

Geschäftsbericht 2021



Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Präsidenten	3
Organe	4
Organigramm	5
Lagebericht	6
<i>Umsatzentwicklung</i>	6
<i>Geschäftsverlauf</i>	7
<i>Mitarbeitende</i>	17
<i>Durchführung Risikobeurteilung</i>	17
<i>Aussergewöhnliche Ereignisse</i>	17
<i>Zukunftsaussichten</i>	17
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

Mit dem Schreiben des Jahresberichts und des Vorworts halten wir noch einmal inne und schauen auf das vergangene Geschäftsjahr der LANDI Zola zurück. Dies fällt nicht immer leicht. Die Zeit läuft und nach vorne zu blicken, sich mit dem Aktuellen zu beschäftigen, ist interessanter. Umso wichtiger ist es, sich bewusst Zeit zu nehmen, um aus Vergangenem zu lernen, damit wir uns verbessern können. Welche Ziele konnten wir erreichen, welche nicht und warum war das jeweils so? Mit dem Jahresbericht möchten wir einen informativen Rückblick über das vergangene Jahr bieten.

Dass wir uns auch 2021 so intensiv mit dem Coronavirus beschäftigen mussten, hatten wir nicht erwartet. Wir hatten aber bereits gewusst, dass wir mit den Massnahmen umgehen und wir alle Geschäftsfelder mit wenigen Einschränkungen aufrechterhalten können. Wichtig ist und war uns immer die Gesundheit unserer Mitarbeitenden. Wir konnten uns auf unsere Mitarbeitenden verlassen und gemeinsam achteten wir darauf, die Corona-Massnahmen einzuhalten, um gesund zu bleiben und auch für unsere Kundinnen und Kunden da zu sein. Für das Engagement unter erschwerten Bedingungen gebührt allen ein grosses Lob. Wir starteten 2022 das Projekt WUM (wertschätzender Umgang mit Mitarbeitenden), mit dem Ziel, die beste Arbeitgeberin in der Region zu werden. Ich hoffe, dass für alle unsere Mitarbeitenden der WUM nachhaltig, positive Veränderungen bringt.

Erfreut dürfen wir von einem sehr guten Jahresergebnis der LANDI Zola Kenntnis nehmen. Das Vorjahr konnten wir übertreffen, auch dank eines schönen Wachstums bei unserem Grundauftrag, dem Agrarhandel. Hier gleich das Aber: Die Pflanzenbauerträge unserer Landwirtinnen und Landwirte litten wetterbedingt stark. Die Auszahlungen an unsere Produzentinnen und Produzenten waren mengen- und qualitätsbedingt um CHF 1.5 Mio. tiefer als im sehr guten Jahr

2020. Dies ist nur ein Teil der wetterbedingten Ertragsausfälle, auch die Beerenproduzenten, Rebbäuerinnen oder Kartoffelpflanzer etc. erlitten wegen des hohen Pilzdruckes zum Teil grosse Ertragsausfälle. Die Übernahmemengen in unserer Getreidesammelstelle waren dementsprechend tiefer und die sehr unterschiedlichen Qualitäten stellten eine grosse Herausforderung für uns dar. Wir analysierten die Situation, mit dem Ziel, dass unsere Abläufe auch in schwierigen Getreidejahren besser werden.

Schweizer Landwirtschaftsprodukte werden knapper und sind gesucht. Die Märkte für sie kommen ins Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage und bei vielen Erzeugnissen können die Landwirtinnen und Landwirte bessere Erlöse erzielen. Ich hoffe, dieser Trend hält an und die Konsumentinnen und Konsumenten werden sich bewusst, dass Schweizer Grundnahrungsmittel nicht selbstverständlich immer und zu bester Qualität verfügbar sind. Die Ertragssteigerung ist nicht mehr selbstverständlich und neue, geforderte, extensive Anbauverfahren mindern den Ertragszuwachs. Plötzlich werden Inserate geschaltet, um den Anbau z.B. beim Getreide- (IP-Suisse), Zuckerrüben- oder Kartoffelanbau (fenaco) auszudehnen.

Im Namen des Verwaltungsrates möchte ich an dieser Stelle nochmals allen Mitarbeitenden einen grossen Dank ausrichten. Unter der Verantwortung unserer Geschäftsleitung und dank des grossen Einsatzes aller hat sich die LANDI Zola zu einem beachtenswerten, respektierten Unternehmen entwickelt. Ein weiterer Dank gebührt Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, unserer treuen Kundschaft und unseren Geschäftspartnern. Danken möchte ich auch der fenaco und unserem Verwaltungsrat für die konstruktive Zusammenarbeit für eine erfolgreiche LANDI Zola AG.

*Jürg Kägi
Präsident des Verwaltungsrates*



Jürg Kägi

Verwaltungsrat und Vorstand

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

Geschäftsleitung

Christian Stahel	Vorsitz/Projekte/Ergänzungsgeschäft
Beat Läderach	Leiter Agrar/Betriebe
Marc Messerli	Leiter Detailhandel
Patrick Sidler	Leiter RWC/Dienste
Marius Zuber	Leiter Energie/Areale & Technik

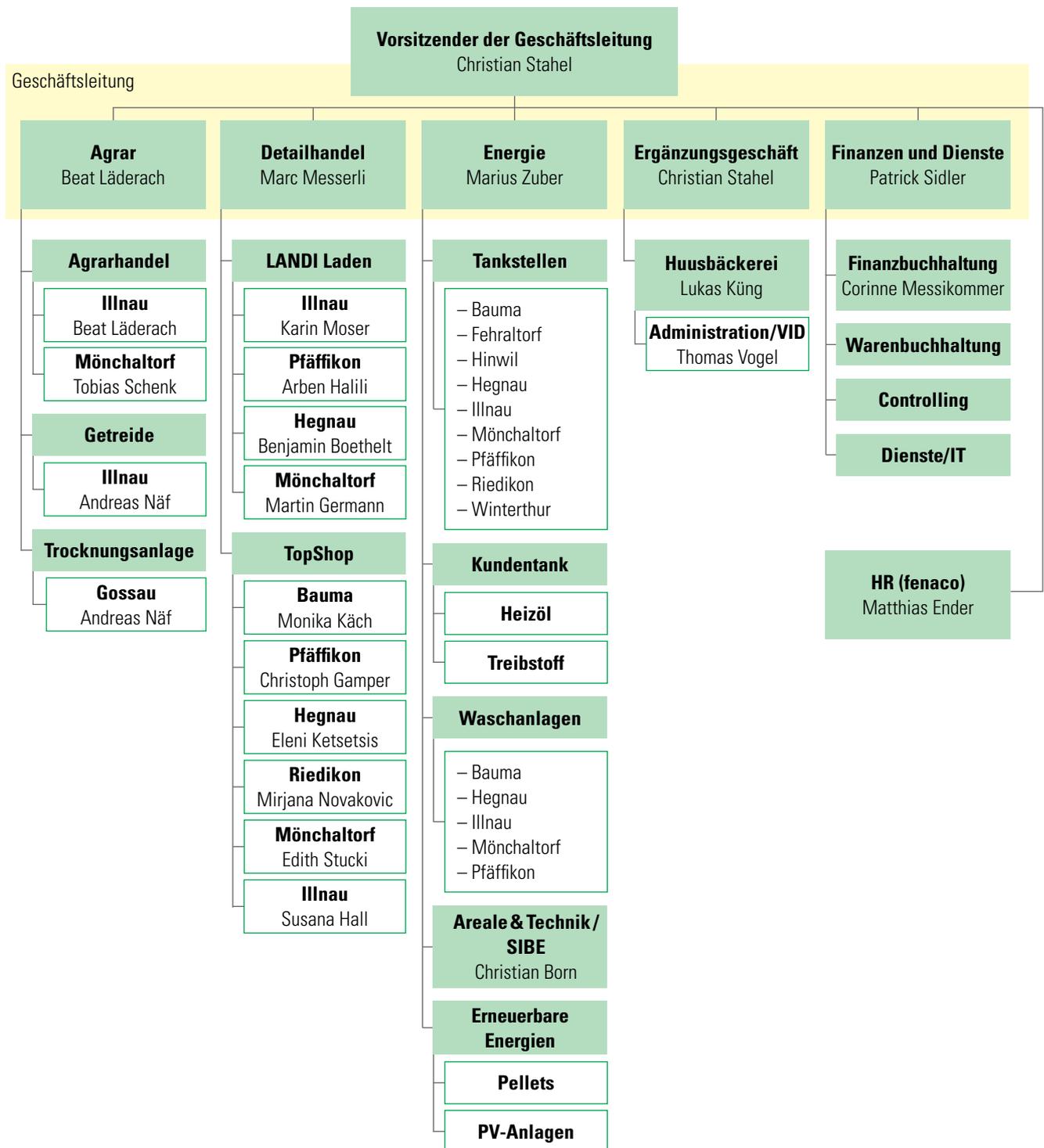
Kadermitarbeitende

Benjamin Boethelt	Leiter LANDI Laden Hegnau
Christian Born	Leiter Areale & Technik
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. LRWC
Karin Moser	Leiterin LANDI Laden Illnau
Andreas Näf	Leiter Betriebe
Mirjana Novakovic-Vésovic	Leiterin TopShop Riedikon
Tobias Schenk	Leiter Agrarstandort Mönchaltorf
Edith Stucki	Leiterin TopShop Mönchaltorf
Thomas Vogel	Leiter Verkauf/Administration Huusbäckerei

Revisionsstelle

BDO AG, Bern

Organigramm



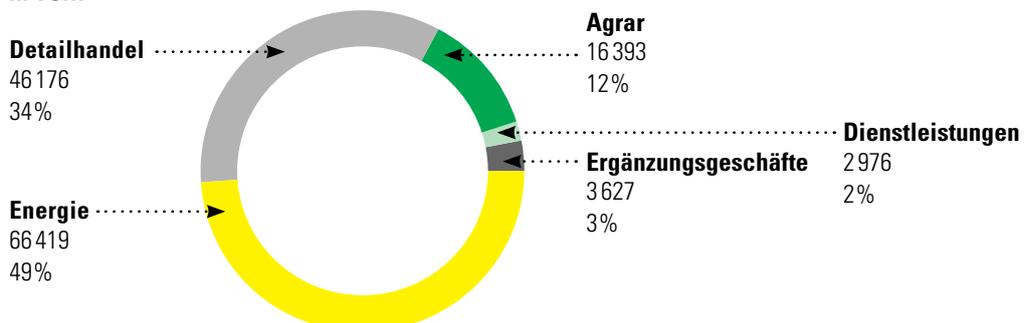
Umsatzentwicklung

Die Umsatzentwicklung unserer LANDI zeigt folgendes Bild:

	2021 TCHF	2020 TCHF
Agrar		
Agrarhandel	10 828	9 908
Getreide	5 565	7 747
Landesprodukte	0	1
Total Agrar	16 393	17 656
Detailhandel		
LANDI Laden	27 271	25 555
TopShop	18 905	18 732
Total Detailhandel	46 176	44 287
Energie		
Tankstellen	39 114	32 928
Kundentank Heizöl	9 509	8 584
Kundentank Treibstoffe	17 277	16 032
Feste Brennstoffe	519	406
Total Energie	66 419	57 950
Ergänzungsgeschäfte		
Huusbäckerei	3 611	3 531
Mosterei	16	36
Total Ergänzungsgeschäfte	3 627	3 567
Dienstleistungen		
Agrar	962	1 247
Detailhandel	34	30
Energie	1 592	1 481
Immobilien	86	82
Transport	92	94
Administration	210	311
Total Dienstleistungen	2 976	3 245
Umsatz brutto	135 591	126 705
Abzüglich Erlösminderungen	325	178
Umsatz netto	135 266	126 527

Umsatz brutto 2021

in TCHF



Geschäftsverlauf

Kurzüberblick Agrar

Sanierung Trocknungsanlage Gossau

Nach dem Brand wurde die Trocknungsanlage im 2. und 3. Quartal instand gestellt.

Neue Agrarbüros und Betriebsräume

Nach den Umbauarbeiten anfangs Juni waren die neuen Räumlichkeiten – Agrarbüros, Aufenthalts- und Kommandoraum – im Silo 1 einzugsbereit.

Keine Flurbegehungen

Aufgrund der Vorgaben des Bundes konnten Veranstaltungen nur stark eingeschränkt durchgeführt werden. So fand auch keine Getreidegala statt.

Getreide-Auswuchsjahr

Es war ein schwieriges Getreidejahr mit einem sehr hohen Anteil an Auswuchsetreide.

Tiefe Maiserträge

Es gab nur tiefe Maiserträge, da der Mais für die Grundfuttermittellieferung gebraucht wurde. Deshalb wurden sehr tiefe Körnermaislieferungen (Getreidesammelstelle Illnau) und Trocknungsmengen (Trocknungsanlage Gossau) verzeichnet.

Mostobst ohne Rückbehalt

Durch die Lancierung des Pilotprojektes «Oberländer» (regionaler Saft) gab es keine Rückbehalte auf Mostobst.

ecoRobotix

Einsatz der ecoRobotix-Maschine im Zürcher Oberland zur Blackenbekämpfung mit reduziertem Pflanzenschutzmitteleinsatz.

Steigende Preise

In der zweiten Jahreshälfte stiegen die Preise bei diversen Agrarprodukten. Betroffen waren Futtermittel durch steigende Rohstoffpreise und Dünger, mit teilweiser Preisverdoppelung in der zweiten Jahreshälfte.

Trinkwasserinitiative

Die Agrarinitiativen waren von Emotionen und Demotivation geprägt. Die Abstimmungen zeigten zum Glück ein anderes Bild.

Corona

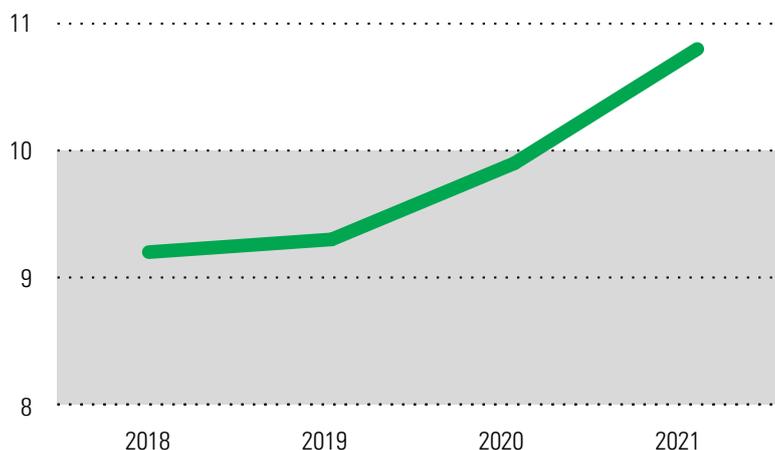
Als systemrelevanter Betrieb konnten wir unsere Arbeit fortführen – dies glücklicherweise mit gesunden Mitarbeitenden.

Agrar im Detail

Der Bereich Agrarhandel ist seit Jahren stabil und mit einem stetigen Umsatzwachstum unterwegs. Mit einem Mehrumsatz von TCHF 920 zum Vorjahr konnte im Jahr 2021 die Zehn-Millionen-Grenze überschritten werden. In vielen Geschäftsbereichen besteht ein hoher Marktanteil. Das Ziel ist es, diesen mindestens zu halten und die Dienstleistungen weiter anzupassen und auszubauen.

Umsatz Agrarhandel

in Mio. CHF



Futtermittel

Die Mischfuttermengen entwickelten sich mit rund 500 Tonnen oder 8 Prozent Mehrmengen erfreulich. So konnten die Mengen im Milchviehfutter über 10 Prozent und der Umsatz beim Pferdefutter durch die neuen Produktlinien von St. Hippolyt/Agrobs um über 20 Prozent gesteigert werden.

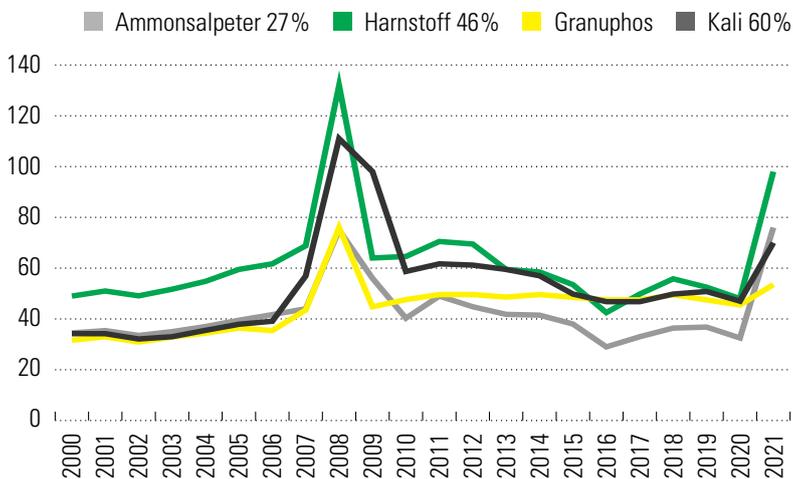
Pflanzenbau

Der Bereich Saatgut konnte weiter ausgebaut werden, 12 Prozent der Umsätze wurden mit Produkten im Einsatzbereich Gartenbau erzielt. Neben 45 Tonnen Futterbaumischungen wurden 230 Tonnen Saatgetreide vertrieben.

Im Pflanzenschutz brachen die Umsätze um ein Siebtel ein. Die Sensibilität durch die Trinkwasserinitiative, Bewilligungs- und Anwendungseinschränkungen sowie neue Label wie «pestizidfreies Getreide» waren die wichtigsten Auslöser dafür. Dementgegen

Entwicklung der Düngerpreise 2000-2021

CHF/100 kg



Modernste Dreschtechnik mit Raupenfahrwerk:
Im nassen Sommer 2021 ein klarer Vorteil betreffend Bodenschonung

konnten diverse Alternativen und Entwicklungen von AGROLINE Bioprotect lanciert und eingeführt werden.

So war im Herbst der ecoRobotix-Einsatz ein grosser Erfolg. Mit der Hightech Maschine konnten auf über 70 Hektaren Wiesen und Weiden die Blacken mit stark reduziertem Pflanzenschutzmitteleinsatz bekämpft werden.

Dünger

Der Dünger entwickelt sich zunehmend zum Bereich Pflanzennahrung. Die Verlagerung nach Spezialdünger und Pflanzenstärkungsmittel nimmt zu.

Wir konnten die gleichen Mineraldüngermengen wie im Vorjahr absetzen. Die Kundinnen und Kunden kauften im Stickstoffvorbezug ein und vertrauten dem Preismodell von Landor. Feuchtkalk wurde aufgrund der nassen Bodenverhältnisse deutlich weniger eingesetzt. Die Preise waren durch die internationalen Märkte sowie die starken Energiepreisentwicklungen ab September am Steigen.

Salze

Das Salzgeschäft konnte weiter zu einem wichtigen Standbein ausgebaut werden. Die winterlichen und frostigen Verhältnisse anfangs Jahr mit grossem Bedarf an Auftausalz hatten dazu beigetragen und es wurden erstmals über 2000 Tonnen Regenerier- und Auftausalz verkauft.



Der ecoRobotix im Einsatz. Das kameragesteuerte Hochpräzisionsprühergerät behandelt mit seiner präzisen Behandlung praktisch lückenlos Blacke für Blacke und ermöglicht eine Pflanzenschutzmitteleinsparung bis zu 90 Prozent.

Mostobst

Das Obstjahr brachte witterungsbedingt geringe Erträge, und es wurden lediglich 50 Tonnen Mostobst übernommen. Das Pilotprojekt, ein Teil des Mostobst mit einem Regioproduct zu vermarkten, wurde lanciert, um für das Mostobst eine höhere Wertschöpfung zu erzielen. Den Produzentinnen und Produzenten konnte ein garantierter Preis ohne Rückbehalt ausbezahlt werden.

Getreidesammelstelle Illnau

Das Getreidejahr startete verheissungsvoll. So präsentierten sich die Getreidekulturen anfangs Juni gut, und wir schlossen sogar eine weitere überdurchschnittliche Ernte nicht aus. Dann folgten Wetterkapriolen mit vielen Niederschlägen sowie Sommergewittern. Die Ertragsentwicklung wurde gestört, diverse Hagelgewitter zogen über das Zürcher Oberland und hinterliessen Schäden bis hin zu totalem Ernteausfall. Die Ernte verzögerte sich durch das nasse Juli-Wetter. Die niederschlagsreichen Tage anfangs August führten zu einem fast hundertprozentigen Auswuchs der noch stehenden Brotgetreidebestände. Insgesamt musste die Ernte mit über 40 Prozent Auswuchsanteil abgeschlossen werden. Die Körnermaisernte war sehr schlecht. Die tieferen Erträge, die Nachfrage nach Raufutter sowie die kleinere Anbaufläche durch Einschränkungen des Maiswurzelbohrers kumulierten sich, sodass nur gerade 500 Tonnen Körnermais übernommen wurden.

Trocknungsanlage Gossau

Nach dem Brand im Oktober 2020 wurde die Trocknungsanlage saniert. Neben dem Ersatz der Trocknungstrommel und dem Einbau einer zweiten Würfelpresse wurden verschiedene Unterhaltsarbeiten ausgeführt, um die Betriebssicherheit zu erhöhen. Termingerecht und erfolgreich war anfangs September der Probelauf. Ende September, rund zwei Wochen später als in normalen Jahren, wurde der Schichtbetrieb für die Maistrocknung aufgenommen. Gleichzeitig informierte uns der Energielieferant über die anstehende Preiserhöhung von 30 Prozent beim Erdgas. Eine Erhöhung der Trocknungstarife ab Oktober war unumgänglich. Die tiefen Maiserträge und fehlenden Mengen wirkten sich stark auf die Trocknungsmengen aus. So waren Ende Oktober bereits freie Trocknungstermine verfügbar und die Anlage nicht mehr voll ausgelastet. Bis auf einzelne Spätsaaten war der Mais «abgeräumt». Mit einer Verarbeitungsmenge von 1400 Tonnen erreichten wir die für den wirtschaftlichen Betrieb geforderte Menge von 2000 Tonnen nicht.

Detailhandel

Wer hätte gedacht, dass auch das Jahr 2021 komplett als «Pandemiejahr» bezeichnet werden muss? Dieser Umstand hatte wiederum zum Teil grossen Einfluss auf den Geschäftsgang im Detailhandel. Wie schon im Jahr 2020 konnten die LANDI Läden davon mehrheitlich profitieren – die TopShops spürten die fehlende Kundenfrequenz jedoch stark. Gesamthaft stieg der Detailhandelsumsatz um CHF 1,9 Mio. auf mittlerweile über CHF 46 Mio.

LANDI Läden

Unsere vier LANDI Läden haben 2021 das sehr gute Jahresergebnis aus dem Vorjahr nicht nur bestätigt – mit einem Wachstum von 6,7 Prozent wurde dieses gar übertroffen. Damit ein solches Wachstum realisiert werden kann, müssen viele Faktoren stimmen und funktionieren. Ein wichtiger Faktor für eine hohe Kundenfrequenz und hohe Einkäufe ist das Wetter. Dieses war 2021 auch ausserordentlich und half uns in diesem Fall nur im sehr schneereichen Januar. Der Frühling, die LANDI Hauptsaison, zählte zu den kältesten in den letzten 30 Jahren und der Sommer war gar der nasseste seit Messbeginn. Hagel zerstörte zudem teilweise den Früchte- und Gemüseanbau. Zusammen mit den Frosträchten im Frühling fiel der Umsatz, welcher normalerweise in den LANDI Läden erzielt wird, entsprechend tiefer aus. Somit gewichtete der Faktor «Corona» noch einmal stark. Es gab auch 2021 vom 18. Januar bis 28. Februar einen Lockdown für etliche Non-Food-Geschäfte sowie Freizeiteinrichtungen und somit wurde gerade im Frühling viel Zeit zu Hause verbracht, was unserem Verkauf entgegenkam. Entsprechend stieg der Verkauf von Pflanzen gegenüber dem Vorjahr um fast 25 Prozent und darf als Wachstumsmotor bezeichnet werden. Eine starke Zunahme verzeichnete auch die Produktgruppe Mobilität mit Fahrrädern und E-Bikes, die im Trend liegt. Die Einkaufsmengen wurden nach 2020 stark erhöht und komplett abverkauft. Von den weltweiten Beschaffungsproblemen aufgrund von Lockdowns, Logistikverzögerungen oder Rohstoffknappheit waren auch die LANDI betroffen. Einerseits konnte hier ein entsprechender Umsatz nicht getätigt werden, andererseits unternahm LANDI Schweiz als Lieferant alles, um Produkte in der richtigen Menge und zum richtigen Zeitpunkt zu beschaffen.

*Beat Läderach
Leiter Agrar*

Einführung des neuen Geschäftsmodells 2022

Ein Meilenstein in der LANDI ist mit Sicherheit das neue Geschäftsmodell 2022, welches den Kundinnen und Kunden erlaubt, sich das komplette LANDI Sortiment nach Hause liefern zu lassen. Die Lancierung dieses Modells war Ende November 2021 und die LANDI Zola startete mit Hegnau und Mönchaltorf als Direktstandorte in dieses Omni-Channel-Modell. Wir sehen hier aufgrund unserer Nähe zu den Städten Zürich und Winterthur wie auch der Goldküstenregion ein sehr grosses Wachstumspotenzial für die Zukunft. Denn die LANDI Zola gehört bereits heute zur nationalen Spitze im Bereich E-Commerce.

Die gesamten Umsatzzahlen der letzten drei Jahre zeigen die deutlichen Umsatzsteigerungen in der Corona-Pandemie (siehe Tabelle unten).

TopShop

Der Start in das Jahr 2021 verlief aufgrund von Einschränkungen der Öffnungszeiten an Sonn- und Feiertagen nicht optimal und auch der Lockdown ab dem 18. Januar wirkte sich negativ auf die Umsatzzahlen aus, da vor allem die Freizeitaktivitäten eingestellt

wurden und es so zu geringeren Kundenfrequenzen kam. So warf uns vor allem dieser sehr schwache Januar in einen Rückstand, den wir aber im Verlauf der folgenden Monate laufend aufholten. Die Sommermonate Juli und August, die bei normaler Lage zu den umsatzstärksten Monaten eines Tankstellenshops gehören, schlossen ebenfalls stark unter Vorjahr ab, da sehr viele Personen ihre Ferien im Ausland verbrachten. Das nasse Sommerwetter in der Schweiz verhinderte zudem Grillpartys zu Hause und somit auch Umsatz in der Shop-Kasse.

Trotz der ganzjährig spürbaren Abnahme der Kundenfrequenz aufgrund weniger Freizeitaktivitäten abends und der Homeoffice-Pflicht, konnten vier TopShops über Vorjahr abschliessen. Schaut man ein weiteres Jahr vor Corona zurück, haben auch Bauma und Mönchaltorf ihre Umsätze steigern können, was sehr erfreulich ist.

Klein aber oho!

Nachdem unser flächen- und umsatzmässig kleinste TopShop in Riedikon in den letzten Jahren immer knapp sein grosses Umsatzziel verpasst hatte, konnte die Umsatzgrenze von CHF 2 Mio. im Berichtsjahr

Umsatzzahlen LANDI Läden in TCHF

Standort	Umsatz 2021	Umsatz 2020	Umsatz 2019	Veränderung 2020/2021	Veränderung 2019/2021
Illnau	2 854	2 792	2 462	+2,2%	+15,9%
Pfäffikon	7 475	6 832	6 778	+9,4%	+10,3%
Hegnau	8 554	8 031	7 030	+6,5%	+21,7%
Mönchaltorf	8 388	7 900	7 251	+6,2%	+15,7%
Total	27 271	25 555	23 521	+6,7%	+16,0%

Umsatzzahlen TopShop in TCHF

Standort	Umsatz 2021	Umsatz 2020	Umsatz 2019	Veränderung 2020/2021	Veränderung 2019/2021
Pfäffikon	3 306	3 086	3 322	+7,1%	-0,5%
Hegnau	4 588	4 560	4 583	+0,6%	+0,1%
Riedikon	2 025	1 993	1 964	+1,6%	+3,1%
Bauma	2 561	2 686	2 534	-4,7%	+1,1%
Mönchaltorf	3 271	3 296	3 165	-0,8%	+3,3%
Illnau	3 154	3 111	1 825	+1,4%	+72,8%
Total	18 905	18 732	17 393	+0,9%	+8,7%

zum ersten Mal geknackt werden. Zusammen mit den sechs Zapfsäulen und entsprechendem Treibstoffverkauf ist Riedikon mit seinem gut gelegenen Standort sehr wichtig und nicht zu unterschätzen.

Unsere TopShops sind während 365 Tagen geöffnet. Da es doch immer wieder krankheitsbedingte Ausfälle gab, waren wir auf flexible Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter angewiesen, die auch an den anderen Standorten in die Bresche sprangen, damit die Schichten von früh bis spät abgedeckt werden konnten. Die Hilfsbereitschaft und Solidarität untereinander war entsprechend gross. Somit möchte ich es abschliessend nicht unterlassen, all unseren «frontline workers» im Detailhandel einen riesengrossen Dank auszusprechen, die wiederum unermüdlich, dienstleistungsorientiert und mit einer sehr dicken Elefantenhaut ihren Job an der Front machten – zugunsten der LANDI Zola und vor allem zugunsten unserer Kundinnen und Kunden. Das macht mich als Leiter Detailhandel stolz!

*Marc Messerli
Leiter Detailhandel*



An unseren gluschtigen Backwarenmeier kommt man in den TopShops nur schwer vorbei.



Die LANDI Läden waren auch im zweiten Pandemiejahr für die Kundinnen und Kunden geöffnet.

Energie

2021 war ein Jahr, welches wie bereits das vorausgegangene im Zeichen der weltweiten Corona-Pandemie und den damit verbundenen Massnahmen stand. Im geopolitischen Umfeld war das Virus bekannt und man konnte mittels Massnahmen besser darauf reagieren. Dies führte bis nach den Sommermonaten zu leicht ansteigenden Preisen. Mit der neuen Omikron-Variante wurden die Massnahmen weltweit wieder hochgefahren, was die Preise erneut leicht sinken liess.

Zusätzlich führten die weltweiten Massnahmen zu einem Lieferengpass des Treibstoffzusatzes FAME, der für die Dieselqualität B7 als Beimischung benötigt wird. FAME steht für fatty acid methyl ester, zu Deutsch Fettsäuremethylester. Einfach erklärt handelt es sich um pflanzliche und tierische Fettsäuren, die vorwiegend aus dem Gastronomiebereich stammen. Vermischt mit Methanol entsteht ein biologischer Treibstoff, der ebenfalls als Treibstoffzusatz verwendet wird. Die eingeschränkte Verfügbarkeit dieses Zusatzes führte dazu, dass Diesel B7 nur beschränkt lieferbar war.

Das Produkt AdBlue konnte ebenfalls nicht in den benötigten Mengen produziert werden, was zu einer erheblichen Knappheit am Markt führte und eine entsprechende Preiserhöhung verursachte.

Tankstellen

Die Einschränkung der Öffnungszeiten der Tankstellenshops wurde Mitte Januar 2021 aufgehoben, dies führte zu einer verbesserten Ausgangslage der Standorte. Jedoch wurde die Homeoffice-Pflicht bis in den Sommer aufrechterhalten. Die Homeoffice-Pflicht hatte

einen Einfluss auf die Mobilität der Schweizer Bevölkerung und dadurch wurden die Tankstellenabsätze weiterhin negativ beeinflusst.

Anfang des Jahres konnte am Standort in Hegnau die neueste Tanksäulengeneration in Betrieb genommen werden. Bei dieser Umrüstung wurden gleichzeitig die Säulenordnungen optimiert und mehrere Lastwagenzapfsäulen installiert. Die Standzeit der Lastwagen kann dadurch deutlich gesenkt werden.

Zahlenüberblick

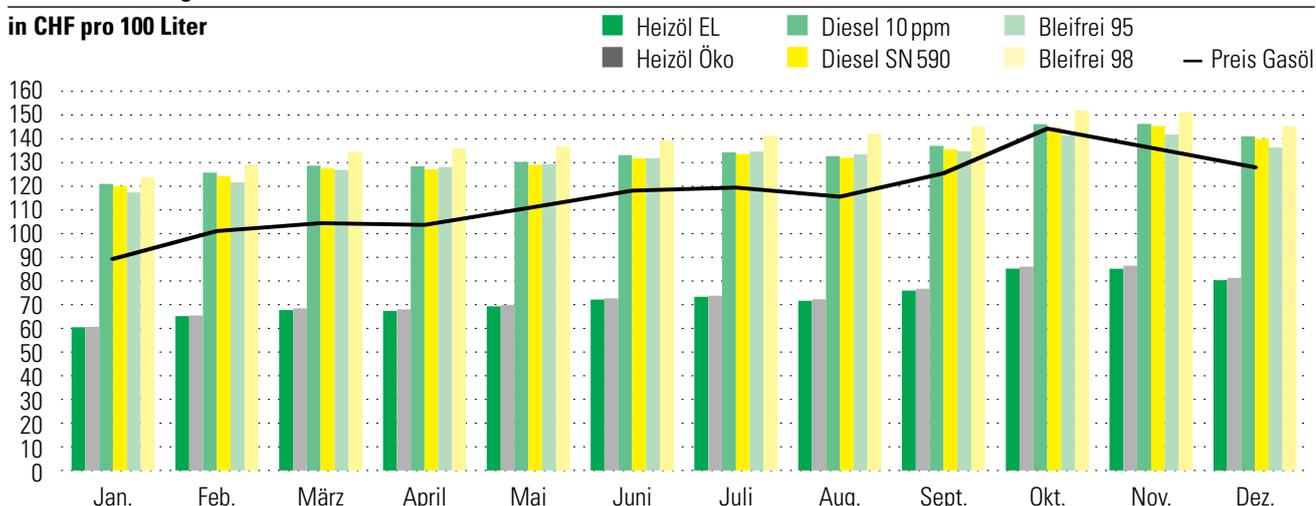
Im Jahr 2021 veränderte sich an der Verteilung des Absatzvolumens der Tankstellen nichts. Hegnau (17 Prozent) war wie im Vorjahr die absatzstärkste Tankstelle gefolgt von Pfäffikon und Illnau mit einem Anteil von je 15 Prozent des Gesamtabsatzes von 24,7 Mio. Liter.

Zu Vorjahr konnten sich die Standorte Illnau und Pfäffikon weiter steigern und verzeichneten einen klaren Absatzgewinn. Leicht positiv entwickelte sich der Standort Mönchaltorf und die Stand-alone-Standorte Winterthur und Fehraltorf. Hingegen war Bauma rückläufig, was auch auf die Tiefpreisstrategie einer nahegelegenen Tankstelle von AGROLA zurückzuführen ist.

Über den gesamten Tankstellenbereich kann eine positive Bilanz gezogen werden. Auf das Vorjahr bezogen, konnten wir trotz der pandemiebedingten Einschränkungen den Absatz um 0,6 Mio. Liter steigern. Der Umsatz konnte in diesem Jahr von CHF 32,9 Mio. auf CHF 39,1 Mio. gesteigert werden. Dies ist primär auf das höhere Preisniveau zurückzuführen.

Preisentwicklung 2021

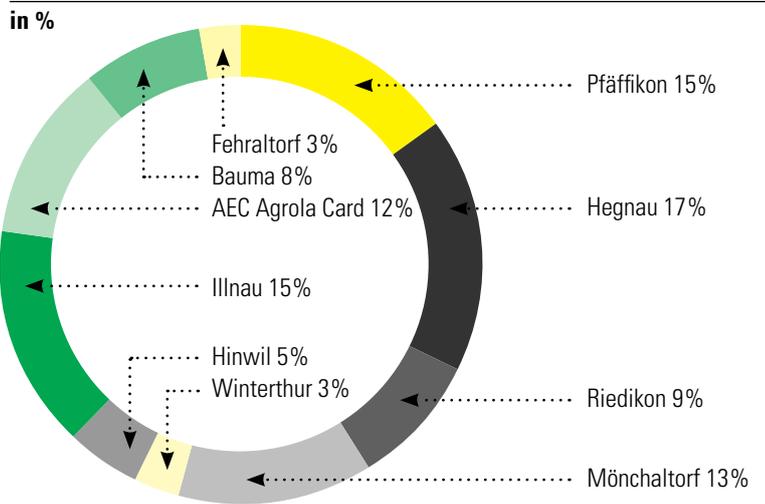
in CHF pro 100 Liter



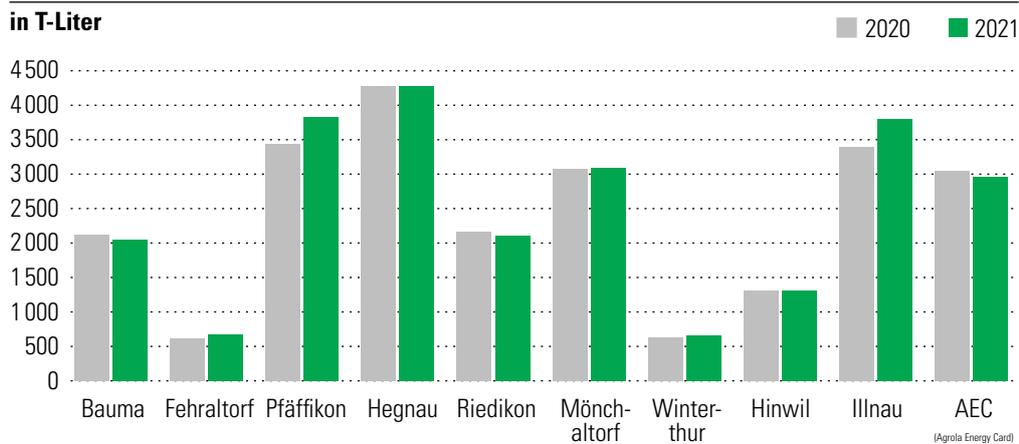
Autopflege

Die coronabedingten Einschränkungen bei den Waschanlagen wurden 2021 aufgehoben und es wurden bis Ende Jahr keine neuen definiert. Der Umsatz kam 2021 bei CHF 1,6 Mio. (+7,5 Prozent zu 2020) zu liegen. Die Portalwaschanlage in Illnau steigerte den Umsatz um 20,5 Prozent auf CHF 0,2 Mio. Erfreulich ist, dass alle Standorte, sowohl bei den Portalwaschanlagen (PWA) wie auch den Lanzenwaschanlagen (LWA), den Umsatz steigern konnten. Zu erwähnen ist, dass der Standort Hegnau sowohl bei der PWA wie auch der LWA die Viertelmillion-Grenze geknackt hat.

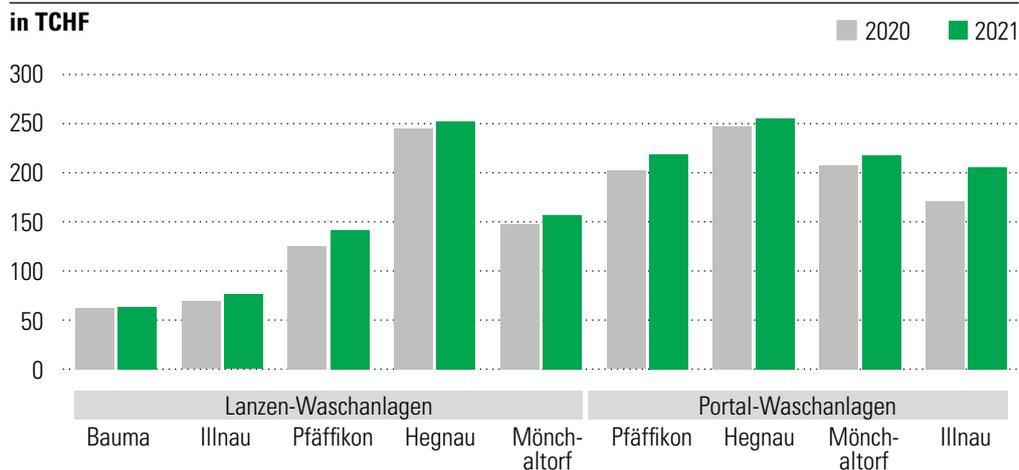
Umsaltaufteilung nach Tankstelle



Tankstellen Absatzvergleich



Waschstandorte Umsatz



Kundentank

Begann das Jahr 2021 mit tiefen Preisen, so konnte bald eine Tendenz nach oben festgestellt werden. Die Ölpreise kletterten langsam auf das Niveau von vor der Pandemie. Im September wurde in den Medien bereits davon gesprochen, dass die Ölpreise auf einem Sieben-Jahres-Hoch zu liegen kämen. Trotz neuen Corona-Virusvarianten blieb der Ölpreis stabil. Dies führte zu vermehrten Online-Preisfragen und -Bestellungen, da bei Kundinnen und Kunden eine Unsicherheit über den weiteren Preisverlauf herrschte.

Die meisten Online-Preisberechnungen fanden im Oktober und November statt. Dies zeigte sich dann

auch in Form der Zunahme der Bestellungen, sowohl online wie auch über die anderen Kanäle.

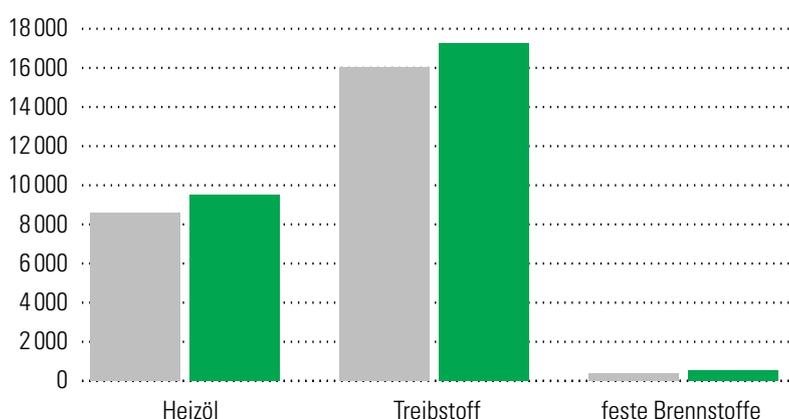
Die per Januar 2022 angekündigte Erhöhung der CO₂-Abgabe trug ebenfalls zu einer Zunahme der Bestellungen bei. Das Heizölsegment verzeichnete ein Umsatzwachstum von 10,8 Prozent auf CHF 9,5 Mio. Dies ist auf das gestiegene Preisniveau zurückzuführen. Der Absatz ging um 7,2 Prozent auf 12,3 Mio. Liter zurück.

Der Umsatz im Segment Treibstoff stieg auf CHF 17,3 Mio., was einer Zunahme gegenüber dem Vorjahr um 7,8 Prozent entspricht. Ebenfalls in diesem Bereich ist das höhere Preisniveau der Ausschlag für dieses positive Ergebnis.

Wird der Absatz betrachtet, zeichnet sich ein anderes Bild. Hier betrug der Rückgang 1,0 Mio. Liter (-7,5 Prozent), was neu einen Absatz von 12,9 Mio. Liter ergibt.

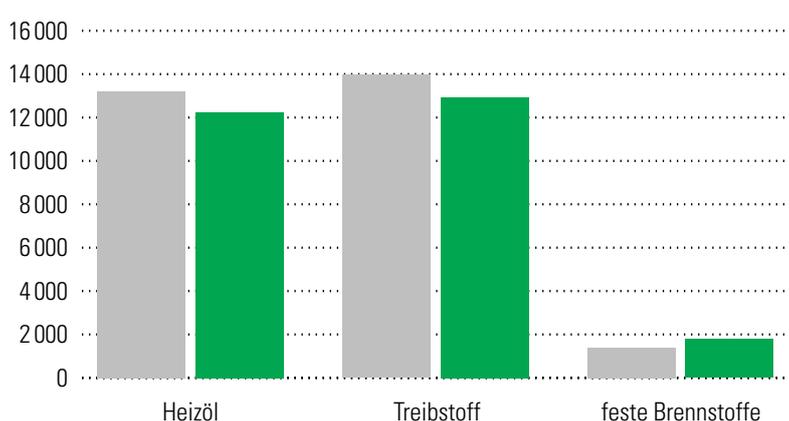
Umsatzentwicklung Kundentank

in TCHF



Absatz Kundentank

in T-Liter



Feste Brennstoffe

Der Holz-Pellets-Markt wurde durch die Einflüsse der Pandemie bis ins 4. Quartal grösstenteils verschont. Gegen Ende 2021 wurden die Auswirkungen der Pandemie jedoch auch in diesem Markt spürbar. Die Warenverfügbarkeit nahm rasant ab und führte ab November zu grösseren Versorgungsengpässen, woraus wiederum Lieferverzögerungen für die Endkundschaft entstanden. Trotzdem konnte das Jahr 2021 in diesem Bereich positiv abgeschlossen werden.

Der Umsatz der festen Brennstoffe lag 2021 bei CHF 0,5 Mio., was einer Zunahme von 27,6 Prozent gegenüber 2020 entspricht. Die Absatzmengen konnten auf 1,8 Mio. Kilogramm gesteigert werden. Dies entspricht einer Zunahme von 0,4 Tonnen.

Neue Energien

Im Januar nahmen wir die Dachsanierung am Standort in Illnau in Angriff. In diesem Zuge wurde auf dem Lagerdach eine Photovoltaikanlage mit 97 Kilowatt-Peak errichtet, die einen grossen Anteil des Stromverbrauchs am Hauptsitz in Illnau liefert.

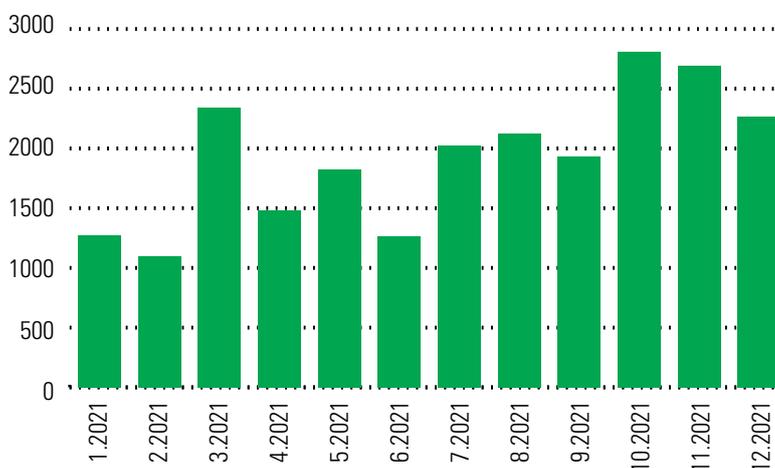
2021 konnten wir zwei Projekte für Photovoltaikanlagen grösser als 30 Kilowatt-Peak an unseren Partner AGROLA vermitteln.

Gegen Ende des Jahres, genauer am 17. Dezember 2021, ging am Standort Hegnau unsere erste Schnell-Ladestation für Elektrofahrzeuge ans Netz. Der Bau wurde in kürzester Zeit realisiert und die Station wurde von Beginn an rege genutzt. Mit dieser Umsetzung konnten wir den ersten wichtigen Schritt in Richtung neue Energien machen. Gleichzeitig wurden 2021 die Abklärungen zu einer Wasserstofftankstelle sowie weiteren Schnell-Ladestationen im Wirtschaftsgebiet der LANDI Zola vorangetrieben.

Neue Energien und die darin enthalten erneuerbaren Energien beschäftigten die LANDI Zola im Jahr 2021. Mit den ersten umgesetzten Projekten sowie den in den kommenden Jahren noch folgenden wurde der zukünftigen, stärkeren Gewichtung der alternativen zu den fossilen Energien Rechnung getragen.

*Marius Zuber
Leiter Energie*

Anzahl der Preisberechnungen im Brenn- und Treibstoffbereich in TCHF



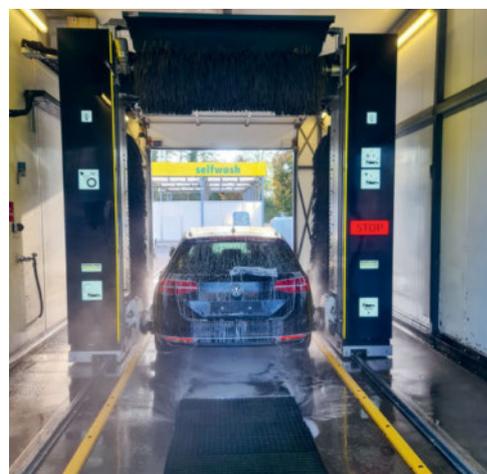
Neue Photovoltaikanlage auf dem Lagerhaus Illnau



Erste Schnell-Ladestation für Elektrofahrzeuge in Hegnau



Installation neuer Tanksäulen in Hegnau



Neueste Portalwaschanlage in Mönchaltorf

Huusbäckerei

Tiefgreifende Veränderungen in der personellen Besetzung, dem Sortiment und den Prozessen wurden in der Huusbäckerei im Jahr 2021 in Angriff genommen und zu einem gewissen Teil schon umgesetzt. In den nächsten fünf Jahren wird ein signifikantes Wachstum durch einen aktiven Verkauf angestrebt.

Seit 2013 wird die Bäckerei der LANDI Zola in Mönchaltorf betrieben. Während der Umsatz bis 2017 kontinuierlich gesteigert wurde, flachte das Wachstum danach ab und war teilweise gar rückläufig. Die Analyse zeigte, dass eine personelle Verstärkung nötig ist, um der Huusbäckerei neue Impulse zu verleihen. Die Professionalität und der aktive Verkauf sind wichtiger denn je.

Das neu erstellte Konzept für die Huusbäckerei zeigte auf, dass ein Umsatzwachstum aufgrund des kaum bearbeiteten Marktes, der Infrastruktur und der personellen Ressourcen und Kompetenzen realistisch ist. In der Folge wurde per Mitte 2021 ein Gesamtleiter Huusbäckerei eingestellt. Zusätzlich konnte fast gleichzeitig ein Aussendienstmitarbeiter für die Bäckerei gewonnen werden, mit der klaren Zielsetzung, das Kundenportfolio massgeblich zu erweitern.

In der zweiten Jahreshälfte wurde viel Vorbereitungsarbeit geleistet, um ein künftiges Wachstum zu ermöglichen. So wurde der Huusbäckerei ein neues Gesicht gegeben, losgelöst vom Erscheinungsbild der LANDI. Die klare Erwartung besteht darin, dass vermehrt Bäckereikundschaft ausserhalb der fenaco-LANDI Gruppe gewonnen wird. Zudem wurde



Neues Logo der Huusbäckerei

das gesamte Sortiment überprüft, bereinigt und teilweise erneuert. Qualitätsverbesserungen folgten parallel zur Erlangung von Labels wie «Suisse Garantie», «Ur-Dinkel» etc. Sämtliche Prozesse wurden einer Überprüfung unterzogen und wo nötig angepasst. Die Lager erfuhren eine massive Bereinigung und gewisse Lieferanten wurden gewechselt, um den neuen Ansprüchen gerecht zu werden.

Alles in allem fällt das Geschäftsjahr 2021 unter den Titel «Fit machen für die Zukunft». Heute dürfen wir sagen, dass wir bereit sind. Unser Aussendienst ist aktiv und verkauft unsere «neue» Huusbäckerei im Kanton Zürich und angrenzenden Gebieten. Erste Erfolge durften wir schon feiern, wobei das kommende Geschäftsjahr zeigen wird, wie gut wir wirklich sind. Wir schauen deshalb sehr gespannt und mit Zuversicht in das Jahr 2022.

Christian Stahel
Vorsitzender der Geschäftsleitung



2022 neu im Sortiment, Maisgipfeli. Wachstum Gipfeli 2022/2021 +24,8 Prozent.



Verwaltungsrat bei einem Rundgang in der Huusbäckerei

Mitarbeitende

	2021	2020
• Anzahl Mitarbeitende	165	164
• Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	131	131

Personalstatistik

Anzahl Mitarbeiterinnen:	97
Anzahl Mitarbeiter:	68
Durchschnittsalter:	41,3 Jahre
Durchschnittliches Dienstalster:	5,6 Jahre

Erfolgreiche Lernende

Die LANDI Zola engagiert sich seit mehreren Jahren intensiv in der Ausbildung von jungen Berufsleuten und bildet gesamthaft sieben Lernende in den Berufsgattungen Detailhandel und Administration aus. Folgende Lernende schlossen im Jahr 2021 erfolgreich ihre Ausbildung ab:

Nico Bärlocher	Kaufmann
Sulltana Bajrami	Detailhandelsfachfrau
Lucas Silva Pereira	Detailhandelsfachmann
Noah Stury	Detailhandelsfachmann

Pensionierungen

Pius Dermont	Areale & Technik
--------------	------------------

Dienstjubiläen

Folgende Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter durften im Jahr 2021 ihr Dienstjubiläum feiern:

5 Dienstjahre

Onur Akcaöz	Huusbäckerei Mönchaltorf
Patrick Breu	Huusbäckerei Mönchaltorf
Szabina Craciun-Tóltési	Huusbäckerei Mönchaltorf
Anne Horschmann	Huusbäckerei Mönchaltorf
Marko Craciun	Huusbäckerei Mönchaltorf
Nikolaus Leu	Getreidesammelstelle Illnau
Luca Mazza	TopShop Pfäffikon
Marlies Meile	Huusbäckerei Mönchaltorf
Maria Panico	TopShop Hegnau
Fridolin Pfeiffer	Getreidesammelstelle Illnau
Marija Simic	TopShop Hegnau
Barbara Thalmann	LANDI Laden Pfäffikon

10 Dienstjahre

Benjamin Boethelt	LANDI Laden Hegnau
-------------------	--------------------

20 Dienstjahre

Sepp Manser	Areale & Technik
-------------	------------------

25 Dienstjahre

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

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

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

Glücklicherweise gab es im Geschäftsjahr 2021 keine erwähnenswerten ausserordentlichen Ereignisse.

Zukunftsansichten

Nach zwei Jahren der Pandemie, zwei heissen Abstimmungen zu Agrarinitiativen, geopolitischen Spannungen und turbulenten Preisentwicklungen im Energiebereich wird es in Zukunft nicht ruhiger und planbarer werden.

Die LANDI Zola lebt von zufriedenen Kundinnen und Kunden und guten, glücklichen Mitarbeitenden. Wir versuchen, in den kommenden Jahren beidem besser gerecht zu werden. Den Kundinnen und Kunden versuchen wir, den bestmöglichen Service unter Berücksichtigung der Rentabilität zu bieten. Dabei unterscheiden wir im Grundsatz nicht zwischen den verschiedenen Kundenkategorien. Alle sind für den Fortbestand der LANDI Zola wichtig.

Für unsere **landwirtschaftliche Kundschaft** werden wir insbesondere das Thema der künftigen Trocknungsanlage in Gossau konkretisieren, nachdem die Reparatur nach dem Brandfall als gelungen bezeichnet werden darf. Zudem wollen wir in der Getreidesammelstelle eine bessere Dienstleistung erbringen und diese attraktiver gestalten. Gleichzeitig werden wir gefordert sein, den Wechsel in der Leitung Agrar gut zu meistern und der neuen Stelleninhaberin, Aline Schmucki, eine gute Einarbeitung und Erfolg zu ermöglichen.

Auch für unsere **Kundinnen und Kunden im Detailhandel** werden wir alles daransetzen, DIE verlässliche Partnerin zu sein. Die LANDI Läden florieren

ungebremst, da gilt es, Schritt zu halten und den Anforderungen unserer Kundinnen und Kunden auch weiterhin zu genügen. Mit dem neuen Geschäftsmodell 2022 haben wir Grosses vor. Die bisher gemachten Erfahrungen stimmen uns zuversichtlich. Wir meinen, dass wir künftig auch die Städte erobern können. Der «Stadt-Land-Dialog» ist seitens fenaco bereits initiiert. Da die LANDI auch künftig ein Begegnungsort sein soll, suchen wir beharrlich weitere Standorte. Es wird auch so sein, dass sich die Welt der TopShops verändern wird. Wir wollen herausfinden, wo die Reise hingehen soll, um auch hier künftig Erfolge zu feiern. So planen wir einen Pilot TopShop im städtischen Bereich, ohne Tankstelle zu realisieren.

Die **Kundschaft im Energiebereich** ist sehr unterschiedlich segmentiert. Von anonymen Tankstellenkundinnen und Kunden über die treue Heizölkundschaft bis hin zu sehr ökologisch denkenden Besitzerinnen und Besitzer von Elektrofahrzeugen gilt es, für die Zukunft gerüstet zu sein. Nach Hegnau sollen in diesem Jahr zwei weitere Elektro-Schnell-Ladestationen in Mönchaltorf und Illnau folgen. Wir machen uns auch sehr viele Gedanken zur Energie der Zukunft. Die Energiewende ist politisch sehr präsent und wir brauchen die entsprechenden Lösungen dazu. Diese zu finden, ist alles andere als einfach. Wir haben indessen Ideen und werden diese konkretisieren.

Die Anzahl der **Kundinnen und Kunden der Hausbäckerei** soll stark wachsen. Die Weichen dazu sind gestellt, wir sind in der Umsetzung. Hier müssen wir am Puls der Bedürfnisse unserer Kunden, aber auch der Endkundschaft bleiben. Bäckerei ist längst mehr als Brot; Bäckerei heisst heute Convenience-Verpflegung bzw. -Ernährung. Wir wollen hier im Zürcher Oberland eine Rolle spielen und die Hausbäckerei voll auslasten.

Um alle Kundenbedürfnisse zu befriedigen und Geschäftsideen umzusetzen, brauchen wir unsere fantastischen **Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter**. Wir müssen ihnen mehr Sorge tragen denn je. Es ist kein Geheimnis, dass es immer schwieriger wird, die passenden und besten Mitarbeitenden zu gewinnen und zu halten. Die Babyboomer-Jahrgänge gehen in Pension, die Wirtschaft floriert. Teilweise sind unsere Arbeitsbedingungen nicht allzu attraktiv. Das wollen wir verbessern. Vor allem haben wir mit **«WUM»**, **Wertschätzender Umgang mit Mitarbeitenden**, ein Werkzeug geschaffen, das uns dabei unterstützt, das Thema zielgerichtet anzugehen. Wir wollen die Mitarbeitenden wertschätzen und fördern, damit sie sich bei uns wohlfühlen und so einen noch besseren Job machen. Dies am Ende zum Wohle unserer Kundinnen und Kunden. Wir sind überzeugt, dass wir damit weniger Fluktuation, weniger Absenzen, zufriedener Mitarbeitende und somit auch wirtschaftlichen Erfolg haben werden. Es werden nebst gesundheitsfördernder Massnahmen auch neue Kommunikationsformen geschaffen, die es uns leichter machen, noch näher bei unseren Mitarbeitenden zu sein.

Ein griffiges Controlling unterstützt uns bei all unserem Tun. Die Informatik ist nicht mehr wegzudenken. Die Komplexität, die verschiedenen Systeme und vor allem deren Zusammenspiel sind extrem; Entwicklungen finden immer schneller statt, was nicht immer einfach zu bewältigen ist. Auch dafür brauchen wir die richtigen Mitarbeitenden, die es uns ermöglichen, das Unternehmen mit allen Facetten richtig zu steuern und Abweichungen frühzeitig zu erkennen.

Wir sind gespannt, was die Zukunft bringt. Zuversichtlich schauen wir nach vorne.

*Christian Stahel
Vorsitzender der Geschäftsleitung*



WUM – das Maskottchen für unsere Philosophie.

Bilanz

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	Fr.	Fr.
Flüssige Mittel	173'106	171'477
Forderungen Lieferung + Leistung	8'341'661	7'471'447
Kontokorrent fenaco Genossenschaft	556'966	2'992'544
Übrige kurzfristige Forderungen	858'563	615'471
Warenvorräte	4'786'917	4'507'107
Aktive Rechnungsabgrenzungen	7'709	9'013
Umlaufvermögen	14'724'922	15'767'059
Darlehen und Finanzanlagen	3'916'406	3'423'506
Mobile Sachanlagen	1'974'257	1'838'230
Anlagen im Bau	12'122	98'251
Immobilien Sachanlagen	12'771'639	12'737'013
Anlagevermögen	18'674'424	18'097'000
Aktiven	33'399'346	33'864'059
Verbindlichkeiten Lieferung + Leistung	1'056'735	1'301'210
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	450'000	550'000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	582'656	681'189
Passive Rechnungsabgrenzungen	876'679	390'998
Kurzfristige Rückstellungen	1'998'711	2'632'893
Kurzfristiges Fremdkapital	4'964'781	5'556'290
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	13'875'000	16'825'000
Langfristige Rückstellungen	3'670'611	2'951'938
Langfristiges Fremdkapital	17'545'611	19'776'938
Grundkapital	4'000'000	4'000'000
Gesetzliche Gewinnreserven	655'000	579'346
Freiwillige Gewinnreserven	3'675'000	2'500'000
Bilanzergebnis	2'558'954	1'451'485
Eigenkapital	10'888'954	8'530'831
Passiven	33'399'346	33'864'059

Erfolgsrechnung

	2021	2020
	Fr.	Fr.
Warenverkauf	132'289'309	123'281'995
Warenaufwand	-112'182'133	-104'603'563
Bruttogewinn	20'107'176	18'678'432
Dienstleistungen	2'976'444	3'244'806
Betriebsertrag	23'083'620	21'923'238
Lohnaufwand	-9'154'402	-8'922'321
Sozialleistungen	-1'434'010	-1'382'588
Übriger Personalaufwand	-199'195	-313'633
Personalaufwand	-10'787'607	-10'618'542
Mietaufwand	-2'358'030	-2'236'645
Unterhalt und Reparaturen	-851'127	-691'187
Ausgangsfrachten	-89'267	-83'662
Energieaufwand	-821'946	-884'616
Übriger Betriebsaufwand	-636'074	-572'665
Sachversicherungen, Abgaben	-214'572	-226'483
Verwaltungsaufwand	-1'379'419	-1'247'119
Werbe- und Verkaufsaufwand	-96'709	-163'838
Sonstiger Betriebsaufwand	-6'447'144	-6'106'215
Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen + Steuern (EBITDA)	5'848'869	5'198'481
Abschreibungen mobile Sachanlagen	-1'249'371	-1'550'000
Abschreibungen immobile Sachanlagen	-719'509	-793'235
Abschreibungen	-1'968'880	-2'343'235
Verlust aus Abgang mobile Sachanlagen	-499	0
Gewinn aus Abgang mobile Sachanlagen	30'184	31'000
Betriebsergebnis vor Zinsen + Steuern (EBIT)	3'909'674	2'886'246
Finanzaufwand	-120'591	-134'956
Finanzertrag	258'094	223'288
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)	4'047'177	2'974'578
Ausserordentlicher Aufwand	-885'000	-1'203'681
Ausserordentlicher Ertrag	90'000	0
Direkte Steuern	-694'054	-320'270
Statutarisches Ergebnis	2'558'123	1'450'627

Geldflussrechnung

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	Fr.	Fr.
Statutarisches Ergebnis	2'558'123	1'450'627
Abschreibungen	1'968'880	2'343'235
Veränderung von Rückstellungen	84'491	1'441'848
Andere nicht liquiditätswirksame Positionen	85'000	10'000
Verlust aus Abgang von Sachanlagen	499	0
Gewinn aus Abgang von Sachanlagen	-30'184	-31'000
Cashflow	4'666'809	5'214'710
Geldfluss aus Nettoumlaufvermögen	-1'334'139	-1'505'919
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	3'332'670	3'708'791
Investitionen in Finanzanlagen	-492'900	-485'101
Investitionen in Sachanlagen	-2'064'834	-1'212'152
Erlös aus Verkauf von Sachanlagen	41'115	51'724
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-2'516'619	-1'645'529
Ergebnis vor Finanzierung	816'051	2'063'262
Veränderung Finanzierung fenaco	2'435'578	-1'347'608
Abnahme aus langfr. Finanzierungsvereinbarungen	-3'050'000	-550'000
Ausschüttungen von Eigenkapital	-200'000	-200'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-814'422	-2'097'608
Veränderung Flüssige Mittel	1'629	-34'346
Flüssige Mittel Anfang Jahr	171'477	205'823
Flüssige Mittel Ende Jahr	173'106	171'477
Nachweis Veränderung Flüssige Mittel	1'629	-34'346

Verwendung Bilanzergebnis

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	Fr.	Fr.
Vortrag vom Vorjahr	831	858
Statutarisches Ergebnis	2'558'123	1'450'627
Bilanzergebnis	2'558'954	1'451'485
Ausschüttung einer Dividende von 5 %	-200'000	-200'000
Zuweisung an freiwillige Gewinnreserven	-1'010'000	-1'175'000
Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserven	-1'345'000	-75'654
Vortrag auf neue Rechnung	3'954	831

Anhang Jahresrechnung

2021

2020

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	4'746'853	3'803'222
fenaco Gruppe	3'515'771	3'634'213
LANDI	79'037	34'012
TOTAL Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8'341'661	7'471'447

Übrige kurzfristige Forderungen

Dritte	571'158	607'471
fenaco Gruppe	287'405	8'000
TOTAL übrige kurzfristige Forderungen	858'563	615'471

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Dritte	968'753	1'217'801
fenaco Gruppe	55'440	65'236
LANDI	32'542	18'173
TOTAL Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'056'735	1'301'210

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Dritte	6'375'000	9'325'000
fenaco Gruppe	7'500'000	7'500'000
TOTAL langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	13'875'000	16'825'000
Fälligkeit in 1 - 5 Jahren	13'875'000	14'325'000
Fälligkeit nach 5 Jahren	0	2'500'000

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	Fr.	Fr.
Gesetzliche Angaben nach Art. 959c Abs. 2 OR		
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	1'547'690	1'568'290
über 5 Jahre	3'848'216	4'153'634
TOTAL der Verpflichtungen aus langfristigen Mietverhältnissen / Baurechten	5'395'906	5'721'924
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	3'215'000	3'135'000
davon noch nicht einbezahlt	80'000	883'681
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
Anlagen im Bau	12'122	98'251
Immobilie Sachanlagen	8'765'317	8'565'289
Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung		
Ausserordentlicher Aufwand		
Bildung Arbeitgeberbeitragsreserven	80'000	883'681
Bildung Rückstellungen	805'000	320'000
TOTAL ausserordentlicher Aufwand	885'000	1'203'681
Ausserordentlicher Ertrag		
Auflösung Rückstellungen	90'000	0
TOTAL ausserordentlicher Ertrag	90'000	0
Honorar der Revisionsstelle		
Honorar der Revisionsstelle	11'100	11'100
Weitere vom Gesetz verlangte Angaben		
Weitere Angaben		

Erläuterung Jahresrechnung

Erfolgsrechnung 2021

Warenverkauf

Der Gesamtumsatz konnte im Vergleich zum Vorjahr um starke CHF 9,0 Mio. oder 7,3 Prozent auf total CHF 132,3 Mio. gesteigert werden. Insbesondere der Agrarhandel sowie der Detailhandel, aber auch der Bereich Energie konnten deutlich an Umsatz zulegen.

Bruttogewinn

Die Bruttogewinnmarge beträgt wie im Vorjahr 15,2 Prozent. Gesamthaft stieg der Bruttogewinn um sehr erfreuliche CHF 1,4 Mio. auf CHF 20,1 Mio.

Dienstleistungen

Die sehr tiefen Getreidemengen führten zu deutlich tieferen Annahme- und Trocknungsgebühren sowie Lagergeldern. Dieser Ausfall konnte nur teilweise durch die höheren Erträge zum Vorjahr bei den Waschanlagen kompensiert werden.

Personalaufwand

Absolut gesehen sind die Personalkosten zum Vorjahr etwas angestiegen. Das Verhältnis der Personalkosten zum Betriebsertrag liegt jedoch mit 46,7 Prozent 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. Höhere Umsätze verursachen hier auch etwas höhere Kosten.

Unterhalt und Reparaturen

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

Ausgangsfrachten

Kein Kommentar.

Energieaufwand

Aufwendungen für Strom, Heizung, Wasser sowie Abwasser sind hier enthalten. Einerseits sind die

Energiepreise deutlich angestiegen, andererseits lag der Energieverbrauch aufgrund der tiefen Erntemengen deutlich unter den Vorjahren.

Übriger Betriebsaufwand

Unter dieser Position befinden sich die Aufwendungen für Reinigung, Packmaterial, Kehrriech und Entsorgung sowie Betriebsmaterial für unsere Tankstellen, Waschanlagen und Produktionsbetriebe. Vermehrte Reinigungsarbeiten sowie höhere Kosten beim Verpackungsmaterial 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. Da unsere Kundinnen und Kunden ihre Einkäufe im vergangenen Jahr vermehrt bargeldlos beglichen haben, sind hier die Abgaben an Kommissionen angestiegen. Weitere a.o. Kosten sind durch den Kartenwechsel auf die neue Generation der AGROLA energy card sowie Projektbearbeitungen angefallen.

Werbe- und Verkaufsaufwand

Darunter fallen die Inserate, Werbedrucksachen, Unterstützung von Vereinen sowie die Aufwendungen für Ausstellungen und Kundenanlässe. Im Vorjahr wurde hier eine Rückstellung für Kundenanlässe und eine GV Spezial gebucht, entsprechend 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 eine Erhöhung der Arbeitgeberbeitragsreserven sowie die Bildung von Rückstellungen für zukünftige Unterhaltskosten unserer Gebäude und Investitionen in neue Energien.

Ausserordentlicher Ertrag

Teilauflösung der Risiko-Rückstellung auf dem Getreidelager per Ende Jahr.

Direkte Steuern

Steueraufwand aufgrund des Jahresergebnisses 2021.

Bilanz per 31. Dezember 2021

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 Risiko-Rückstellung (Delkredere) von CHF 0,5 Mio.

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

Die **Warenvorräte** betragen CHF 4,8 Mio. und sind vorsichtig bewertet.

Die **aktiven Rechnungsabgrenzungen** beinhalten vorwiegend Guthaben aus vorausbezahlten Kreditoren.

Anlagevermögen

Unter dem Anlagevermögen sind Beteiligungen, Betriebseinrichtungen, Mobiliar, Fahrzeuge, Immobilien und Landreserven sowie Sachanlagen im Bau ausgewiesen. Die Hauptposten der Investitionen von total CHF 2,6 Mio. entfallen auf die Erneuerung der Agrarbüros inkl. Getreidesammelstelle, die Installation einer neuen Photovoltaikanlage auf dem Lagerdach in Illnau und unsere erste Schnell-Ladestation für Elektrofahrzeuge in Hegnau, die Beschaffung eines neuen

Tankfahrzeuges inkl. Anhänger sowie diverse Erneuerungen der Tankstelleninfrastruktur.

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 Futtergetreide, Lagerposten gegenüber Produzentinnen und Produzenten sowie die Schuld aus der Mehrwertsteuerabrechnung des 4. Quartals 2021.

Unter den **passiven Rechnungsabgrenzungen** sind verschiedene Unkosten- und Warenrechnungen verbucht, die noch das Jahr 2021 betreffen, sowie die erwartete Steuernachzahlung.

Die **kurzfristigen Rückstellungen** beinhalten im wesentlichen Ferien- und Überzeitabgrenzungen unserer Mitarbeitenden sowie Rückstellung für den Pensionskassenwechsel sowie die Arbeitgeberbeitragsreserven.

Langfristiges Fremdkapital

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

Darlehen fenaco	CHF 7,5 Mio.
Hypotheken CS	CHF 3,9 Mio.
Hypotheken ZKB	CHF 2,5 Mio.

Total **CHF 13,9 Mio.**

Die **langfristigen Rückstellungen** beinhalten Rückstellungen für zukünftigen Gebäudeunterhalt, eine Risiko-Rückstellung 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, 32,6 Prozent (Vorjahr 25,2 Prozent).

Bericht der Revisionsstelle



Tel. +41 31 327 17 17
Fax +41 31 327 17 38
www.bdo.ch

BDO AG
Hodlerstrasse 5
3001 Bern

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Generalversammlung der LANDI Zola AG, Illnau-Effretikon

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der LANDI Zola AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrats bzw. der Verwaltung

Der Verwaltungsrat bzw. die Verwaltung ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat bzw. die Verwaltung für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Bericht der Revisionsstelle



Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

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

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

Bern, 24. Februar 2022

BDO AG

Thomas Bigler

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Sibylle Schmid

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

