano Natale d'A...mare** su cui Lisagest ha messo in campo risorse economiche e umane. La manifestazione ha avuto, complice un meteo complessivamente favorevole, un'ottima riuscita con un altissimo gradimento da parte di turisti e corregionali che dal 6 dicembre 25 al 11 gennaio 26 hanno frequentato la nostra località*

*Al di fuori della convenzione, tra le iniziative organizzate autonomamente dalla Società ma con un'importante collaborazione di Promoturismo FVG, anche nel 2025 si è svolto **Easy Fish** (9° edizione), la kermesse gastronomica del pesce dell'Alto Adriatico, che si è svolta tra il lungomare e la spiaggia*

*all'altezza del Beach Village (Ufficio Spiaggia 7).*

*Anche nel 2025 Lisagest ha riconfermato la propria collaborazione al Consorzio Lignano Holiday, per l'organizzazione l'ultimo weekend di settembre dell'edizione 2025 di **Sandy Wheels – Lignano Cycling Experience** all'insegna della mobilità lenta con tante iniziative per grandi e piccoli legate al mondo della bicicletta.*

#### *Gara per assegnazione concessione*

*Il 2025 ha visto Lisagest impegnata nella predisposizione di tutta la documentazione necessaria a partecipare alla **gara per l'assegnazione della concessione quindicennale**, un impegno di risorse interne ed esterne che si è concluso a fine anno con la conferma della concessione che ora porterà ad attuare un serrato programma di investimenti.*

#### *Investimenti 2025*

*Pur non avendo ancora certezza del rinnovo concessorio nel 2025, seppur con limiti ed attenzione, gli investimenti non si sono fermati al fine di mantenere gli standard qualitativi dell'offerta di Lignano Sabbiadoro Gestioni che per questo esercizio sono stati superiori a 533 mila euro, spesi in attrezzature, manutenzioni e migliorie di tutte le strutture oltre a **ben 1.292.000 euro spesi in promozione, eventi ed animazione.***

*Anche nel 2025 la società ha chiuso il bilancio con un utile rilevante che permetterà di affrontare con maggiore sicurezza il piano di investimenti che*

*verrà attuato a partire dal 2026 alla luce della confermata assegnazione della concessione quindicennale.*

***Infine, gli indicatori finanziari qui di seguito esposti, indicano una situazione assolutamente positiva.***

RISULTATI PER SINGOLE GESTIONI			
	RICAVI	COSTI	RISULTATO
Bar	€ 2.394.154	€ 1.587.654	€ 806.500
Spiaggia	€ 5.983.270	€ 4.240.355	€ 1.742.915
		TOTALE	€ 2.549.415

Tali risultati ottenuti nelle diverse aree di attività devono tuttavia coprire la differenza della gestione amministrativa generale ammontante a 1.895.891.

Evidenziamo l'incidenza delle principali poste del conto economico in termini percentuali sui ricavi il cui totale è pari ad euro 9.041.692:

	2021	2022	2023	2024	2025
RICAVI					
COSTO ACQUISTO MERCI	10,33%	10,95%	10,79%	8,81%	9,70%
COSTI PER SERVIZI	22,25%	28,75%	32,20%	33,45%	34,80%
COSTI GODIM.BENI TERZI	6,17%	5,46%	6,63%	7,29%	6,42%

COSTO DEL PERSONALE	30,94%	31,48%	31,62%	33,57%	31,95%
AMMORT.E SVALUTAZIONI	4,70%	4,35%	4,76%	5,89%	4,69%
VARIAZIONI RIMANENZE	-0,05%	-0,01%	0,07%	0,01%	-0,03%
ONERI DIVERSI DI GESTIONE	2,08%	2,43%	1,78%	1,77%	2,77%
PROVENTI FINANZIARI	0,00%	0,00%	0,22%	1,42%	0,72%
ONERI FINANZIARI	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
IMPOSTE	6,59%	4,61%	3,51%	3,28%	3,20%

### **Indicatori di risultato**

Gli indicatori di risultato consentono di comprendere la situazione, l'andamento ed il risultato di gestione della nostra società.

### **Indicatori reddituali ed economici**

Nella tabella che segue si riepilogano gli indicatori desumibili dalla contabilità generale che sono in grado di arricchire l'informativa già contenuta nei prospetti di bilancio.

L'analisi dello sviluppo di tali indicatori evidenzia il trend dei principali veicoli di produzione del reddito della società.

	2025	2024
VAL.PRODUZIONE OPERATIVA	€ 9.041.699	€ 9.737.052
costi esterni	€ 4.851.003	€ 4.996.370
VALORE AGGIUNTO	€ 4.190.695	€ 4.740.682

costi personale	€ 2.888.918	€ 3.269.005
MOL	€ 1.301.777	€ 1.471.677
ammortamenti e accantonamenti	€ 424.473	€ 573.826
RISULTATO OPERATIVO	€ 877.304	€ 897.851
risultato area finanziaria	€ 65.115	€ 137.986
RISULTATO LORDO	€ 942.419	€ 1.035.837
imposte sul reddito	€ 288.895	€ 319.397
RISULTATO NETTO	€ 653.524	€ 716.440

Nella tabella che segue si riepilogano alcuni dei principali indicatori economici utilizzati per misurare le prestazioni economiche ed il trend positivo rispetto all'anno precedente:

Descrizione indice	31/12/2025	31/12/2024
<b>ROE netto</b> - (Return on Equity)	9,69%	11,76%
<b>ROI</b> - (Return on Investment)	11,23%	11,83%
<b>ROS</b> - (Return on Sales)	10,70%	10,22%

#### **ROE netto - (Return on Equity)**

L'indicatore di sintesi della redditività di un'impresa è il *ROE* ed è definito dal rapporto tra:

Risultato netto dell'esercizio
--------------------------------

Patrimonio netto medio del periodo
------------------------------------

Rappresenta la remunerazione percentuale del capitale di pertinenza degli azionisti (capitale proprio). E' un indicatore della redditività complessiva dell'impresa, risultante dall'insieme delle gestioni operativa, finanziaria, straordinaria e tributaria.

**ROI - (Return on Investment)**

Il ROI (*Return on Investment*), è definito dal rapporto tra:

Risultato operativo
Totale capitale investito

Rappresenta l'indicatore della redditività della gestione operativa: misura la capacità dell'azienda di generare profitti nell'attività di trasformazione degli input in output.

**ROS - (Return on Sales)**

Il ROS (*Return on Sales*), è definito dal rapporto tra:

Risultato operativo
Fatturato

E' l'indicatore più utilizzato per analizzare la gestione operativa dell'entità o del settore e rappresenta l'incidenza percentuale del risultato operativo sul fatturato (o eventualmente sul valore della produzione). In sostanza indica l'incidenza dei principali fattori produttivi (materiali, personale, ammortamenti, altri costi) sul fatturato.

### Indicatori di solidità e di solvibilità

Per verificare la capacità della società di far fronte ai propri impegni, è necessario esaminare la solidità finanziaria della stessa. A tal fine, è opportuno rileggere lo Stato Patrimoniale civilistico secondo una logica di tipo “finanziaria”. Di seguito viene riportato lo schema di Stato Patrimoniale finanziario:

	2024	2025
crediti v/clienti	€ 135.271	€ 92.061
crediti v/altri	€ 538.244	€ 402.053
rimanenze	€ 22.393	€ 25.531
ratei e risconti attivi	€ 227.348	€ 228.453
debiti v/fornitori	-€ (533.373)	-€ (495.418)
debiti v/enti previdenziali	-€ (20.869)	-€ (35.756)
debiti tributari	-€ (92.089)	-€ (34.705)
ratei e risconti passivi	-€ (325.039)	-€ (138.452)
<b>CAPITALE CIRCOLANTE COMMERCIALE</b>	<b>-€ (48.114)</b>	<b>€ 43.767</b>
<b>FONDI RISCHI</b>	<b>-€ (50.000)</b>	<b>€ 0</b>
<b>FONDO TFR</b>	<b>-€ (15.056)</b>	<b>-€ (14.382)</b>
immob.immateriali lorde	€ 2.862.971	€ 2.787.788
f.do ammortamento	-€ (2.745.174)	-€ (2.506.552)

immob.immateriali nette	€ 117.797	€ 281.236
immobilizzazioni materiali	€ 8.123.383	€ 8.143.081
f.do ammortamento	-€ (7.026.332)	-€ (7.116.022)
immobilizzazioni materiali nette	€ 1.097.051	€ 1.027.060
immobilizzazioni finanziarie	€ 1.808	€ 4.808
<b>CAPITALE IMMOBILIZZATO NETTO</b>	<b>€ 1.216.656</b>	<b>€ 1.313.104</b>
<b>CAPITALE INVESTITO NETTO</b>	<b>€ 1.103.486</b>	<b>€ 1.342.489</b>
debiti v/banche	€ 1.683	€ 2.358
a breve	€ 1.683	€ 2.358
a lungo	€ 0	€ 0
altri debiti		
a breve	€ 461.214	€ 343.585
a lungo	€ 0	€ 0
liquidità e mezzi equivalenti	-€ (5.452.336)	-€ (5.749.904)
<b>POSIZIONE FINANZIARIA NETTA</b>	<b>-€ (4.989.439)</b>	<b>-€ (5.403.961)</b>
capitale sociale	€ 500.000	€ 500.000
riserve	€ 4.877.193	€ 5.592.926
utile a nuovo	€ 0	€ 0
utile netto	€ 715.734	€ 653.524
<b>PATRIMONIO NETTO</b>	<b>€ 6.092.927</b>	<b>€ 6.746.449</b>

<b>FONTI DI FINANZIAMENTO</b>	<b>€ 1.103.487</b>	<b>€ 1.342.489</b>
-------------------------------	--------------------	--------------------

### **Indicatori di solidità**

L'analisi di solidità patrimoniale ha lo scopo di studiare la capacità della società di mantenere l'equilibrio finanziario nel medio-lungo termine.

Tale capacità dipende da:

- modalità di finanziamento degli impieghi a medio-lungo termine;
- composizione delle fonti di finanziamento.

Con riferimento al primo aspetto, considerando che il tempo di recupero degli impieghi deve essere correlato "logicamente" al tempo di recupero delle fonti,

gli indicatori ritenuti utili ad evidenziare tale correlazione sono i seguenti:

<b>Descrizione indice</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Margine primario di struttura	5.433.347	4.876.271
Quoziente primario di struttura	5,14	5,01
Margine secondario di struttura	5.447.729	4.941.327
Quoziente secondario di struttura	5,15	5,06

**Il Margine primario di struttura** è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

Mezzi propri – Attivo fisso
-----------------------------

**Il Quoziente primario di struttura** si calcola con il rapporto di correlazione tra:

Mezzi propri
Attivo fisso

**Il Margine secondario di struttura** è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

$(\text{Mezzi propri} + \text{Passività consolidate}) - \text{Attivo fisso}$
--

**Il Quoziente secondario di struttura** si calcola con il rapporto di correlazione tra:

Mezzi propri + Passività consolidate
Attivo fisso

Gli indici di solidità, tutti incrementati rispetto a quelli dell'anno precedente passati, sono la dimostrazione dell'attenta gestione delle fonti di finanziamento della società.

### **Indicatori di solvibilità (o liquidità)**

Scopo dell'analisi di liquidità è quello di studiare la capacità della società di mantenere l'equilibrio finanziario nel breve, cioè di fronteggiare le uscite attese nel breve termine (passività correnti) con la liquidità esistente (liquidità immediate) e le entrate attese per il breve periodo (liquidità differite).

Considerando che il tempo di recupero degli impieghi deve essere correlato "logicamente" al tempo di recupero delle fonti, gli indicatori ritenuti utili ad evidenziare tale correlazione sono i seguenti:

Descrizione indice	31/12/2025	31/12/2024
Margine di disponibilità	5.367.727	5.048.016
Quoziente di disponibilità	6,95	5,59
Margine di tesoreria	5.203.744	4.700.584
Quoziente di tesoreria	6,00	4,30

**Il Margine di disponibilità** è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

$$\text{Attivo corrente} - \text{Passività correnti}$$

**Il Quoziente di disponibilità** si calcola con il rapporto di correlazione tra:

$$\frac{\text{Attivo corrente}}{\text{Passività correnti}}$$

**Il Margine di tesoreria** è un indicatore di correlazione che si calcola con la differenza tra:

$$(\text{Liquidità differite} + \text{Liquidità immediate}) - \text{Passività correnti}$$

**Il Quoziente di tesoreria** si calcola con il rapporto di correlazione tra:

$$\frac{(\text{Liquidità differite} + \text{Liquidità immediate})}{\text{Passività correnti}}$$

### **Altre Informazioni**

Ai sensi dell'art. 2428 del codice civile 2° comma, si precisa che la società non ha effettuato attività di ricerca e sviluppo, non possiede partecipazioni in

imprese collegate e/o controllate, non possiede azioni proprie o azioni o quote di società controllanti anche tramite società fiduciaria o interposta persona.

**Informazioni relative ai rischi ed alle incertezze ai sensi dell'art.2428, comma 2, al punto 6-bis, del Codice Civile.**

Ai sensi dell'art. 2428, comma 2, al punto 6-bis, del codice civile, si precisa che non sussistono strumenti finanziari che presentino profili di particolare rischiosità. Giova segnalare che la società non ha stipulato contratti per strumenti finanziari derivati.

Di seguito si segnalano i principali rischi cui è potenzialmente soggetta la società evidenziando come tali rischi rientrino in una attività normale e quindi non si differenziano sostanzialmente rispetto alle realtà produttive del settore.

**Rischio di credito:** il rischio di credito è rappresentato dall'esposizione della società a potenziali perdite che possono derivare dal mancato adempimento delle obbligazioni assunte dai clienti/utenti. Tale rischio è assolutamente marginale tenuto conto che, per la maggior parte dei ricavi, il pagamento della prestazione avviene all'inizio della stessa trattandosi di clientela composta da soggetti privati.

**Rischio di liquidità:** per rischio di liquidità si intende il rischio che la società abbia difficoltà nel far fronte agli impegni derivanti da passività finanziarie.

Come già segnalato la principale criticità è dovuta all'attività di carattere stagionale che inevitabilmente porta, nei periodi invernali, a dover accedere a

finanziamenti a breve. La società, in questi anni, non ha mai avuto alcuna difficoltà ad ottenerli e la liquidità generata durante il periodo estivo ha sempre permesso il loro rientro.

**Rischio di variazione dei flussi finanziari:** rappresenta il rischio che i flussi finanziari futuri degli strumenti finanziari fluttuino in seguito a variazioni del tasso di interesse.

La società è esposta a tale rischio secondo le normali dinamiche dei mercati finanziari.

**Rischio di tasso:** la società non è soggetto ad un elevato rischio di tasso in quanto non ha in essere finanziamenti.

#### **Informazioni attinenti all'ambiente e al personale**

Non si sono verificati danni causati all'ambiente per cui la società è stata dichiarata colpevole in via definitiva, né inflitte sanzioni o pene definitive per reati o danni ambientali.

L'azienda è impegnata nello sviluppo di prodotti, metodi di lavoro e soluzioni che migliorino l'impatto ambientale e i luoghi di lavoro, sia in relazione alle attività svolte e sia per i propri clienti.

La società ha redatto il "Documento programmatico sulla sicurezza" al fine di adempiere alla normativa prevista per la riservatezza dei dati personali.

Lignano Sabbiadoro, lì marzo 2026

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

FALCONE ROBERTO