

Geschäftsbericht 2023



Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Präsidenten	3
Organe	4
Organigramm	5
Lagebericht	6
<i>Umsatzentwicklung</i>	6
<i>Geschäftsverlauf</i>	6
<i>Mitarbeitende</i>	16
<i>Durchführung Risikobeurteilung</i>	17
<i>Aussergewöhnliche Ereignisse</i>	17
<i>Nachhaltigkeit</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

Wir haben die wichtigsten Ziele erreicht – was gibt es für eine schönere Erkenntnis beim Rückblick? Freude haben, dankbar sein, aber nie erwarten, dass dies selbstverständlich ist.

Bei genauerer Analyse erkennen wir Potenzial für Verbesserungen und stellen fest, dass das oft zitierte Glas eher halb voll ist. Das gibt Ansporn und Motivation, um weiterzuarbeiten und um vorwärtszukommen. Der Grundauftrag ist uns sehr wichtig.

Im vergangenen Jahr konnten wir in der LANDI Zola 20 Neuaktionäre, aktive Landwirtinnen und Landwirte, gewinnen. Unser grosses Engagement für den Agrarbereich zahlt sich aus und dies freut uns sehr. Der Bereich Agrar ist so vielfältig wie die Bauernhöfe im Zürcher Oberland. Unser Agrarteam ist zusammen mit den Fachspezialistinnen und Fachspezialisten Ihr kompetenter Partner für die Bedürfnisse auf dem Hof. Damit kann dieser sich zukunftsgerichtet weiterentwickeln. Wichtig sind uns unsere Betriebe. Sowohl die Getreidesammelstelle als auch die Graströcknung sind häufig Thema im Verwaltungsrat. Auch an den Strategietagen im November von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung war der Agrarbereich Schwerpunktthema. Dies auch unter dem Umstand der politischen Einflüsse, denen die Betriebsleitenden auf den Bauernhöfen ausgesetzt sind und Entscheide schwierig werden lassen. Ich denke da unter anderem an den Spannungsbogen von mehr Ökologie und Nahrungsmittelproduktion, ohne den Selbstversorgungsgrad weiter sinken zu lassen. Für die Zukunft der Schweizer Produkte sind kostendeckende Preise existenziell. Wie Sie, liebe Landwirtinnen und Landwirte, glauben auch wir an eine produzierende Landwirtschaft. Diese Gewissheit geben mir auch die vielen jungen Berufsleute, die sich mit Begeisterung zu Landwirtinnen und Landwirten ausbilden lassen.

Der Erfolg der LANDI Zola wird, wie in der Landwirtschaft, von vielen Einflüssen bestimmt und längst nicht alle helfen, die Ziele zu erreichen. Das Preisniveau ist in diversen Sektoren gesunken und auch die Mengen konnten nicht überall gehalten werden. Als Erstes sticht der tiefere Umsatz der LANDI Zola heraus. Wir haben aber das Budget auf der Ertragsseite übertroffen und somit ein sehr gutes Jahresergebnis erzielt. Ein wichtiger und leider nötiger Schritt war die Schliessung unserer Huusbäckerei. Zusammen mit dem Bäckereiteam haben wir lange für die Bäckerei und die Arbeitsplätze gekämpft. Glücklicherweise sind wir, dass alle unsere ehemaligen Mitarbeitenden in ihrem Beruf oder anderen Bereichen schnell wieder Arbeit finden konnten, auch in der LANDI Zola.

Danke für den Einsatz!

Im Namen des Verwaltungsrates danke ich der Geschäftsleitung und allen Mitarbeitenden der LANDI Zola für ihren unermüdlichen Einsatz herzlich. Sie stellen sich tagtäglich den sich ändernden Gegebenheiten, mit dem Ziel, die LANDI Zola weiterzubringen. Entsprechend kann sich unser Unternehmen weiterentwickeln, für unsere Arbeitnehmenden und uns Bäuerinnen und Bauern. Wir danken der fenaco, unseren weiteren Geschäftspartnern und unseren Kundinnen und Kunden für das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Ich wünsche Ihnen ein gut gefülltes Glas, das sich mit Mut, Können und Glück weiter füllt.

*Jürg Kägi
Präsident*



Jürg Kägi

Verwaltungsrat und Vorstand

Jürg Kägi, Landwirt	Präsident
Thomas Bachmann, Landwirt	Mitglied
Daniel Braun, fenaco Genossenschaft	Delegierter
Daniel Häberli, Landwirt	Mitglied
Bettina Hübscher, Geologin und Bäuerin	Mitglied
Peter Meier, Dipl. Wirtschaftsprüfer	Mitglied
Hans Nef, Landwirt	Mitglied

Geschäftsleitung

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

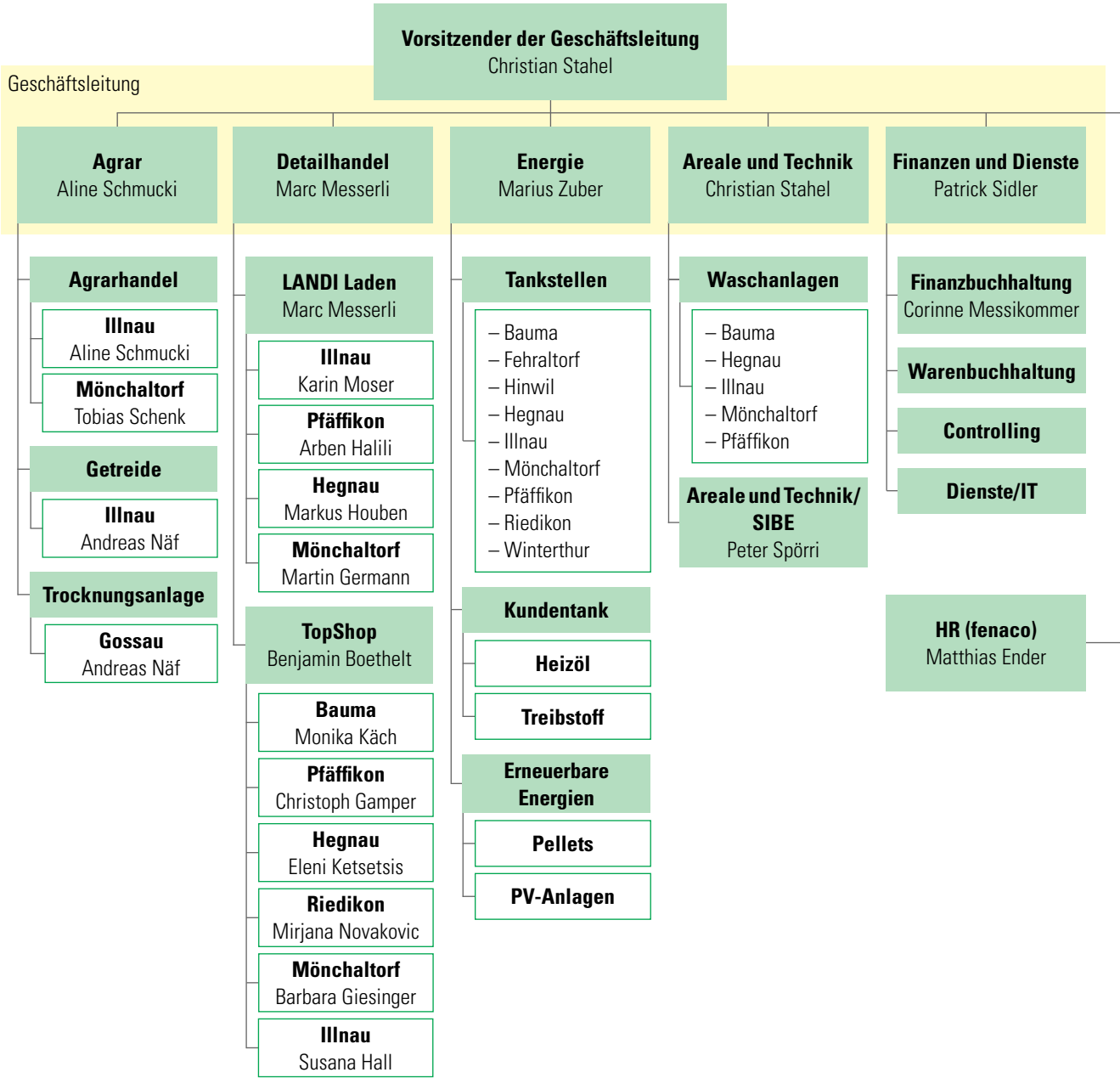
Kadermitarbeitende

Benjamin Boethelt	Bereichsleiter TopShop
Christoph Gamper	Leiter TopShop Pfäffikon
Martin Germann	Leiter LANDI Laden Mönchaltorf
Barbara Giesinger	Leiterin TopShop Mönchaltorf
Arben Halili	Leiter LANDI Laden Pfäffikon
Susana Hall	Leiterin TopShop Illnau
Markus Houben	Leiter LANDI Laden Hegnau
Monika Käch	Leiterin TopShop Bauma
Eleni Ketsetsis	Leiterin TopShop Hegnau
Corinne Messikommer	Leiterin Hauptbuch/Stv. Leitung RWC
Karin Moser	Leiterin LANDI Laden Illnau
Andreas Näf	Leiter Betriebe
Mirjana Novakovic-Vésovic	Leiterin TopShop Riedikon
Tobias Schenk	Leiter Agrarstandort Mönchaltorf
Hannes Schoch	Teamleiter Verkauf Energie
Peter Spörri	Leiter Areale und Technik

Revisionsstelle

BDO AG, Bern

Organigramm



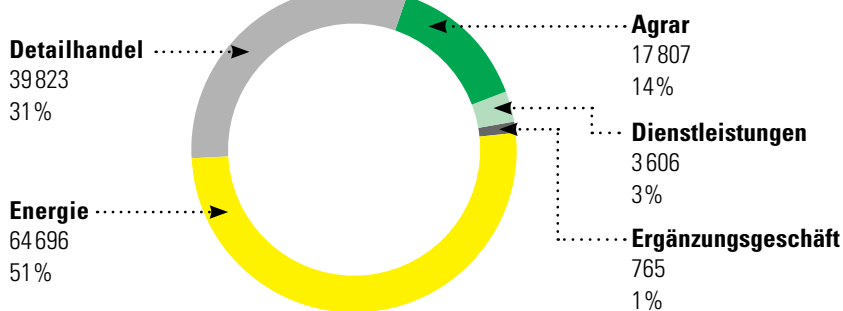
Umsatzentwicklung

Die Umsatzentwicklung unserer LANDI zeigt folgendes Bild:

	2023 TCHF	2022 TCHF
Agrar		
Agrarhandel	10 515	10 585
Getreide	7 292	7 962
Total Agrar	17 807	18 547
Detailhandel		
LANDI Laden	24 973	26 559
TopShop	14 850	15 224
Total Detailhandel	39 823	44 845
Energie		
Tankstellen	37 673	44 044
Kudentank Heizöl	9 850	13 561
Kudentank Treibstoffe	16 560	23 963
Feste Brennstoffe	613	649
Total Energie	64 696	82 217
Ergänzungsgeschäft		
Huusbäckerei	765	3 730
Mosterei	0	16
Total Ergänzungsgeschäft	765	3 746
Dienstleistungen		
Agrar	1 052	1 011
Detailhandel	265	57
Energie	1 875	1 746
Immobilien	97	92
Transport	120	115
Administration	197	199
Total Dienstleistungen	3 606	3 220
Umsatz brutto	126 697	152 575
Abzüglich Erlösminderungen	72	262
Umsatz netto	126 625	152 313

Umsatz brutto 2023

in TCHF



Geschäftsverlauf

Agrar

Anbau

Wie jedes Jahr brachte auch das Jahr 2023 Herausforderungen im Pflanzenbau mit sich. Es war geprägt von einem kühlen und nassen Frühling, einem trockenen und heissen Sommer sowie einem warmen und nassen Herbst. Die Folgen davon waren unter anderem ein mengenmässig ertragreicher, aber qualitativ meist schlechter erster Schnitt, sowie eine späte Maissaat.

Markt

Nachdem 2022 von Turbulenzen auf dem Rohstoffmarkt und damit verbundenen Preissteigerungen geprägt war, kehrte 2023 wieder Preisstabilität beziehungsweise ein «normales» Preisniveau zurück. Die Preise für die wichtigsten mineralischen Stickstoffdünger erreichten im Juli das langjährig stabile Niveau von 2019 und davor. Auch die Mischfutterpreise lagen unter dem Vorjahresniveau. Die international sinkenden Rohstoffpreise schlugen sich leider auch in gewissen Produzentenpreisen ab Getreidesammelstelle nieder; beim Raps als Extrembeispiel lag die Akontozahlung auf dem Niveau von 2020 und damit rund 33 Prozent tiefer als im sensationellen Jahr 2022.

Agrarhandel

Der Umsatz im Agrarhandel lag mit CHF 10,5 Mio. auf Vorjahresniveau. Zwischen den Sortimenten und Lagern gab es jedoch Verschiebungen. So wurde beispielsweise mehr über die Lagerhäuser Illnau (+21,5 Prozent) und Mönchaltorf (+2,6 Prozent) und weniger über Direktlieferungen (-8,1 Prozent) abgesetzt. Dies ist auf Verschiebungen zwischen den Sortimenten zurückzuführen:

Im Bereich **Futtermittel** ist das Geflügelfutter weiterhin rückläufig. Das Rindviehfutter liegt mengenmässig leicht über dem Vorjahr. Milchpulver und Mineralstoffe entwickeln sich mit +11,6 Prozent erfreulich hinsichtlich der Menge.

Der Absatz von Pferdefutter ab unseren Lagern in Illnau und Mönchaltorf steigt ungebremst. Dazu beigetragen hat unter anderem die stetige Erhöhung der Sortimentstiefe. Wir versuchen laufend, auf die Kundenbedürfnisse einzugehen. So bieten wir unter anderem unsere regionalen Bio-Graswürfel aus unserer Trocknungsanlage in Gossau in einem neuen Futtersack an, der die Herkunft aus dem Zürcher Oberland noch deutlicher macht.

Positiv entwickelt sich der Bereich **Sämereien** mit einem erfreulichen Wachstum auf insgesamt



Paletten direkt ab Trocknungsanlage mit Graswürfeln in neuen Regio-Säcken



Pflanzenschutzmittel rüsten unter beengten Platzverhältnissen

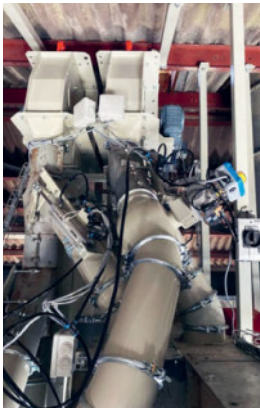


CHF 1,5 Mio. (+12 Prozent). Im Bereich Pflanzennahrung wurde der Vorjahresumsatz trotz oder wegen der gesunkenen Preise um fast ein Viertel verfehlt. Das Umsatzwachstum im **Pflanzenschutz** (+TCHF 100) ist teilweise auf eine erfolgreiche Frühbezugskampagne, die Kundenübernahme von Lüthi Agro in Dübendorf und einen warmen, sonnigen Frühherbst mit vielen Herbizid-Behandlungen zurückzuführen. Die Durchführung der Pflanzenschutz-Frühbezugskampagne gestaltete sich schwierig, da wegen Umbauarbeiten im Lager Illnau im Januar und Februar der Warenlift während rund sieben Wochen nicht zur Verfügung stand.

Getreidesammelstelle

Die Sommerernte verlief wie schon im Vorjahr zügig und mehrheitlich trocken. Die Mengen lagen mit insgesamt 15 500 Tonnen unter dem Vorjahr und unter dem Mehrjahresdurchschnitt. Sie waren mehrheitlich von guter bis sehr guter Qualität, mit Ausnahme der tiefen Proteingehalte beim Brotweizen. Die Körnermaisernte verzögerte sich aufgrund der nassen Monate Oktober und November und belief sich auf ein Total von 1500 Tonnen.

In der Getreidesammelstelle Illnau wurden 2023 kleinere und grössere Investitionen getätigt. Zu den grösseren Investitionen gehört der Ersatz der in die



Neue Elevatoren für den Getreideabgang



Paloxentrockner für Mengen von 500 Kilogramm bis 2 Tonnen



Emissionsmessung am 5. Oktober 2023 in der Trocknungsanlage Gossau

Jahre gekommenen Fördererelemente für den Getreideabgang, die sich im alten Teil der Siloanlage befinden und an denen die gesamte Anlage hängt. Eine kleinere Investition war der Paloxentrockner, der es uns ermöglicht, Getreidemengen zwischen 500 Kilogramm und 2 Tonnen zu trocknen, beispielsweise für Direktvermarkter.

Mostobst

Die Obsternte war so gering, dass wir kein Mostobst übernehmen konnten. Damit war 2023 das dritte Jahr in Folge mit gesamtschweizerisch unterdurchschnittlichen Mostobstmengen. Daraus resultierten schon im Herbst 2023 eine hohe Nachfrage und der Verzicht auf einen Ernteausgleichsbeitrag.

Trocknungsanlage

Die Maissaison in der Trocknungsanlage meisterte das mehrheitlich neue Team erfolgreich. Die Mengen beliefen sich auf 1400 Tonnen verarbeitetes Trockengut. Sie lagen damit über dem Vorjahr, welches gaspreisbedingt hohe Trocknungskosten aufwies, aber unter der Zielmenge von 2000 Tonnen. Grund für die tiefen Mengen dürften vordergründig die im Durchschnitt tiefen Maiserträge sein, die zu grossen Silierflächen führten.

Diverse Aktivitäten

Die Digitalisierung hält auch in der Landwirtschaft Einzug. Wir wollen für die Zukunft gerüstet sein und haben eine interne Ansprechperson für den digitalen Hofmanager barto ausgebildet. Das Onboarding, also das Anmelden und Einrichten der Plattform, bieten wir seit dem Frühling 2023 als kostenpflichtige Dienstleistung für Landwirtinnen und Landwirte an.

Um mit den sich ständig weiterentwickelnden Technologien und Anforderungen am Ball zu bleiben, sind unsere Mitarbeitenden wie auch unsere Kundschaft



Trocknungsanlage in Betrieb



Viehshow am 22. April 2023 auf dem LANDI Gelände in Illnau

auf kontinuierliche Weiterbildung angewiesen. Unter diesem Motto und zur Pflege des Netzwerkes haben wir 2023 diverse Flurbegehungen und Kundenanlässe durchgeführt. Dazu gehörten etwa die Besichtigung des UFA-Mischfutterwerks in St. Margrethen, der «Puurezmittag» auf dem Betrieb von Jürg Kägi, mehrere Flurbegehungen zum Thema Biodiversitäts-Förderflächen auf offener Ackerfläche sowie die Präsenz an diversen Viehschauen und anderen landwirtschaftlichen Veranstaltungen.

*Aline Schmucki
Leiterin Agrar*

Detailhandel

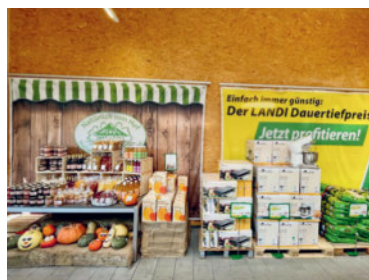
Im Geschäftsfeld Detailhandel blieb der Umsatz im vergangenen Jahr deutlich hinter den Erwartungen. Dies ist insbesondere auf das ungewöhnlich schlechte Frühlingswetter und die allgemein gedämpfte Stimmung bei den Konsumentinnen und Konsumenten zurückzuführen.

LANDI Läden

Die vier LANDI Läden konnten 2023 alle nicht an die guten Vorjahre anknüpfen. Über alle Läden hinweg ging der Umsatz um CHF 1,6 Mio. zurück. Die Gründe dafür sind sehr vielfältig und teilweise nachvollziehbar, teilweise nur durch Vermutungen zu erklären. Was für alle Läden gilt, ist das miserable Frühlingswetter in den Monaten März und April. Zusammen mit dem etwas besseren Mai sind das die wichtigsten Monate für den LANDI Detailhandel. Während dieser Zeit konnte sehr viel Umsatz mit den typischen Warengruppen Pflanzen, Dünger, Erden und anderen Gartenartikeln nicht getätigt werden. Der Umsatz konnte kaum mehr kompensiert werden. Auch die Sommermonate Juli und August verliefen schlecht. Einerseits machte sich die sehr verhaltene Stimmung bei den Konsumentinnen und Konsumenten das ganze Jahr bemerkbar. Andererseits wollten sehr viele Menschen ihre Sommerferien im Ausland verbringen, was sich stark auf die Kundenfrequenz in den Läden auswirkte. Ein weiteres Phänomen war im September und Oktober zu beobachten: Die Medien schürten 2022 mit teilweise übertriebener Berichterstattung Ängste davor, dass uns das Licht ausgehen würde oder wir nicht mehr heizen könnten. So verkauften wir im Herbst 2022 grosse Mengen an Brennholz, Holzbriketts, Petrol oder Kerzen. Entsprechend brach der Absatz 2023 massiv ein.

Mit Jahresaktivitäten Kundschaft begeistern

In den Läden finden jährlich mehrere Aktivitäten für die Kundschaft statt. Durch Degustationen und Produktvorführungen streben wir danach, unseren Kundinnen und Kunden ein einzigartiges Einkaufserlebnis zu bieten und sie von unseren Produkten zu überzeugen. Sicherlich ist das ein wichtiger Punkt, den wir in Zukunft mit geeigneten Massnahmen noch besser umsetzen müssen, um im Wettbewerb attraktiv zu bleiben. Dies war für uns auch der Anlass, zusammen mit LANDI Schweiz Mitte November einen Weihnachtsmarkt mit tollen Aktivitäten für Gross und Klein zu organisieren. Nebst Weindegustationen und Kinderbasteln konnten sich die Besucherinnen und Besucher mit einem Raclette verwöhnen lassen. Der Ladenauftritt war stark, die Kundenfrequenz sollte jedoch höher sein. Diese gilt es mit geeigneten Werbemassnahmen und weiteren Angeboten zu steigern.



Herbstmarkt in Mönchaltorf



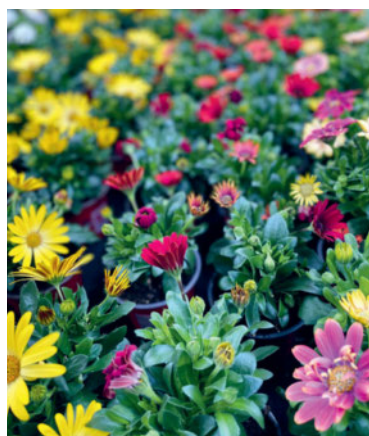
«Naturally vom Hof»-Produkte in unseren LANDI Läden



Herbststimmung im LANDI Laden



Die LANDI ist eine starke E-Bike-Verkäuferin



Grünkompetenz im LANDI Laden



Setzlinge



Raclettetübli am Weihnachtsmarktes in Mönchaltorf



Spielwarenaufzug in Hegnau



Frische Produkte wie Sandwiches oder Salate werden neu mit digitalen Elementen beworben.

Umsatzzahlen LANDI Läden in TCHF

Standort	Umsatz 2023	Umsatz 2022	Veränderung 2022/2023
Illnau	2 709	2 848	-4,9%
Pfäffikon	6 875	7 233	-4,9%
Hegnau	7 681	8 452	-9,1%
Mönchaltorf	7 708	8 026	-4,0%
Total	24 973	26 559	-6,0%

Umsatzzahlen TopShop in TCHF

Standort	Umsatz 2023	Umsatz 2022	Veränderung 2022/2023
Pfäffikon	2 691	2 500	+7,6%
Hegnau	3 853	3 865	-0,3%
Riedikon	1 606	1 598	+0,5%
Bauma	1 949	2 141	-9,0%
Mönchaltorf	2 573	2 646	-2,8%
Illnau	2 178	2 474	-12,0%
Total	14 850	15 224	-2,5%

TopShop

In unseren sechs Tankstellenshops verlief das Geschäftsjahr unterschiedlich. Der Umsatz reduzierte sich um 2,5 Prozent und ging um CHF 374 000 zurück. Der wichtigste Erfolgsfaktor eines TopShops ist der Standort. Ein Standort, der verkehrstechnisch gut erschlossen ist und idealerweise an einer Hauptverkehrsachse liegt. Ist eine Strasse wegen einer notwendigen Sanierung gesperrt, hat dies einen grossen Einfluss auf den Umsatz. 2022 blieb die Kempttalstrasse in Pfäffikon während mehrerer Wochen komplett gesperrt. Der Umsatz des Standortes stieg im letzten Jahr wieder um 7,6 Prozent. Genau umgekehrt war die Situation in Illnau, wo der Autobahnzubringer während Monaten nur in eine Richtung oder gar nicht befahrbar war. Der Jahresumsatz brach um 12 Prozent ein. Erfahrungsgemäss erholt sich ein Standort nach einer Strassenwiederöffnung nicht sofort. So ging die Kundenfrequenz in Illnau bis Ende Jahr um über 30 000 Kundinnen und Kunden zurück. Generell war die Frequenz im letzten Jahr abnehmend. Es gilt hier, wie bei den LANDI Läden, Überlegungen anzustellen, wie wir im hart umkämpften Tankstellenshop-Bereich Kundschaft gewinnen.

Produkte aus der Region

Der bisher grösste regionale Lieferant war die Huusbäckerei. Leider musste der Betrieb Ende März eingestellt werden, was eine spürbare Lücke im Frischsortiment hinterliess. Eine neue regionale Bäckerei konnte erst im Dezember 2023 für einen Teil der TopShops gefunden werden. Eine zweite folgt Anfang 2024. Eine Studie für die Tankstellenshops hat gezeigt, dass die Kundinnen und Kunden gezielt nach regionalen Angeboten suchen. Im Rahmen des Konzeptes sind heute bereits einige Anbieter aus der Region in den Regalen zu finden.

Digital Signage

Im TopShop schreitet die Digitalisierung einen weiteren sichtbaren Schritt voran, um unserer Kundschaft ein modernes Einkaufserlebnis zu bieten. Mehrere unserer TopShops sind bereits mit neuen Werbetafeln mit animierter Werbung ausgestattet. Die bewegten Bilder sind darauf ausgerichtet, unsere Kundschaft zum Kauf zu inspirieren und sie von unseren Produkten zu überzeugen, sei es mit einer gezielten Produktpromotion oder mit dem Hinweis auf unsere Frischprodukte. Zusätzlich besteht nun für Unternehmen die Möglichkeit, eigene Werbung in gewünschter Form und Taktung zu schalten.

Marc Messerli
Leiter Detailhandel

Energie

Geopolitische Spannungen, steigende Kosten und ein unsicherer Markt waren die grossen Herausforderungen im vergangenen Jahr. Hinzu kamen starke Unterschiede bezüglich der Preisgestaltung der einzelnen Anbieter. Dies führte dazu, dass die Säulenpreise vor allem in der zweiten Jahreshälfte unter Druck gerieten. Gegen Jahresende brach im Nahen Osten ein weiterer Konflikt aus, welcher einen Einfluss auf die Rohstoffbörsen hatte und dessen Ausgang nicht vorhersehbar ist. Auf das Jahresende stiegen die Preise erneut an. Im Bereich Energie blicken wir auf ein weiteres, herausforderndes wie auch spannendes Jahr zurück. Im Januar starteten wir mit höheren Preisen in das neue Jahr. In den ersten Monaten verlor der Ukraine-Konflikt immer weiter an Einfluss auf die Rohstoffbörse. Das Preisniveau lag 2023 bei den an der Rohstoffbörse gehandelten Produkten ICE-Gasöl und ICE-Brent deutlich unter dem des Vorjahres. Diese zwei Produkte bilden die Basis für die Produktpalette, welche die LANDI Zola vertreibt.

2023 war für Projekte im Bereich Autowaschen ein wichtiges Jahr. Die Anbindung aller Lanzen- und Portalwaschanlagen an den Tankautomaten konnte bis im Juli abgeschlossen werden. Dies bedeutet, dass alle Standorte die gleichen Zahlungsmittel verarbeiten können. Die Daten fließen direkt an den Tankautomaten und weiter ins System.

Weitere Projekte waren der Ersatz der Lanzenwaschanlagen in Hegnau im Juli sowie im Dezember in Bauma. In Hegnau haben wir nicht nur den Powerschaum eingeführt, sondern auch die Möglichkeit des direkten und kontaktlosen Bezahls mit der Karte in der Waschbox integriert. Diese Innovation war bisher in der Region um Hegnau nicht verfügbar.

Tankstellen

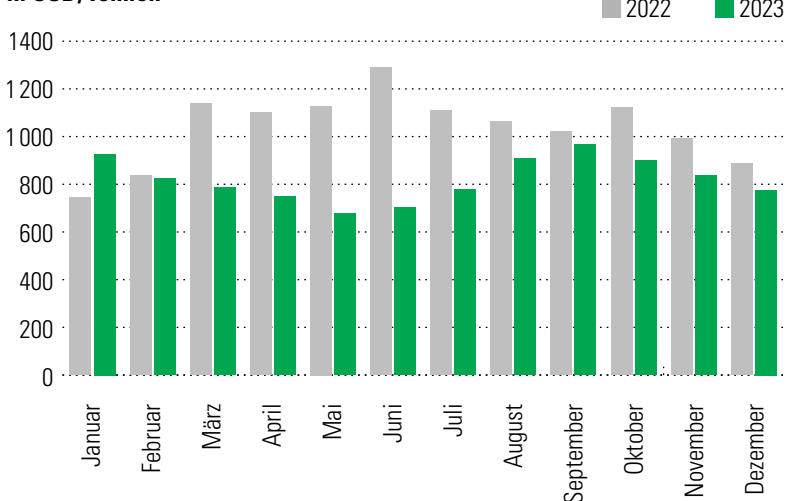
Die Säulenpreise der Tankstellen waren Anfang 2023 noch immer im Fokus der Bevölkerung. Die Community der 2022 lancierten TCS-Benzinpreis-App wuchs stetig. Der Preisvergleich ist somit einfacher und die Übersicht nimmt zu.

Unsere Lieferanten hatten grosse Schwierigkeiten, sich am tiefen Marktpreisniveau zu orientieren. Dies wirkte sich auf die Säulenpreise aus. Dieser Preiskampf ging zulasten der Absatzmengen. Um schneller auf das Marktgeschehen reagieren zu können, wurde die Marktbeobachtung ab Juli durch ein Controlling auf Basis der Daten der TCS-App ergänzt. Die Vereinheitlichung der Tankstellenpreise im Wirtschaftsgebiet der LANDI Zola brachte eine Beruhigung in der Region, die jedoch nicht nachhaltig war. Die Arbeiten an der Kempptalstrasse zwischen der Autobahnausfahrt Effretikon und Illnau begannen im Mai und

dauerten bis September. Während dieser Zeit war die Strasse einspurig befahrbar und zeitweise sogar komplett gesperrt. Dies, und der durch einen Lastwagen verursachte Totalschaden an der Hochleistungssäule, wirkten sich direkt auf die Verkaufszahlen des Standorts Illnau aus. Zudem entflammte im Herbst der Säulenpreiskampf vor allem in Pfäffikon erneut.

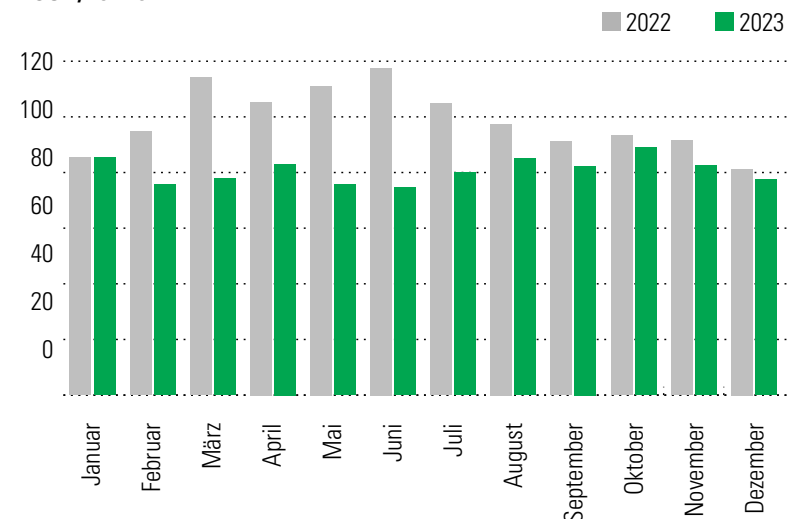
Rohstoffbörse Jahresentwicklung ICE-Gasöl

in USD/Tonnen

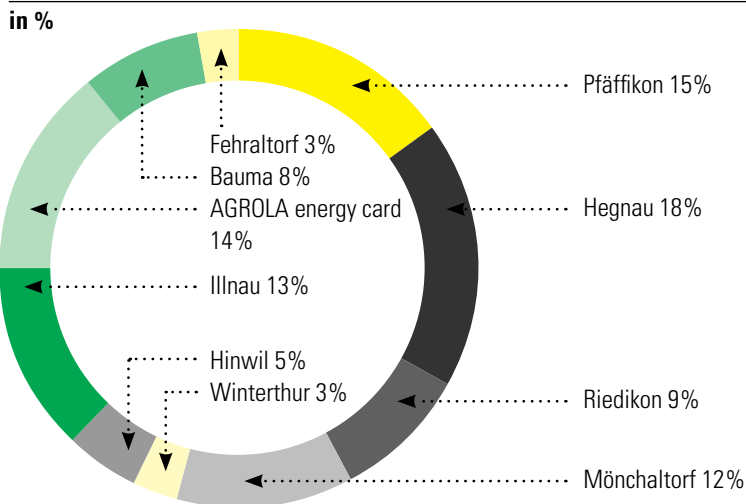


Rohstoffbörse Jahresentwicklung ICE-Brent

in USD/Tonnen



Absatzaufteilung nach Tankstellenstandort

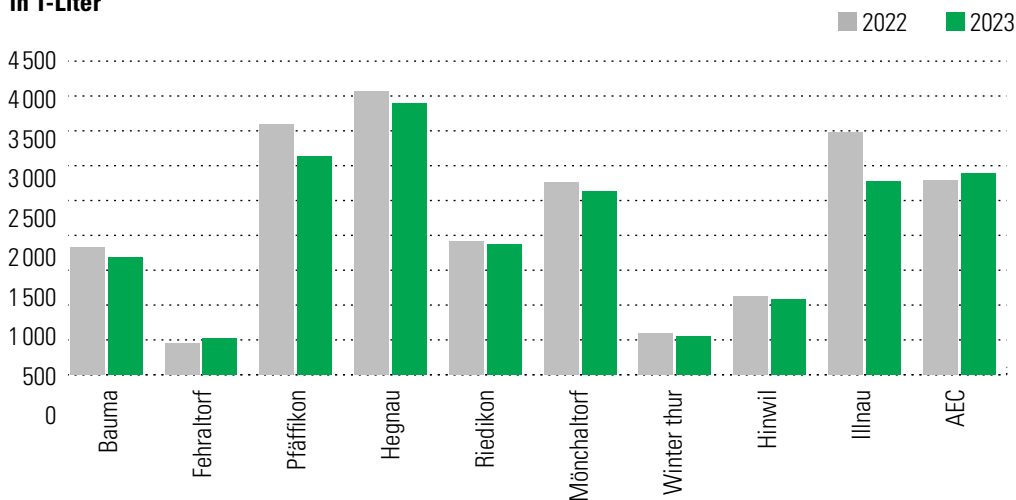


Zahlenüberblick

2023 zeichnete sich eine minimale Veränderung bei der Verteilung des Absatzvolumens auf die Tankstellen ab. Der absatzstärkste Standort war, wie in den vergangenen Jahren, Hegnau, gefolgt von Pfäffikon und Illnau. Aufgrund der Bauarbeiten und des Totalschadens der LKW-Säule konnte Illnau nicht an die positive Entwicklung der vergangenen Jahre (2022: 15 Prozent) anknüpfen. Der Gesamtabsatz der neun Tankstellen betrug 2023 gerundet 21,1 Mio. Liter. Zu den grössten Verlierern zum Vorjahr zählen Illnau (-701 000 Liter), Pfäffikon (-458 000 Liter), Hegnau (-172 000 Liter) und Mönchaltorf (-125 000 Liter). Über alle Standorte verlor die LANDI Zola zum Vorjahr 1,5 Mio. Liter. Der Umsatz 2023 betrug CHF 37,6 Mio. Im Vorjahr generierte der Tankstellenbereich einen Umsatz von CHF 44 Mio. Dieser Rückgang von CHF 6,4 Mio. kann

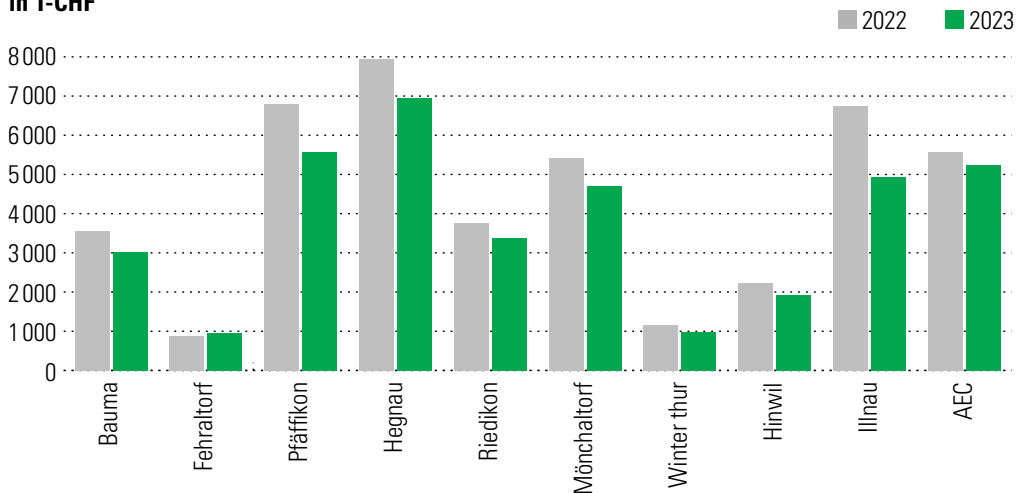
Vergleich Tankstellenstandorte

in T-Liter



Tankstellen Umsatz

in T-CHF



zu einem Teil auf das tiefere Preisgefüge im Vergleich zum Vorjahr sowie auf die fehlende Absatzmenge zurückgeführt werden.

Autopflege

Im Bereich Autowaschen waren technische Störungen in Hegnau und Bauma (alte Anlagen) sehr häufig. Auch die Waschinfrastuktur in Illnau zeigte eine zu geringe Verfügbarkeit. Dies führte zu Umsatzverlust. Diese Anlagen standen teilweise bis zu zwei Wochen still aufgrund von fehlenden Ersatzteilen oder Fehlern, welche durch den Hersteller nicht erklärt werden konnten. Ein Erfolg ist die neue Lanzenwaschanlage in Hegnau. Sie konnte im Juli in Betrieb genommen werden und generierte bis Ende des Jahres eine Umsatzsteigerung von CHF 20 000.

Über den gesamten Bereich Autowaschen musste über das Jahr 2023 einen Rückgang von 0,6 Prozent oder CHF 10 000 hingenommen werden. Der Umsatz beträgt CHF 1,7 Mio.

Die getätigten Investitionen in die neuen Anlagen 2023 helfen, den für die Zukunft wichtigen Bereich Autowaschen weiter zu stärken. Die Modernisierungen finden bei unseren Kundinnen und Kunden grossen Anklang. Ein Beispiel ist der Powerschaum, welcher an den umgerüsteten Standorten sehr geschätzt wird.

Kudentank

Der Absatz konnte 2023 nicht weiter ausgebaut werden. Der Rückgang über alle Produkte zum Vorjahr beträgt 4,6 Mio. Liter, davon 2,9 Mio. Liter aus dem Treibstoff-, 1,5 Mio. Liter aus dem Brennstoff- und 0,2 Mio. Liter aus dem festen Brennstoffbereich, wozu mehrheitlich Holzpellets zählen.



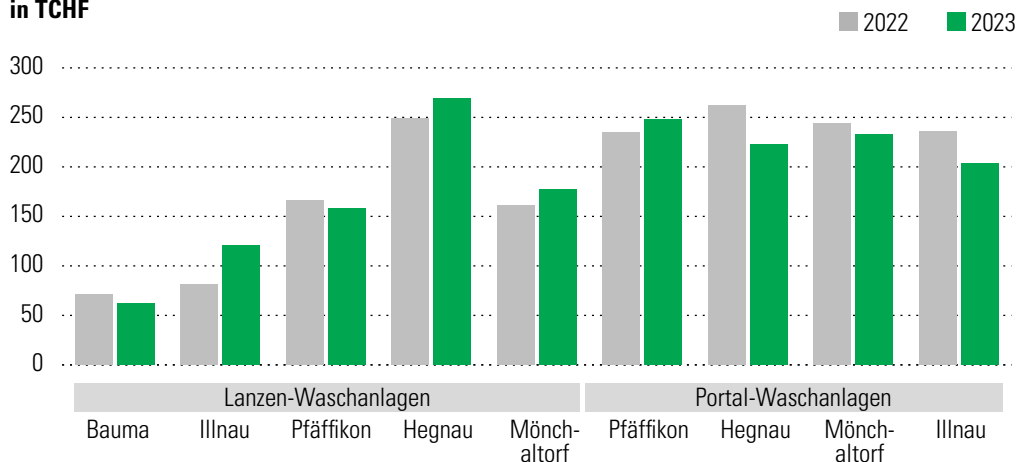
Standort Bauma neue Waschtechnik



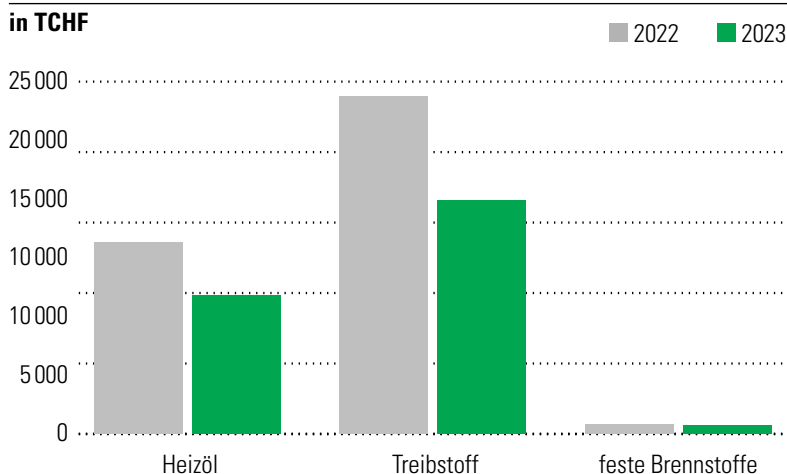
Auto mit Powerschaum

Umsatz Lanzen- und Portalwaschanlagen

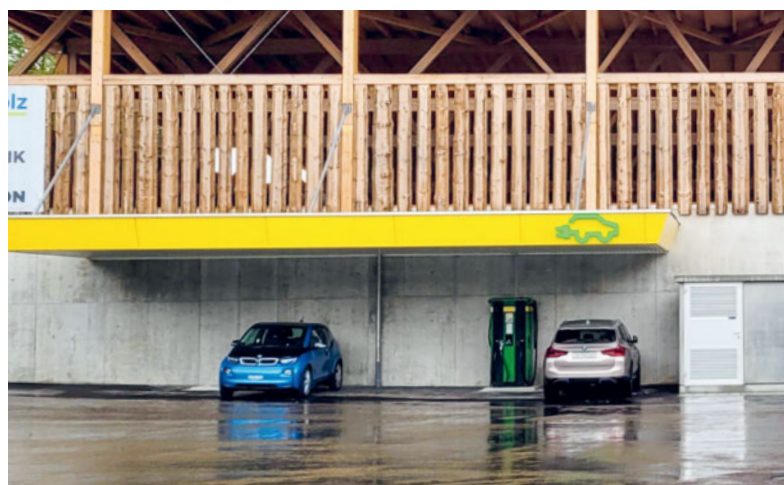
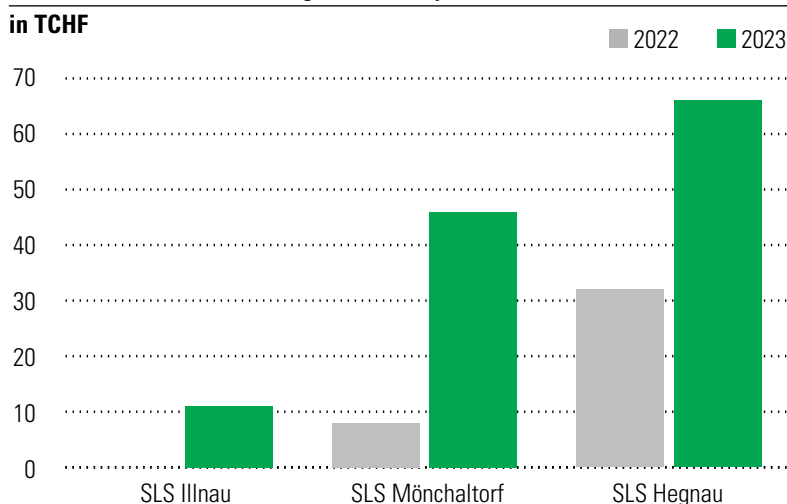
in TCHF



Umsatzentwicklung Kundentank



Schnellladestationen im Vergleich zu Vorjahr



Schnellladestation in Illnau am Gebäude Zürich Holz AG

Durch das allgemein tiefere Preisniveau konnten wir den Umsatz nicht steigern. Hier beträgt der Rückgang CHF 11,1 Mio. zum Vorjahr. Wiederum kommen die grossen Positionen aus dem Treibstoff- mit minus CHF 7,4 Mio. und Heizölbereich mit minus CHF 3,7 Mio.

Ab Oktober tätigte die LANDI Zola vermehrt Einkäufe auf dem Spotmarkt zu interessanten Preisen. Dies half uns, den Absatz zu steigern. Die generell höheren Lebenshaltungskosten sowie relativ hohe Energiepreise belasten die Haushalte. Dadurch fielen die Bestellmengen kleiner aus und die Option «Füllen» des Heizöltanks wurde wenig genutzt.

Neue Energien

Im Mai konnte die LANDI Zola bereits die dritte Schnellladestation für Elektroautos mit 250 Kilowatt-Stunden Leistung ans Netz nehmen. In Zusammenarbeit mit der Zürichholz AG wurde die neue Anlage in Illnau direkt an das Gebäude der Zürichholz gebaut. Dadurch wurde der beschränkte Platz am Standort optimal ausgenutzt.

Aufgrund der Strassensperre konnte die Schnellladestation bislang nicht das gesamte Potenzial ausschöpfen, jedoch steigerte der Standort die Absatzzahlen bis Ende Jahr laufend. Mit der dritten Schnellladestation ist die Elektrifizierung der Standorte der LANDI Zola für die Kundinnen und Kunden vorerst abgeschlossen.

2023 realisierten wir mit den drei Stationen einen Umsatz von CHF 112 000. CHF 11 000 stammen von der im Mai eröffneten Schnellladestation und die restlichen CHF 111 000 kommen von Hegnau und Mönchaltorf.

Ausblick

2023 stand der Bereich Energie wie im Jahr zuvor vor einigen Herausforderungen. Die Elektrifizierung von Autofloten nimmt einen immer stärkeren Einfluss und ist von zunehmender Bedeutung. Während die Elektrifizierung auf dem Land langsamer vorangeht, schreitet sie in urbanen Gebieten schneller voran. Im Kanton Zürich waren drei von fünf Neuzulassungen bei den Personenwagen ganz oder teilweise elektrisch angetrieben. Trotzdem liegt ihr Anteil im Kanton Zürich mit 13 Prozent noch deutlich hinter den fossilen Antriebsarten zurück. Als stadtnahe LANDI spüren wir diese Entwicklung bereits an den Tankstellen. Es lässt sich jedoch nicht in Zahlen ausdrücken.

Der Fokus der LANDI Zola liegt auf den fossilen Brennstoffen. Parallel dazu bauen wir wo möglich die erneuerbaren Energien weiter aus. Die Frage nach dem Stellenwert der Energie in der LANDI der Zukunft bleibt zentral. In einem Innovationsteam der

fenaco-LANDI Gruppe wird nach zukünftigen Potenzialen geforscht.

Der Bereich der Autopflege spielt in Zukunft eine immer wichtigere Rolle. Dies erfordert weitere Investitionen in die bestehenden und das Erschliessen von zusätzlichen Standorten. Mit der neuen Portalwaschanlage in Hegnau wird 2024 ein weiterer Schritt in Richtung Waschstandorte der Zukunft gemacht.

*Marius Zuber
Leiter Energie*

Huusbäckerei

Die Schliessung der Huusbäckerei erfolgte per 31. März 2023. Dieser Entscheid fiel uns sehr schwer, war doch die Huusbäckerei seit der Fusion mit der LANDI Hinwil im Jahr 1994 ein fester Bestandteil der LANDI Zola AG. Nach dem Umzug nach Mönchaltorf 2013 war die Umsatz- und damit auch die Ertragsentwicklung nie befriedigend. Insbesondere konnte das Ertragswachstum nie erreicht werden. Die unterschiedlichen Massnahmen zur Verbesserung der wirtschaftlichen Entwicklung fruchteten allesamt nicht. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht musste deshalb die Schliessung erfolgen.

Die bevorstehende Schliessung wurde Anfang 2023 kommuniziert. Wir haben die Sozialpartner aktiv einbezogen, um möglicherweise alternative Lösungen für den Fortbestand der Bäckerei zu erarbeiten. All diese Bemühungen führten leider zu keiner Lösung. In der Folge wurde ein freiwilliger Sozialplan erstellt. Im Februar sprachen wir die notwendigen Kündigungen aus und haben allen Betroffenen unterstützende Angebote unterbreitet.

Für alle 24 Mitarbeitenden konnten wir eine gute Anschlusslösung finden. Nebst internen Vermittlungen haben viele eine neue Anstellung in der Bäckerbranche gefunden. Das «Projekt Personal» im Zusammenhang mit der Schliessung der Huusbäckerei haben wir per Ende November 2023 abgeschlossen.

Nach wie vor sind wir auf der Suche nach einer weiteren sinnvollen Nachnutzung der Infrastruktur. Wir sind zuversichtlich, bald eine gute Lösung zu finden, um die verlassenen Räumlichkeiten durch Vermietung wieder zu nutzen.

Rückblickend sind wir überzeugt, dass die Schliessung aufgrund der Situation im Umfeld der Bäckereien die richtige Entscheidung war.

*Christian Stahel
Vorsitzender der Geschäftsleitung*

Mitarbeitende

	2023	2022
• Anzahl Mitarbeitende	141	161
• Anzahl Personaleinheiten im Jahresdurchschnitt	111	128

Personalstatistik

Anzahl Mitarbeiterinnen:	95 (Vorjahr 100)
Anzahl Mitarbeiter:	46 (Vorjahr 61)
Durchschnittsalter:	42,4 (Vorjahr 41,0 Jahre)
Durchschnittliches Dienstalter:	5,5 (Vorjahr 6,6 Jahre)

Erfolgreiche Lernende

Die LANDI Zola engagiert sich seit mehreren Jahren intensiv für die Ausbildung von jungen Berufsleuten und bildet gesamthaft 7 Lernende in den Berufsgattungen Detailhandel und Administration aus.

Pensionierungen

Annemarie Gerschwiler	TopShop, Pfäffikon
Monika Jampen	TopShop, Pfäffikon
Berta Stammbach	TopShop, Mönchaltorf
Edith Stucki	TopShop, Mönchaltorf

Dienstjubiläen

Folgende Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durften im Jahr 2023 ihr Dienstjubiläum feiern:

5 Dienstjahre

Yvonne Bleuler	TopShop, Pfäffikon
Laura Ciccone	Energiebüro, Illnau
Martin Germann	LANDI Laden, Mönchaltorf
Ilina Ilic	LANDI Laden, Mönchaltorf
Anja Iten	Energiebüro, Illnau
Dominik Rosenthaler	LANDI Laden, Hegnau
Willi Schmutz	Agrarhandel, Illnau
Nathalie Spiri	TopShop, Bauma
Thomas Vogel	Huusbäckerei, Mönchaltorf

10 Dienstjahre

Lilly Blöchliger	Betriebe, Illnau + Gossau
Cristian Colangelo	LANDI Laden, Pfäffikon
Christoph Gamper	TopShop, Pfäffikon
Lourdes Schärer-Amado	LANDI Laden, Mönchaltorf
Tobias Schenk	Agrarhandel, Mönchaltorf
Martin Weber	Betriebe, Illnau + Gossau
Vanessa Wyder	LANDI Laden, Mönchaltorf

15 Dienstjahre

Nadya Gygi Huusbäckerei, Mönchaltorf
Monika Jampen TopShop, Pfäffikon
Mirjana Novakovic-Vesovic TopShop, Riedikon

20 Dienstjahre

Jacqueline Bucher Administration, Illnau
Santiago Perez Huusbäckerei, Mönchaltorf

25 Dienstjahre

Jürg Gut Agrarhandel, Illnau

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

Zeit der Veränderungen

2023 war für die LANDI Zola ein weiteres Jahr der Veränderungen, Herausforderungen und neuen Perspektiven. Eines der bedeutendsten Ereignisse war die Schliessung der Huusbäckerei im Frühjahr. Allen Entscheidungsträgerinnen und -trägern war bewusst, dass dies für viele Mitarbeitende ein schwieriger Moment war. Umso mehr danken wir allen Mitarbeitenden der LANDI Zola, HR- und Kommunikationsabteilung der fenaco für ihre Professionalität und Flexibilität in diesem Prozess. Rückblickend halten wir fest, dass für alle ehemaligen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Huusbäckerei gute Nachfolgelösungen gefunden wurden. Gleichzeitig konzentrierten wir uns darauf, das Gemeinschaftsgefühl innerhalb der LANDI Zola zu stärken. In schwierigen Zeiten ist der Zusammenhalt im Team umso wichtiger. Um diesen zu stärken und ein positives Arbeitsklima zu schaffen, führten wir eine

Vielzahl von regelmässigen und abwechslungsreichen WUM-Aktivitäten (**W**ertschätzender **U**mgang mit **M**itarbeitenden) durch. Ob eine gemeinsame Velotour am Greifensee, ein entspannter Drink im Pirates, ein gemütliches Feierabendbier an der Illnauer Chilbi, der Gratisapfel am Tag des Apfels oder die Teilnahme am Oktoberfest im Zürcher Oberland – gemeinsam wurden unvergessliche Momente geschaffen. Zudem gewährten wir allen Mitarbeitenden einen Blick hinter die Kulissen unserer Trocknungsanlage in Gossau. Dies ermöglichte nicht nur einen tiefen Einblick in unsere Produktionsprozesse, sondern förderte auch das Verständnis und die Wertschätzung für die Arbeit jedes Einzelnen. Ein voller Erfolg war auch die Weihnachtsfeier, die durch die zahlreiche Teilnahme und die gute Stimmung zu einem Highlight des Jahres wurde. Besonders erwähnenswert ist auch die Samichlaus-Überraschung und die etwas andere Weihnachtskarte, die sicher vielen noch in bester Erinnerung ist. Auch diese kleine Geste soll unsere Wertschätzung für das tägliche Engagement zum Ausdruck bringen. Für das Jahr 2024 ist geplant, die positiven Veränderungen fortzusetzen und weitere spannende Aktivitäten durchzuführen.

Fehlzeitmanagement

Im Rückblick auf das Jahr 2023 heben wir eine bemerkenswerte Leistung unseres Teams hervor: Rund 40 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben im vergangenen Jahr während der gesamten 12 Monate keinen ganzen Tag krankheits- oder unfallbedingt gefehlt. Diese aussergewöhnliche Kontinuität und Engagement an unserer gemeinsamen Arbeit ist bemerkenswert und verdient besondere Anerkennung. Die Geschäftsleistung überraschte diese Mitarbeitenden mit Wintertur Stadthon und einer erstklassigen Teeauswahl.

Arbeitskräftemangel

Das Thema Fach- und Arbeitskräftemangel beschäftigte uns auch im Jahr 2023. Als Arbeitgeberin sind wir stark gefordert, uns diesem Thema zu stellen und uns den neuen Anforderungen anzupassen. Wir arbeiten intensiv an diesem Thema und erhalten glücklicherweise auch Unterstützung aus der fenaco.

*Matthias Ender
HR Business Partner fenaco*



Wettbewerbssieger an der Weihnachtsfeier 2023

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.

Aussergewöhnliche Ereignisse

Die Schliessung der Huusbäckerei halten wir als ausserordentliches Ereignis fest. Diese konnte gut gemeistert werden, insbesondere die Umplatzierung der Mitarbeitenden mit dem freiwilligen Sozialplan. Weitere erwähnenswerte aussergewöhnliche Ereignisse wurden keine festgestellt.

Christian Stahel
Vorsitzender der Geschäftsleitung

Nachhaltigkeit

Die LANDI Zola hat sich für das Geschäftsjahr 2023 zur Umsetzung der LANDI Nachhaltigkeitsstrategie bekannt. Die Geschäftsleitung hat sich mit Schwerpunktthemen befasst. Im Geschäftsjahr 2024 werden konkrete Ziele und Massnahmen erarbeitet und umgesetzt.

Bereits in der Vergangenheit haben wir unsere Geschäftstätigkeit ökologisch, sozial und ökonomisch nachhaltig gestaltet. Im Bereich der sozialen Nachhaltigkeit haben wir im vergangenen Jahr ein besonderes Augenmerk auf die Schaffung eines unterstützenden Arbeitsumfeldes gelegt. Durch Weiterbildungsmöglichkeiten, faire Arbeitsbedingungen und ein offenes Kommunikationsklima stärken wir das Wohlbefinden unserer Mitarbeitenden. Diese Massnahmen laufen unter dem bereits bekannten WUM.

Aktive Massnahmen zur ökologischen Nachhaltigkeit setzen wir mit unseren mittlerweile drei Schnellladestationen für Elektrofahrzeuge um. Die dritte Schnellladestation konnten wir Mitte Mai 2023 in Illnau in Betrieb nehmen. Zudem haben wir mittlerweile alle Detailhandelsstandorte auf LED-Beleuchtung umgerüstet, was den Stromverbrauch nachweislich senkt. Aktuell läuft in Pfäffikon ein Projekt, um den Standort CO₂-neutral zu betreiben. Diese Punkte zeigen unser Engagement und unseren Beitrag für eine nachhaltigere Zukunft.

Marc Messerli
Verantwortlicher Nachhaltigkeit

Zukunftsaussichten

Erfreulicherweise haben wir die Unsicherheiten des vergangenen Jahres recht gut gemeistert. Das macht Mut und lässt uns optimistisch in die Zukunft blicken.

An den Strategietagen mit dem Verwaltungsrat im November konzentrierten wir uns auf den Bereich **Agrar**. Unter Beizug von Spezialistinnen und Spezialisten diskutierten wir vertieft, wie wir uns in diesem Segment künftig ausrichten können. Wir sind Dienstleisterin für unsere Kundinnen und Kunden im Zürcher Oberland in den Bereichen Getreidesammelstelle und Trocknungsanlage. Mit vernünftigem Mitteleinsatz wollen wir die Qualität unserer Dienstleistungen verbessern und das Angebot nach Möglichkeit vollumfänglich aufrechterhalten. Bei der Trocknungsanlage werden wir in Szenarien denken und bis Ende 2024 die Weichen für die Zukunft stellen. Die Getreidesammelstelle wollen wir attraktiv halten, wohl wissend, dass wir nicht alle Wünsche erfüllen können. Auf jeden Fall ist es unser Ziel, eine verlässliche Partnerin zu bleiben.

Der **Detailhandel** ist und bleibt stark unter Druck. Im LANDI Laden setzen wir alles daran, den Kundenschwund zu stoppen. Wir schulen unsere Mitarbeitenden, damit unsere Kundschaft noch besser bedient und beraten wird. Wir setzen viel Energie in die Reduktion der Fluktuation, damit unsere Teams konstant bleiben und damit effizienter werden. Unsere Konzeptgeberin LANDI Schweiz hat nach den letztjährigen Preiserhöhungen die Preise wieder gesenkt, sodass wir unser Versprechen von tiefen Preisen mit einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis in Zukunft wieder voll einlösen können.

Wir haben die Umsatzverschiebungen im TopShop mit unseren Konzeptgebern analysiert. Wir haben festgestellt, dass die Regionalität in den TopShops geschätzt wird. Damit erreichen wir eine höhere Kundenfrequenz und generieren zusätzlichen Umsatz. 2024 setzen wir wieder auf zwei lokale und bekannte Bäckereien (Voland und Vuillant). Wir wissen, dass rund 25 Prozent der Kundinnen und Kunden im TopShop tanken und 75 Prozent ohne Tanken einkaufen. Darauf werden wir unsere zukünftigen Werbeaktivitäten ausrichten. Die gute Betreuung durch uns und den Konzeptgeber wird dazu beitragen, den TopShops neue Impulse zu geben.

Unser Bereich **Energie** umfasst neben den Tankstellen und dem Kundentankgeschäft die Autopflege. Ende letzten und Anfang dieses Jahres haben wir an den Standorten Hegnau (neue Lanzen- und Portalwaschanlage), Bauma (neue Lanzenwaschanlage) und Illnau (neue Powerschaumlanzen) kräftig investiert.

Lagebericht

Zudem planen wir an den Standorten Mönchaltorf und Pfäffikon Kapazitätserweiterungen in der Autopflege. Dies wird den Bereich beleben und den Umsatz steigern.

Mittlerweile haben wir drei Schnellladestationen für Elektrofahrzeuge in Betrieb. Je nach Standort werden diese rege genutzt. Wir verfolgen die Entwicklung genau und werden unser Angebot dort ausbauen, wo es sinnvoll erscheint. Auch die Möglichkeit von Schnellladestationen für Lastwagen prüfen wir. Im Kundentankgeschäft setzen wir künftig auf ein «Customer Relationship Management»-System. Diese Software hilft uns, die Kundenbedürfnisse besser zu erfassen und damit noch besser auf die Kundenwünsche einzugehen.

Die Tankstellenkunden sollen vermehrt von der AGROLA energy card profitieren. Wir werden die Verbreitung der Karte gezielt fördern und unseren Kundinnen und Kunden die Vorteile aufzeigen.

Zudem suchen wir unsere Rolle beim Thema Photovoltaikanlagen. Wir erwägen, in dieses Geschäft

einzu steigen, um die grossen Dächer unserer Landwirtinnen und Landwirte für die Gewinnung von Solarenergie zu erschliessen.

Der Fach- und Arbeitskräftemangel macht uns zunehmend zu schaffen. Wir wollen unsere attraktiven Anstellungsbedingungen, die hervorragenden Sozialleistungen und die Vergünstigungen für Mitarbeitende bekannt machen. Durch den Aufbau von Social-Media-Kanälen werden wir Personalmarketing (Employer Branding) betreiben und so die besten Mitarbeitenden für uns gewinnen. Das Programm WUM treiben wir weiter voran. Unsere Mitarbeitenden sollen sich bei uns wohlfühlen und Teil der «LANDI Zola»-Familie sein. Damit erreichen wir, dass die Fluktuation sinkt und die Freude an der Arbeit (Produktivität) steigt.

Wir glauben an eine gute Zukunft der LANDI und freuen uns auf alle Herausforderungen.

Christian Stahel
Vorsitzender der Geschäftsleitung



Willkommen im Team! Strahlende Gesichter am Einführungstag unserer neuen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter

Bilanz

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	Fr.	Fr.
Flüssige Mittel	145'275	167'567
Forderungen Lieferung + Leistung	6'078'991	7'179'331
Kontokorrent fenaco Genossenschaft	82'403	0
Übrige kurzfristige Forderungen	1'065'813	756'601
Warenvorräte	5'275'724	5'666'160
Aktive Rechnungsabgrenzungen	11'203	184'206
Umlaufvermögen	12'659'409	13'953'865
Darlehen und Finanzanlagen	4'922'306	4'429'806
Mobile Sachanlagen	2'321'224	2'209'020
Anlagen im Bau	48'280	297'563
Immobilien Sachanlagen	12'295'824	12'393'143
Anlagevermögen	19'587'634	19'329'532
Aktiven	32'247'043	33'283'397
Verbindlichkeiten Lieferung + Leistung	1'655'320	1'567'216
Kontokorrent fenaco Genossenschaft (verzinslich)	0	1'041'708
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	350'000	350'000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	409'424	518'649
Passive Rechnungsabgrenzungen	651'136	237'519
Kurzfristige Rückstellungen	2'400'147	2'713'041
Kurzfristiges Fremdkapital	5'466'027	6'428'133
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	7'875'000	10'725'000
Langfristige Rückstellungen	4'388'727	3'997'971
Langfristiges Fremdkapital	12'263'727	14'722'971
Grundkapital	4'000'000	4'000'000
Gesetzliche Gewinnreserven	2'000'000	2'000'000
Freiwillige Gewinnreserven	5'927'000	4'685'000
Bilanzergebnis	2'590'289	1'447'293
Eigenkapital	14'517'289	12'132'293
Passiven	32'247'043	33'283'397

Erfolgsrechnung

	2023	2022
	Fr.	Fr.
Warenverkauf	123'019'365	149'092'572
Warenaufwand	-105'983'181	-130'203'105
Bruttogewinn	17'036'184	18'889'467
Dienstleistungen	3'606'089	3'220'027
Betriebsertrag	20'642'273	22'109'494
Lohnaufwand	-8'050'191	-8'966'071
Sozialleistungen	-1'225'160	-1'433'781
Übriger Personalaufwand	-188'134	-188'855
Personalaufwand	-9'463'485	-10'588'707
Mietaufwand	-2'127'077	-2'302'996
Unterhalt und Reparaturen	-746'449	-757'117
Ausgangsfrachten	-156'025	-226'861
Energieaufwand	-903'904	-951'422
Übriger Betriebsaufwand	-574'407	-678'744
Sachversicherungen, Abgaben	-221'966	-236'480
Verwaltungsaufwand	-1'440'920	-1'363'028
Werbe- und Verkaufsaufwand	-155'285	-48'963
Sonstiger Betriebsaufwand	-6'326'033	-6'565'611
Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen + Steuern (EBITDA)	4'852'755	4'955'176
Abschreibungen mobile Sachanlagen	-1'035'469	-960'078
Abschreibungen immobile Sachanlagen	-621'462	-627'490
Abschreibungen	-1'656'931	-1'587'568
Gewinn aus Abgang mobile Sachanlagen	69'527	12'365
Betriebsergebnis vor Zinsen + Steuern (EBIT)	3'265'351	3'379'973
Finanzaufwand	-99'949	-66'067
Finanzertrag	309'264	276'913
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)	3'474'666	3'590'819
Ausserordentlicher Aufwand	-632'315	-1'706'324
Ausserordentlicher Ertrag	301'453	0
Direkte Steuern	-558'808	-441'156
Statutarisches Ergebnis	2'584'996	1'443'339

Geldflussrechnung

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	Fr.	Fr.
Statutarisches Ergebnis	2'584'996	1'443'339
Abschreibungen	1'656'931	1'587'568
Veränderung von Rückstellungen	77'862	1'041'690
Andere nicht liquiditätswirksame Positionen	-90'000	60'000
Gewinn aus Abgang von Sachanlagen	-69'527	-12'365
Cashflow	4'160'262	4'120'232
Geldfluss aus Nettoumlaufvermögen	1'837'063	-44'134
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	5'997'325	4'076'098
Investitionen in Finanzanlagen	-492'500	-513'400
Investitionen in Sachanlagen	-1'487'011	-1'761'436
Erlös aus Verkauf von Sachanlagen	134'005	44'525
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-1'845'506	-2'230'311
Ergebnis vor Finanzierung	4'151'819	1'845'787
Veränderung Finanzierung fenaco	-1'124'111	1'598'674
Abnahme aus langfr. Finanzierungsvereinbarungen	-2'850'000	-3'250'000
Ausschüttungen von Eigenkapital	-200'000	-200'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-4'174'111	-1'851'326
Veränderung Flüssige Mittel	-22'292	-5'539
Flüssige Mittel Anfang Jahr	167'567	173'106
Flüssige Mittel Ende Jahr	145'275	167'567
Nachweis Veränderung Flüssige Mittel	-22'292	-5'539

Verwendung Bilanzergebnis

	<u>31.12.2023</u>	<u>31.12.2022</u>
	Fr.	Fr.
Vortrag vom Vorjahr	5'293	3'954
Statutarisches Ergebnis	2'584'996	1'443'339
Bilanzergebnis	2'590'289	1'447'293
Ausschüttung einer Dividende	-200'000	-200'000
Zuweisung an freiwillige Gewinnreserven	-2'389'000	-1'242'000
Vortrag auf neue Rechnung	1'289	5'293

Anhang Jahresrechnung

2023

2022

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 (Verwaltungsrat, 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	4'673'923	5'296'962
fenaco Gruppe	1'400'486	1'783'215
LANDI	4'582	99'154
TOTAL Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6'078'991	7'179'331

Übrige kurzfristige Forderungen

Dritte	772'399	474'951
fenaco Gruppe	293'414	281'650
TOTAL übrige kurzfristige Forderungen	1'065'813	756'601

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Dritte	1'597'105	1'512'183
fenaco Gruppe	52'101	41'453
LANDI	6'114	13'580
TOTAL Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'655'320	1'567'216

Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten

Dritte	398'840	518'649
fenaco Gruppe	9'915	
LANDI	669	
TOTAL übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	409'424	518'649

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	Fr.	Fr.
Gesetzliche Angaben nach Art. 959c Abs. 2 OR		
Nettoauflösung stiller Reserven		
Nettoauflösung von stillen Reserven	736'000	1'174'000
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	1'384'290	1'504'890
über 5 Jahre	3'437'380	3'642'798
TOTAL der Verpflichtungen aus langfristigen Mietverhältnissen / Baurechten	4'821'670	5'147'688
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	2'816'348	3'202'393
davon noch nicht einbezahlt	0	0
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
Anlagen im Bau	48'280	297'563
Immobilie Sachanlagen	8'577'918	8'531'538
Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung		
Ausserordentlicher Aufwand		
Bildung Rückstellungen	580'000	400'000
Schliessung Huusbäckerei	0	1'210'434
Verschiedene Positionen (Aufwand)	52'315	95'890
TOTAL ausserordentlicher Aufwand	632'315	1'706'324
Ausserordentlicher Ertrag		
Auflösung Rückstellungen	301'453	0
TOTAL ausserordentlicher Ertrag	301'453	0
Honorar der Revisionsstelle		
Honorar der Revisionsstelle	11'100	11'100

Weitere vom Gesetz verlangte Angaben

Abweichung von der Stetigkeit der Darstellung und Bewertung

Ab dem Geschäftsjahr 2023 wird der Verkauf im Bereich Lotterie/Lose/eLoading nicht mehr im Warenverkauf, sondern als Inkassogeschäft für Dritte dargestellt. Diese Neudarstellung führt zu einem Rückgang des gesamtbetrieblichen Warenverkaufes. Der aus diesem Geschäft resultierende Provisionsertrag ist neu im Dienstleistungsertrag enthalten.

Erläuterung Jahresrechnung

Erfolgsrechnung 2023

Warenverkauf

Der Gesamtumsatz sank im Vergleich zum Vorjahr um CHF 26,1 Mio. oder 17,5 Prozent auf total CHF 123 Mio. Haupttreiber waren dabei die stark rückläufigen Absatzmengen im Bereich Energie verbunden mit sinkenden Marktpreisen. Zusätzlich wurden gut CHF 3 Mio. Umsatz, die wir in unseren TopShop im Bereich Lotto, Toto und Lose realisierten, nicht mehr als Umsatz ausgewiesen, sondern der entsprechende Bruttogewinn als Dienstleistungsertrag. Ein weiterer Faktor für den Umsatzrückgang war die Schliessung unserer Huusbäckerei per Ende März 2023.

Bruttogewinn

Die Bruttogewinnmarge liegt bei 13,8 Prozent (Vorjahr 12,7 Prozent). Der Bruttogewinn sank zu Vorjahr um CHF 1,9 Mio. auf total CHF 17,0 Mio. Insbesondere der fehlende Bruttogewinn aus unserer Huusbäckerei macht sich hier bemerkbar.

Dienstleistungen

Die Umgliederung des Bruttogewinnes Lotto, Toto und Lose sowie die neuen Erträge aus unseren Schnellladestationen (Strom) liessen den Dienstleistungsertrag zu Vorjahr um CHF 0,4 Mio. ansteigen.

Personalaufwand

Absolut gesehen sind die Personalkosten zum Vorjahr stark gesunken. Auch das Verhältnis der Personalkosten zum Betriebsertrag ist mit 45,8 Prozent etwas tiefer als die 47,9 Prozent des Vorjahres. 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 Aufwandposition 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 (Umsatzmiete).

Unterhalt und Reparaturen

Diese Position enthält alle Aufwendungen für den Unterhalt und die Reparaturen an Immobilien, Einrichtungen, Fahrzeugen, Tankstellen und Waschanlagen.

Ausgangsfrachten

Aufgrund der Schliessung unserer Huusbäckerei sanken hier die Kosten deutlich.

Energieaufwand

Aufwendungen für Strom, Heizung, Wasser sowie Abwasser sind hier enthalten. Einerseits sind die Strompreise deutlich angestiegen, andererseits lag der Energieverbrauch aufgrund der Schliessung unserer Huusbäckerei deutlich unter den Vorjahren. In der Summe verzeichnen wir sinkende Kosten.

Übriger Betriebsaufwand

Unter dieser Position befinden sich die Aufwendungen für Reinigung, Packmaterial, Kehrrecht und Entsorgung sowie Betriebsmaterial für unsere Tankstellen, Waschanlagen und Produktionsbetriebe. Auch hier sind diverse Kosten unserer Huusbäckerei weggefallen.

Sachversicherungen, Abgaben

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

Verwaltungsaufwand

Aufwand für Informatik, Büroverbrauchsmaterial, Telefonie Kreditkartenkommissionen, Auslagen für Versammlungen sowie Beratungs- und Revisionshonorare und Finanznebenkosten bestimmen diese Position. Hier spüren wir die steigenden Informatikkosten und vermehrte Belastungen durch Kreditkartenkommissionen.

Werbe- und Verkaufsaufwand

Darunter fallen die Inserate, Werbedrucksachen, Unterstützung von Vereinen sowie die Aufwendungen für Ausstellungen und Kundenanlässe. Aufgrund einer vorjährigen Auflösung einer nicht vollständig beanspruchten Rückstellung für Kundenanlässe und eine «GV-Spezial», sind die Kosten im Vorjahr tiefer.

Abschreibungen

Hier wurden die maximal steuerlich möglichen Abschreibungen verbucht.

Verlust/Gewinn aus Abgang mobiler Sachanlagen

Gewinn aus dem Verkauf verschiedener, nicht mehr benötigten Einrichtungen und Fahrzeuge aus unserer Huusbäckerei.

Finanzaufwand

Im Finanzaufwand enthalten sind Hypothekar- und Darlehenszinsen. Aufgrund der steigenden Zinsen liegen die Kosten hier über Vorjahr.

Finanzertrag

Höhere Erträge aus dem Anteilsscheinkapital fenaco führten zu gestiegenen Finanzerträgen.

Ausserordentlicher Aufwand

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

Im Weiteren wurde hier eine Rückstellung für das 25-jährige Jubiläum der LANDI Zola AG verbucht.

Ausserordentlicher Ertrag

Diese Position enthält die Auflösung der nicht beanspruchten Rückstellung für die Schliessung unserer Huusbäckerei (Sozialplan).

Direkte Steuern

Steueraufwand aufgrund des Jahresergebnisses 2023.

Bilanz per 31. Dezember 2023

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 0,5 Mio. Franken.

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

Die **Warenvorräte** betragen CHF 5,3 Mio. und sind vorsichtig bewertet.

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungen** beinhalten Guthaben aus Versicherungsleistungen.

Anlagevermögen

Unter dem Anlagevermögen sind Beteiligungen, Betriebseinrichtungen, Mobiliar, Fahrzeuge, Immobilien und Landreserven sowie Sachanlagen im Bau ausgewiesen. Die Hauptposten der Investitionen von total CHF 2 Mio. entfallen auf die neu erstellte Schnellladestation in Illnau, diverse Erneuerungen bei der Getreidesammelstelle, einer Modernisierung der Liftanlagen, die neu erstellte Trafostation sowie den Ersatz der Autowaschanlagen in Hegnau und Bauma.

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 12 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 2023.

Unter den **Passiven Rechnungsabgrenzungen** sind verschiedene Unkosten- und Warenrechnungen verbucht, die noch das Jahr 2023 betreffen, sowie die erwartete Steuernachzahlung.

Die **kurzfristigen Rückstellungen** beinhalten im wesentlichen Ferien- und Überzeitabgrenzungen unserer Mitarbeitenden sowie Rückstellung für einen eventuellen Rückbau unserer Huusbäckerei und das 25-jährige Jubiläum der LANDI Zola AG.

Langfristiges Fremdkapital

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

Darlehen fenaco	CHF 7,500 Mio.
Hypotheken CS	CHF 0,375 Mio.
Total	CHF 7,875 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, 45 Prozent (Vorjahr 36,5 Prozent).

Bericht der Revisionsstelle



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 2023, 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 Verwaltungsrates 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 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 der Revisionsstelle



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 Verwaltungsrates 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, 27. Februar 2024

BDO AG

Two handwritten signatures in blue ink on a grid background. The signature on the left is 'Sibylle Schmid' and the signature on the right is 'Dimitri Bretting'. Each signature is followed by a small red circular stamp.

Sibylle Schmid
Leitende Revisorin
Zugelassene Revisionsexpertin

i.V. Dimitri Bretting

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

www.fenaco.com

Druck

Schellenberg Druck AG

8330 Pfäffikon ZH

