

Geschäftsbericht 2024



Inhaltsverzeichnis

Führung und Organisation

Vorwort des Präsidenten	1
Leitbild	2
Genossenschaftsorgane / Organigramm	4
Wirtschaftsgebiet der LANDI Albis	5

Lagebericht

Das Jahr in Kürze	6
Lagebericht	8
Durchführung Risikobeurteilung	20
Aussergewöhnliche Ereignisse	20
Zukunftsaussichten	20

Finanzielle Berichterstattung

Erfolgsrechnung	21
Bilanz	22
Geldflussrechnung	23
Anhang zur Jahresrechnung	24
Erläuterung Jahresrechnung	27
Verwendung Bilanzgewinn	28
Bericht Revisionsstelle	29

Vorwort des Präsidenten

Herausfordernde Wetterbedingungen für Landwirtschaft und Handel

Das Jahr 2024 war sowohl für die LANDI als auch für die Landwirtschaft intensiv. Die Landwirte wurden auf den Feldern vom Wetter stark gefordert. Jedes erdenkliche Schönwetterfenster musste genutzt werden, um die Feldarbeiten voranzutreiben. Die Erträge im Getreideanbau blieben weit hinter den Erwartungen. Zum Glück fiel die Maisernte nicht komplett ins Wasser. Dank der schönen Herbsttage konnte die Ernte noch abgeschlossen und die Saat für das Jahr 2025 einigermassen vernünftig ausgebracht werden.

Auch die LANDI Albis spürte die Auswirkungen der Wetterbedingungen, insbesondere an den Sammelstellen, welche deutlich geringere Anlieferungsmengen aufwiesen. Im Bereich Pflanzenschutzmittel waren vermehrt Fungizide gefragt, da Pilzkrankheiten ideale Bedingungen vorfanden. Ebenso spürten wir die Auswirkungen im Detailhandel: Das schlechte Wetter führte zu einem Umsatzrückgang.

Wichtige strategische Entscheidungen

Auch strategisch gab es zahlreiche Herausforderungen. Die Generalversammlung im Restaurant Rössli in Mettmenstetten war mit der Verabschiedung der neuen Statuten, ein aktiver Anlass mit reger Beteiligung. Solche Diskussionen machen das Amt als Präsident spannend. Es zeigt, dass unsere Arbeit hinterfragt wird, was uns als Organisation weiterbringt. Zudem erhielten wir von den Mitgliedern verschiedene Aufgaben, die wir im Berichtsjahr so gut wie möglich umgesetzt haben.

Die Fusionsgespräche wurden nach zwölf Sitzungen der Projektgruppe beendet. Leider konnte keine Einigung auf beiden Seiten erzielt werden. Dennoch waren die Gespräche konstruktiv und brachten viele wertvolle Erkenntnisse. Auch wenn es nicht zu einer Fusion kommt, haben die Gespräche unserer LANDI weitergeholfen.

Standort Adliswil: Weiterführung mit Optimierungsmassnahmen

Auch der LANDI-Laden Adliswil wurde in einer Projektgruppe genau analysiert. Der aktuelle Stand, der Soll-Zustand und die bestehenden Verpflichtungen wurden analysiert. Anfang Dezember

hat sich der Verwaltungsrat entschieden, den Standort Adliswil weiterzuführen, da ein Ausstieg aktuell teurer wäre. Nun setzen wir verstärkt auf Werbung und gezielte Massnahmen, um die Kundenfrequenz anzukurbeln und damit langfristig den Umsatz zu steigern.

Volg Maschwanden: Erfolgreiche Finanzierung des Umbaus

Gemeinsam mit dem Verein «Einkaufen in Maschwanden» konnte eine Lösung für den Volg Maschwanden gefunden werden. Umbaukosten werden von den Gönnern der Bevölkerung für den Volg Laden Maschwanden finanziert. Beeindruckende CHF 230'500.– wurden zusammengetragen. Im Sommer 2025 wird der Volg-Laden umgebaut und dann in neuem Glanz erstrahlen sowie mit zuverlässigen und energieeffizienten Kühlgeräten ausgestattet werden. Danach ist die Bevölkerung gefragt, den Laden zu unterstützen, damit der Umsatz weiterhin steigt.

Erweiterung des Bäckereibereichs & Investitionen in die Landwirtschaft

Mit einem neuen Café in Merenschwand haben wir zudem den Bäckereibereich gestärkt. Die neue Filiale startete erfolgreich und zeigt grosses Potenzial für weiteres Wachstum.

Auch in die Landwirtschaft investieren wir weiter: In der Getreidesammelstelle in Birmensdorf installieren wir im Jahr 2025 eine neue Steuerung, um den Betrieb für die kommenden Jahre zu sichern.

Dank an alle Mitarbeitenden

Ein herzliches Dankeschön an alle Mitarbeitenden, die Geschäftsleitung und meine Verwaltungsratskollegen, die sich täglich für unsere LANDI engagieren. Gemeinsam sorgen wir dafür, dass die LANDI auch in Zukunft in verschiedenen Bereichen brillieren wird.

Peter Hagenbucher



Präsident LANDI Albis



Peter Hagenbucher
Präsident LANDI Albis

Grundlage

- Wir sind eine Genossenschaft, von Bauern gegründet und von Bauern unterstützt.
- Unsere Hauptkompetenzen sind die Versorgung mit landwirtschaftlichen Gütern, die Abnahme von Landwirtschaftsprodukten und das Betreiben von Verkaufsläden.
- Regional verankert sind wir präsent: Mit unseren zwei Agrar Standorten, mit Dorfläden, mit LANDI Läden, als Energielieferant, als Bäckerei-Konditorei Betrieb inkl. Verkaufsstellen mit Cafés, als Inhaber von Immobilien und als attraktiver Arbeitgeber.

Zweck

- Der Nutzen für die Mitglieder und die Landwirtschaft steht im Zentrum.
- Dieser Nutzen beinhaltet zentral die Vermarktung und Vermittlung von landwirtschaftlichen Produk-

ten und Hilfsstoffen sowie deren Nahversorgung der Bevölkerung.

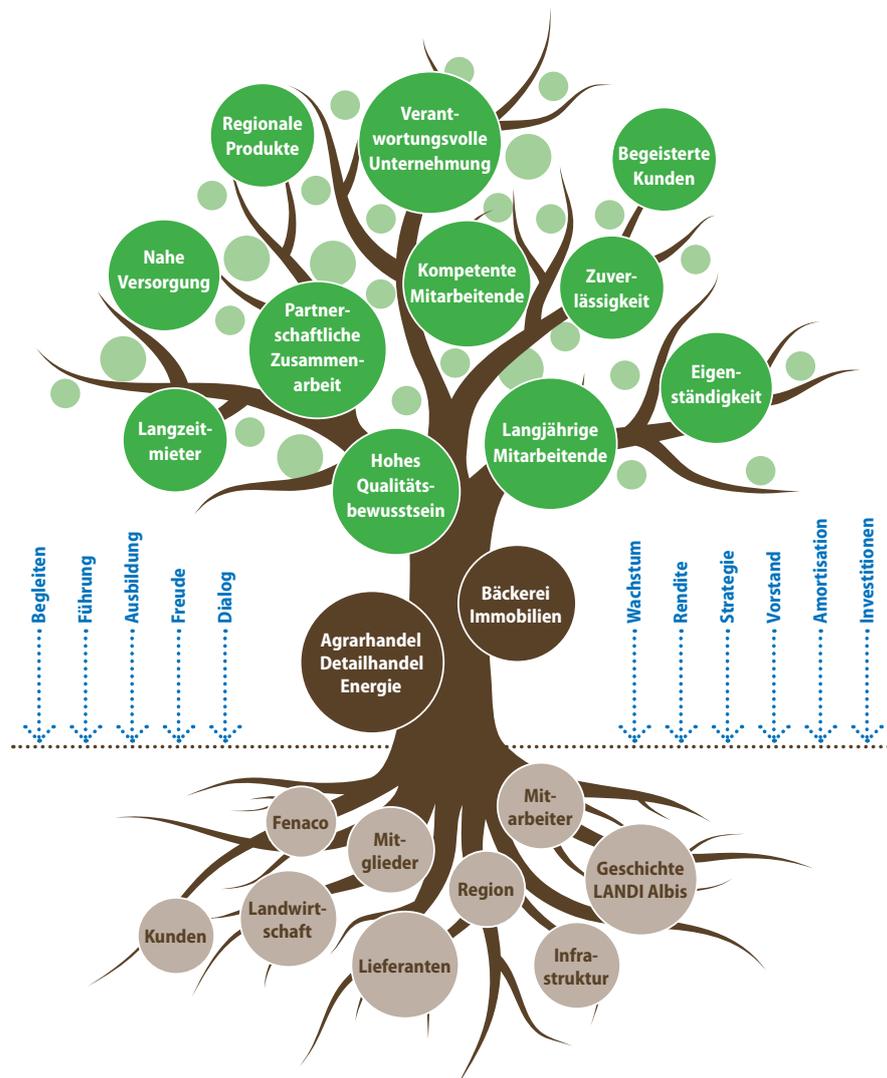
- Ein langfristiges sinnvolles Wachstum sichert Investitionen und Arbeitsplätze.

Marktleistung

- Wir erledigen unsere Arbeit mit grossem täglichem Engagement.
- Unsere Heimat und unser Gebiet ist die Region Albis: zwischen Reuss und Zürichsee bis zur Limmat.

Geschäftsfeld «Agrar»

- Wir bieten ein faires Preis-Leitungsverhältnis.
- Wir bieten ein marktorientiertes Sortiment.
- Wir agieren kundenorientiert und bieten kompetente und fundierte Beratung an.
- Wir sind durch umfassende Dienstleistungen attraktiv.
- Wir arbeiten kostendeckend.



Geschäftsfeld «Detailhandel»

- Wir wollen begeisterte und wiederkehrende Kunden und sind bestrebt, Neukunden für uns zu gewinnen.
- Mit Investitionen in den Detailhandel wollen wir die Kundenfrequenz steigern und langfristiges Wachstum schaffen.
- Wir setzen die fenaco-Verkaufskonzepte um und orientieren uns an den Kundenbedürfnissen.
- Durch unsere eigen hergestellten lokalen Bäckereiprodukte bieten wir unseren Kunden einen regionalen Mehrwert.

Geschäftsfeld «Energie»

- Wir sind Partner im Bereich fossiler und erneuerbarer Energie.
- Wir verfügen über eine hohe und schnelle Lieferbereitschaft.

Geschäftsfeld «Bäckerei»

- Unsere Backwaren sind sehr bekannt und stehen für Bäckerhandwerk aus der Region.
- Unsere Bäckerei und Konditorei steht für Qualität und zeichnet sich durch ein breites Sortiment aus.
- Unsere Bäckerei – Konditorei ist ein starker Partner für unsere Volg-Läden sowie für Geschäfts- und Privatkunden.

Geschäftsfeld Immobilien

- Unsere Immobilien sind attraktiv, preiswert und in einem guten Zustand.
- Immobilien sind für uns ein ergänzendes Geschäftsfeld und dienen dem Hauptgeschäft.

Mitarbeiter und Führungsverhalten

- Unsere Führungspersonen prägen durch ihre Vorbildfunktion eine gute Unternehmenskultur.
- Unser Führungsstil ist situativ und kooperativ.
- Wir arbeiten teamorientiert.
- Wir sind ehrlich und korrekt. Gemeinsam suchen wir den offenen Dialog untereinander.
- Wir sind ein attraktiver Lehrbetrieb.
- Weiterbildung steht allen Mitarbeitern offen und ist gewünscht.

Finanzieller Mitteleinsatz

- Wir investieren, damit wir unseren Mitgliedern langfristig dienen können.
- Unsere Investitionen sind strategisch ausgerichtet, tragbar und erwirtschaften eine Rendite.
- Wir streben eine angemessene Eigenfinanzierung an.

Organisationsprinzipien

- Wir nutzen und pflegen den Landi-fenaco-Verbund.
- Wir suchen und nutzen Synergien und arbeiten effizient.
- Mit unserem Umfeld gehen wir ebenso haushälterisch um, wie mit unseren Ressourcen.

Geschäftsprinzipien

- Werte wie Ehrlichkeit, Verlässlichkeit und Respekt prägen unser Handeln und unsere Geschäftsbeziehungen, dies auch in Krisenzeiten.
- Wir haben kontinuierliche Partnerschaften und handeln intern wie extern mit klaren Kunden- und Lieferantenprinzipien.

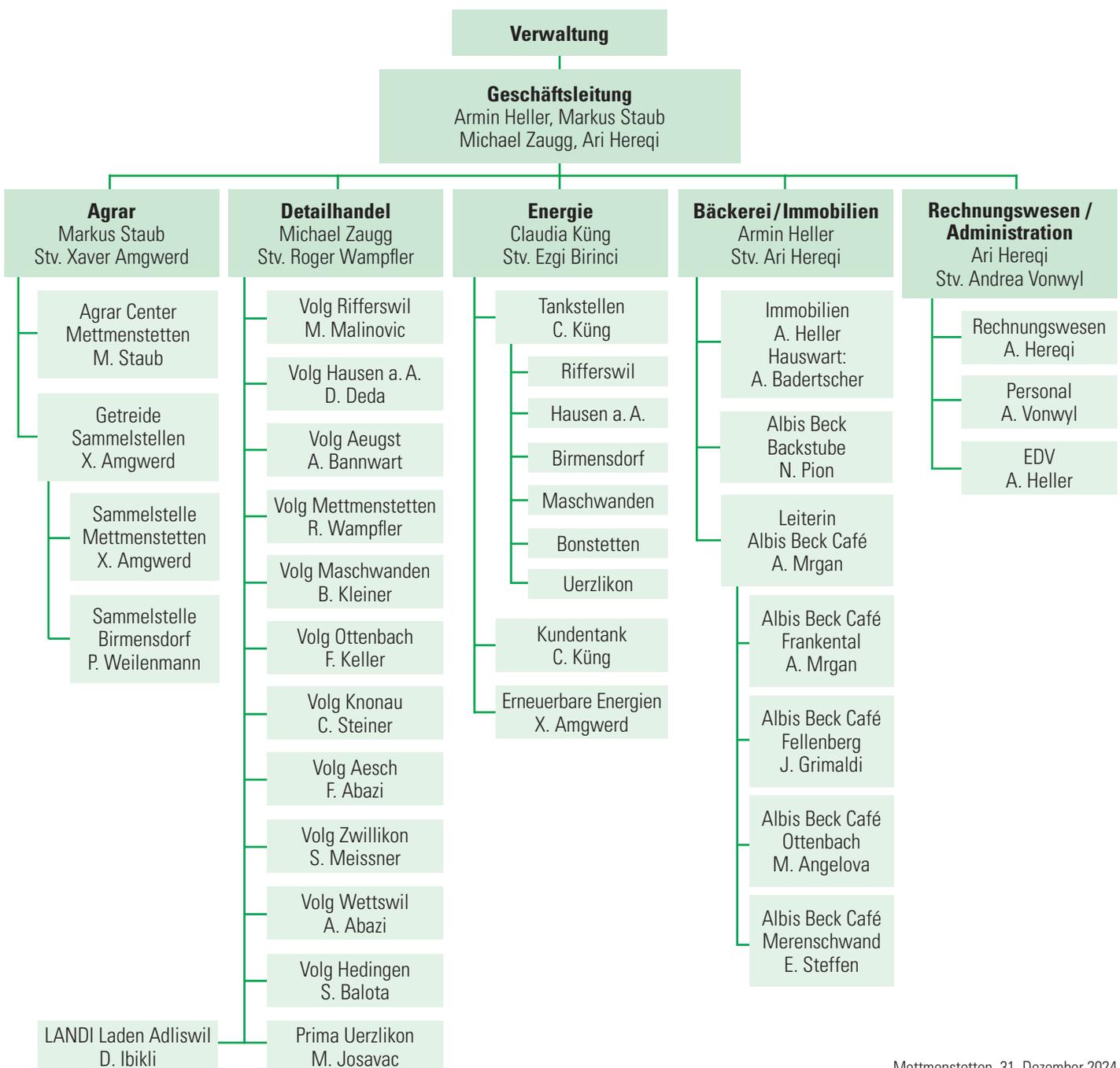
Informationsprinzipien

- Wir informieren rechtzeitig, klar und offen nach innen und aussen.



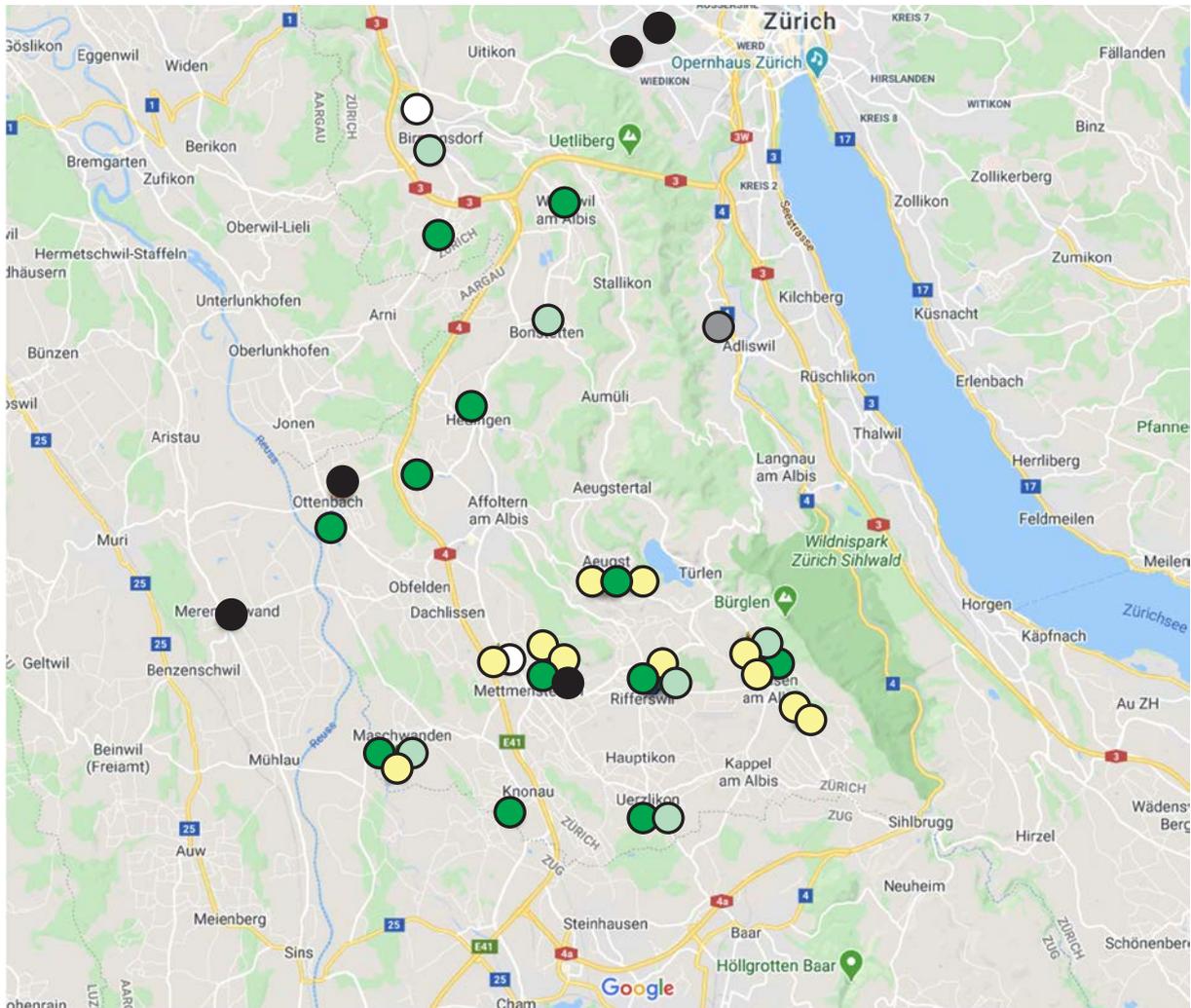
Genossenschaftsorgane / Organigramm

Generalversammlung (278 Mitglieder)			
Verwaltung (Vorstand)		Geschäftsleitung	
Peter Hagenbucher	Präsident	Armin Heller	Vorsitzender der Geschäftsleitung
Stefan Berli	Vizepräsident	Ari Hereqi	Leiterin Rechnungswesen
Marlis Weber Ott	Aktuarin	Markus Staub	Leiter Agrar
Hanspeter Baur	Vorstandsmitglied	Michael Zaugg	Leiter Detailhandel
Hannes Wildhaber	Vorstandsmitglied		
Timon Moser	Vorstandsmitglied		
Eveline Matzinger Wiss	Vorstandsmitglied		
		Revisionsstelle	
		BDO AG, Hodlerstrasse 5, 3001 Bern	



Mettmenstetten, 31. Dezember 2024

Wirtschaftsgebiet der LANDI Albis



Legende zu den Standorten:

- Detailhandel Läden **Volg:** Knonau, Maschwanden, Mettmenstetten, Rifferswil, Hausen am Albis, Aeugst am Albis, Hedingen, Zwillikon, Ottenbach, Aesch, Wettswil
Prima: Uerzlikon
- AGROLA Tankstellen Maschwanden, Rifferswil, Hausen am Albis, Bonstetten, Birmensdorf, Uerzlikon
- Getreidesammelstellen Mettmenstetten, Birmensdorf
- Albis Beck Mettmenstetten, Merenschwand, Ottenbach, Frankental, Fellenberg
- Liegenschaften 1 x Maschwanden, 3 x Mettmenstetten, 1 x Rifferswil, 4 x Hausen am Albis, 2 x Aeugst am Albis
- LANDI Laden Adliswil

Das Jahr in Kürze



Armin Heller
Vorsitzender der
Geschäftsleitung
LANDI Albis

In diesem Jahr standen wir vor zahlreichen Herausforderungen. Leider konnten wir unsere Ziele deshalb nicht wie gewünscht erreichen. Wir schliessen in diesem Jahr mit einem negativen Ergebnis ab. Wir wussten, dass es finanziell ein anspruchsvolles Jahr wird, wegen den Kostensteigerungen bei den Stromkosten und die Umsatzeinbussen von Hedingen. Wir hatten bereits ein negatives Ergebnis im Budget 2024 eingeplant. Tatsächlich schlossen wir das Jahr mit einem Defizit von CHF 211 057 ab.

Agrar: Herausforderungen durch Wetterextreme

Ein nasses Frühjahr führte zu massiven Ernteausschlägen. Rund ein Drittel der üblichen Getreidemenge fehlte, was auch Auswirkungen auf die LANDI Albis hatte.

Nach dem Schwellbrand in der Getreidesammelstelle Birmensdorf konnte der Weiterbetrieb aber gesichert werden. Weitere Investitionen sind geplant, um einen reibungslosen Betrieb langfristig zu gewährleisten.

Energie & Treibstoffe: Rekordnachfrage und steigende Kosten

Der Dieselsatz erreichte ein neues Rekordhoch. Ebenso nahm die Nachfrage nach Holzpellets weiter zu. Die steigenden Energiepreise sowie die Unterhalts- und Betriebskosten stiegen spürbar an.

Entwicklung der Volg- und Prima-Filialen

Der Volg Hedingen wurde modernisiert und mit energieeffizienten Kühlgeräten ausgestattet. Gleichzeitig wurden erfolgreich Spenden für den geplanten Umbau der Volg-Filiale in Maschwanden gesammelt, wodurch der Standort langfristig gesichert ist. Aufgrund guter Umsätze und um der Kundennachfrage zu entsprechen, werden im Prima Uerzlikon die Öffnungszeiten ab März 2025 erweitert.

Herausforderungen im Detailhandel

Die vielen Regentage führten in unseren Volg Läden zu Umsatzeinbussen. Baustellen und Schliessungstage wirkten sich ebenfalls negativ auf die Umsätze der Filialen aus. Dank optimierter Abläufe konnte die Stundenleistung erneut verbessert werden.

LANDI Adliswil: Wachstum trotz schwieriger Rahmenbedingungen

Trotz zurückhaltender Konsumstimmung und wetterbedingter Einflüsse erzielte die LANDI Adliswil ein Umsatzwachstum von knapp 5 %, was deutlich über dem LANDI-Schweiz-Durchschnitt liegt. Preissenkungen stärkten die Preisführerschaft und der Online-Handel wuchs weiter.

Wechsel in der Führungsebene

Jeannette Troxler verabschiedete sich nach langjährigem Engagement in den Ruhestand. Arieta Hereqi trat in die Geschäftsleitung ein, während Andrea Vonwyl die Leitung HR übernahm.

Albis Beck: Erweiterung und Neuorganisation

Mit dem neu eröffneten Albis Beck Café in Merenschwand erweiterten wir unser Angebot für unsere Kundschaft. Zudem wurde ein neues Leitungsteam für die Gesamtleitung Albis Beck Produktion und den Teilbereich Bäckerei eingesetzt.

Herzlichen Dank an alle

Dank der Unterstützung unserer langjährigen Mitarbeitenden und des Vorstands ist es uns dennoch gelungen, viele Hürden zu meistern und Veränderungen umzusetzen. Für dieses Engagement und den wertvollen Rückhalt möchten wir uns seitens der Geschäftsleitung herzlich bedanken.

Auch unserer Kundschaft und unseren Mitgliedern danken wir für ihre Treue und die Bezüge von Hilfsstoffen. Ihr Vertrauen in die LANDI Albis stärkt uns sehr. Wir freuen uns auf viele weitere Jahre, in denen wir uns, nach den Fusionsabsichten, wieder voll und ganz auf die LANDI Albis fokussieren können.

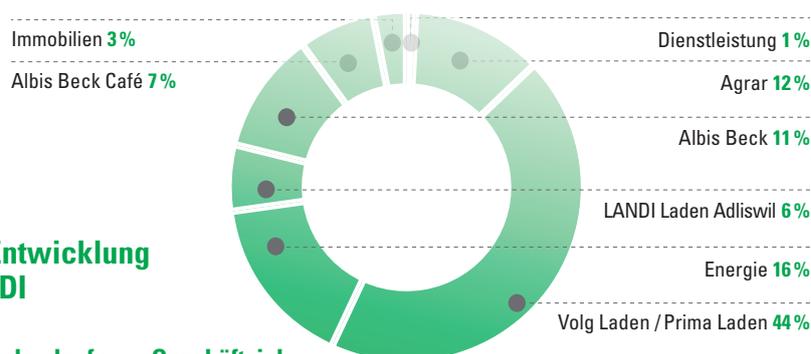
Armin Heller

Vorsitzender der Geschäftsleitung LANDI Albis



Prima Laden Uerzlikon

Lagebericht



Überblick über Entwicklung der Gesamt-LANDI

Kurzkommentar zum abgelaufenen Geschäftsjahr:

Kennzahlen	2024	2023	2022	2021	2020
	TCHF	TCHF	TCHF	TCHF	TCHF
Umsatz netto	58 374	60 816	63 392	56 599	50 851
Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern (EBITDA)	1 590	1 786	2 072	1 709	2 169
Unternehmensergebnis	-211	81	111	122	218
Investitionen in Sachanlagen	1 454	968	2 785	3 023	3 872
Liquiditätsgrad III	116.4 %	135.6 %	106.3 %	132 %	132 %
Eigenkapital	8 879	9 090	9 009	8 898	8 777
Bilanzsumme	40 775	40 770	41 406	40 245	37 213
Eigenfinanzierungsgrad	21.8 %	22.3 %	21.8 %	22.1 %	23.6 %
Anzahl Mitglieder	278	281	280	275	268

Die Umsatzentwicklung unserer LANDI zeigt folgendes Bild:

	2024	2023	+/- in	+/- in
	TCHF	TCHF	TCHF	TCHF
Agrar				
Agrarhandel	5 717	6 133	-416	-6.8 %
Getreidehandel	1 360	2 417	-1 057	-43.7 %
Total Agrar	7 077	8 550	-1 473	-17.2 %
Detailhandel				
Volg Laden	25 054	25 645	-591	-2.3 %
LANDI Laden Adliswil	3 631	3 477	154	4.4 %
Andere Konzepte	911	846	65	7.7 %
Total Detailhandel	29 596	29 969	-373	-1.2 %
Energie				
Tankstellen	4 336	4 577	-241	-5.3 %
Kundentank Heizöl/Treibstoffe	4 958	5 098	-140	-2.7 %
Total Energie	9 294	9 675	-381	-3.9 %
Ergänzungsgeschäfte				
Albis Beck Produktion	6 143	6 353	-210	-3.3 %
Albis Beck Cafés	3 876	3 885	-9	-0.2 %
Immobilien	1 712	1 707	5	0.3 %
Diverses	675	677	-2	-0.3 %
Total Ergänzungsgeschäfte	12 402	12 622	-216	-1.7 %
Umsatz brutto	58 373	60 816	-2 443	-4.0 %
Abzüglich Erlösminderungen	1	-	-	-
Umsatz netto	58 374	60 816	-2 442	-4.0 %



Markus Staub
Mitglied der
Geschäftsleitung,
Bereichsleiter
Agrarhandel

Agrar

Anspruchsvolle Getreideernte

Die Getreideernte im Berichtsjahr stand vor zahlreichen Herausforderungen und wurde durch verschiedene Faktoren überwiegend negativ beeinflusst. Die häufigen Niederschläge und die deutlich geringere Sonnenscheindauer, im Vergleich zum Durchschnitt der letzten Jahre, haben das Pflanzenwachstum beeinträchtigt. Dies führte zu einer geringen Erntemenge und einem starken Mykotoxinbefall. Die Kontaminationen mit Mykotoxin waren sehr unterschiedlich und erreichten in einigen Betrieben sogar 100 % des produzierten Brotweizens. Mais als Vorfrucht, sowohl bei pflugloser Bewirtschaftung als auch mit Pflug, blieb eindeutig das grösste Problem. Allerdings wurden vereinzelt auch Fälle bei Raps, Rüben oder Getreide festgestellt. Zudem stellte das Mutterkorn in diesem Jahr eine besondere Herausforderung dar, da Probleme bei der Kornbefruchtung das Auftreten des Mutterkorns begünstigten. Auch die Qualitätsparameter des Getreides waren betroffen, insbesondere das zu niedrige Hektolitergewicht. Die Erträge lagen mit einer Bandbreite zwischen 25 kg/are und 60 kg/are. Der Durchschnitt liegt jedoch unter 40 kg/are.

Die Rapsenerträge im Berichtsjahr waren deutlich heterogener als beim Getreide. Während einige Produzenten gute Erträge verzeichnen konnten, fielen

die Ergebnisse bei anderen deutlich schlechter aus als in den Vorjahren. Hauptsächlich bedingt durch Hagel oder Schneedruck. Letzterer verursachte Komplikationen bis zur Ernte und führte zu einer sehr uneinheitlichen Abreife der Pflanzen. Die Erntemengen beim Raps sind in den letzten Jahren deutlich zurückgegangen, wenig überraschend aufgrund der Insektenproblematik und der fehlenden Pflanzenschutzmittel.

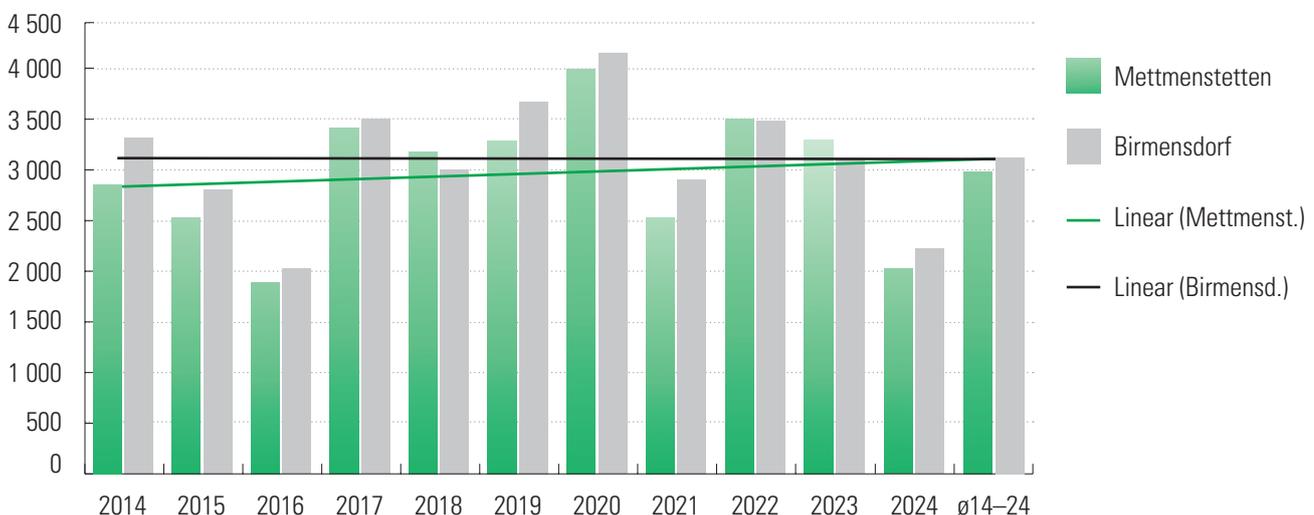
Die Erntebilanz zeigt, dass in unseren beiden Sammelstellen Birmensdorf und Mettmensstetten rund ein Drittel einer durchschnittlichen Erntemenge fehlte.

An dieser Stelle ein grosses Dankeschön an alle Getreideproduzenten, die ihre Ernte bei uns anliefernten und uns zur Lagerung und Vermarktung überliessen.

Geschäftsverlauf Agrar Futtermittel

Der Verkauf von UFA-Mischfutter ging im Vergleich zum Vorjahr um 80 Tonnen (–1.8 %) zurück. Generell sind die Mischfutterpreise das zweite Jahr in Folge leicht gesunken, sodass der Jahresumsatz in Franken mit –6.6 % stärker zurückging als der Mischfutterumsatz.

Getreideannahmen 2014–2024 Sammelstellen Mettmensstetten und Birmensdorf (Mengen in Tonnen)



Umsätze Agrar- und Getreidehandel 2024 mit Vorjahresvergleich in Franken

Teilmarkt/ Jahr	2024 CHF	2023 CHF	Differenz CHF	%
Raufutter/ Einstreu	118 396	204 614	-86 218	-42.1 %
Futtermittel	3 181 527	3 391 882	-210 355	-6.2 %
Saatgut	758 829	830 493	-71 664	-8.6 %
Dünger	546 010	649 389	-103 379	-15.9 %
Pflanzenschutz	598 293	558 169	40 124	7.2 %
Technische Salze	145 157	143 611	1 546	1.1 %
Übriges	369 126	354 971	14 155	4.0 %
Getreidehandel	1 360 092	2 416 818	-1 056 726	-43.7 %
Total	7 077 430	8 549 947	-1 472 517	-17.2%



Mit der UFA AG als starker Partner an unserer Seite tragen wir mit innovativen und zukunftsorientierten Produkten und Konzepten nachhaltig zum Erfolg unserer Tierhalter bei.

Mit Dienstleistungen in den Bereichen:

Milchvieh

- Futterplanberechnung nach UFA W-FOS
- UHS (UFA Herd Support)

Geflügel

- UFA Gallo Support

Kälber

- UFA-Tränkeautomatenservice

Schweine

- UFA2000-Sauenplaner
- UFA2000-Rationenplan
- UFA2000-Mastauswertung

Pflanzenbau

Im Pflanzenbau zeigte sich ein gemischtes Bild. Die Obstproduktion litt unter den nassen Bedingungen und dem Schädlingsdruck. Dennoch konnten hohe Erntemengen bei Äpfeln und Birnen erzielt werden. Die Qualität der Früchte war insgesamt gut, obwohl bei Steinobst wie Kirschen Lagerprobleme auftraten. Gemüseproduzenten kämpften mit schwer befahrbaren Feldern, erhöhtem Krankheitsdruck und niedrigen Preisen.

Bei den Kartoffeln waren die konventionellen Erträge dank erhöhtem Pflanzenschutz Einsatz zufriedenstellend, während der biologische Anbau deutliche Rückgänge verzeichnete. Zuckerrüben zeigten in der Menge solide Ergebnisse, jedoch war der Zuckergehalt ungewöhnlich niedrig, was den Selbstversorgungsgrad deutlich senkte.

Der Umsatz mit Pflanzenschutzmitteln stieg um 7.2 % auf CHF 598 293.–.

Durch den Wegfall der Massnahme zur Umsetzung der Biodiversitätsförderfläche im Ackerbau konnte sich der Umsatz mit Wintersaatgetreide etwas erholen. Gleichzeitig gingen die Verkaufsmengen von BFF-Mischungen im Ackerbau jedoch stark zurück, was zu einem Rückgang des Umsatzes beim Saatgut um -8.6 % führte.

Für die Suisse-Bilanz gilt seit dem Erntejahr 2024 der Wegfall des bisherigen Toleranzbereichs von 10 % für Stickstoff und Phosphor sowie der Schleppschlauch-Abzug von 6 kg N/ha.

Diese Auswirkungen sind für den einzelnen Betrieb nicht zu unterschätzen. Dementsprechend war der Verkauf von mineralischem Dünger eher zurückhaltend. Insgesamt lag die Verkaufsmenge -7.8 % (-74 Tonnen) unter dem Vorjahr.



Claudia Küng
Bereichsleiterin
Tankstellen und
Kudentankgeschäft

Energie

Trendwende zu erneuerbaren Energien

Auch in diesem Berichtsjahr war der Wandel hin zu erneuerbaren Energien deutlich spürbar. Viele Ölheizungen wurden durch Wärmepumpen oder andere alternative Systeme ersetzt und immer mehr Autofahrer setzen auf Elektro- oder Plug-in-Hybridfahrzeuge.

Globale Krisen beeinflussen den Energiemarkt

In der Schweiz führten Wartungsarbeiten in der Raffinerie Cressier sowie hochwasserbedingte Sperrungen des Rheins zu Engpässen bei Treibstoffen. Dies trieb die Frachtpreise in die Höhe. Zur Stabilisierung der Versorgungslage gab CARBURA, die Pflichtlagerorganisation der schweizerischen Mineralölwirtschaft, im Juni Teile der Pflichtlagerbestände frei.

Preisentwicklung im Heizölmarkt

Nach dem Jahrestief im Juni stiegen die Heizölpreise kontinuierlich, getrieben durch internationale Marktprognosen und geopolitische Unsicherheiten.

Kudentank Diesel

Auch in diesem Berichtsjahr führten wir im Frühling, Sommer und Herbst die Agrola-Dieselaktionen durch. Landwirte konnten erneut von attraktiven, vergünstigten Preisen profitieren.

Die Kudentank-Menge erreichte mit einem Plus von +16% ein neues Rekordhoch – dank der star-

ken Nachfrage von Mitgliedern, Landwirten und lokalen Transporteuren. Ein herzliches Dankeschön an alle treuen Dieselskunden.

Auch das Holzpellets-Geschäft verzeichnete ein aussergewöhnliches Wachstum von 25%. Dank unserer treuen Stammkundschaft und der Gewinnung von zahlreichen Neukunden konnten wir den Umsatz deutlich steigern. Insgesamt verkauften wir über 690 Tonnen Holzpellets.

Tankstellen

Auch wir spüren die Veränderungen durch den geringeren Treibstoffverbrauch von Autos und die steigende Zahl an Elektrofahrzeugen in unserem Gebiet. Mit einem Umsatzrückgang von 4% ist dies zwar nicht dramatisch, dennoch bedeutet es einen kontinuierlichen Verlust an Volumen. Diese Entwicklung wird sich in den kommenden Jahren fortsetzen. Ein Trost ist, dass die Margen stabil geblieben sind, sodass die Erträge im Verhältnis zum Volumen gehalten werden konnten.

Unser verlässlicher Partner

Wir danken unserem langjährigen Brenn- und Treibstoff-Transporteur, der Firma Schärer Transport in Merenschwand, Rolf und Andrea Schärer und ihrem Team herzlich. Wir schätzen ihren zuverlässigen und pünktlichen Service sehr. Die reibungslose Abwicklung und hohe Professionalität des Teams beeindruckt uns immer wieder. Wir freuen uns auf eine weiterhin erfolgreiche Zusammenarbeit.



LKW Schärer Transport

Detailhandel

Prima

Der Umsatz in unserem Prima-Laden in Uerzlikon wächst weiterhin erfolgreich und ist 8 % über dem Vorjahresniveau. Unsere Kundinnen und Kunden nutzen gerne auch nebst dem Einkauf die Möglichkeit, Postgeschäfte und Einzahlungen vor Ort zu erledigen.

Dank des Erfolgs und der Attraktivität erweitern wir unsere Öffnungszeiten. Ab dem 1. März 2025 ist der Prima Laden in Uerzlikon auch über Mittag durchgehend geöffnet.

Volg Läden

Auf Grund zahlreicher Herausforderungen wie schlechtem Wetter, Strassenbaustellen in Zwillikon und Hedingen, sowie insgesamt 33 geschlossenen Verkaufstagen wegen des Umbaus im Volg Hedingen, konnte der Umsatz nicht gehalten werden und verzeichnete einen Rückgang von 2.3 %.

Eine der grössten Herausforderungen bleibt der stetig steigende Energieverbrauch, der die Betriebskosten erheblich belastet. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, wurden die Arbeitsabläufe weiter optimiert. Dies zeigt sich auch in der erneuten Verbesserung der Stundenleistung im Vergleich zum Vorjahr.

Durch kontinuierliche Effizienzsteigerung und Anpassungen bleiben die Volg Filialen auch in einem anspruchsvollen Umfeld wettbewerbsfähig.

Volg Hedingen

Der Volg Laden in Hedingen präsentiert sich nach einer umfassenden Modernisierung in neuem Glanz. Durch zahlreiche Verbesserungen wurde das Einkaufserlebnis noch angenehmer gestaltet. Besonders hervorzuheben sind die neuen Kühler mit Türen, die nicht nur energieeffizienter sind, sondern auch einen wichtigen Beitrag zum Umweltschutz und der Nachhaltigkeit leisten.

Ein bedeutender Wechsel fand in der Metzgerei statt: Herr Kurt Odermatt hat sich früh pensionieren lassen und seine Bedienungsmetzgerei geschlossen. Unsere Kundinnen und Kunden finden nun hochwertiges Fleisch von der Metzgerei Steiner in der Selbstbedienung.

Auch das Angebot unserer hauseigenen Bäckerei wurde erweitert. Insbesondere für Arbeitnehmende, die eine schnelle und dennoch hochwertige Verpflegung suchen, gibt es nun eine grössere Auswahl an Convenience-Produkten.

Mit diesen Neuerungen bleibt der Volg Hedingen ein wichtiger Nahversorger im Dorf und ist bestens für die Zukunft aufgestellt.



Michael Zaugg
Mitglied der
Geschäftsleitung,
Bereichsleiter
Detailhandel



Volg Hedingen

Volg Maschwanden

Die LANDI Albis stand bereits früh im konstruktiven Austausch mit der Gemeinde Maschwanden, um gemeinsam nach Lösungen für die Zukunft des Volg Maschwanden zu suchen. Aufgrund finanzieller Einschränkungen konnte die Gemeinde jedoch

keine direkte Unterstützung leisten. Daraufhin hat sich ein Verein gebildet und in kürzester Zeit konnte das benötigte Kapital von CHF 230 500 für den Umbau des Volg Maschwanden durch grosszügige Spendengelder aus der Bevölkerung von und um Maschwanden gesichert werden. Ein herzlicher Dank geht an den Verein «Einkaufen in Maschwanden» für ihren unermüdlichen Einsatz und ihr grosses Engagement für den Dorfladen. Der Umbau der Volg Filiale in Maschwanden ist im Sommer 2025 geplant.

LANDI Adliswil

Obwohl das Frühlings- und Sommerwetter ausblieb und die Konsumentenstimmung schwach war, wuchs der Umsatz der LANDI Adliswil um 4.4%. Dies ist ein klarer Kontrast zur Entwicklung der LANDI Schweiz, die ein Minus von 1.2% verzeichnete.

Die Sortimentsentwicklung stellte uns immer wieder vor neue Herausforderungen. Während einige Produktgruppen stabil blieben, sind andere stark von Wetter, Temperaturen und dem Konsumverhalten abhängig.

Mit den massiven Preissenkungen im LANDI-Sortiment setzen wir ein klares Zeichen gegen die Teuerung und stärken unsere Preisführerschaft weiter. Auch der Online-Handel wuchs erneut und konnte um rund CHF 30 000.– gesteigert werden. Im Berichtsjahr zählte die LANDI Adliswil zu den fünf umsatzstärksten Filialen im Online-Handel der LANDI Schweiz.

Dennoch bleibt unser Fokus, die Kundenfrequenz weiter zu steigern. Dazu setzen wir auf verschiedene Werbekanäle wie Radio, Werbeplattformen und weitere gezielte Marketingmassnahmen. Ein zentrales Ziel bleibt die stärkere Positionierung der LANDI in der Region. Unser Fokus liegt darin, die LANDI Adliswil nachhaltig in den Köpfen der Stadtzürcher zu verankern.



Wertgutschein Übergabe

Bäckerei

Auch hier machten sich die rückläufigen Umsätze in den Folg-Filialen bemerkbar, ebenso wie die Zurückhaltung der Kundschaft, die sich in einer geringeren Frequenz in den Cafés zeigte. Dadurch sank der Umsatz in der Bäckerei Produktion um 3 %.

In den Cafés konnten wir, dank dem zusätzlichen Dezember-Umsatzes von Merenschwand, den Umsatz des Vorjahre beinahe erreichen.

Neueröffnung in Merenschwand

Im Dezember eröffneten wir unser viertes Albis Beck Café. Nicht nur die Eröffnung war ein voller Erfolg, sondern auch in den darauffolgenden Wochen entwickelte sich das neue Café sehr positiv. Es freut uns zu sehen, dass das Albis Beck Café grossen Anklang in der Umgebung findet.



Eröffnung Albis Beck Café Merenschwand

Leitungswechsel Albis Beck

Seit dem 1. November 2024 leitet Nathalie Pion die Organisation und operative Ausrichtung der Albis Beck. Sie stellt sicher, dass unsere Produktion sowohl qualitativ als auch wirtschaftlich erfolgreich bleibt und gestaltet mit ihrem offenen Ohr für die Anliegen von Kunden und Mitarbeitenden die Zukunft der Albis Beck.

Michael Keller, seit dem 1. Oktober 2024 bei uns, ist verantwortlich für die Produktion in der Bäckerei und für die Spedition. Er und sein Team verbinden traditionelle Rezepte mit innovativen Ideen und sorgen dafür, dass unsere Brotwaren höchsten Ansprüchen gerecht werden.



Michael Keller, Leiter Bäckerei Albis Beck



Nathalie Pion, Produktionsleiterin Albis Beck



Armin Heller
Vorsitzender der
Geschäftsleitung

Immobilien

Die Mieteinnahmen stiegen auf 1.713 Mio. und erreichten somit einen weiteren Höchststand. Durch die Bautätigkeit an der Albisstrasse in Mettmenstetten verzeichneten wir eine hohe Nachfrage nach Garagenparkplätzen in der Tiefgarage an der Albisstrasse 3. Im Sommer gab es keinen einzigen Leerstand. Durch den Schwellbrand in unserer Getreidesammelstelle in Birmensdorf wurden das Büro und die Steuerung beschädigt. Nach der Instandsetzung der Schäden am Büro und den elektrischen Anlagen wurde festgestellt, dass die Elektrotechnik langfris-

tig einen grösseren Schaden erlitten hat. Im Frühjahr 2025 wird eine neue Steuerung, ähnlich der in Mettmenstetten, installiert.

Durch den Umbau des Volg Hedingen stehen nun neue Lagermöglichkeiten zur Verfügung. Ab sofort können Lagerflächen in den beiden Untergeschossen (1. und 2. Untergeschoss) angemietet werden.



Andrea Vonwyl
Bereichsleitung HR

Personal

	2024	2023
Anzahl Mitarbeitende	206	206
Davon Lehrlinge	12	15
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	142	142

Jubilaren

Wir sind stolz auf unsere langjährigen Mitarbeitenden und danken Allen für den wertvollen und grossartigen Einsatz.

25 Jahre

Tobias Maag Albis Beck Produktion

20 Jahre

Andrea Bannwart Volg Aeugst
Arieta Hereqi Verwaltung

15 Dienstjahre

Arbnora Abazi Volg Wettswil
Claudia Steiner Strolz Volg Knonau
Mirjam Meier-Hotz Volg Maschwanden
Andre Betschart Verwaltung

10 Dienstjahre

Marlen Weidmann Volg Hausen
Claudia Vultier Volg Mettmenstetten
Celine Rymann Prima Uerzlikon
Armin Heller Verwaltung

5 Dienstjahre

Sandra Haudenschild Albis Beck Produktion
Brigitta Püttmann Volg Knonau
Tim Gutknecht Volg Mettmenstetten
Carlo Saner Albis Beck Produktion
Ljatif Husejmi Albis Beck Produktion
Riarda Kosumi Volg Wettswil
Marlis Schumacher Albis Beck Café Ottenbach



Personal Jubilaren

Erfolgreiche Lehrabschlüsse

Die LANDI Albis gratuliert den folgenden Lernenden herzlich zum erfolgreichen Abschluss ihres Qualifikationsverfahrens:

Noel Stieger, Kaufmann EFZ, Verwaltung der LANDI Albis; **Enrique Eberhard**, Detailhandelsassistent EBA, Volg Aesch; **Leo Wüthrich**, Detailhandelsassistent EBA, Volg Knonau; **Amra Muharemi**, Detailhandelsassistent EBA, Volg Zwillikon

Mit Enrique Eberhard konnten wir eine Vereinbarung zur Weiterbeschäftigung treffen, was uns mit Stolz erfüllt. So bieten wir unseren Nachwuchskräften langfristige Perspektiven und attraktive berufliche Entwicklungsmöglichkeiten.

Für ihren weiteren beruflichen Werdegang wünschen wir den jungen Fachkräften viel Erfolg und alles Gute.

Neue Lernende in der LANDI Albis

Am 14. August begannen sieben neue Lernende ihre Ausbildung bei der LANDI Albis in den Bereichen Detailhandel (Lebensmittel), Detailhandel (Bäckerei-Konditorei), Detailhandel (LANDI) sowie Kauffrau/Kaufmann (Verwaltung).

Zum Einstieg in ihre Ausbildung hatten die neuen Lernenden die Gelegenheit, unser Unternehmen sowie unsere Unternehmenskultur näher kennenzulernen. Im Rahmen einer Führung durch die Albis Beck konnten sie aktiv mitwirken und ihr eigenes Erdbeertörtchen für die Nachmittagspause herstellen.

Wir wünschen unseren Lernenden eine erfolgreiche und lehrreiche Ausbildungszeit. Die LANDI Albis freut sich darauf, sie in den kommenden Jahren auf ihrem beruflichen Weg zu begleiten.



Begrüßungsmorgen

Karriere-Week im Volg – wir fördern unsere Zukunft

Unsere Zukunft liegt uns am Herzen. Mit der Karriere-Week haben wir eine Initiative für angehende Lernende ins Leben gerufen. Vom 19. bis 23. November erhielten Schülerinnen und Schüler der 2. und 3. Oberstufe während einer praxisorientierten Schnupperwoche Einblicke in den Detailhandel.

Der Höhepunkt war der Samstag, an dem die Teilnehmenden in diversen Volg-Filialen eigenständig Kunden bedienten und ihr erlerntes Wissen anwendeten.

Die Karriere-Week bot eine wertvolle Plattform, um die vielfältigen Tätigkeiten im Detailhandel kennenzulernen. Die positiven Rückmeldungen werden uns helfen, erneute Durchführungen im Folgejahr auszubauen.

Ein herzlicher Dank gilt den lokalen Bauern, die uns mit Stellflächen für Werbeplakate unterstützt haben.



Karriere-Week

Geschäftsleitung und Personalmanagement

Ende März verabschiedete sich Jeannette Troxler, langjähriges Geschäftsleitungsmitglied, Bereichsleiterin Administration und HR, in den wohlverdienten Ruhestand. Wir danken ihr herzlich für ihre treuen Dienste und ihren engagierten Einsatz.

Gleichzeitig begrüßen wir Arieta Hereqi, die seit 20 Jahren bei der LANDI Albis tätig ist, als neues Mitglied der Geschäftsleitung. Sie übernahm die Leitung des Rechnungswesen und Administration.

Andrea Vonwyl, ebenfalls eine langjährige Mitarbeiterin, trat die Nachfolge von Jeannette Troxler an und übernahm die Bereichsleitung HR.

Risikobeurteilung

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

Das Berichtsjahr geht als Jahr mit einer sehr niedrigen Getreideernte in die Geschichte ein. In früheren Jahren hätte dies zu einer Hungersnot geführt. Dank des weltweiten Handels bleiben regionale Engpässe jedoch ohne grössere Auswirkungen auf die Bevölkerung und Nutztiere.

Im Berichtsjahr stiegen die Strompreise zudem auf ein noch nie dagewesenes Niveau. Über 30 Rappen pro kWh, einschliesslich Netznutzung, sind nun in unserer Region üblich. Diese Entwicklung ist weiterhin dem Krieg in der Ukraine und der andauernden Stromknappheit geschuldet, die immer wieder unterschwellig spürbar ist.

Zukunftsansichten

Agrar

Im Bereich Agrar setzen wir weiterhin auf die bewährte Beratung und die Verfügbarkeit unserer bekannten Produkte wie UFA Futter, LANDOR, Agroline, UFA Samen sowie viele weitere Futtermittel, Hilfsstoffe und Sämereien. Ein wichtiger Schwerpunkt bleibt die direkte Hoflieferung bei Vorbestellungen, denn unsere Mitglieder und Kunden stehen bei uns an erster Stelle. Darüber hinaus sehen wir grosses Potenzial in Barto, dem digitalen Hofmanager, der in Zukunft viele verschiedene Bedürfnisse unserer Landwirte vereinen könnte.

Detailhandel

Wir bleiben offen für die Möglichkeit, weitere Detailhandelsgeschäfte in der Region zu eröffnen und streben in diesem Bereich weiteres Wachstum an. Dank der starken Marken und bewährten Konzepte von fenaco sowie unserer umfangreichen Erfahrung im Detailhandelsgeschäft sind wir gut aufgestellt, um diese erfolgreich zu betreiben.

AGROLA

Wir suchen weiterhin nach Synergien im Bereich der Tankstellen im Säuliamt. Dabei sind sowohl bestehende als auch neue Standorte von grossem Interesse – einschliesslich Tankstellen mit TopShop und möglichen Ladestationen für Elektrofahrzeuge. Auch im Bereich der erneuerbaren Energien sehen wir grosses Potenzial für Wachstum und Profilierung.

Albis Beck

Mit den in der Vergangenheit getätigten Investitionen möchten wir nun die Weiterentwicklung und Professionalisierung unserer Abläufe vorantreiben. Wir sehen weiterhin grosses Potenzial in der regionalen Vermarktung der Albis Beck-Produkte, die auf lokale Landwirte setzen und hochwertige Backwaren bieten. Zudem streben wir die Weiterentwicklung unserer Cafébetriebe an und möchten neue Anreize schaffen, um den Umsatz in den einzelnen Cafés weiter zu steigern.

Erfolgsrechnung

	2024	2023
	in CHF	in CHF
Warenverkauf	55 985 982	58 431 419
Warenaufwand	-42 630 948	-44 868 392
Bruttogewinn	13 355 034	13 563 027
Dienstleistungen	2 386 733	2 384 117
Erlösminderungen	1 055	0
Betriebsertrag	15 742 822	15 947 144
Lohnaufwand	-8 567 319	-8 595 969
Sozialleistungen	-1 361 443	-1 372 506
Übriger Personalaufwand	-92 285	-113 504
Personalaufwand	-10 021 047	-10 081 979
Mietaufwand	-1 075 196	-981 886
Unterhalt und Reparaturen	-837 878	-992 399
Strom, Wasser und Brennstoffe	-769 783	-599 721
Treibstoffverbrauch	-24 425	0
Verpackungs- und Betriebsmaterial	-260 769	0
Übriger Betriebsaufwand	-92 333	-433 449
Sachversicherungen und Abgaben	-129 823	-143 391
Verwaltungsaufwand	-380 937	-821 588
Informatikaufwand	-387 375	0
Reise- und Verpflegungsspesen	-115 674	0
Werbe- und Verkaufsaufwand	-57 950	-106 577
Sonstiger Betriebsaufwand	-4 132 143	-4 079 011
Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibungen + Steuern (EBITDA)	1 589 632	1 786 154
Abschreibungen	-1 554 118	-1 490 129
Betriebsergebnis vor Zinsen + Steuern (EBIT)	35 514	296 025
Finanzaufwand	-356 672	-314 067
Finanzertrag	118 665	103 636
Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)	-202 493	85 594
Ausserordentlicher Ertrag	6 000	4 000
Direkte Steuern	-14 564	-9 065
Statutarisches Ergebnis	-211 057	80 529

Bilanz per 31. Dezember

	31.12.2024 in CHF	31.12.2023 in CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	1 051 289	302 297
Forderungen Lieferung + Leistung	1 512 651	1 690 720
Übrige kurzfristige Forderungen	565 513	381 622
Warenvorräte	2 924 314	3 340 884
Aktive Rechnungsabgrenzungen	926 021	1 298 915
Umlaufvermögen	6 979 788	7 014 438
Darlehen und Finanzanlagen	2 070 902	1 916 102
Mobile Sachanlagen	3 836 003	3 845 003
Anlagen im Bau	643 542	58 176
Immobilien Sachanlagen	27 245 001	27 936 001
Anlagevermögen	33 795 448	33 755 282
Aktiven	40 775 236	40 769 720
Passiven		
Verbindlichkeiten Lieferung + Leistung	3 720 620	1 777 753
Kontokorrent fenaco Genossenschaft (verzinslich)	0	2 507 093
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	897 541	51 616
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	380 655	209 549
Passive Rechnungsabgrenzungen	534 659	268 886
Kurzfristige Rückstellungen	461 353	371 119
Kurzfristiges Fremdkapital	5 994 828	5 186 016
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	23 955 802	24 563 941
Langfristige Rückstellungen	1 946 000	1 930 100
Langfristiges Fremdkapital	25 901 802	26 494 041
Freiwillige Gewinnreserven	9 080 000	9 000 000
Vortrag vom Vorjahr	9 663	9 134
Statutarisches Jahresergebnis	-211 057	80 529
Eigenkapital	8 878 606	9 089 663
Passiven	40 775 236	40 769 720

Geldflussrechnung

	2024	2023
	in CHF	in CHF
Statutarisches Ergebnis	–211 057	80 529
Abschreibungen	1 554 118	1 490 129
Veränderung von Rückstellungen	106 134	–15 734
Cashflow	1 449 195	1 554 924
Geldfluss aus Nettoumlaufvermögen	3 163 388	643 287
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	4 612 583	2 198 211
Investitionen in Finanzanlagen	–154 800	–156 200
Investitionen in Sachanlagen	–1 453 862	–967 546
Erlös aus Verkauf von Sachanlagen	14 378	0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	–1 594 284	–1 123 746
Ergebnis vor Finanzierung	–3 018 299	1 074 465
Veränderung Kontokorrent fenaco	2 507 093	–2 122 569
Zunahme aus kurzfr. Finanzierungsvereinbarungen	897 541	51 616
Abnahme aus kurzfr. Finanzierungsvereinbarungen	–51 616	0
Zunahme aus langfr. Finanzierungsvereinbarungen	0	943 392
Abnahme aus langfr. Finanzierungsvereinbarungen	–608 139	0
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	–2 269 307	–1 127 561
Veränderung Flüssige Mittel	748 992	–53 096
Flüssige Mittel Anfang Jahr	302 297	355 393
Flüssige Mittel Ende Jahr	1 051 289	302 297
Nachweis Veränderung Flüssige Mittel	748 992	–53 096

Anhang zur Jahresrechnung

Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze:

	2024	2022
Allgemeiner Grundsatz Buchführung und Rechnungslegung der Unternehmung erfolgen nach den Ausführungen der Kontierungsrichtlinien der fenaco-LANDI Gruppe. Es ist zu berücksichtigen, dass zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens die Möglichkeit zur Bildung und Auflösung von stillen Reserven wahrgenommen wird.		
Definition Nahestehende Personen Beteiligte: Aktionäre / Genossenschafter, die direkt oder indirekt 20 % oder mehr an der Gesellschaft halten. Beteiligungen: Gesellschaften, an welchen mindestens 20 % direkt oder indirekt gehalten werden. fenaco Gruppe: Gesellschaften, die von der fenaco Genossenschaft direkt oder indirekt gehalten werden. LANDI: Gesellschaften der fenaco-LANDI Gruppe, welche nicht von fenaco Genossenschaft direkt oder indirekt kontrolliert werden.		
Organe der Gesellschaft Gegenüber Organen (Verwaltungsrat, Geschäftsleitung, Revisionsstelle) bestehen keine Forderungen und Verbindlichkeiten, ausser solche, die im geschäftsüblichen Ausmass als Kunde und / oder Lieferant entstanden sind.		

Anhang zur Jahresrechnung

Angaben zu wesentlichen Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

	2024	2023
	in CHF	in CHF
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Dritte	1 373 227	1 578 237
fenaco Gruppe	69 003	50 062
LANDI	70 421	62 421
TOTAL Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1 512 651	1 690 720
Übrige kurzfristige Forderungen		
Dritte	558 513	374 622
fenaco Gruppe	7 000	7 000
TOTAL übrige kurzfristige Forderungen	565 513	381 622
Darlehen und Finanzanlagen		
Dritte	56 501	56 501
fenaco Gruppe	2 014 401	1 859 601
TOTAL Darlehen und Finanzanlagen	2 070 902	1 916 102
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Dritte	1 452 582	1 729 924
fenaco Gruppe	2 264 618	41 722
LANDI	3 420	6 107
TOTAL Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 720 620	1 777 753
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
fenaco Gruppe	897 541	0
TOTAL kurzfristige Verbindlichkeiten	897 541	0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		
Dritte	378 798	204 906
fenaco Gruppe	0	2 968
LANDI	1 857	1 675
TOTAL langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	380 655	209 549
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		
Dritte	22 953 098	23 555 119
LANDI	1 002 704	1 008 822
TOTAL langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	23 955 802	24 563 941
Fälligkeit in 1–5 Jahren	23 955 802	24 563 941
Fälligkeit nach 5 Jahren	0	0

Anhang zur Jahresrechnung

Gesetzliche Angaben nach Art. 959c Abs. 2 OR	2024	2023
Nettoauflösung stiller Reserven		
Nettoauflösung von stillen Reserven	280 000	337 000
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	4 465 445	4 178 133
über 5 Jahre	3 658 362	4 000 891
TOTAL der Verpflichtungen aus langfristigen Mietverhältnissen/Baurechten	8 123 807	8 179 024
Die unter «Feste Mietverhältnisse/Baurechte» aufgeführten Verpflichtungen umfassen geschuldete Entgelte aus abgeschlossenen Miet- und Baurechtsverträgen über die gesamte Laufzeit.		
Arbeitgeber-Beitragsreserven Pensionskasse		
Guthaben per Bilanzstichtag	393 116	391 160
Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt		
Immobilien Sachanlagen	27 245 001	27 936 001
Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung		
Ausserordentlicher Ertrag		
Verschiedene unwesentliche Positionen (Ertrag)	6 000	4 000
TOTAL ausserordentlicher Ertrag	6 000	4 000
Honorar der Revisionsstelle		
Honorar der Revisionsstelle	10 550	10 250

Weitere vom Gesetz verlangte Angaben

Abweichung von der Stetigkeit der Darstellung und Bewertung

Ab dem Berichtsjahr erfolgt die Gliederung der Erfolgsrechnung nach den neuen Kontierungsrichtlinien der fenaco-LANDI Gruppe, die einen höheren Detaillierungsgrad aufweisen. Die neuen Positionen werden im Vorjahr mit CHF 0 ausgewiesen. Auf eine rückwirkende Ermittlung der Vorjahreswerte wurde verzichtet.

Die Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der fenaco Gruppe werden ab dem Berichtsjahr nicht mehr auf der Bilanzposition Kontokorrent fenaco dargestellt. Sie werden neu ihrer Art nach in

den jeweiligen Bilanzpositionen ausgewiesen und die Detailinformationen sind im Anhang ersichtlich.

Weitere Angaben

Für die Weiterführung und den Umbau des Volg-Ladens Maschwanden überwies der Verein «Einkauf in Maschwanden» gemäss Vertrag vom 31. Mai 2024 den Betrag von 230 500 CHF à fonds perdue an die LANDI Albis. Der Zahlungseingang wurde unter den kurzfristigen Rückstellungen bilanziert. Der Ladenumbau erfolgt im laufenden Jahr. Gemäss Vertrag hat sich die LANDI Albis verpflichtet, den Volg-Laden bis Ende 2036 in ähnlicher Art und Weise weiterzuführen.

Erläuterung zur Jahresrechnung

Umsatzentwicklung und Erfolgsrechnung 2024

Der Gesamtumsatz liegt bei CHF 55.99 Mio. und ist damit 4.2 % niedriger als im Vorjahr. Im Bereich Agrar beträgt der Umsatz CHF 5.72 Mio., was 6.8 % weniger als im Vorjahr ist. Dies ist im Wesentlichen auf das schlechte Erntejahr zurückzuführen. Im Getreidehandel hat sich der Umsatz fast halbiert und beträgt nun CHF 1.36 Mio. Der LANDI Laden konnte den Umsatz um 4.4 % auf CHF 3.63 Mio. steigern, obwohl die LANDI Läden national einen Umsatzrückgang von 0.9 % verkraften mussten. Die VOLG Läden verzeichneten mit einem Umsatz von CHF 25.05 Mio. eine Abnahme von 2.3 %. Der Umbau der Volg Filiale in Hedingen während des gesamten Monats Januar war ebenfalls ein wichtiger Faktor und hatte einen erheblichen Einfluss auf den Umsatzrückgang. Erfreulicherweise konnte der Prima Laden den Umsatz nochmals um 7.6 % auf CHF 911 000 steigern. Im Brenn- und Treibstoffgeschäft beträgt der Umsatzrückgang 3.9 % und kommt auf einen Umsatz von CHF 9.29 Mio.

Ertrag

Die Bruttogewinnmarge im Detailhandel beträgt 22.5 % und konnte gegenüber dem Vorjahr nahezu auf dem gleichen Niveau gehalten werden. Der Bruttogewinn des Prima Ladens beträgt 19 %. Trotz der Umsatzsteigerung im LANDI Laden hat der Bruttogewinn weiter abgenommen, was im Wesentlichen auf die Warenbewirtschaftung zurückzuführen ist. Die Mieteinnahmen liegen mit CHF 1.65 Mio. über dem Vorjahr. Im November 2024 wurde eine Mietzinserhöhung umgesetzt. Zum Stichtag 31.12. waren die Liegenschaften vollvermietet, sodass es keine Leerstände gab. Die Albis Beck konnte den Bruttogewinn auf 65.5 % steigern. Dies zeigt, dass durch die regelmässige Überprüfung der Prozesse und Arbeitsabläufe mehr Effizienz erzielt werden kann. Durch die verzögerte Eröffnung des Cafés Merenschwand im Dezember 2024 konnte der Bruttogewinn der Cafés nicht gesteigert werden. Zudem fehlte in diesem Zusammenhang neben weiteren Erträgen auch ein wichtiger Umsatzbestandteil.

Aufwand

Der Personalaufwand beträgt CHF 10.21 Mio. und hat trotz der Eröffnung des Cafés Merenschwand um 0.3 % abgenommen. Der Mietaufwand beträgt CHF 1.07 Mio. und hat sich um 9.5 % erhöht. Im Jahr 2024 wurden zum ersten Mal für die Cafés Fellenberg und Frankental Mietzinse fällig, ebenso für das Café Merenschwand. Der Aufwand von Unterhalt und Reparaturen hat um 15.6 % abgenommen und beträgt CHF 837 000. Der Energieaufwand liegt mit CHF 769 000 aufgrund der hohen Stromtarife nochmals mit 28.4 % über dem Vorjahr. Per 01.01.24 wurde der Kontoplan fenaco LANDI Gruppe umgestellt und neu gegliedert. Die Anpassungen betreffen insbesondere den Betriebsaufwand, den Personalaufwand, den Verwaltungsaufwand und weitere Kostenbereiche. Auch in diesem herausfordernden Jahr hat der IT-Aufwand wieder um 21.3 % zugenommen und beträgt CHF 318 000. Der Finanzaufwand ist um 13 % auf CHF 357 000 gestiegen, hauptsächlich aufgrund der Zinserhöhungen von jeweils 0.5 % in beiden Zinskategorien auf den Mitgliedereinnahmen, gültig ab 01.03.24. Das Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern (EBITDA) hat um 11 % CHF 197 000 abgenommen.

Die betriebsnotwendigen Abschreibungen konnten nicht vollumfänglich getätigt werden.

Somit resultiert ein Ergebnis vor Steuern (EBT) von CHF – 211 057 (Vorjahr CHF 85 594).

Bilanz per 31. Dezember 2024

Die Bilanzsumme entspricht mit CHF 40.8 Mio. dem Vorjahreswert. Die flüssigen Mittel setzen sich aus den Kassenbeständen und den Post- und Bankguthaben zusammen und betragen CHF 1.05 Mio. Die Forderungen aus Lieferung und Leistung betragen CHF 1.5 Mio. Die Warenvorräte sind tiefer als per Ende 2023 und werden mit CHF 2.9 Mio. bewertet. Auf der Aktivseite hat das Umlaufvermögen um knapp 4.8 % abgenommen, während das Anlagevermögen um 1.1 % zugenommen hat. Die passiven Rechnungsabgrenzungen haben sich mit



Ari Hereqi
Mitglied der Geschäftsleitung,
Bereichsleiterin Finanzen und
Administration

Erläuterung zur Jahresrechnung

CHF 523 000 verdoppelt und setzen sich hauptsächlich aus den Getreideabgrenzungen zusammen. Die Anpassung der Darstellung des Kontokorrents der fenaco per 01.04.24 haben zur Folge, dass der Saldo nun in den Verbindlichkeiten Lieferung + Leistung aufgeführt wird und nicht mehr separiert wird. Ebenfalls wird per September 2024 in den kurzfristigen Rückstellungen der Investitionsbetrag von CHF 230 500 aufgeführt. Die Ferien- und Überzeitabgrenzungen unserer Mitarbeitenden sind ebenfalls in den kurzfristigen Rückstellungen enthalten. Die Mitgliedereinlagen betragen rund CHF 7.2 Mio. Die Investitionen 2024 betreffen hauptsächlich den Umbau der Volg Filiale Hedingen und die Eröffnung

des Café Merenschwand, wie auch diverse Investitionen in der Sammelstelle Birmensdorf. Die Anlagen im Bau betragen somit CHF 643 000.

Das Eigenkapital beträgt CHF 8.878 Mio. bzw. hat um 2.32 % auf 29 % der Bilanzsumme (Vorjahr CHF 9.089 Mio.) abgenommen. Die Eigenkapitalabnahme entspricht dem Jahresverlust von CHF 211 057.

Es können keine Zuweisungen an den freiwilligen Gewinnreserven erfolgen.

Verwendung des Bilanzergebnisses

Die Verwaltung beantragt am 24. April 2025 der Generalversammlung folgende Verwendung des Bilanzgewinnes zu beantragen:

Gewinnverwendung	31.12.2024	31.12.2023
Antrag des Verwaltungsrates:	in CHF	in CHF
Vortrag vom Vorjahr	9 663	9 134
Statutarisches Ergebnis	-211 057	80 529
Bilanzergebnis	-201 394	89 663
Zuweisung an freiwillige Gewinnreserven	0	-80 000
Verrechn. Bilanzergebnis mit freiwilligen Gewinnreserven	201 394	0
Vortrag auf neue Rechnung	0	9 663

Bericht Revisionsstelle



An die Generalversammlung der
LANDI ALBIS, Genossenschaft, Mettmenstetten

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der LANDI Albis, Genossenschaft (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang geprüft. Nach unserer Beurteilung entspricht die beige-fügte 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 eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Verantwortlichkeiten der Verwaltung für die Jahresrechnung

Die Verwaltung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die die Verwaltung 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 die Verwaltung dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sach-

verhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die Verwaltung 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>.

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 der Verwaltung ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert. Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Bern, 14. März 2025
BDO AG

Sibylle Schmid
Leitende Revisorin
Zugelassene
Revisionsexpertin

i.V. Dimitri Bretting

LANDI Albis Genossenschaft

Untere Bahnhofstrasse 20
8932 Mettmenstetten

Verwaltung +41 58 476 91 70

info@landialbis.ch
www.landialbis.ch
www.albisbeck.ch

Agrar +41 58 476 91 60
Energie +41 58 476 91 55

Getreidesammelstellen:
Mettmenstetten +41 58 476 91 65
Birmensdorf +41 58 476 91 67

Albis Beck Administration +41 58 476 91 80
Albis Beck Backstube +41 58 476 82 50
Albis Beck Café Ottenbach +41 44 521 10 88
Albis Beck Café Fellenberg +41 44 496 96 60
Albis Beck Café Frankental +41 44 496 96 96
Albis Beck Café Merenschwand +41 56 521 05 01

Volg Standorte:
Rifferswil +41 44 764 11 71
Heisch +41 44 764 01 94
Aeugst +41 44 761 62 65
Knonau +41 44 767 02 51
Center +41 43 466 89 72
Maschwanden +41 44 767 05 66
Ottenbach +41 44 761 21 62
Aesch +41 44 737 33 55
Zwillikon +41 44 761 64 31
Wettswil +41 44 700 01 80
Hedingen +41 44 761 73 37
Prima Uerzlikon +41 44 764 12 78
LANDI Laden Adliswil +41 44 476 91 56

Satz und Druck:

Packwerk AG, 8915 Hausen am Albis
www.packwerk.ch

printed in
switzerland

