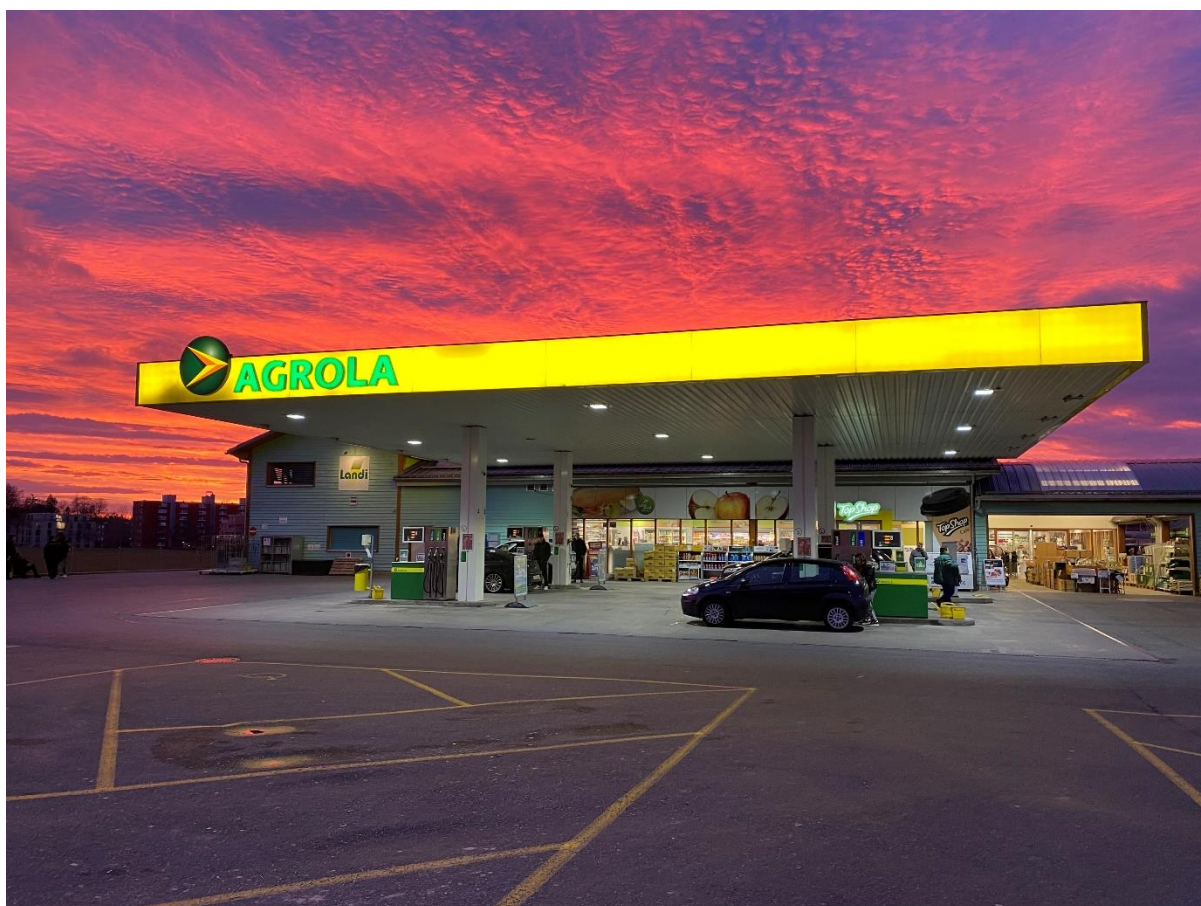


GESCHÄFTSBERICHT 2024



Inhaltsverzeichnis

1. Führung und Organisation

1.1. Vorwort des Präsidenten	4
1.2. Organe und Personal	5

2. Lagebericht

2.1. Geschäftsverlauf	6
2.2. Mitarbeitende	7
2.3. Durchführung Risikobeurteilung	7
2.4. Zukunftsaussichten	7
2.5. Umsatzentwicklung	8

3. Jahresrechnung

3.1. Bilanz	9
3.2. Erfolgsrechnung	10
3.3. Anhang zur Jahresrechnung	11
3.4. Erläuterungen zur Jahresrechnung	13
3.5. Gewinnverwendung	14
3.6. Bericht der Revisionsstelle	15

1. Führung und Organisation

1.1. Vorwort des Präsidenten

Das Landi-Jahr 2024 kann insgesamt als ein eher ruhiges Jahr ohne nennenswerte Vorkommnisse betrachtet werden. Der nasse Frühling hatte erneut einen negativen Einfluss auf das Kaufverhalten. Besonders spürbar war der weiterhin rückläufige Absatz von Treibstoffen. Trotzdem dürfen wir uns über einen weiteren positiven Jahresabschluss freuen.

Der Landi Laden war besonders stark vom nassen Frühling und Sommer betroffen. Produkte zur Schneckenbekämpfung und Gummistiefel waren in dieser Zeit besonders gefragt. Leider konnte der Umsatzverlust in diesen nassen Monaten bis zum Jahresende nicht mehr ausgeglichen werden.

Die Umsätze unserer beiden Volg-Läden lagen nur leicht unter denen des Vorjahres, was insgesamt als erfreulich betrachtet werden kann. Die zusammengeführten Prozessabläufe durch die KOWAG mit TopShop haben bereits positive Effekte gezeigt und machen die Arbeitsabläufe effizienter und unkomplizierter. Das stimmt uns für die Zukunft optimistisch.

Die geringere Kundenfrequenz und der Treibstoffrückgang im TopShop waren hauptsächlich auf die Sperrung der unteren Usterstrasse zurückzuführen, die rund ein halbes Jahr andauerte. Die Gesamtentwicklung im TopShop bleibt trotzdem stabil.

Im personellen Bereich gab es im vergangenen Jahr einige Veränderungen. Ab März übernahm Lea Berger die Leitung des Landi Ladens. Sie kam von der Landi Zürich Unterland und hatte zuvor die Filiale in Nürensdorf geführt. Zudem mussten zwei Rayonleiterinnen ersetzt werden, die aufgrund von Schwangerschaft ausfielen. Auch im Volg Grüt gab es personelle Änderungen: Die Filialleiterin (ebenfalls Schwangerschaft) und die Stellvertreterin (neue berufliche Herausforderung) haben uns verlassen.

Der Verwaltungsrat hat gemeinsam mit dem Geschäftsführer und der Landi Treuhand einen Strategietag durchgeführt, um verschiedene Varianten für die zukünftige Ausrichtung zu erarbeiten. Die aktuelle Lage der Landi Wetzikon-Seegräben ist sehr erfreulich, und auch die Aussichten für die kommenden Jahre sind vielversprechend. Daher wird an der bestehenden Strategie festgehalten.

Leider werden wir an der Generalversammlung unser langjähriges Vorstandsmitglied Hans Peter Pfirter verabschieden. Seine scharfsinnigen Überlegungen und Berechnungen waren in Entscheidungen immer sehr hilfreich. Zudem hat er seit Jahren immer wieder perfekte Protokolle verfasst. Er wird eine grosse Lücke hinterlassen. Wir werden ihn gebührend verabschieden. Ein kompetenter Nachfolger ist erfreulicherweise in Sicht.

Abschliessend möchte ich mich bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für den Einsatz, meinen Vorstandskollegen für die konstruktiven Sitzungen und Ihnen, liebe Genossenschafterinnen und Genossenschafter, ganz herzlich für Ihr Vertrauen bedanken.

Daniel Hug
Präsident Verwaltungsrat

Walter Heusser
Geschäftsführer

1. Führung und Organisation

1.2. Organe und Personal

Generalversammlung

44 Mitglieder

Verwaltung (Vorstand)

Daniel Hug	Präsident
Felix Holenstein	Vizepräsident
Hans Peter Pfirter	Aktuar
Hans Dubach	Vorstandsmitglied
Jürg Guyer	Vorstandsmitglied

Revisionsstelle

BDO AG, Bern

Geschäftsleitung

Walter Heusser	Geschäftsführer
----------------	-----------------

Kadermitarbeiter

Markus Arnold	Leiter Finanz- und Rechnungswesen
---------------	-----------------------------------

Standortleiterinnen

Lea Berger	Leiterin Landi Laden
Minire Spahiu	Leiterin Top Shop
Jasmina Sommer	Leiterin Volg-Laden Grüt
Cornelia Von Ah	Leiterin Volg-Laden Kempten

Personalbestand per 31. Dezember 2024

46 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, davon 3 Auszubildende

2. Lagebericht

2.1. Geschäftsverlauf

LANDI Laden

Der Landi Laden verzeichnete einen Umsatzrückgang von 3% gegenüber dem Vorjahr. Die Monate Mai und Juni, welche traditionell zu den stärkeren Monaten gehören, verloren aufgrund schlechten Wetters 14% respektive 22% im Vergleich zum Vorjahr. Die Sommermonate Juli und August konnten einen Teil wieder wettmachen, jedoch konnte der Umsatzrückgang bis Ende Jahr nicht mehr aufgeholt werden. Der Umsatzrückgang war in etwa bei allen Warengruppen gleich ausgefallen.

Ein zusätzlicher Aspekt war der personelle Wechsel in der Ladenleitung. Nach dem Weggang der langjährigen Mitarbeiterin Katja Landolt übernahm Lea Berger die Führung des Ladens. Kurz darauf gab es weitere Veränderungen: Die stellvertretende Ladenleiterin wurde schwanger, und wenig später folgte ihr eine Rayonleiterin (ebenfalls schwanger) was zu einem fast kompletten Austausch der Führung führte. Dies stellte eine zusätzliche Herausforderung dar, die es zu meistern galt.

VOLG Kempten

Im Volg Kempten kann trotz des nicht ganz erreichten Umsatzbudgets eine positive Bilanz gezogen werden. Der Umsatz konnte das Niveau des Vorjahres halten, was im hart umkämpften Detailhandel eine beachtliche Leistung darstellt. Besonders hervorzuheben ist weiterhin der hohe Aufwand der Postagentur, die nach wie vor sehr ressourcen- und personalintensiv ist. Dies hat auch Auswirkungen auf die Stundenleistung der Mitarbeiter.

Volg Grüt

Der Abwärtstrend der letzten Jahre konnte gestoppt werden. Der Umsatz lag nur knapp unter dem Vorjahreswert. Jetzt gilt es, weiter daran zu arbeiten, dass die 2.0 Mio. CHF-Marke nicht unterschritten wird.

Wie im Landi Laden gab es im Volg Grüt einen Wechsel in der Filialleitung inkl. Stellvertretung. Die Führung ist per 1.1.2025 an Sandra Tanner übergeben worden.

TopShop

Wie im Vorjahr ging der Umsatz um weitere 3% zurück. Die Autobahnvignetten konnten ab 2024 erstmals digital bestellt werden, was sich im Januar mit einem Umsatzrückgang von 9% bemerkbar machte. Die lang andauernde Sperrung der unteren Usterstrasse trug auch ihren Beitrag dazu, dass die Kundenfrequenz tiefer war. Durch Anpassungen der Arbeitszeiten und Optimierungen der Arbeitsabläufe konnten aber die Kosten gesenkt werden, sodass die Zahlen trotzdem erfreulich sind.

2. Lagebericht

Brenn- und Treibstoffe

Die negative Tendenz auf den fossilen Treibstoffen anhand der technischen Entwicklung der Elektroautos geht weiter, obwohl der Verkauf von Elektroautos stagniert. Zusammen mit den tieferen Verkaufspreisen sank der Umsatz um 9% oder in Litern gemessen um 7%.

Beim Kundentank (Heizöl) gab es bei der Absatzmenge (Liter) eine Zunahme von 28%, der Umsatz blieb aber gleich wie im Vorjahr.

Dienstleistungen

Der Umsatz der Auto-Waschanlagen ging wiederum leicht zurück. Die in die Jahre gekommene Lanzenwaschanlage wird im 2025 ersetzt, was uns in Zukunft höhere Umsätze erwarten lässt.

Die Nebenkosten der Mietliegenschaften wurden ab 2024 nicht mehr über das Konto Dienstleistungen Immobilien gebucht, weshalb es einen Rückgang von 33 TCHF zu verzeichnen gab. Alle Wohnungen konnten ganzjährig vermietet werden.

2.2. Mitarbeitende

	2024	2023
Anzahl Mitarbeiter	46	44
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	33.9	32.3

2.3. Durchführung Risikobeurteilung

Die LANDI ist in das Risikomanagementsystem der fenaco-LANDI-Gruppe eingebunden. Die Gesellschaft erfasst und bewertet in einem jährlich wiederkehrenden Prozess die wesentlichsten 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.

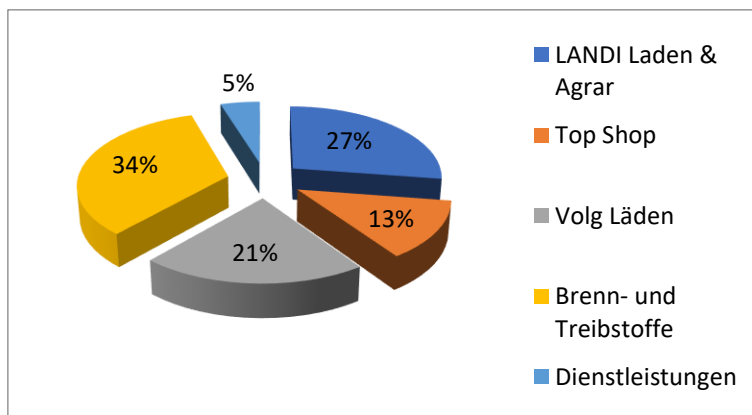
2.4. Zukunftsaussichten

Im Landi-Landen sind wir gespannt, ob die Schliessung der Migros Do-it und Garten in der Schöneich Auswirkungen auf unsere Verkaufszahlen haben wird. In den Volg-Läden und TopShop wird die Digitalisierung ein Thema sein. Vereinfachte Arbeitsabläufe sollen dazu beitragen, dass diese Geschäfte profitabel bleiben. Bei der Tankstelle liegt das Augenmerk darauf, ob eine Schnellladestation sinnvoll ist. Dies wird im Rahmen des Gesamtkonzepts für die Erneuerung der Tanksäulen geprüft. Die Lanzenwaschanlage wird vollständig ersetzt, was zusätzliche Waschungen ermöglicht, aber auch mit höheren Kosten verbunden ist.

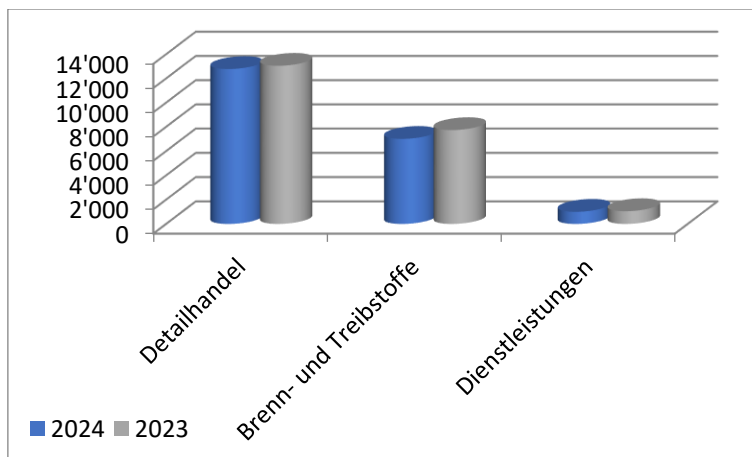
2. Lagebericht

2.5. Umsatzentwicklung

	2024 in TCHF	2023 in TCHF
LANDI Laden & Agrar	5'687	5'836
Top Shop	2'702	2'798
Volg Läden	4'387	4'410
Detailhandel	12'776	13'044
Kudentank	497	497
Tankstellen	6'510	7'235
Brenn- und Treibstoffe	7'007	7'732
Autopflege	374	395
Mieteinnahmen	427	460
Postagentur	101	97
Andere Dienstleistungen	96	97
Dienstleistungen	998	1'049
Total Umsatz	20'781	21'825



Umsatz nach Sparte



Umsatzentwicklung Jahr

3. Jahresrechnung

3.1. Bilanz

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	in CHF	in CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	276'769	474'255
Forderungen Lieferung + Leistung	443'940	447'686
Kontokorrent fenaco Genossenschaft	0	1'498'381
Übrige kurzfristige Forderungen	2'616'967	146'581
Warenvorräte	1'129'847	1'178'692
Aktive Rechnungsabgrenzungen	172'537	144'834
Umlaufvermögen	4'640'060	3'890'429
Darlehen und Finanzanlagen	932'400	859'100
Mobile Sachanlagen	503'000	657'200
Immobilien Sachanlagen	10'821'700	11'177'500
Anlagevermögen	12'257'100	12'693'800
Aktiven	16'897'160	16'584'229
Passiven		
Verbindlichkeiten Lieferung + Leistung	1'166'248	370'710
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	134'938	83'613
Passive Rechnungsabgrenzungen	35'330	57'809
Kurzfristige Rückstellungen	75'795	72'616
Kurzfristiges Fremdkapital	1'412'311	584'748
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	10'507'074	11'657'315
Langfristige Rückstellungen	1'000'775	837'149
Langfristiges Fremdkapital	11'507'849	12'494'464
Anteilscheinkapital	44'000	43'000
Gesetzliche Gewinnreserven	37'800	7'800
Gewinnreserven	3'415'000	2'900'000
Vortrag vom Vorjahr	6'637	7'122
Bilanzergebnis	473'563	547'095
Eigenkapital	3'977'000	3'505'017
Passiven	16'897'160	16'584'229

3. Jahresrechnung

3.2. Erfolgsrechnung

	31.12.2024 in CHF	31.12.2023 in CHF
Warenverkauf	19'763'120	20'774'108
Warenaufwand	-16'090'507	-16'934'933
Bruttogewinn	3'672'613	3'839'175
Dienstleistungen	997'722	1'049'411
Erlösminderungen	-1'047	0
Betriebsertrag	4'669'288	4'888'586
Lohnaufwand	-2'070'021	-2'093'765
Sozialleistungen	-350'580	-341'510
Übriger Personalaufwand	0	-22'888
Personalaufwand	-2'420'601	-2'458'163
Mietaufwand	-119	-119
Unterhalt und Reparaturen	-207'923	-230'829
Energieaufwand	-158'397	-173'142
Treibstoffverbrauch	-216	0
Verpackungs- und Betriebsmaterial	-44'258	0
Übriger Betriebsaufwand	-67'767	-103'801
Sachversicherungen und Gebühren	-37'665	-37'880
Verwaltungsaufwand	-225'078	-301'656
Informatikaufwand	-78'790	0
Reise- + Verpflegungsspesen	-15'777	0
Werbe- und Verkaufsaufwand	-29'854	-25'334
Sonstiger Betriebsaufwand	-865'844	-872'761
Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen + Steuern (EBITDA)	1'382'843	1'557'662
Abschreibungen	-532'313	-609'269
Betriebsergebnis vor Zinsen + Steuern (EBIT)	850'530	948'393
Finanzaufwand	-133'791	-134'938
Finanzertrag	66'109	58'995
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)	782'848	872'450
Ausserordentlicher Aufwand	-183'626	-183'626
Direkte Steuern	-125'659	-141'729
Statutarisches Ergebnis	473'563	547'095

3. Jahresrechnung

3.3. Anhang zur Jahresrechnung

	2024	2023
	in CHF	in CHF
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: Aktionäre/Genossenschafter, die direkt oder indirekt 20% oder mehr an der Gesellschaft halten.		
Beteiligungen: Gesellschaften, an welchen mindestens 20% direkt oder indirekt gehalten werden.		
fenaco-Gruppe: Gesellschaften, die von der fenaco Genossenschaft 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	377'482	447'595
fenaco Gruppe	66'458	91
TOTAL Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	443'940	447'686
Übrige kurzfristige Forderungen		
Dritte	92'580	143'001
fenaco Gruppe	2'524'387	3'580
TOTAL übrige kurzfristige Forderungen	2'616'967	146'581
Darlehen und Finanzanlagen		
Dritte	5'000	5'000
fenaco Gruppe	927'400	854'100
TOTAL Darlehen und Finanzanlagen	932'400	859'100
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Dritte	138'354	359'720
fenaco Gruppe	1'024'204	5'319
LANDI	3'690	5'671
TOTAL Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'166'248	370'710

3. Jahresrechnung

3.3. Anhang zur Jahresrechnung

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
	in CHF	in CHF
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Dritte	10'507'074	11'657'315
TOTAL langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	10'507'074	11'657'315
Fälligkeit in 1 - 5 Jahren	10'507'074	10'657'315
Fälligkeit nach 5 Jahren	0	1'000'000
 Gesetzliche Angaben nach Art. 959c Abs. 2 OR		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	33.9	32.3
 Arbeitgeber-Beitragsreserven Pensionskasse		
Guthaben per Bilanzstichtag	668'934	648'699
davon noch nicht einbezahlt	17'000	17'000
 Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten		
Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
Immobilie Sachanlagen	10'821'700	11'177'500
 Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden		
Positionen der Erfolgsrechnung		
Ausserordentlicher Aufwand		
Bildung Arbeitgeberbeitragsreserven	17'000	17'000
Bildung Rückstellungen	166'626	166'626
TOTAL ausserordentlicher Aufwand	183'626	183'626

3. Jahresrechnung

3.4. Erläuterungen zur Jahresrechnung 2024

Der **Warenverkauf** sank im Vergleich zum Vorjahr um CHF 1 Mio. (Vorjahr CHF -2.4 Mio.) auf CHF 19.8 Mio., was einen Rückgang von 5% bedeutet. Der kostenwirksame **Wareneinkauf** hat sich ebenfalls um diese Quote reduziert und der Wert der **Warenvorräte** betrug am 31.12.2024 insgesamt 4% weniger als zum Vorjahreszeitpunkt.

Die **Dienstleistungen** werden um 5% niedriger als im Vorjahr ausgewiesen, wovon ein Grossteil den Mieteinnahmen zuzuschreiben ist, welche im Berichtsjahr 2024 erstmals netto verbucht wurden, d.h. ohne Nebenkostenanteile. Diese sind seinerseits neu im Betriebsaufwand als Aufwandminderungen in den entsprechenden Positionen (Energie, Unterhalt) verbucht. Die Nettomieteinnahmen selbst sind gegenüber Vorjahr bei 100% Auslastung und punktuellen Erhöhungen (Referenzzinssatz) leicht gestiegen.

Personalseitig reduzierte sich der **Personalaufwand** um 38 TCHF auf CHF 2.4 Mio., wobei davon 16 TCHF auf eine Umgliederung der Kosten in den übrigen Betriebsaufwand entfallen. In Prozenten des Betriebsertrags wird der Personalaufwand mit 51.8% (Vorjahr 50.5%) ausgewiesen.

Der **sonstige Betriebsaufwand** ist gegenüber Vorjahr um 7 TCHF gesunken. Nach den betriebsnotwendigen **Abschreibungen** auf den mobilen und immobilien Sachanlagen von 532 TCHF (Vorjahr 609 TCHF) resultiert ein **Betriebsergebnis vor Zinsen + Steuern (EBIT)** von 851 TCHF (Vorjahr 948 TCHF).

Bilanz per 31. Dezember 2024

Das **Umlaufvermögen** erhöhte sich um 750 TCHF auf CHF 4.6 Mio., wovon ein Grossteil auf die Zunahme des fenaco-Kontokorrents entfällt. Da die Verbindlichkeiten (u. A. Warenrechnungen) gegenüber den fenaco-Gesellschaften ab dem Geschäftsjahr 2024 neu per Fälligkeits- und nicht mehr per Rechnungsdatum dem fenaco-Kontokorrent belastet werden, sind im Gegensatz zum Jahr 2023 noch nicht alle fenaco-Verbindlichkeiten ausgeglichen.

Dies widerspiegelt sich passivseitig beim **kurzfristigen Fremdkapital**, welches gegenüber dem Jahr 2023 die oben erwähnten noch offenen fenaco-Verbindlichkeiten beinhalten, wodurch dieses ebenfalls höher ausgewiesen wird.

Die **langfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten** verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 1.2 Mio., was vorwiegend auf eine Rückzahlung von Einlagegeldern zurückzuführen ist. Hypothekarseitig sind keine Zu- oder Abnahmen zu verzeichnen.

Die Erhöhung des **Eigenkapitals** von 472 TCHF resultiert aus dem Jahresergebnis unter Abzug der im Jahr 2024 ausbezahlten Zinsen für Anteilscheine sowie der Neuzeichnung eines Anteilscheins.

3. Jahresrechnung

3.5. Gewinnverwendung

	<u>31.12.2024</u>	<u>31.12.2023</u>
	in CHF	in CHF
Vortrag vom Vorjahr	6'637	7'122
Statutarisches Ergebnis	473'563	547'095
Bilanzergebnis	480'200	554'217
Zuweisung gesetzliche Gewinnreserve	0	-30'000
Zinsausschüttung AS-Kapital (6%)	-2'640	-2'580
Zuweisung an freiwillige Gewinnreserven	-470'000	-515'000
Vortrag auf neue Rechnung	<u>7'560</u>	<u>6'637</u>

3. Jahresrechnung

3.6. Bericht der Revisionsstelle



Tel. +41 31 327 17 17
www.bdo.ch
bern@bdo.ch

BDO AG
Hodlerstrasse 5
3001 Bern

Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision an die Generalversammlung der

LANDI WETZIKON-SEEGRÄBEN, Wetzikon (ZH)

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (bestehend aus Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang) der LANDI WETZIKON-SEEGRÄBEN für das am 31. Dezember 2024 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist die Verwaltung verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision gemäss Art. 906 Abs. 1 OR in Verbindung mit Art. 729a Abs. 1 OR sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung und der Antrag der Verwaltung nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen.

Bern, 29. April 2025

BDO AG

Sibylle Schmid

Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin

i.V. Dimitri Bretting