

Geschäftsbericht 2022



Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Präsidenten	3
Organe	4
Organigramm	5
Lagebericht	6
<i>Umsatzentwicklung</i>	10
<i>Geschäftsverlauf</i>	10
<i>Mitarbeitende</i>	16
<i>Durchführung Risikobeurteilung</i>	17
<i>Aussergewöhnliche Ereignisse</i>	17
<i>Zukunftsaussichten</i>	18
Bilanz	19
Erfolgsrechnung	20
Geldflussrechnung	21
Verwendung Bilanzergebnis	21
Anhang Jahresrechnung	22
Erläuterung Jahresrechnung	24
Bericht der Revisionsstelle	26

Vorwort des Präsidenten

Liebe Aktionärinnen, liebe Aktionäre

Das vergangene Jahr brachte für uns alle viele neue Herausforderungen, mit denen wir uns auseinandersetzen mussten. Wir mussten lernen, sie zu akzeptieren und mit ihnen zu leben oder notwendige Veränderungen vorzunehmen. Unsere LANDI blieb vor diesen Herausforderungen nicht verschont und wir müssen achtsam sein, damit sie weiterhin erfolgreich ist. Dankbar bin ich, dass wir ein solides Betriebsergebnis, das über den Budgetvorgaben liegt, erreichen konnten.

Für einmal beginne ich mit dem Dank an alle unsere Mitarbeitenden. Einige kenne ich besser, andere weniger. Es freut mich, bei Begegnungen zu sehen, wie sehr sich die Menschen für die LANDI Zola einsetzen. Es sind sehr unterschiedliche Teams, so vielfältig wie die LANDI Zola: das Agrarteam, die TopShop Teams, die LANDI Laden Teams, das Bäckereiteam, das Energieteam, das Administrationsteam, das Unterhaltsteam sowie die Geschäftsleitung und der Verwaltungsrat. Sie alle haben diverse Aufgaben und Funktionen, mit demselben Ziel: eine erfolgreiche LANDI Zola. Mithelfen, dass die LANDI Zola eine attraktive und faire Arbeitgeberin ist und eine starke Partnerin für unsere Bäuerinnen, Bauern, Aktionärinnen und Aktionäre. Wir wollen weiter viel unternehmen, damit sich unsere Mitarbeitenden entsprechend unserem WUM (wertschätzender Umgang mit Mitarbeitenden) zufrieden mit ihrer Arbeitgeberin schätzen, und damit sie uns entsprechend erhalten bleiben. Einen herzlichen Dank auch unseren Aktionärinnen und Aktionären, unseren Kundinnen und Kunden sowie unseren verlässlichen Geschäftspartnern.

Im letzten Geschäftsbericht erwähnte ich, dass einheimische Nahrungsmittel wieder gefragt sind und die Preise sich erholen. Auch die Ernten waren in unserer Region gut und ich habe viele zufriedene Produzentinnen und Produzenten in unserer Getreidesammelstelle angetroffen. Die Kehrseite für uns Landwirtinnen und Landwirte sind die stark gestiegenen Preise unserer Hilfsmittel. Leider bleibt die Landwirtschaft ein beliebter Sündenbock für die Politik und wir werden für viele unserer Zivilisations- und Umweltprobleme verantwortlich gemacht. Sie kennen die Schlagwörter alle bestens. Bleiben wir neugierig und nutzen Chancen durch neue Technologien, Nützlinge, natürliche Präparate und vieles mehr. Hier wollen wir als LANDI zusammen mit der fenaco Genossenschaft unseren Teil zu einer nachhaltigeren Landwirtschaft beitragen. Ich bin beeindruckt von den vielen AGROLINE Produkten, die uns zur Verfügung stehen.

Unsere Infrastruktur soll auf einem guten Stand erhalten bleiben und ändernden Bedürfnissen angepasst werden. In Hegnau ist eine Lagererweiterung in Planung und wir hoffen, dass der Baustart noch in diesem Jahr erfolgt. Der Getreidereiniger im Sammelstellen-Altbau hat sein Lebensende erreicht und ein neuer braucht mehr Platz. Können wir gleichzeitig mit einer Gebäudeerhöhung Platz für kleine Silozellen schaffen und sind solche nötig? Wie viele neue, zurzeit viel diskutierte Produkte werden sich auf dem Markt etablieren und können in unserer Region angebaut werden? Die Antworten auf diese Fragen werden erst in der Zukunft gegeben. Lesen Sie im Folgenden, was bereits Realität ist.

*Jürg Kägi,
Präsident*



Jürg Kägi

Verwaltungsrat und Vorstand

Jürg Kägi, Landwirt	Präsident
Thomas Bachmann, Landwirt	Mitglied
Daniel Braun, fenaco Genossenschaft	Delegierter
Martin Keller, Landwirt	Mitglied
Peter Meier, Dipl. Wirtschaftsprüfer	Mitglied
Hans Nef, Landwirt	Mitglied

Geschäftsleitung

Christian Stahel	Vorsitz/Projekte/Ergänzungsgeschäft
Marc Messerli	Detailhandel
Aline Schmucki	Agrar/Betriebe
Patrick Sidler	RWC/Dienste
Marius Zuber	Energie/Areale und Technik

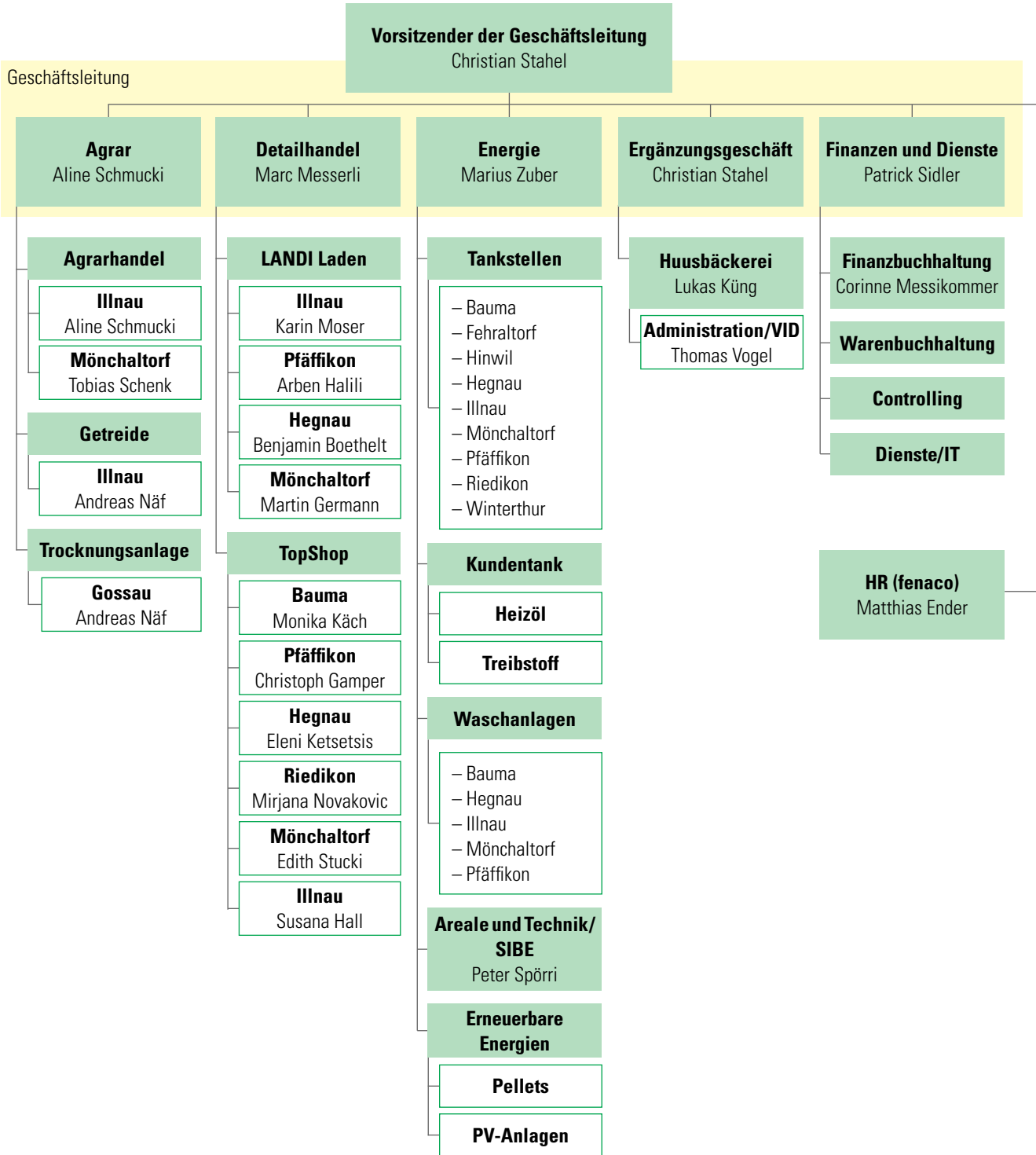
Kadermitarbeitende

Benjamin Boethelt	Leiter LANDI Laden Hegnau
Christoph Gamper	Leiter TopShop Pfäffikon
Martin Germann	Leiter LANDI Laden Mönchaltorf
Arben Halili	Leiter LANDI Laden Pfäffikon
Susana Hall	Leiterin TopShop Illnau
Monika Käch	Leiterin TopShop Bauma
Eleni Ketsetsis	Leiterin TopShop Hegnau
Lukas Küng	Leiter Huusbäckerei
Corinne Messikommer	Leiterin Hauptbuch/Stv. Leitung RWC
Karin Moser	Leiterin LANDI Laden Illnau
Andreas Näf	Leiter Betriebe
Mirjana Novakovic-Vesovic	Leiterin TopShop Riedikon
Tobias Schenk	Leiter Agrarstandort Mönchaltorf
Peter Spörri	Leiter Areale und Technik
Edith Stucki	Leiterin TopShop Mönchaltorf
Thomas Vogel	Leiter Verkauf/Administration Huusbäckerei

Revisionsstelle

BDO AG, Bern

Organigramm



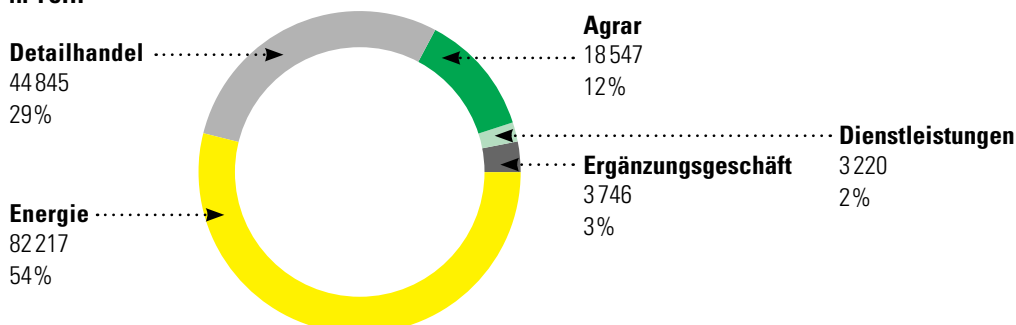
Umsatzentwicklung

Die Umsatzentwicklung unserer LANDI zeigt folgendes Bild:

	2022 TCHF	2021 TCHF
Agrar		
Agrarhandel	10 585	10 828
Getreide	7 962	5 565
Total Agrar	18 547	16 393
Detailhandel		
LANDI Laden	26 559	27 271
TopShop	18 286	18 905
Total Detailhandel	44 845	46 176
Energie		
Tankstellen	44 044	39 114
Kundentank Heizöl	13 561	9 509
Kundentank Treibstoffe	23 963	17 277
Feste Brennstoffe	649	519
Total Energie	82 217	66 419
Ergänzungsgeschäft		
Huusbäckerei	3 730	3 611
Mosterei	16	16
Total Ergänzungsgeschäft	3 746	3 627
Dienstleistungen		
Agrar	1 011	962
Detailhandel	57	34
Energie	1 746	1 592
Immobilien	92	86
Transport	115	92
Administration	199	210
Total Dienstleistungen	3 220	2 976
Umsatz brutto	152 575	135 591
Abzüglich Erlösminderungen	262	325
Umsatz netto	152 313	135 266

Umsatz brutto 2022

in TCHF



Geschäftsverlauf

Agrar

Das Jahr 2022 war geprägt von Preissteigerungen. Diese zogen sich im Geschäftsfeld Agrar durch Verkauf, Logistik, Getreidesammelstelle und Trocknungsanlage mit gestiegenen Produkt-, Energie- und Richtpreisen. Nicht nur die Preise waren turbulent, auch geopolitische Unsicherheiten führten zu Spannungen an den Rohstoffmärkten. Wir sind dankbar und stolz, dass wir gemeinsam mit unseren verlässlichen Partnern die Warenverfügbarkeit jederzeit gewährleistet haben.

Erfreulicherweise waren 2022 wieder gesellige Kundenanlässe und Veranstaltungen möglich, was wir bei diversen Gelegenheiten wie Flurbegehungen, einer Getreidegala oder am Uster Märt auskosteten.

Agrarhandel

Die Umsatzmarke von CHF 10 Mio. wurde 2022 wieder erreicht, das sehr gute Vorjahr aber um –2,2 Prozent verfehlt.

Im Bereich Futtermittel konnte der Umsatz um 2,9 Prozent auf rund CHF 6,7 Mio. gesteigert werden. Dies ist zu einem grossen Teil Preissteigerungen geschuldet. Mengenmässig lag das Ergebnis rund 10 Prozent unter Vorjahr. Die Mengenverluste kommen insbesondere aus dem Handel mit Trockenprodukten, der 2022 preisbedingt einbrach, und aus dem Bereich Geflügelfutter. In den übrigen Futtersortimenten entwickelte sich der Verkauf stabil oder positiv. Der Bedarf nach Raufutter

war aufgrund des trockenen Sommers hoch und im Bereich Pferdefutter erfreuen wir uns weiterhin einer wachsenden Nachfrage.

Der Bereich Sämereien zeigte ein kleines, aber erfreuliches Wachstum auf ein Total von CHF 1,3 Mio. Etwa ein Viertel dieser Käufe werden von Gartenbauern getätigt. Bei der Pflanzennahrung war die Preissteigerung frappant. Ammonsalpeter kostete zeitweise bis zu dreimal so viel, wie noch vor zwei Jahren. Während der Preishöchststände verkauften wir kaum Ware, und selbst als der Preis zeitweise fiel, wurde vorsichtig eingekauft. Die Kundschaft hatte ihre Lager abgebaut und wartete teilweise noch über den Jahreswechsel auf sinkende Preise. Im Bereich Pflanzenschutz sind die politischen Einflüsse weiterhin spürbar. Im Vergleich zu 2021 verkauften wir rund 7 Prozent weniger Pflanzenschutzmittel. Gleichzeitig etablierten sich alternative, neue Pflanzenschutzkonzepte. So auch das Präzisionsgerät ecoRobotix, welches bei unserer Kundschaft über 100 Hektaren Wiesen gegen Blacken behandelte.

Mostobst

Die «Oberländer»-Produkte aus Mostobst der Ernte 2021 stehen seit dem Frühjahr 2022 in unseren LANDI Läden zum Verkauf. Der Absatz reicht jedoch nicht aus, um das gesamte Mostobst der Region über diesen Kanal zu vermarkten. Das produzierte Konzentrat aus der Ernte 2021 wird noch mindestens zwei Jahre reichen. Deshalb wurde das Zürcher Oberländer Mostobst der Ernte 2022, wie schon in früheren Jahren, an die Ramseier Aachtal AG vermarktet. Die Mostobsternte war gesamtschweizerisch rund 30 Prozent tiefer als im



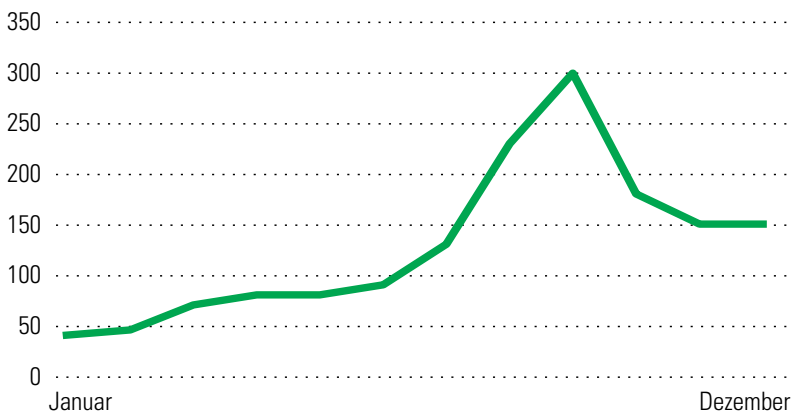
Am 30. April 2022 und 12. November 2022 sammelten wir bei der Trocknungsanlage Gossau Siloballenfolien, Big Bag, Düngersäcke und weitere Erntebindemittel. Die gesammelte Ware wurde nach Eschlikon TG transportiert und dort zu Kunststoffpellets aufbereitet, welche wieder dem europäischen Rohstoffmarkt zugeführt werden.



Am 15. Juni 2022 schüttelten wir, Aline Schmucki und Beat Läderach, uns symbolisch die Hand zur Übergabe der Agrarleitung.

Marktpreise Gas 2022

EUR/MWh



Gaspreise am Spotmarkt 2022, wobei der Preis im Januar bereits etwa dreimal höher lag als 2020

langjährigen Durchschnitt, die Qualität hingegen gut. Daraus resultierte ein tieferer Ernteausgleichsbeitrag (früher Rückbehalt).

Getreidesammelstelle

In der Getreidesammelstelle Illnau nahmen wir rund 17 000 Tonnen Getreide an. Dies entspricht einem durchschnittlichen Jahr. Der Schweizer Sommer 2022 war der zweitwärmste seit Messbeginn. Die Hitze und der Mangel an Niederschlägen führten zu einer ungewöhnlich frühen Getreideernte. Die ersten Gerste-Anlieferungen erhielten wir bereits am 18. Juni. Ende Juli war die Sommerernte grösstenteils abgeschlossen. Das Getreide wurde überwiegend trocken und in einer guten Qualität angeliefert. Wir spürten in der Getreidesammelstelle den Trend zu neuen und alternativen Kulturen. Wir nahmen 2022 beispielsweise mehr Dinkel, Speisemais, Bio-Speisehafer oder Lupinen an, als in den Vorjahren.

Die Maiserträge waren besser, als es die Trockenheit zeitweise vermuten liess. Ein grosser Teil der Maisflächen wurde frisch einsiliert, um die fehlenden Erträge aus dem Grünland zu kompensieren. Die Körnermaismenge in der Getreidesammelstelle Illnau war mit rund 1300 Tonnen durchschnittlich.

In der Getreidesammelstelle machten die gestiegenen Preise mehr Freude als im Agrarhandel oder in der Trocknungsanlage Gossau. Wir durften im Mai für viele Kulturen aus der Ernte 2021 eine erfreuliche Nachzahlung tätigen. Gleich darauf beschloss die Branchenorganisation swissgranum, die Preise von Futtergetreide und Mahlgetreide für die Ernte 2022 anzuheben.

Trocknungsanlage

Der Betrieb der Trocknungsanlage Gossau gestaltete sich äusserst anspruchsvoll. Grund dafür war, dass der Trocknungsprozess grosse Mengen an Erdgas benötigt und der Gaspreis 2022 nie zuvor dagewesene Kapriolen schlug. Die monatlichen Preisschwankungen machten die Mengen- und Personalplanung fast unmöglich. Der Trocknungstarif wurde während der Maisaison von der LANDI Zola und der LANDI Bachtel mit rund CHF 45 000 zugunsten der produzierenden Landwirtschaft subventioniert. Dennoch verzichtete ein grosser Teil der Kundschaft im üblichen Hauptmonat September, aufgrund der hohen Trocknungstarife, auf die Maistrocknung. Auf den Oktober entspannte sich die Preissituation ein wenig und die Trocknungsanlage konnte während etwa drei Wochen ausgelastet werden. Insgesamt wurde 2022 nur etwa die Hälfte an Erntegütern getrocknet, wie in einem üblichen Jahr.

Aline Schmucki,
Leiterin Agrar

Detailhandel

Nach den beiden umsatzstarken Pandemie Jahren 2020 und 2021 kehrte in den LANDI Läden und TopShops der LANDI Zola wieder mehrheitlich Normalität ein. Die Umsätze gingen gesamtheitlich etwas zurück, pendelten sich jedoch auf hohem Niveau ein und somit sind die Resultate letztendlich wiederum erfreulich. Die LANDI Zola setzt im Detailhandel somit knapp CHF 45 Mio. um.

LANDI Läden

Corona hat den Detailhandel in den Jahren 2020 und 2021 stark beeinflusst und stellte uns vor viele Herausforderungen, welche in der Nachbetrachtung sehr gut gemeistert wurden. Die Einflüsse der Pandemie nahmen im letzten Geschäftsjahr laufend ab. Die wohl augenfälligste Massnahme – die Maskenpflicht für Kundschaft und Mitarbeitende – wurde vom Bundesrat Mitte Februar aufgehoben. Man kann also sagen, dass ab diesem Zeitpunkt wieder Normalität einkehrte. In diesem Zusammenhang ja – im Kaufverhalten der Kundinnen und Kunden noch nicht. Es stellte sich im Laufe des Jahres heraus, dass sich in der Pandemie viele Menschen einen schönen Garten eingerichtet, zuhause etliche Projekte umgesetzt oder sich ein E-Bike gekauft hatten. Denn der Absatz ging vor allem bei Artikeln in den Bereichen Gartenmöbel,

Pools, Fahrräder und anderen Freizeitartikeln zurück. Dies kann also auf eine Art Übersättigung zurückgeführt werden. Es kamen jedoch noch zwei weitere Punkte hinzu, welche den Verkauf hemmten. Einerseits die teils sehr grossen Preiserhöhungen, welche sich beispielsweise bei Rasenmähern, Grills oder Tiefkühlern markant zeigten. Diese Erhöhungen wurden unumgänglich, da nicht nur Rohstoffpreise, sondern vor allem auch Logistikkosten für Überseecontainer überdimensional anstiegen. Andererseits löste der Angriffskrieg in der Ukraine auch hierzulande Unsicherheit und Unwohlsein aus. Frau und Herr Schweizer achteten auf ihre Ausgaben. Die Konsumentenstimmung fiel per Ende Jahr unter das bereits tiefe Niveau bei Ausruf des ersten Lockdowns 2020. Unter den beschriebenen Einflüssen ist die Entwicklung der LANDI Läden demnach positiv. Der Laden Illnau erreichte gar das starke Vorjahr. Das kleine Ladenformat S überzeugt also weiterhin. Der frische Ladenauftritt im neuen Konzept sowie das kompetente Verkaufspersonal sind weitere Erfolgsfaktoren. Mit –1,2 Prozent nahe am Vorjahr schloss der Laden Hegnau ab. Die Kundenfrequenz sank um 5 Prozent, was 11 000 Kundinnen und Kunden weniger bedeutet. In Pfäffikon ging der Umsatz um 3,2 Prozent zurück. Ein gewichtiger Faktor dabei ist die mehrmonatige Komplettsperre der Hauptstrasse in Fehraltorf.



Sommerliche Blumenpracht in der LANDI Mönchaltorf

Die Zahlen der letzten drei Jahre zeigen einerseits die ausserordentlich hohen Umsätze im Jahr 2021, aber auch die erfreulichen Steigerungen im letzten Jahr gegenüber dem Jahr 2020 (siehe Tabelle).

Ladenumbau Mönchaltorf

Als letzter der vier LANDI Läden wurde im März der Laden Mönchaltorf auf das neue Ladenkonzept 2.0 umgestellt. Zudem wurden die Lichtenanlagen auf LED umgerüstet. Somit entsprechen nun sämtliche Standorte den aktuellen Konzeptanforderungen, was vor allem die Kundschaft freut. Der hohe Umsatzrückgang in Mönchaltorf ist demnach vor allem auf die Umsatzmonate März und April zurückzuführen.

E-Commerce Umsatz steigt

Das im November 2021 neu gestartete Geschäftsmodell mit Heimlieferung von Online-Bestellungen ab den LANDI Standorten Hegnau und Mönchaltorf entsprach voll und ganz unseren Erwartungen. Die gemachten Prognosen bewahrheiteten sich: Das Bedürfnis für diese Dienstleistung ist in unserem Wirtschaftsgebiet definitiv vorhanden und die Städte

Zürich, Winterthur wie auch Uster nutzen das Angebot überdurchschnittlich stark. Der Einstieg in das Omni-Channel-Model ist also geglückt und soll weiter vorangetrieben werden.

TopShop

Sehr unterschiedlich verlief das Geschäftsjahr 2022 in unseren sechs TopShops. Erfreulich ist die Entwicklung am umsatzstärksten und Zürich nahen Standort Hegnau. Der Umsatz konnte um 2,2 Prozent erhöht werden. Die Kundenfrequenz stieg gegenüber Vorjahr stark an, da wohl wieder vermehrt in die Stadt Zürich gefahren wurde. Ansonsten waren die Umsätze leider rückläufig. Stark getroffen hat es mit Pfäffikon und Illnau zwei TopShops, welche unter der achtmonatigen Strassensperrung in Fehraltorf litten. Vor allem Illnau wurde grossräumig umfahren. In Bauma wiederum kauften genau gleich viele Kundinnen und Kunden ein. Doch sank der Umsatz um satte 4,8 Prozent, da der Kundenfranken um CHF 0.70 zurückging. Bei 165 000 Kundinnen und Kunden macht dies entsprechend viel aus.

Die Umsatzverteilung über die einzelnen Monate war spannend anzuschauen. Einerseits verliefen die Umsatzmonate Juli und August im Sommer positiv, obwohl sehr viele Menschen die Ferien wieder im Ausland verbracht haben. Andererseits fiel das letzte Quartal ab Oktober sehr schwach aus. Der hohe Treibstoffpreis wird eine Teilantwort darauf sein. Wie gross der Einfluss der Konsumentenstimmung, auch aufgrund der angedrohten Energiemangellage und allgemeinen Teuerung, war, kann nicht abschliessend beantwortet werden. Über alle TopShops gesehen, blieb zudem die Frage offen, wie gross der Einfluss von allfälliger Homeoffice-Arbeit war, welche teilweise immer noch blieb oder vielleicht für immer bleiben wird? Die Nachfrage nach Treibstoff und Verpflegung am Arbeitsplatz sank entsprechend.

Marc Messerli
Leiter Detailhandel

Umsatzzahlen LANDI Läden in TCHF

Standort	Umsatz 2022	Umsatz 2021	Umsatz 2020	Veränderung 2021/2022
Illnau	2 848	2 854	2 792	-0,2%
Pfäffikon	7 233	7 474	6 832	-3,2%
Hegnau	8 452	8 554	8 031	-1,2%
Mönchaltorf	8 026	8 388	7 900	-4,3%
Total	26 559	27 270	25 555	-2,6%

Umsatzzahlen TopShop in TCHF

Standort	Umsatz 2022	Umsatz 2021	Umsatz 2020	Veränderung 2021/2022
Pfäffikon	3 202	3 306	3 086	-3,1%
Hegnau	4 691	4 588	4 560	+2,2%
Riedikon	1 984	2 025	1 993	-2,0%
Bauma	2 438	2 561	2 686	-4,8%
Mönchaltorf	3 177	3 271	3 296	-2,9%
Illnau	2 794	3 154	3 111	-11,4%
Total	18 286	18 905	18 732	-3,3%

Energie

Nach den von Corona dominierten Jahren folgte für den Bereich ein Jahr, welches vom Konflikt in der Ukraine stark beeinflusst wurde. Die Volatilität der Preise an den Rohstoffbörsen und die damit einhergehenden hohen Preise an den Tanksäulen und im Kundentank stellten die grösste Herausforderung im Jahr 2022 dar. Die angespannte geopolitische Lage wirkte sich das gesamte Jahr hinweg auf den Bereich Energie aus.

Die anfangs Jahr noch andauernden Lieferengpässe von Produkten wie AdBlue und die unsichere Versorgung von Holzpellets und Strom führten zu markanten Preissteigerungen über alle Produkte, welche die LANDI Zola im Portfolio hat. Die Lockerung und vermehrte Abschaffung der Corona-Restriktionen in Europa stärkten den Individualverkehr.

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben, welche ab Sommer 2023 in Kraft treten und das Verbrennen von Heizöl extra leicht verbieten, wurde bereits im April 2022 das Produkt Heizöl extra leicht aus dem Portfolio der AGROLA und somit der LANDI Zola gestrichen. Die Kundschaft nahm diese Veränderung gut an.

In den Sommermonaten spitzte sich die Lage an den Rohstoffbörsen nochmals zu, dies führte zu weiteren Preiserhöhungen im Einkauf. Gegen Ende des Jahres war eine leichte Preiserholung zu spüren. Das Gleiche kann über die AdBlue Preise ausgesagt werden.

Tankstellen

Die hohen Preise an den Rohstoffbörsen hatten einen starken Einfluss auf die Zapfsäulenpreise an den Tankstellen. Die Preise an den Tankstellen stiegen teils deutlich über die Zwei-Franken-Marke. Dies führte

dazu, dass die Säulenpreise gesamtschweizerisch in den Medien diskutiert wurden. Die Kundinnen und Kunden wurden im Verlauf des Jahres immer preissensibler. Gleichzeitig fand auf dem Markt eine regionale Vereinheitlichung der Tankstellenpreise statt. Dieser Trend förderte auch das vom TCS gegen Ende Jahr eingeführte Benzinpreisvergleichstool. Dieses wird im Wirtschaftsgebiet der LANDI Zola rege genutzt und setzt einen noch stärkeren Fokus auf die Preisgestaltung der Säulenpreise.

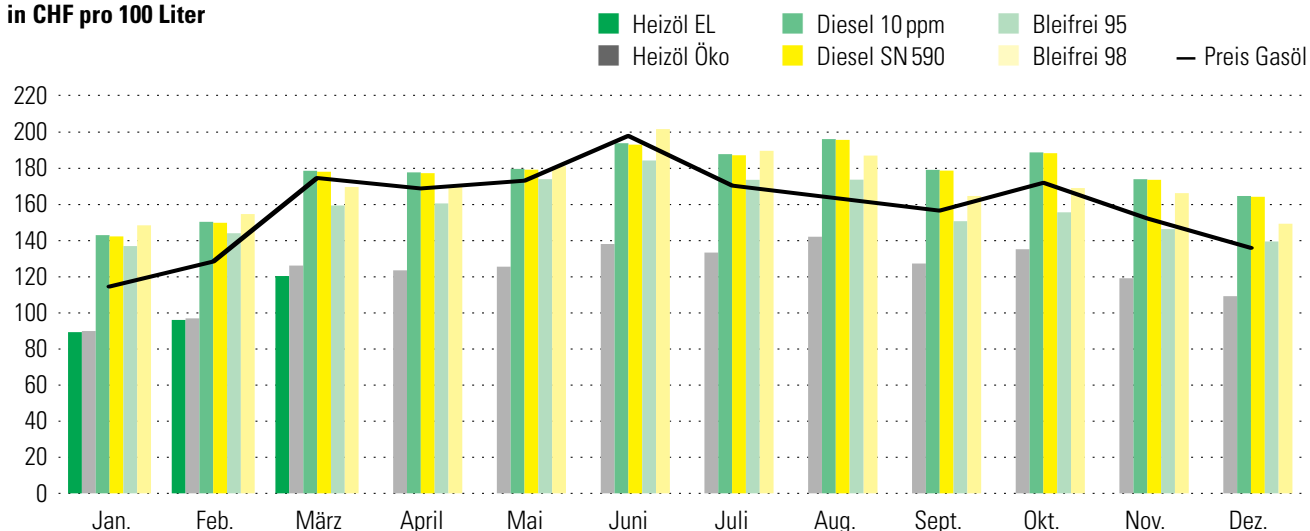
Nebst der hohen Preise wirkt sich das hybride Arbeiten, welches sich durch die Pandemie etabliert hat, weiterhin negativ auf die Tankstellenabsatzzahlen (Liter) aus. Dies veranschaulicht die Grafik auf Seite 12 zum Absatzvergleich bei den Tankstellen. Zusammenfassend können als Gründe für den Rückgang an den Tankstellen der Preiskampf unter den Anbietern, die Preissensibilität der Kundschaft sowie das vermehrte Homeoffice genannt werden.

Zahlenüberblick

Im Jahr 2022 veränderte sich an der Verteilung des Absatzvolumens der Tankstellen nichts. Hegnau (18 Prozent) war wie im Vorjahr die absatzstärkste Tankstelle, gefolgt von Pfäffikon (16 Prozent) und Illnau (15 Prozent). Im Vergleich mit dem Vorjahr, konnte Illnau nicht mit dem Absatzvolumen von Pfäffikon mitwachsen. In den Vorjahren waren diese zwei Standorte gleich auf, im Jahr 2022 konnte Pfäffikon mit 3,6 Mio. Liter trotz Strassensperre das Absatzvolumen gegenüber Illnau (3,5 Mio. Liter) um 100 000 Liter ausbauen. Dies kann auf die tieferen Preise in der Region zurückgeführt werden. Der Gesamtabsatz der

Preisentwicklung 2022

in CHF pro 100 Liter



neun Tankstellen betrug 22,6 Mio. Liter. Gegenüber Vorjahr verloren alle Tankstellen der LANDI Zola 2,2 Mio. Liter. Der stärkste Absatzrückgang fand bei den stand alone Tankstellen statt. Fehraltorf verlor 32,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr, Hinwil 13,1 Prozent und Winterthur 10,2 Prozent. Die Strassensperre, welche von März bis September andauerte, hatte einen immensen Einfluss auf die Tankstellenfrequenz in Fehraltorf, Illnau und Pfäffikon. Die weiteren Tankstellen der LANDI Zola wurden im Absatz durch die eingangs erwähnten Faktoren beeinflusst. Dadurch zeichnet sich das nachfolgende Bild, welches aufzeigt, dass alle Tankstellen im Absatz einen Rückgang in Litern hinnehmen mussten. Über den

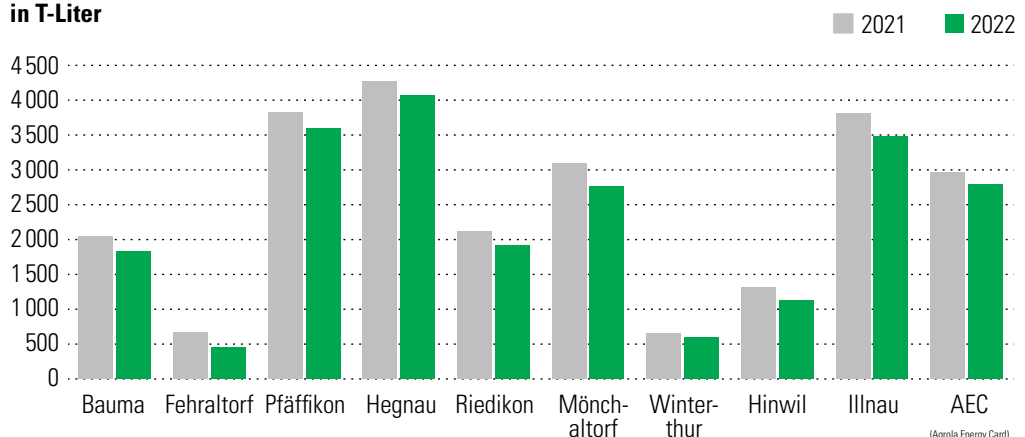
gesamten Tankstellenbereich kann, dank des höheren Preisgefüges, frankenmässig eine positive Bilanz gezogen werden. Der Umsatz konnte im Jahr 2022 von CHF 39,1 Mio. auf CHF 44 Mio. gesteigert werden.

Autopflege

Diverse Wettereinflüsse sorgten dafür, dass die Waschanlagen und Waschplätze rege genutzt wurden. Als spezielles Ereignis kann der Saharastaub im Frühling erwähnt werden. Im Winter sorgten hohe Temperaturen und gesalzene Strassen für die Kundenfrequenz an den Carwash-Standorten. Der Umsatz kam 2022 bei CHF 1.7 Mio. (plus 7,3 Prozent gegenüber 2021) zu liegen. Die Portalwaschanlagen konnten alle

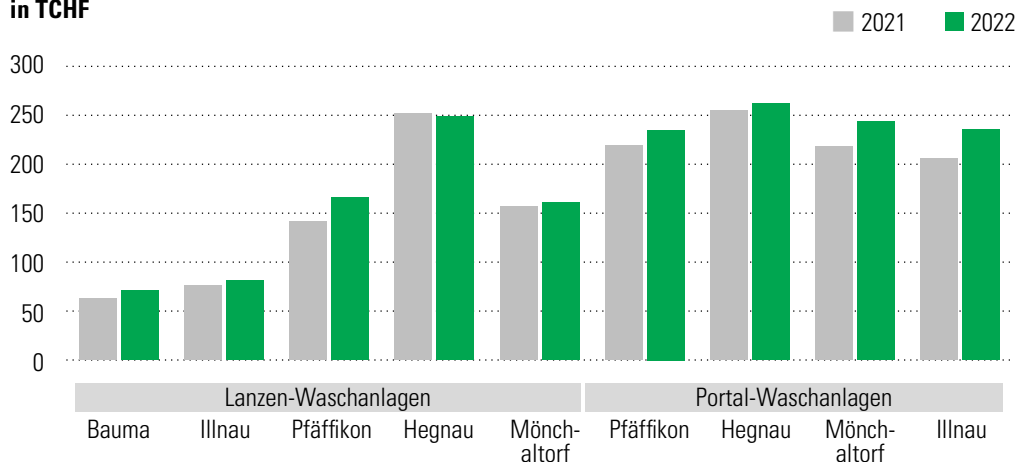
Tankstellen Absatzvergleich

in T-Liter



Waschstandorte Umsatz

in TCHF

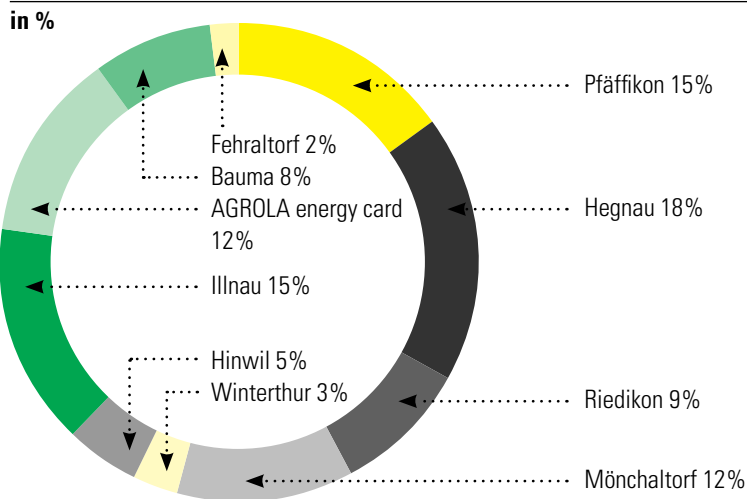


den Umsatz erneut steigern. Bei den Lanzenwaschplätzen (LWA) wuchs, mit Ausnahme von Hegnau, ebenfalls an allen Standorten der Umsatz. Der Rückgang in Hegnau kann auf die diversen Ausfälle der Anlage zurückgeführt werden. Die Anlage ist bereits über zehn Jahre alt und hatte im Jahr 2022 diverse Fehler und Funktionsstörungen, welche zu Ausfällen führten. Die angespannte Liefersituation auf den Weltmärkten betraf ebenfalls die Ersatzteile, was die Ausfälle noch zusätzlich verlängerte.

Kundentank

Beim Heizöl war die Erhöhung der CO₂-Abgabe 2021 ein Faktor, welcher sich auf die Bestellungen im Winter und Frühling 2022 auswirkte. Hinzu kam, dass die tieferen Preise von Dezember 2021 und Januar 2022 durch den Kriegsbeginn in der Ukraine im Februar extrem schnell nach oben zogen. Die Preise erreichten Höchstwerte und die Kundschaft war verunsichert. Dies zeichnete sich unter anderem im vorsichtigen Bestellverhalten ab. Die mediale Aufmerksamkeit auf die möglichen Blackouts und die Strom- respektive Energiemangellage, welche im Winter drohen könnte, verstärkte dieses zusätzlich. Hinzu kam, dass der Dezember in der Tendenz mit sommerlichen Temperaturen aufwartete. Zusätzlich musste festgestellt werden, dass unterjährig

Umsatzaufteilung nach Tankstelle



die erhaltenen Lieferantenpreise nicht mit jenen der Mitbewerber mithalten konnten, was dazu führte, dass die LANDI Zola bei grösseren Heizölmengen oft preislich als nicht attraktiv empfunden wurde.



Hegnau Waschdrang im März 2022.

Beim Treibstoff konnte der Absatz hingegen erhöht werden. Hier konnte die Menge um 660 000 Liter auf 13,6 Mio. Liter gesteigert werden. Die Preisgestaltung durch den Lieferanten war bei diesem Produkt näher an den weiteren Mitbewerbern der LANDI Zola. Über den gesamten Kundentank konnte der Absatz 2022 nicht weiter ausgebaut werden. Der Rückgang über alle Produkte beträgt 1,2 Mio. Liter.

Der Umsatz über alle Produkte profitierte von dem höheren Preisniveau und konnte beim Heizöl auf CHF 13,6 Mio. gesteigert werden. Dies entspricht einer Zunahme von CHF 4,1 Mio. verglichen mit 2021. Beim Treibstoff konnte ein Umsatz von CHF 24 Mio. erzielt werden, dies entspricht einem Plus von CHF 6,7 Mio.

Feste Brennstoffe

Der Holzpellets-Markt wurde durch die vielen neuen Heizungen und die schlechte Verfügbarkeit von Pellets aufgrund des mangelnden Holzes und den fehlenden Logistikkapazitäten beeinflusst. AGROLA als einzige Lieferantin der LANDI Zola kündigte diese Engpässe bereits früh im Jahr an. Dies führte dazu, dass die Kundinnen und Kunden auf die Situation aufmerksam gemacht und ihre Lager im Frühling und Sommer befüllt wurden. Die Preise stiegen aufgrund der Angst vor Versorgungsengpässen im Winter weiter an. Im zweiten Semester zeichnete sich bei diesem Produkt ebenfalls wie beim Heizöl eine Preisdifferenz zwischen dem Lieferanten der LANDI Zola und Drittlieferanten ab. Hinzu kam, dass Produkte wie der «Big-Bag» nicht mehr angeboten wurden. Die erschwerte Beschaffungslage und die Logistik sowie die Preisdifferenzen sind Gründe, weswegen in diesem Bereich ein Absatzrückgang von 300 000 Tonnen (18,7 Prozent) ausgewiesen wird. Der Umsatz der festen Brennstoffe

stieg 2022 um CHF 100 000 auf CHF 700 000, was einer Zunahme von 16,7 Prozent gegenüber 2021 entspricht.

Neue Energien

Im September 2022 konnte in Mönchaltorf die zweite Elektro-Schnellladestation (SLS) der LANDI Zola in Betrieb genommen werden. Nach einer eher mässigen Anfangsphase wurde die Nutzung durch unsere Kundinnen und Kunden bis Ende Jahr kontinuierlich gesteigert.

2022 wurde mit den zwei Stationen ein Umsatz von CHF 39 000 realisiert. CHF 8000 stammen von der im September eröffneten SLS und die restlichen CHF 31 000 stammen von der SLS Hegnau, welche das erste komplette Kalenderjahr am Netz war.

Zusätzlich wird mit der Eröffnung der neuen Elektro-schnellladestation am Standort in Illnau 2023 die Elektrifizierung der Standorte der LANDI Zola weiter vorangetrieben.

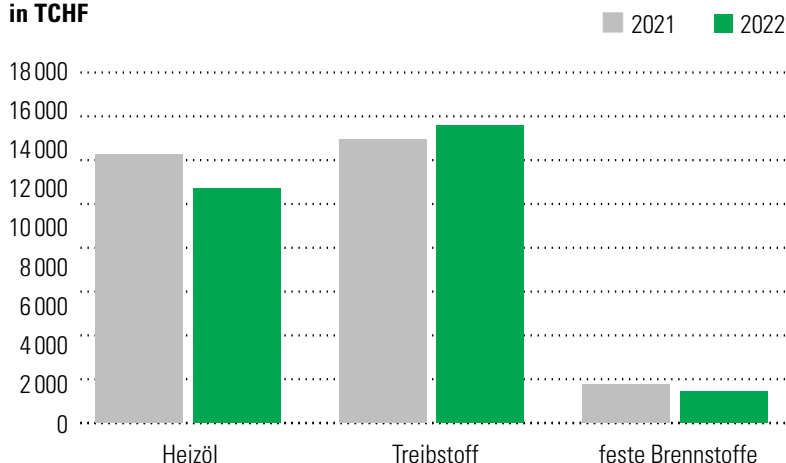
Ausblick

Abschliessend kann gesagt werden, dass das Jahr 2022 im Bereich Energie durch viele Herausforderungen geprägt war. Der anhaltende Krieg in der Ukraine und die geopolitischen Spannungen auf der Welt werden die Herausforderungen 2023 nicht mindern. Der Fokus liegt weiterhin bei den fossilen Brenn- und Treibstoffen und wird mit den alternativen Energieformen abgerundet. Der Bereich Autowaschen rückt vermehrt in den Fokus, da hier ein grosses Potenzial für die Zukunft liegt. Mit dem Ersatz der Lanzenwaschanlage 2023 in Hegnau wird ein erster Schritt in diese Richtung unternommen.

*Marius Zuber
Leiter Energie*

Umsatzentwicklung Kundentank

in TCHF



Huusbäckerei

Die personelle Verstärkung in Gesamtleitung und Verkauf war insbesondere bei der angestrebten Kundengewinnung nicht von Erfolg gekrönt. Die Rahmenbedingungen haben sich verschlechtert und die Huusbäckerei steht vor der Schliessung.

Diese Einleitung kann nicht schöngeredet werden. Noch vor einem Jahr wurde an dieser Stelle berichtet, dass die Huusbäckerei fit gemacht wird für die Zukunft. Uns schienen die Voraussetzungen als gegeben. Die Präsenz am Markt war sehr stark, die Produkte wurden verbessert, die Abläufe immer weiter optimiert und die Mitarbeitenden waren bereit, mitzuarbeiten.

Speziell am Markt mussten wir feststellen, dass dieser äusserst hart umkämpft ist. So ist es uns kaum gelungen, Drittkunden mit einem relevanten Bestellvolumen für uns zu gewinnen. Der Preiskampf in der Branche ist enorm. Dies führte zur bitteren Erkenntnis, dass wir mit Drittkunden nicht wesentlich wachsen können und auch noch Geld verdienen würden. Parallel dazu versuchten wir durch enge Betreuung, das Umsatzvolumen bei den bestehenden Kunden (Volg

Läden) zu erhöhen. Da spielte uns das schweizweite Backwarenkonzept von Volg leider nicht in die Hände. Auch bei den benachbarten LANDI waren wir nicht sehr erfolgreich, verfolgen diese mit ihren Volg Läden andere Strategien.

Die besten Kunden der Huusbäckerei sind unsere sechs eigenen TopShops und einige benachbarte LANDI. Diese realisieren im Durchschnitt einen dreimal höheren Umsatz, als es die Volg Läden tun.

Unsere Analysen zeigten, dass wir mit der angedachten Wachstumsstrategie nicht die nötigen Ergebnisse erzielen würden. Die historisch schlechten Resultate können auch durch Sparmassnahmen nicht entscheidend verbessert werden. Dazu kommen die Marktaussichten im Detailhandel generell - mit immer mehr Frischbackbrot in unzähligen Läden.

All dies drängte uns zum Schluss, dass die Huusbäckerei so nicht überlebensfähig sein würde. Per Ende 2022 wurden die entsprechenden Massnahmen eingeleitet.

Christian Stahel
Vorsitzender der Geschäftsleitung



Strategietag Verwaltungsrat und Geschäftsleitung (v. l. n. r.: Marc Messerli, Jürg Kägi, Christian Stahel, Beat Läderach, Aline Schmucki, Hans Nef, Daniel Braun, Peter Meier, Patrick Sidler, Marius Zuber. Es fehlen Martin Keller und Thomas Bachmann)

Mitarbeitende

	2022	2021
• Anzahl Mitarbeitende	161	165
• Anzahl Personaleinheiten	127,5	131

Personalstatistik

Anzahl Mitarbeiterinnen:	100
Anzahl Mitarbeiter:	61
Durchschnittsalter:	41
Durchschnittliches Dienstalter:	6,6

Erfolgreiche Lernende

Die LANDI Zola engagiert sich seit mehreren Jahren intensiv für die Ausbildung von jungen Berufsleuten und bildet gesamthaft sechs Lernende in den Berufsgattungen Detailhandel und Administration aus. Folgende Lernende schlossen im Jahr 2022 erfolgreich ihre Ausbildung ab:

Carole Dörig	Detailhandelsfachfrau EFZ
Elvis Idrizi	Detailhandelsfachmann EFZ
Giuseppe Politi	Detailhandelsassistent EBA

Pensionierungen

Denise Amrein	TopShop Pfäffikon
Christa Betschart	LANDI Laden Pfäffikon
Cornelia Cornberg	LANDI Laden Illnau
Marta Weber	TopShop Pfäffikon

Dienstjubiläen

Folgende Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durften im Jahr 2022 ihr Dienstjubiläum feiern:

5 Dienstjahre

Natascha Almeida	Huusbäckerei, Mönchaltorf
Christian Born	Areale und Technik, Illnau
Durmus Capakci	Huusbäckerei, Mönchaltorf
Sabrina Ciger	TopShop Pfäffikon
Nicole Jud	Agrar, Illnau
Lea Pascucci	LANDI Laden Pfäffikon
Viviane Pecorelli	TopShop Pfäffikon
Jennifer Ueltschi	LANDI Laden Pfäffikon
Willi Vögeli	Getreidesammelstelle, Illnau

10 Dienstjahre

Anna Bamert	LANDI Laden Illnau
Cornelia Cornberg	LANDI Laden Illnau
Claudia Dietliker	LANDI Laden Hegnau
Melissa Estevez	LANDI Laden Mönchaltorf
Corinne Messikommer	RW/Dienste, Illnau
Karin Moser	LANDI Laden Illnau

15 Dienstjahre

Daniela Fankhauser	LANDI Laden Pfäffikon
Monika Käch	TopShop Bauma

20 Dienstjahre

Ueli Brüngger	Getreidesammelstelle, Illnau
---------------	------------------------------

25 Dienstjahre

Andrea Giordano	TopShop Mönchaltorf
-----------------	---------------------

Wir gratulieren allen Jubilarinnen und Jubilaren und danken herzlich für ihr grosses Engagement in der LANDI Zola.



Gute Stimmung beim Mitarbeiterausflug ins Westerndorf

WUM Aktivitäten

WUM steht für **W**ertschätzender **U**mgang mit **M**itarbeitenden. Unter diesem Titel läuft der ganze Personalprozess von der Gewinnung, Begleitung, Förderung und Verabschiedung von unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Zudem soll mit WUM die Gesundheit der Mitarbeitenden gefördert werden. Vor gut einem Jahr wurde dieses neue System und diese Philosophie eingeführt und seither gelebt. Kleine Aufmerksamkeit und gemeinsame Aktivitäten lassen die Mitarbeitenden die ehrliche Wertschätzung seitens LANDI Zola spüren. Mit einer Orangen-Aktion (Vitamin C), bike to work (Fitness), einem Badetuch (Erholung) oder einer Abendwanderung als Beispiele durften alle vom WUM-Gedanken profitieren. Der Anfang ist gemacht. Das Leben von WUM hat noch sehr viel Potenzial und soll insbesondere vom Kader unterstützt und verbreitet werden. Damit werden wir in Zukunft eine neue Kultur schaffen und damit die Fluktuation senken können.

Arbeitskräftemangel

Der Begriff Fach- und Arbeitskräftemangel ist in aller Munde und wir erleben diesen im Alltag immer ausgeprägter. Als Arbeitgeberin sind wir stark gefordert, diesem Thema zu begegnen und uns auf die neuen Anforderungen einzustellen. Wir versuchen, attraktive Arbeitsbedingungen zu schaffen und auf die Wünsche der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter Rücksicht zu nehmen. Die Herausforderungen, die daraus resultieren, sind enorm. Wir arbeiten sehr stark an diesem Thema und erhalten zum Glück auch Unterstützung innerhalb der fenaco, sodass die Wochenarbeitszeit von 43 auf 42 Stunden reduziert wurde per 1. Januar 2023. Dies in allen Betriebszweigen, wobei in den TopShops GAV-bedingt bereits in Vergangenheit die 42-Stunden-Woche eingeführt war.

Mitarbeiterausflug

An einem Sonntag im September 2022 reiste eine Hundertschaft von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern zusammen mit ihren Partnerinnen und Partnern in zwei Reisebussen nach Ramsei in die HSR-Arena. Während der Name des Ziels wenig aussagekräftig ist, überraschte das Westerndorf umso mehr mit vielen Attraktionen, Spielen und kulinarischen Leckerbissen. In Teams wurde ein abwechslungsreicher Wettbewerb durchgeführt und die glücklichen Gewinnerinnen und Gewinner erkoren. Schön war es zu sehen, wie sich die Anwesenden bunt mischten und sich neue Bekanntschaften ergaben. Zudem durften wir erleben, wie Flugo mit der Motorsäge, begleitet von Hardrock-Musik, einen «Holz-WUM» kreierte. Mit diesem durften wir eine bleibende Erinnerung vom Ausflug mitnehmen.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Im Geschäftsjahr 2022 wurde der TopShop Riedikon zweimal überfallen. Ein weiterer Überfall in derselben Zeit konnte vereitelt werden. Glücklicherweise mussten unsere Mitarbeitenden nie Schaden an Leib und Leben erfahren. Dennoch ist die psychische Belastung nach einem bewaffneten Raubüberfall enorm. Den betroffenen Mitarbeitenden wurde immer psychologische Hilfe angeboten. Bei den Überfällen wurde jeweils Geld erbeutet. Als Massnahme aus den Ereignissen wurden die Videoüberwachung modernisiert und das Zutrittssystem angepasst, sodass die Mitarbeitenden den Zutritt aktiv steuern können. An dieser Stelle bedanken wir uns bei allen Mitarbeitenden im Detailhandel für deren optimistische Haltung und professionellen Umgang mit dem Risiko.

Durchführung Risikobeurteilung

Die LANDI Zola ist in das Risikomanagementsystem der fenaco-LANDI Gruppe eingebunden. Die Gesellschaft erfasst und bewertet in einem jährlich wiederkehrenden Prozess die wesentlichen Risiken, definiert Massnahmen und stellt deren Umsetzung sicher. Die Durchführung des Prozesses nach den Standards der fenaco-LANDI Gruppe wird durch einen Risikomanagement-Verantwortlichen koordiniert.



Der «Flugo-WUM» ist erschaffen.

Zukunftsaussichten

Was wird uns nach der Corona-Pandemie, den Lieferengpässen, den dramatischen Preiserhöhungen und dem Ukraine-Krieg herausfordern? Weder meine Kristallkugel im Büro noch die besten Expertinnen oder Experten können diese Frage beantworten. Immerhin führt diese Erkenntnis zum Schluss, dass die Planungsunsicherheit wohl noch nie so gross war, wie heutzutage.

Dennoch machen wir uns immer wieder Gedanken, wie die Zukunft aussehen wird, wo wir uns weiter entwickeln könnten und worauf wir achten müssen. Das Dreieck zwischen Kundschaft, Mitarbeitenden und Lieferanten sollte idealerweise gleichseitig sein. All diesen Anspruchsgruppen wollen wir gerecht werden und gut mit ihnen zusammenarbeiten. Als Optimist würde ich sagen, dass uns dies ganz gut gelingt. Was heisst das für die einzelnen Bereiche?

Immer exponierter wird der gesamte Bereich **Agrar**. Alle reden mit, wissen es besser und haben die Lösung für die Zukunft. Wir haben die Lösung nicht. Für uns nehmen wir aber in Anspruch, dass wir eine professionelle Beratung unserer Kundinnen und Kunden sicherstellen können. Unsere Mitarbeitenden bilden sich laufend weiter und sind auf dem neusten Stand. Innovationen wie ecoRobotix und Barto nehmen wir in unser Geschäftsmodell auf und bieten eine Lösung. Wir werden die Beratung für die Einführung von Barto aufbauen und Unterstützung bieten. Für die Getreidesammelstelle und die Grastrocknungsanlage wollen wir einen effizienten und kundenfreundlichen Betrieb sicherstellen. Zudem werden wir Lösungsvarianten für den zukünftigen Betrieb der Trocknungsanlage ausarbeiten.

Der **Detailhandel** wird immer digitaler. Nach einem enormen Wachstum dieses Segmentes in den Pandemie-jahren hält der Trend zu Online-Bestellungen an. In den LANDI Läden wollen wir diesem Trend Rechnung tragen und das Geschäft ausweiten. Der geglückte Start dieses Modells vor gut einem Jahr hat uns bestätigt, dass wir damit auf dem richtigen Weg sind. Es wird auch so sein, dass sich unsere Kundschaft immer mehr im Internet über Produkte informieren will, bevor diese im Laden oder online gekauft werden. Mit der LANDI App haben wir für alle eine zeitgemässe Lösung. Über diesen QR-Code kann die App direkt auf das Handy geladen werden.

Das Kaufverhalten der Kundinnen und Kunden im TopShop hat sich in den vergangenen Jahren verändert. Die Konkurrenz in diesem Bereich ist mittlerweile riesig. Die Öffnungszeiten vieler Detaillisten wurden verlängert, die Attraktivität der TopShops ist generell gesunken, der Preiskampf wird härter. Der Veränderungsprozess ist im Gang. Es werden neue

Geschäftsmodelle geprüft, um auch in Zukunft ein zeitgerechtes Format zu haben. Damit wollen wir die Kundinnen und Kunden dem Zeitgeist entsprechend bedienen.

Viel diskutiert ist die **Energie** allgemein. Die fossilen Brenn- und Treibstoffe sollen weichen, alternative sollen deren Platz übernehmen. Strom, Wasserstoff, synthetische Kraftstoffe sind Oberbegriffe. Zur Gewinnung dieser Energien müssen Infrastrukturen in Form von Photovoltaik-, Windkraft-Anlagen und ähnlichem gebaut werden. Wir sind insbesondere bei Photovoltaikanlagen mit dabei. An den Tankstellen wird es immer mehr Schnellladestationen für Elektrofahrzeuge geben. Bis im Sommer 2023 gibt es deren drei in der LANDI Zola. Wie allerdings die Tankstelle der Zukunft aussehen wird, darüber scheiden sich die Geister nach wie vor. Bestehendes wird noch über Jahre verfügbar und vorhanden sein. Wir werden sicherstellen, dass unsere Kundinnen und Kunden noch lange davon profitieren können, verschliessen uns aber vor den neuen Energien ganz und gar nicht. Zudem sehen wir in Zukunft für uns im Bereich der Fahrzeugpflege ein mindestens so grosses Potenzial wie heute. Dem Wunsch nach Wasch- und Pflegeservice wollen wir verstärkt gerecht werden.

Die **Hausbäckerei** wird nicht weiterbetrieben. Alle Versuche, den Bereich profitabel zu machen, waren nicht von Erfolg gekrönt. Der Markt ist äusserst hart umkämpft und dem nötigen Wachstum sind zu viele Grenzen gesetzt. Für die betroffenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter werden sozial verträgliche und gute Lösungen gesucht. Wir werden alles daransetzen, diese in allen Belangen zu unterstützen, um ihnen eine gute Zukunft zu ermöglichen.

Die **Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter** waren und sind auch in Zukunft unser wertvollstes Gut. Wir wollen ihnen Sorge tragen und sie bestmöglich begleiten und fördern. Sie sollen bei der LANDI Zola gut und wertschätzend behandelt werden. Wir wollen, dass sie Freude an der Arbeit haben und sich wohl fühlen. So stellen wir sicher, dass auch unsere Kundinnen und Kunden, wie auch alle anderen Anspruchsgruppen zuvorkommend, kompetent und freundlich behandelt werden. Es wird höchst anspruchsvoll sein, allen Bedürfnissen gerecht zu werden. Wir arbeiten deshalb intensiv mit all unseren Kaderleuten. Dazu haben wir ein neues Format geschaffen. Mit Ka-WUM gibt es neu eine Plattform für den Austausch aller Kadermitarbeitenden auf Augenhöhe. Wir wollen **WUM (Wertschätzender Umgang mit Mitarbeitenden)** leben. So werden wir erfolgreich sein.

*Christian Stahel
Vorsitzender der Geschäftsleitung*

LANDI App
für Android



LANDI App
für iOS



Bilanz

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
	Fr.	Fr.
Flüssige Mittel	167'567	173'106
Forderungen Lieferung + Leistung	7'179'331	8'341'661
Kontokorrent fenaco Genossenschaft	0	556'966
Übrige kurzfristige Forderungen	756'601	858'563
Warenvorräte	5'666'160	4'786'917
Aktive Rechnungsabgrenzungen	184'206	7'709
Umlaufvermögen	13'953'865	14'724'922
Darlehen und Finanzanlagen	4'429'806	3'916'406
Mobile Sachanlagen	2'209'020	1'974'257
Anlagen im Bau	297'563	12'122
Immobilien Sachanlagen	12'393'143	12'771'639
Anlagevermögen	19'329'532	18'674'424
Aktiven	<u>33'283'397</u>	<u>33'399'346</u>
Verbindlichkeiten Lieferung + Leistung	1'567'216	1'056'735
Kontokorrent fenaco Genossenschaft (verzinslich)	1'041'708	0
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	350'000	450'000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	518'649	582'656
Passive Rechnungsabgrenzungen	237'519	876'679
Kurzfristige Rückstellungen	2'713'041	1'998'711
Kurzfristiges Fremdkapital	6'428'133	4'964'781
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	10'725'000	13'875'000
Langfristige Rückstellungen	3'997'971	3'670'611
Langfristiges Fremdkapital	14'722'971	17'545'611
Grundkapital	4'000'000	4'000'000
Gesetzliche Gewinnreserven	2'000'000	655'000
Freiwillige Gewinnreserven	4'685'000	3'675'000
Bilanzergebnis	1'447'293	2'558'954
Eigenkapital	12'132'293	10'888'954
Passiven	<u>33'283'397</u>	<u>33'399'346</u>

Erfolgsrechnung

	2022	2021
	Fr.	Fr.
Warenverkauf	149'092'572	132'289'309
Warenaufwand	-130'203'105	-112'182'133
Bruttogewinn	18'889'467	20'107'176
Dienstleistungen	3'220'027	2'976'444
Betriebsertrag	22'109'494	23'083'620
Lohnaufwand	-8'966'071	-9'154'402
Sozialleistungen	-1'433'781	-1'434'010
Übriger Personalaufwand	-188'855	-199'195
Personalaufwand	-10'588'707	-10'787'607
Mietaufwand	-2'302'996	-2'358'030
Unterhalt und Reparaturen	-757'117	-851'127
Ausgangsfrachten	-226'861	-89'267
Energieaufwand	-951'422	-821'946
Übriger Betriebsaufwand	-678'744	-636'074
Sachversicherungen, Abgaben	-236'480	-214'572
Verwaltungsaufwand	-1'363'028	-1'379'419
Werbe- und Verkaufsaufwand	-48'963	-96'709
Sonstiger Betriebsaufwand	-6'565'611	-6'447'144
Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen + Steuern (EBITDA)	4'955'176	5'848'869
Abschreibungen mobile Sachanlagen	-960'078	-1'249'371
Abschreibungen immobile Sachanlagen	-627'490	-719'509
Abschreibungen	-1'587'568	-1'968'880
Verlust aus Abgang mobile Sachanlagen	0	-499
Gewinn aus Abgang mobile Sachanlagen	12'365	30'184
Betriebsergebnis vor Zinsen + Steuern (EBIT)	3'379'973	3'909'674
Finanzaufwand	-66'067	-120'591
Finanzertrag	276'913	258'094
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)	3'590'819	4'047'177
Ausserordentlicher Aufwand	-1'706'324	-885'000
Ausserordentlicher Ertrag	0	90'000
Direkte Steuern	-441'156	-694'054
Statutarisches Ergebnis	1'443'339	2'558'123

Geldflussrechnung

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Fr.	Fr.
Statutarisches Ergebnis	1'443'339	2'558'123
Abschreibungen	1'587'568	1'968'880
Veränderung von Rückstellungen	1'041'690	84'491
Andere nicht liquiditätswirksame Positionen	60'000	85'000
Verlust aus Abgang von Sachanlagen	0	499
Gewinn aus Abgang von Sachanlagen	-12'365	-30'184
Cashflow	4'120'232	4'666'809
Geldfluss aus Nettoumlaufvermögen	-44'134	-1'334'139
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	4'076'098	3'332'670
Investitionen in Finanzanlagen	-513'400	-492'900
Investitionen in Sachanlagen	-1'761'436	-2'064'834
Erlös aus Verkauf von Sachanlagen	44'525	41'115
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-2'230'311	-2'516'619
Ergebnis vor Finanzierung	1'845'787	816'051
Veränderung Finanzierung fenaco	1'598'674	2'435'578
Abnahme aus langfr. Finanzierungsvereinbarungen	-3'250'000	-3'050'000
Ausschüttungen von Eigenkapital	-200'000	-200'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-1'851'326	-814'422
Veränderung Flüssige Mittel	-5'539	1'629
Flüssige Mittel Anfang Jahr	173'106	171'477
Flüssige Mittel Ende Jahr	167'567	173'106
Nachweis Veränderung Flüssige Mittel	-5'539	1'629

Verwendung Bilanzergebnis

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
	Fr.	Fr.
Vortrag vom Vorjahr	3'954	831
Statutarisches Ergebnis	1'443'339	2'558'123
Bilanzergebnis	1'447'293	2'558'954
Ausschüttung einer Dividende	-200'000	-200'000
Zuweisung an freiwillige Gewinnreserven	-1'242'000	-1'010'000
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven	0	-1'345'000
Vortrag auf neue Rechnung	5'293	3'954

Anhang Jahresrechnung

2022

2021

Fr.

Fr.

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

Allgemeiner Grundsatz

Buchführung und Rechnungslegung der Unternehmung erfolgen nach den Ausführungen des Standards "Finanzielle Führung LANDI". Neben den gesetzlichen Bestimmungen ist dieser Standard mit den entsprechenden Vorgaben der fenaco Gruppe abgestimmt. Es ist zu berücksichtigen, dass zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens die Möglichkeit zur Bildung und Auflösung von stillen Reserven wahrgenommen wird.

Definition Nahestehende Personen

Beteiligte: fenaco Genossenschaft und Gesellschaften, an welchen die fenaco Gruppe eine Mehrheitsbeteiligung hält.

Beteiligungen: Gesellschaften, an welchen mindestens 20 % direkt oder indirekt gehalten werden.

LANDI: Gesellschaften der fenaco-LANDI Gruppe, welche nicht von fenaco Genossenschaft direkt oder indirekt kontrolliert werden.

Organe der Gesellschaft

Gegenüber Organen (Verwaltung, Geschäftsleitung, Revisionsstelle) bestehen keine Forderungen und Verbindlichkeiten, ausser solche, die im geschäftsüblichen Ausmass als Kunde und/oder Lieferant entstanden sind.

Angaben zu wesentlichen Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Dritte	5'296'962	4'746'853
fenaco Gruppe	1'783'215	3'515'771
LANDI	99'154	79'037
TOTAL Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7'179'331	8'341'661

Übrige kurzfristige Forderungen

Dritte	474'951	571'158
fenaco Gruppe	281'650	287'405
TOTAL übrige kurzfristige Forderungen	756'601	858'563

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Dritte	1'512'183	968'753
fenaco Gruppe	41'453	55'440
LANDI	13'580	32'542
TOTAL Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'567'216	1'056'735

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Dritte	3'225'000	6'375'000
fenaco Gruppe	7'500'000	7'500'000
TOTAL langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	10'725'000	13'875'000
Fälligkeit in 1 - 5 Jahren	10'725'000	13'875'000
Fälligkeit nach 5 Jahren	0	0

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Fr.	Fr.
Gesetzliche Angaben nach Art. 959c Abs. 2 OR		
Nettoauflösung stiller Reserven		
Nettoauflösung von stillen Reserven	1'174'000	0
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	über 10 / nicht über 250	über 10 / nicht über 250
Leasingverbindlichkeiten und Verpflichtungen aus langfristigen Mietverhältnissen / Baurechten		
Verpflichtungen aus langfristigen Mietverhältnissen / Baurechten		
1 - 5 Jahre	1'504'890	1'547'690
über 5 Jahre	3'642'798	3'848'216
TOTAL der Verpflichtungen aus langfristigen Mietverhältnissen / Baurechten	5'147'688	5'395'906
Die unter «Feste Mietverhältnisse/Baurechte» aufgeführten Verpflichtungen umfassen geschuldete Entgelte aus abgeschlossenen Miet- und Baurechtsverträgen über die gesamte Laufzeit. Aufgrund der langen Laufzeiten führen vor allem Baurechtsverträge zu hohen Beträgen.		
Arbeitgeber-Beitragsreserven Pensionskasse		
Guthaben per Bilanzstichtag	3'202'393	3'215'000
davon noch nicht einbezahlt	0	80'000
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
Anlagen im Bau	297'563	12'122
Immobilie Sachanlagen	8'531'538	8'765'317
Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung		
Ausserordentlicher Aufwand		
Bildung Arbeitgeberbeitragsreserven	0	80'000
Bildung Rückstellungen	400'000	805'000
Schliessung Huusbäckerei	1'210'434	
Verschiedene Positionen (Aufwand)	95'890	
TOTAL ausserordentlicher Aufwand	1'706'324	885'000
Ausserordentlicher Ertrag		
Auflösung Rückstellungen	0	90'000
TOTAL ausserordentlicher Ertrag	0	90'000
Honorar der Revisionsstelle		
Honorar der Revisionsstelle	11'100	11'100

Erläuterung Jahresrechnung

Erfolgsrechnung 2022

Warenverkauf

Der Gesamtumsatz konnte im Vergleich zum Vorjahr um CHF 16,8 Mio. oder 12,7 Prozent auf Total CHF 149,1 Mio. gesteigert werden. Haupttreiber waren dabei das stark gestiegene Preisniveau im Agrar- und vor allem im Energiebereich.

Bruttogewinn

Die Bruttogewinnmarge liegt aufgrund der stark gestiegenen Preise noch bei 12,7 Prozent (Vorjahr 15,2 Prozent). Auch der Bruttogewinn sank zu Vorjahr um CHF 1,2 Mio. auf CHF 18,9 Mio. Hier machten sich der extreme Preisanstieg der Treibstoffe an den Tankstellen und ein damit verbundener Absatz- und Margenrückgang bemerkbar.

Dienstleistungen

Grössere Getreidemengen und entsprechende Annahmegebühren sowie deutlich höhere Erträge bei den Waschanlagen und die neuen Erträge aus unseren Schnellladestationen (Strom) liessen den Dienstleistungsertrag zu Vorjahr um CHF 0,2 Mio. ansteigen.

Personalaufwand

Absolut gesehen sind die Personalkosten zum Vorjahr etwas gesunken. Das Verhältnis der Personalkosten zum Betriebsertrag ist mit 47,9 Prozent etwas höher als die 46,7 Prozent des Vorjahres, liegt aber deutlich unter dem mittel- bis langfristig angestrebten Zielwert von 50 Prozent. Im Betrag des Personalaufwands sind nebst den Bruttolöhnen auch die Arbeitgeberbeiträge an die Sozialversicherungen, Abgrenzungen von Ferien- und Überzeitguthaben und übrige Personalaufwendungen für Ausbildung, Schulung, Arbeitskleider usw. enthalten.

Mietaufwand

In dieser Aufwandsposition sind die Mietaufwände für die Standorte Pfäffikon, Hegnau, Riedikon und die Tankstellen Hinwil und Winterthur sowie die Baurechtszinsen für Bauma und Mönchaltorf enthalten. Aus den leicht tieferen Umsätzen im Detailhandel und tieferen Absatzmengen bei den Tankstellen ergeben sich auch etwas tiefere Mietkosten.

Unterhalt und Reparaturen

Diese Position enthält alle Aufwendungen für den Unterhalt und die Reparaturen an Immobilien, Einrichtungen, Fahrzeugen, Tankstellen und Waschanlagen. Weniger Unterhaltsarbeiten bei unseren Liegenschaften und Tankfahrzeugen führten hier zu einer Kostenreduktion.

Ausgangsfrachten

Aufgrund einer Teilauslagerung des Transports unserer Huusbäckerei und den stark gestiegenen Treibstoffkosten resultieren hier deutlich höhere Kosten.

Energieaufwand

Aufwendungen für Strom, Heizung, Wasser sowie Abwasser sind hier enthalten. Einerseits sind die Energiepreise deutlich angestiegen, andererseits lag der Energieverbrauch aufgrund der trockenen Getreideernte deutlich unter den Vorjahren. In der Summe verzeichnen wir einen deutlichen Kostenanstieg.

Übriger Betriebsaufwand

Unter dieser Position befinden sich die Aufwendungen für Reinigung, Packmaterial, Kehrriech & Entsorgung sowie Betriebsmaterial für unsere Tankstellen, Waschanlagen und Produktionsbetriebe. Eine vorübergehende Auslagerung der Reinigungsarbeiten bei unseren Waschanlagen führten zu einem Kostenanstieg.

Sachversicherungen, Abgaben

Darunter fallen Versicherungen der eigenen Anlagen, die Betriebshaftpflicht sowie die Steuern und Abgaben für die Fahrzeuge.

Verwaltungsaufwand

Aufwand für Informatik, Büroverbrauchsmaterial, Telefonie, Porti, Auslagen für Versammlungen sowie Beratungs- und Revisionshonorare und Finanznebenkosten bestimmen diese Position.

Werbe- und Verkaufsaufwand

Darunter fallen die Inserate, Werbetrucksachen, Unterstützung von Vereinen sowie die Aufwendungen für Ausstellungen und Kundenanlässe. Aufgrund einer Auflösung einer Rückstellung für Kundenanlässe und eine «GV Spezial» sind die Kosten im Berichtsjahr tiefer.

Abschreibungen

Hier wurden die maximal steuerlich möglichen Abschreibungen verbucht.

Verlust/Gewinn aus Abgang mobiler Sachanlagen

Verlust bzw. Gewinn aus dem Verkauf verschiedener nicht mehr benötigten Einrichtungen und Fahrzeuge.

Finanzaufwand

Im Finanzaufwand enthalten sind Hypothekar- und Darlehenszinsen. Aufgrund von Amortisationen unserer Hypotheken und einem weiterhin tiefen Zinsumfeld liegen die Kosten hier einiges unter dem Vorjahr.

Finanzertrag

Höhere Erträge aus dem Anteilsscheinkapital fenaco führten trotz tiefem Zinsumfeld zu gestiegenen Finanzerträgen.

Ausserordentlicher Aufwand

Diese Position enthält die Bildung von Rückstellungen für zukünftige Unterhaltskosten unserer Gebäude und eine Risikorückstellung für das in unseren Silos gelagerte Getreide.

Im Weiteren wurden hier die für die Schliessung unserer Huusbäckerei per März 2023 nötigen Rückstellungen verbucht.

Direkte Steuern

Steueraufwand aufgrund des Jahresergebnisses 2022.

Bilanz per 31. Dezember 2022

Aktiven

Umlaufvermögen

Die Position **flüssige Mittel** besteht aus den Kassenbeständen sowie einem Guthaben auf dem Postkonto. Auf den **Forderungen aus Lieferung + Leistung** besteht eine vorsichtige Risikorückstellung (Delkredere) von CHF 0,6 Mio.

Die **übrigen kurzfristigen Forderungen** beinhalten ein Verrechnungssteuer Guthaben, Depotzahlungen, Vorauszahlungen sowie Gelder in Transit.

Die **Warenvorräte** betragen CHF 5,7 Mio. und sind vorsichtig bewertet.

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungen** beinhalten vorwiegend Steuerguthaben.

Anlagevermögen

Unter dem Anlagevermögen sind Beteiligungen, Betriebseinrichtungen, Mobiliar, Fahrzeuge, Immobilien und Landreserven sowie Sachanlagen im Bau ausgewiesen.

Die Hauptposten der Investitionen von CHF 2,2 Mio. fallen auf den Umbau des LANDI Laden Mönchaltorf (neues Ladenkonzept), die neu erstellte Schnellladestation in Mönchaltorf, diverse Erneuerungen der Tankstellentechnik, die Erneuerung der Küche inkl. Sitzungszimmer

in Illnau und diverse Umbauten der Beleuchtungen auf LED.

Passiven

Kurzfristiges Fremdkapital

Die Position **Verbindlichkeiten aus Lieferung + Leistung** besteht aus Verbindlichkeiten gegenüber der fenaco Gruppe, LANDI und Dritten. Die Zusammensetzung ist im Anhang detailliert ausgewiesen.

Die **kurzfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten** beinhalten die innerhalb von zwölf Monaten fälligen Hypothekendarstellungen gegenüber der Credit Suisse.

Die Position **Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten** beinhaltet im Wesentlichen Schulden für Verbandsbeiträge Swiss Granum sowie die Schuld aus der Mehrwertsteuerabrechnung des 4. Quartals 2022.

Unter den **passiven Rechnungsabgrenzungen** sind verschiedene Unkosten- und Warenrechnungen verbucht, die noch das Jahr 2022 betreffen, sowie die erwartete Steuernachzahlung.

Die **kurzfristigen Rückstellungen** beinhalten im wesentlichen Ferien- und Überzeitabgrenzungen unserer MitarbeiterInnen sowie Rückstellung für die per März 2023 vorgesehene Schliessung unserer Huusbäckerei.

Langfristiges Fremdkapital

Die **langfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten** setzen sich wie folgt zusammen:

Darlehen fenaco	CHF	7,5 Mio.
Hypotheken CS	CHF	0,7 Mio.
Hypotheken ZKB	CHF	2,5 Mio.

Total **CHF 10,7 Mio.**

Die **langfristigen Rückstellungen** beinhalten Rückstellungen für zukünftigen Gebäudeunterhalt, eine Risikorückstellung für das in unseren Silos gelagerte Getreide, Verpflichtungen für erwartete Dienstalterszulagen sowie eine Rückstellung für Investitionen in neue Energien.

Eigenkapital

Das ausgewiesene Eigenkapital beträgt, gemessen an der Bilanzsumme, 36,5 Prozent (Vorjahr 32,6 Prozent).



BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der LANDI Zola AG, Illnau

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der LANDI Zola AG (die Gesellschaft) - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt "Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung" unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit - sofern zutreffend - anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen

Bericht der Revisionsstelle



gen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Bern, 28. Februar 2023

BDO AG

Thomas Bigler

Zugelassener Revisionsexperte

Sibylle Schmid

Leitende Revisorin

Zugelassene Revisionsexpertin

LANDI Zola AG

info@landizola.ch
www.landizola.ch

Geschäftssitz

Usterstrasse 27
8308 Illnau
Tel. +41 58 434 38 38

Verkaufsstellen

LANDI Zola AG
Unterdorfstrasse 38, 8494 Bauma

LANDI Zola AG
Tolackerstrasse 30, 8604 Hegnau-Volketswil

LANDI Zola AG
Usterstrasse 27, 8308 Illnau

LANDI Zola AG
Kempttalstrasse 107, 8308 Illnau

LANDI Zola AG
Mettlenbachstrasse 11, 8617 Mönchaltorf

LANDI Zola AG
Kempttalstrasse 90, 8330 Pfäffikon

LANDI Zola AG
Riedikerstrasse, 8616 Riedikon

Realisation

Unternehmenskommunikation fenaco
Theaterstrasse 15a
8401 Winterthur

Telefon +41 58 433 65 00
kommunikation@fenaco.com

Druck

Schellenberg Druck AG
8330 Pfäffikon ZH

