

# Geschäftsbericht 2021



# Inhaltsverzeichnis

Vorwort der Präsidentin	3
Leitbild	4
Organe	5
Organigramm	6
Lagebericht	7
<i>Das Jahr in Kürze</i>	7
<i>Umsatzentwicklung</i>	8
<i>Geschäftsverlauf</i>	9
<i>Durchführung Risikobeurteilung</i>	15
<i>Aussergewöhnliche Ereignisse</i>	15
<i>Mitarbeitende</i>	15
<i>Zukunftsaussichten</i>	16
Bilanz	18
Erfolgsrechnung	19
Geldflussrechnung	20
Anhang Jahresrechnung	21
Verwendung Bilanzergebnis	23
Mehrjahresvergleich	24
Erläuterung Jahresrechnung	26
Bericht der Revisionsstelle	27

# Vorwort der Präsidentin

## **Geschätzte Mitglieder**

Wir dürfen auf ein äusserst erfolgreiches Jahr, welches unsere Erwartungen deutlich übertroffen hat, für die LANDI Züri Unterland zurückblicken. Erneut haben unsere Mitarbeitenden eine hohe Einsatzbereitschaft und viel Herzblut in ihrer täglichen Arbeit für die LANDI Züri Unterland gezeigt. Im November letzten Jahres hat die Verwaltung einen Rundgang in fast allen unserer Volg-Läden gemacht. Ich war beeindruckt von der Kreativität und Innovationskraft vieler Mitarbeitenden, aber auch von der Herzlichkeit und Offenheit, wie wir als Mitglieder der Verwaltung in den Läden willkommen geheissen wurden.

## **Ergebnis**

In der ersten Jahreshälfte konnten die Umsätze des Vorjahres wider Erwarten sogar übertroffen werden. Dieser fulminante Start hat die Basis für ein Betriebsergebnis IV leicht über dem Vorjahr gelegt. In fast allen Geschäftsbereichen liegt der Umsatz über dem hervorragenden und besonderen Vorjahr.

Der ausserordentliche Ertrag aus den Bauprojekten in Bachs und Embrach und dem Verkauf der Eigentumswohnungen führen zu einem zusätzlichen Ertrag von rund CHF 2 Mio. Diese geschaffene Liquidität und höhere Eigenkapitalquote von knapp 20 Prozent sind für die Realisierung der grösseren Investitionsprojekte in den nächsten Jahren ein beruhigendes Reservepolster.

## **Projekte**

Verhandlungen mit Behörden, neue gesetzliche Grundlagen und Einsprachen führen dazu, dass Bauprojekte heute schwierig planbar sind und einiges an Vorlaufzeit benötigen. Es braucht viel Durchhaltevermögen und Frustrationstoleranz, Grossprojekte zu realisieren. Die Verwaltung muss jährlich die Projekt- und Investitionsplanung überarbeiten und leider können nicht immer die aus unserer Sicht dringendsten Vorhaben

umgesetzt werden. Bei dieser Arbeit ist insbesondere unser Vorsitzender der Geschäftsleitung, Walter Kipfer, gefordert. Mit seiner Hartnäckigkeit und positiver Einstellung nimmt er eine Hürde nach der anderen. So konnten wir im Dezember 2021 den Baurechtsvertrag für eine Parzelle von knapp 12 000 Quadratmeter Land an der Neuen Winterthurerstrasse in Bassersdorf notariell beglaubigen lassen.

## **Fusionsverhandlungen**

Die im Berichtsjahr geplanten Fusionsverhandlungen mit der LANDI NÜRENSDORF-BASSERSDORF mussten wir aufgrund der weiterhin bestehenden Einschränkungen vertagen. Die Wiederaufnahme der Verhandlungen ist zu Beginn des Jahres 2022 terminiert. Ziel ist es, an der Generalversammlung 2022 über die Fusion abzustimmen. Auf eine vorgängige Informationsveranstaltung wird seitens Verwaltung der LANDI Züri Unterland verzichtet.

## **Online Shop**

Nach dem Boom des Onlinehandels bei der LANDI Züri Unterland im Jahr 2020 ist der Online-Umsatz im vergangenen Jahr leicht gesunken. Der Absatzkanal wird in Zukunft an Bedeutung gewinnen, weshalb hier das Angebot ausgebaut wurde. Das LANDI Shopping App wird Teil des Einkaufserlebnisses. Aber auch unser Weinkeller Höri verfügt seit dem Frühjahr 2021 über einen Webshop und unsere Weine können nun auch online bestellt werden.

Wir freuen uns, unsere Mitglieder persönlich an der Generalversammlung im Juni begrüssen zu dürfen und einen aktiveren Austausch zu pflegen.



**Andrea Spühler-Roth**

*Andrea Spühler-Roth  
Präsidentin*

## 1. Grundlage

- Die Landwirtschaft leistet einen bedeutenden Beitrag zur Ernährungssicherheit sowie zur Erhaltung und Bewirtschaftung unseres Lebensraumes.
- Grundlage zur Leistungsfähigkeit der Schweizer Landwirtschaft ist eine zweckmässige, zielbewusste, marktkonforme und nachhaltige Produktion.

## 2. Zweck

«Die LANDI unterstützt – in verbindlicher Partnerschaft mit der fenaco – die Landwirtinnen und Landwirte bei der wirtschaftlichen Entwicklung ihrer Unternehmen.»

## 3. Marktleistung

Wir sind in unserem Wirtschaftsgebiet mit drei strategischen Geschäftsfeldern (SGF) tätig:

### 3.1 Strategisches Geschäftsfeld «Agrar»

- Mit dem SGF «Agrar» setzen wir unseren Leistungsauftrag (Zweck) um.
- Wir bieten der Landwirtschaft ein umfassendes Sortiment von Produktionsmitteln wie Futtermittel, Pflanzennährstoffe, Pflanzenschutzmittel und Saatgut. Die Erzielung starker Marktpositionen dient dazu, den Landwirtinnen und Landwirten ein bedarfsgerechtes Sortiment qualitativ hochwertiger Artikel fristgerecht, kontinuierlich und preisgünstig anbieten zu können.
- Wir beschaffen als fairer Handelspartner zielgerichtet landwirtschaftliche Produkte wie Getreide, Ölsaaten und Kartoffeln. Somit stellen wir eine leistungsfähige und marktkonforme Belieferung unserer Kunden sicher.
- Für unseren Detailhandel fördern wir die Produktion regionaler Produkte wie Obst, Beeren, Eier, Trauben/Wein, Honig, Christbäume, Brot, Milch etc.

### 3.2 Strategisches Geschäftsfeld «Detailhandel»

- Das SGF «Detailhandel» beinhaltet den Verkauf von Konsumgütern im LANDI Laden, im TopShop und im Volg Laden.
- Dem Absatz von «Natürlich vom Hof» und «Feins vom Dorf» schenken wir in allen unseren Läden besondere Beachtung.

### 3.3 Strategisches Geschäftsfeld «Energie»

- Das SGF «Energie» beinhaltet den Verkauf und Vertrieb von Brenn- und Treibstoffen an AGROLA Tankstellen, im Kundentankgeschäft und mit erneuerbaren Energien. Die LANDI bearbeitet ihr Wirtschaftsgebiet flächendeckend und bedient es mit einer kostengünstigen Infrastruktur.

## 4. Mitarbeitende und Führungsverhalten

- Wir wenden klare Spielregeln der Zusammenarbeit an und leben unsere Führungsprinzipien. Damit schaffen wir eine Atmosphäre des Vertrauens und der Partnerschaft und geben Anerkennung.
- Wir führen mit Zielvereinbarungen und durch Delegation von Aufgaben, Kompetenz und Verantwortung. Unser Führungsverhalten ist partnerschaftlich, situativ und lösungsorientiert.
- Wir schaffen wettbewerbsfähige Anstellungsbedingungen, welche den Arbeitsverhältnissen der verschiedenen Branchen, in denen wir tätig sind, entsprechen.
- Wir fördern unsere Mitarbeitenden individuell und ermöglichen aktive Mitsprache.

## 5. Einsatz finanzieller Mittel

Wir erarbeiten genügend Mittel, um die langfristige Entwicklung unseres Unternehmens sicherzustellen. Dabei achten wir auf einen angemessenen Selbstfinanzierungsgrad. Wir setzen die uns zur Verfügung stehenden Mittel wirtschaftlich ein, sodass das Kapital unseres Unternehmens ausreichend verzinst wird.

## 6. Organisationsprinzipien

Wir arbeiten in einer Organisation, welche sich nach den strategischen Geschäftsfeldern richtet. Wir schöpfen Nutzpoteziale innerhalb der fenaco-LANDI Gruppe konsequent aus, vermeiden Doppelspurigkeiten und setzen Ressourcen gezielt ein.

## 7. Geschäftsprinzipien

Wir sind berechenbar, verlässlich und integer.

## 8. Informationsprinzipien

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

# Organe

## Generalversammlung (840 Mitglieder)

### Verwaltung (Vorstand)

Andrea Spühler, Wil ZH	Präsidentin
Adrian Meier, Hochfelden	Vizepräsident
Nico Schuppisser, Niederglatt	Aktuar
Martin Albrecht, Stadel	Mitglied
Beat Schreiber, Neerach	Mitglied
René Lienhard, Teufen	Mitglied
Heinrich Schellenberg, Winkel	Mitglied
Urs Weilenmann, Nürensdorf	Mitglied

### Geschäftsleitung

Walter Kipfer, Niederglatt	Vorsitzender, SGF Finanzen, Immobilien & Dienste
Michael Guidara, Freienstein	1. Stv. Vorsitzender, SGF Detailhandel
Michael Lutz, Glattfelden	2. Stv. Vorsitzender, SGF Agrar
Thomi Peter, Hochfelden	Mitglied, SGF Energie

### Bereichsleitung

Michael Guidara, Freienstein	Detailhandel
Michael Lutz, Glattfelden	Agrar
Thomi Peter, Hochfelden	Energie
Valérie Stalder, Rorbas	Human Resources & Kommunikation

### Teamleitung

Jürg Beereuter, Windlach	Finanz- und Rechnungswesen/IT
Stephanie Hutterli, Rümlang	Detailhandel Volg Läden
Jérôme Schoch, Wallisellen	Detailhandel LANDI Läden & Arbeitssicherheit
Beat Eigenmann, Henggart	Detailhandel Weinkeller Höri

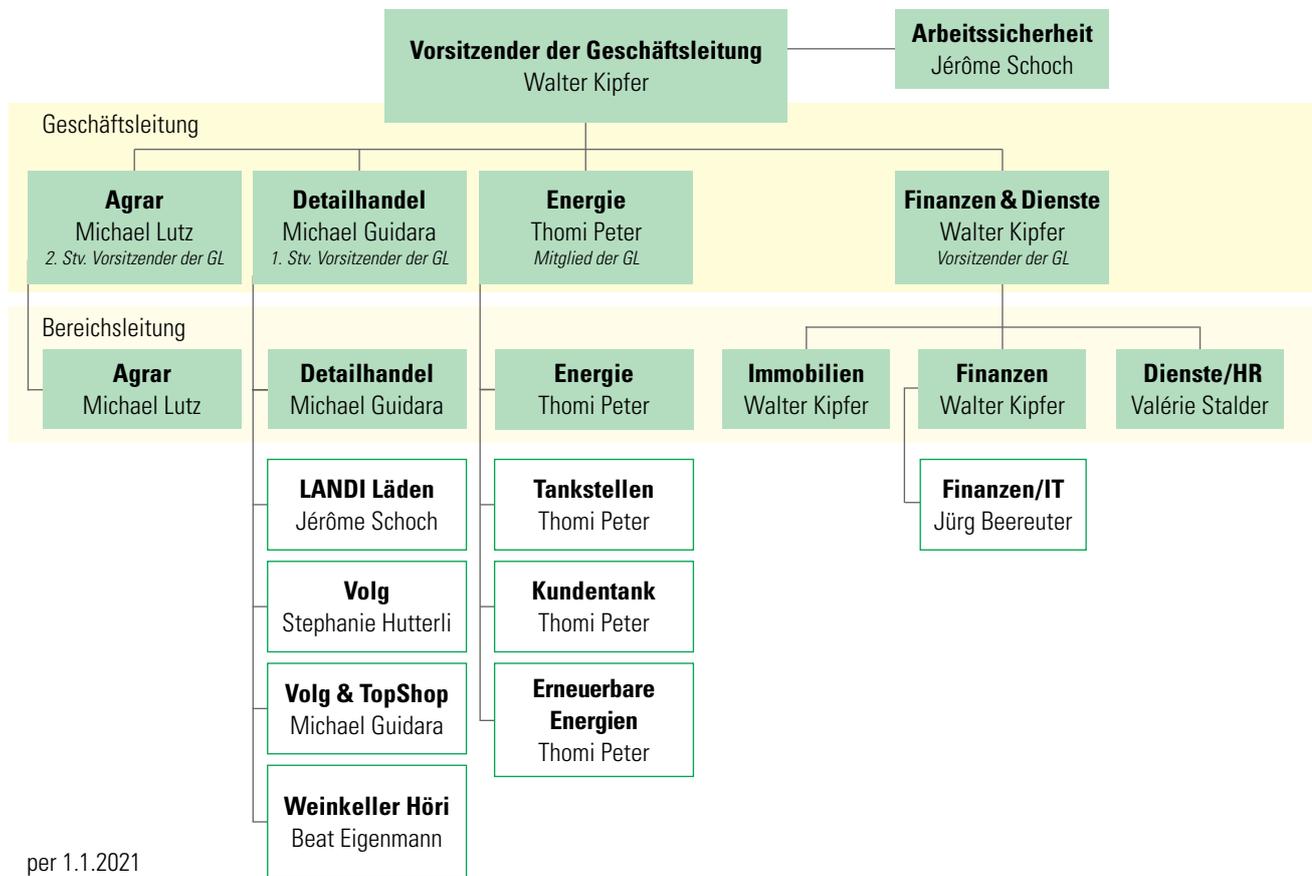
### Protokoll bis November 2021

Valérie Stalder, Rorbas

### Revisionsstelle

BDO AG, Bern

# Organigramm



## Kadermitarbeitende per 31.12.2021

### LANDI Laden Höri

Cyrus Shamsaee, Tagelswangen

### LANDI Laden Nürensdorf

Lea Berger, Bubikon

### LANDI Laden Eglisau

Sonja Mory, Wila

### LANDI Laden Embrach

Esther Huber, Oberembrach

### Volg Marktgasse, Bülach

Markus Heiniger, Neftenbach

### Volg Storchwiese, Bülach

Nicole Fischer, Bassersdorf

### Volg Berglistrasse, Bülach

Marianne Cereghetti, Bülach

### Volg Bachenbülach

Sebahate Durmishi, Hochfelden

### Volg Niederglatt

Tamara Meier, Embrach

### Volg Nürensdorf

Elsa Maria Costa, Nürensdorf

### Volg Oberwil b. Nürensdorf

Ursula Zürcher, Opfikon

### Volg Rieden, Wallisellen

Barbara Jenny, Bertschikon Gossau

### Volg Höri

Ursula Fellmann, Niederweningen

### Volg Hochfelden

Sevcan Hoxhaj, Rafz

### Volg Stadel

Rahel Siegrist, Bülach

### Volg Neerach

Svetlana Brankovic, Adlikon b. Regensdorf

### Volg Rafz

Brigitte Griesser, Weiach

### Volg Hüntwangen

Isabelle Heller, Wil ZH

### Volg Wasterkingen

Karin Thommen, Wasterkingen

### Volg Wil ZH

Anita Kaleci, Rafz

### Volg Oberglatt

Rita Meier, Neerach

### Volg Winkel

Cornelia Schütz, Bülach

### Volg Embrach

Hatmone Hoti, Weiach

# Lagebericht

## Das Jahr in Kürze

Das Jahr 2021 startete mit dem überraschenden, lang anhaltenden Wintereinbruch und rekordverdächtigem Schneefall. Das Unterland wurde in ein wunderschönes, schneeweisses Kleid gehüllt.

Dies hatte zur Folge, dass wir reichlich Streusalz, Schneeräumungsgeräte und -werkzeuge verkaufen durften. Bereits seit über einem Jahr darf ich der LANDI Züri Unterland vorstehen. Es ist mir ein Anliegen, dass sich die Genossenschaft weiterhin positiv entwickeln kann. Im Zürcher Unterland werden unsere hiesigen Läden mit Produkten aus der Region in den verschiedenen Dörfern und Quartieren von einem nennenswerten Teil der Bevölkerung geschätzt und unterstützt. Die Umsätze konnten in fast allen Geschäftsfeldern im Vergleich zum Vorjahr gehalten werden.

Am Hauptstandort in Höri hatte die über sechsmonatige Sanierung an der Wehntalerstrasse merkliche Auswirkungen auf die verschiedenen Läden und die Tankstellen in diesem Gebiet. Der Schwerverkehr wurde während dieser Zeit grossräumig umgeleitet. Durch die Baustelle wurde der rege Verkehr auf dieser Durchfahrtsstrecke stark beeinträchtigt und die Erreichbarkeit unserer Läden erschwerte sich dadurch zeitweise massgeblich.

Weitere Baustellen im Zürcher Unterland drückten zudem auf den Umsatz. Erfreulicherweise konnten wir

im Berichtsjahr verschiedene Neubauprojekte finalisieren. Dazu gehörte der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit integriertem Dorfladen in Bachs sowie der Neubau eines Mehrfamilienhauses an der Oberdorfstrasse in Embrach. An beiden Standorten realisierten wir Eigentumswohnungen, von welchen alle Einheiten schnell neue Eigentümer fanden. Zudem wurden die Bauabrechnungen ebenfalls mit einem positiven Ergebnis abgeschlossen.

Im Berichtsjahr wurde der Grundsatzentscheid für den Aufbau eines internen Unterhaltsteams der LANDI Züri Unterland getroffen. Diese Entscheidung ermöglicht es uns nun, unsere Immobilienbewirtschaftung auszubauen und die Liegenschaften zukünftig eigenständig zu betreuen.

Dank des erfolgreichen Geschäftsgangs erhöhte sich die Eigenkapitalbasis, dies ist eine erfreuliche Ausgangslage für die zukünftigen Projekte, welche wir realisieren werden.

Die Zusammenarbeit gemäss dem Mandatsvertrag mit der Getreide Züri Nord AG konnte erfolgreich weitergeführt werden. Was für beide Unternehmen gleichzeitig eine «Win-win-Situation» mit sich bringt.

Ich danke meinen Teamkolleginnen und -kollegen für die angenehme Zusammenarbeit.

*Walter Kipfer*  
Vorsitzender der Geschäftsleitung



**Walter Kipfer**

<b>Kennzahlen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	TCHF	TCHF	TCHF	TCHF	TCHF
Umsatz netto	98 067	94 213	89 971	88 756	84 773
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	3 275	2 992	1 680	1 655	1 529
Unternehmensergebnis	3 141	1 430	706	663	602
Investitionen in Sachanlagen	1 386	-35	2 782	1 028	2 411
Liquiditätsgrad III	392%	280%	158%	147%	135%
Eigenkapital	13 113	9 972	8 543	7 837	7 174
Bilanzsumme	66 824	65 273	66 496	65 304	67 564
Eigenfinanzierungsgrad	19,6%	15,3%	12,9%	12,0%	10,6%
Anzahl Mitglieder	840	848	852	860	852

# Lagebericht

## Umsatzentwicklung

Die Umsatzentwicklung unserer LANDI zeigt folgendes Bild:

	<b>2021</b> TCHF	<b>2020</b> TCHF
<b>Agrar</b>		
Agrarhandel	8 861	7 903
Landesprodukte	994	1 008
<b>Detailhandel</b>		
LANDI Läden	17 527	16 842
Weinkeller Höri	964	666
Volg Läden	35 382	36 930
TopShop	3 821	4 031
<b>Energie</b>		
Tankstellen	12 880	11 581
Kudentank	14 371	12 051
Erneuerbare Energien	22	9
<b>Ergänzungsgeschäfte</b>		
Immobilien	2 927	2 865
Fahrzeuge und Administration	157	127
Diverses	436	446
<b>Umsatz brutto</b>	<b>98 342</b>	<b>94 459</b>
Abzüglich Erlösminderungen	-275	-246
<b>Umsatz netto</b>	<b>98 067</b>	<b>94 213</b>

## Geschäftsverlauf

Erfreulicherweise konnten wir die Umsätze praktisch in allen Bereichen erhalten oder sogar ausdehnen. Das positive Jahresergebnis verpflichtet uns zu grossem Dank in diesem aussergewöhnlichen Berichtsjahr.

### Interne Kommunikation über Beekeeper

Das Projekt für die Einführung der neuen internen Informations- und Kommunikationsplattform Beekeeper konnte gleich zu Beginn des Berichtsjahres erfolgreich eingeführt werden und die interne Kommunikation zwischen Unternehmen und Mitarbeitenden kann nun komplett digital abgewickelt werden.

Die Einführung war ein absoluter Erfolg und unsere Mitarbeitenden sind begeistert von den Möglichkeiten, die ihnen dank dieser Plattform nun zur Verfügung stehen.

Beekeeper kann als App auf dem Smartphone oder Computer installiert werden und unterstützt den reibungslosen Informationsfluss unter den Mitarbeitenden und der LANDI Züri Unterland sehr positiv. Mithilfe dieser Plattform ist es uns nun möglich, alle Mitarbeitenden gleichzeitig zu erreichen und wichtige Informationen schnell und effizient bekannt zu geben.

### Aufbau neue Immobilienabteilung

Mit der Entscheidung der Verwaltung, in Zukunft den Unterhalt und die Reinigung unserer 32 Liegenschaften mehrheitlich selbstständig durchzuführen, erfolgte zugleich der Startschuss für die Realisierung

der neuen Arbeitsstellen in diesem Bereich. Durch den Ausbau der Immobilienabteilung verfolgen wir das Ziel, unsere Dienstleistungen zu optimieren und die bestehende langjährige Mieterschaft fachkundig zu betreuen.

### Generalversammlung

Im Sommer 2021 wurde die Generalversammlung erneut schriftlich abgehalten. Allen Geschäften wurde mit grossem Mehr zugestimmt. Natürlich durften auch die allseits beliebten «Bhaltis» trotz schriftlicher Durchführung nicht fehlen. Unsere Mitglieder erhielten, zusammen mit den Abstimmungsunterlagen, einen persönlichen Gutschein. Diesen konnte man an den Standorten unserer vier LANDI Läden einlösen und jedes Mitglied erhielt ein «Bhaltis» mit feinen, regionalen Produkten aus dem Züri Unterland.

### Projekt Baltenswil

Die Mehrheit der teilnehmenden Stimmberechtigten stimmte den zwei Baurechtsverträgen in Baltenswil zu. Die Gemeinde Bassersdorf erarbeitet eine neue Bau- und Zonenordnung (BZO), diese verzögerte die Planung von unserem Projekt im letzten Jahr. Im Dezember des Berichtsjahres konnten wir die Unterzeichnung der beiden Baurechtsverträge zusammen mit Sylvia und Urs Menzi notariell beglaubigen lassen. Mit Inkrafttreten der Baurechtsverträge durften wir das Gewerbehaus auf dem Grundstück übernehmen. Die ganze Übernahme erfolgte reibungslos.



### Grosses Dankeschön an unsere Mitarbeitenden

Auch in diesem Jahr gilt all unseren rund 200 Mitarbeitenden ein ganz besonderer Dank. Sie haben im Berichtsjahr ein weiteres Mal einen hervorragenden Einsatz geleistet und unermüdliches Engagement im Namen der LANDI Züri Unterland gezeigt!

## Agrar

Der unerwartete Rekord-Winter zu Beginn des Berichtsjahres bescherte dem Geschäftsfeld Agrar einen regelrechten Boom im Anstieg und der Nachfrage nach Auftausalz. Der Verbrauch stieg im Vergleich zum Vorjahr um rund 200 Tonnen. Auch der Vertrieb von Futterbaumischungen glückte. Es wurde eine Mehrmenge von 500 Kilogramm umgesetzt. Der erhebliche Anstieg bei den Futtermitteln von +84 Tonnen im Vergleich zum Jahr 2020 ist vorwiegend der Akquise von Neukundschaft und dem aktiven Aussendienst zu verdanken.

### Ernteverzögerungen der gesamten Ernte

Nach dem frühlingshaften Start im Februar folgte kaltes und nasses Wetter im März. Dies hatte zur Folge, dass bis Anfang April noch kein Saatmais gesät werden konnte. Durch die verspätete Ansaat und das anhaltend kühle Wetter bis Ende April geriet wiederum die Ernte in Verzug. Auch mit der Getreideernte Ende Juni lagen wir im Berichtsjahr rund eine Woche hinter dem Vorjahr. Die Flurbegehungen fielen erneut der Pandemie zum Opfer und wurden – wie bereits im vergangenen Jahr – als Online-Version durchgeführt. Der Agrarumsatz stieg bis Ende Juni des Berichtsjahres um 8,8 Prozent. Ausschlaggebend waren die hohen Verkaufszahlen im zweiten Quartal von Futtermitteln mit einem Plus von 65 Tonnen und dem Anstieg von 110 Tonnen Dünger im Vergleich zum Vorjahr. Erfreulicherweise blieb die Nachfrage für das Futtermittel im ganzen Jahr stabil und die Absatzmengen konnten dadurch um circa 200 Tonnen gesteigert werden. Der frühe Wintereinbruch Mitte November kurbelte die Nachfrage nach Streusalz erneut an und so stieg der vergleichbare Wert gegenüber dem Vorjahr gesamthaft auf 300 Tonnen.

### ThermoSem für verbesserte Keimfähigkeit

In den vergangenen Jahren konnte man von günstigen Düngemittelpreisen profitieren, dies galt auch während der Monate Juli und August des Berichtsjahres. Wer sich zu jener Zeit mit Düngemittel eindecken konnte, blieb von den rasant ansteigenden Düngerpreisen Ende Jahr verschont. Die Düngerpreise sind seit 2008 auf dem höchsten Niveau und ein Preisrückgang auf das Frühjahr 2022 ist nicht in Sicht.

Auch im technologischen Bereich des Pflanzenbaus gab es Weiterentwicklungen. Das Aufbereiten von ungebeiztem Saatgut durch ThermoSem verbessert die Keimfähigkeit markant und reinigt das Saatkorn von diversen Krankheiten wie Blatt- und Spelzenbräune oder Schneeschimmel.

Im Berichtsjahr erlebten wir ein erfolgreiches Agrarjahr und dürfen uns über eine Umsatzsteigerung von +10 Prozent über Budget freuen. Trotz unserem Sommer und der dadurch entstandenen Ernteverzögerung bescheren uns die kalten und schneebedeckten Tage im Winter ein massives Plus in den Absätzen von Streusalz. Das Umsatzplus lässt sich hauptsächlich auf den Verkauf von Streusalz zurückführen, aber auch der Verkauf von Futter- und Düngemittel trug wesentlich dazu bei.

### Neues Gesicht im Agrarbereich

Als Nachfolger von Eliane Erb startete Marco Willi im Juni 2021 als neuer Mitarbeiter im Agrarbereich. Marco Willi wuchs auf einem landwirtschaftlichen Betrieb in Würenlos auf und bringt ein gutes Fachwissen sowie fundierte Erfahrung aus dem Tätigkeitsbereich mit. Er ist für die LANDI Züri Unterland ein- bis zweimal pro Woche aktiv im Aussendienst unterwegs. Dabei pflegt er den Kontakt zu den Landwirtinnen und Landwirten, was wiederum positiv von den Betrieben aufgenommen wird.



## Detailhandel

In den Volg Läden sowie in der gesamten LANDI Welt können wir auf einen gelungenen Start ins Berichtsjahr 2021 zurückblicken. Die Budgetzahlen liegen in den LANDI Läden und dem TopShop ein wenig unter dem Vorjahresbudget und bei den Volg Läden befinden sich die Budgetzahlen auf dem Niveau des letzten Jahres.

### LANDI Läden

Besonders in den ersten drei Monaten war spürbar, dass die Menschen vermehrt Zeit in ihren Gärten verbringen wollten. Die steigende Absatzfrequenz zeigte dies deutlich, es herrschte regelrechte «Aufbruchsstimmung».

### Züri Unterland Wochen

Wie bereits im Vorjahr mussten die beliebten «Züri Unterland Wochen» auch im Berichtsjahr ohne Beteiligung der Produzentinnen und Produzenten vor Ort durchgeführt werden. Von dieser Tatsache liessen wir uns jedoch nicht einschränken und offerierten der Kundschaft die feinen Regio-Produkte an einem Marktstand in unseren vier LANDI Läden unter dem gewohnten Label «Natürlich vom Hof».

### Volg

#### Läden erstrahlen in neuem Layout

Das Jahr 2021 stand für vier unserer Volg Läden ganz im Zeichen der Veränderung. Im August setzten wir im Volg Laden Neerach die geplanten Anpassungen am kompletten Layout um. Dank der neu integrierten Postagentur präsentiert sich dieser Laden nun seit Mitte August in einem zeitgemässen, modernen Kleid. Zum Ende des vierten Quartals wurden ebenfalls die beiden Volg Läden in Wasterkingen und Niederglatt durch die Umbauten optimiert. In Wasterkingen wurden die Postagentur sowie der ganze Laden neu eingerichtet.

Mit Stolz können wir verkünden, dass der Volg Laden Niederglatt bereits der zehnte Laden mit integrierter Postagentur bei der LANDI Züri Unterland ist. Zudem entstand durch das neue Layout in Niederglatt eine einladende Kaffee-Ecke, die unserer Kundschaft seit Anfang November zur Verfügung steht.

### Neue Ladenleitungen

In diesem Berichtsjahr dürfen wir gleich zwei neue Ladenleiterinnen in unseren Volg Läden willkommen heissen. Wir freuen uns, mit Hatmone Hoti eine erfahrene Führungskraft für den Volg Embrach zu unserem Team zählen zu dürfen. Für die Stellenbesetzung der Ladenleitung im Volg Niederglatt konnten wir mit

Tamara Meier eine interne Kandidatin gewinnen. Es erfreut uns, dass wir damit eine erfahrene Volg Frau in der Weiterentwicklung fördern können.

Wir wünschen den genannten Personen in ihrem neuen Aufgabenbereich viel Erfüllung und Erfolg.

### Weinkeller Höri

Zu Beginn des Berichtsjahres wurde im Geschäftsfeld Divino & Feste eine Namensänderung zu Weinkeller Höri vorgenommen. Mit dieser Änderung wird das neue Konzept eingeläutet. Die gute Qualität und der kundenorientierte, kompetente Service durch unser engagiertes Team bleiben natürlich wie gewohnt bestehen.

### Weinkeller Höri auf Instagram

Die ungewollt ruhige Zeit nutzten wir für den Aufbau des Webshops und gingen am 28. April 2021 online. Dies war zugleich der Startschuss für unsere neu definierte Online-Marketingstrategie auf Instagram. Unter dem Hashtag #weinkellerhöri sind wir auch auf den sozialen Medien präsent. Durch diesen Kanal sind wir direkt am Puls der Zeit, welcher uns nun ganz neue Vertriebsmöglichkeiten eröffnet.





## **Aufschwung in der Gastronomie**

Die Gastronomie sowie die Feste waren in den ersten drei Monaten, wie bereits zum Ende des Vorjahres, noch immer weitgehend auf Eis gelegt. Dies wirkte sich direkt spürbar auf den Umsatz aus.

Erfreulicherweise stiegen die Nachfragen der Privatkundschaft im Berichtsjahr erneut leicht an. Das bestärkt uns darin, die eingeschlagene Richtung weiterzuverfolgen.

In den Frühlingsmonaten Mai und Juni zeichnete sich in der Gastronomiebranche das lang ersehnte Licht am Ende des Tunnels ab. Die ersten Gartenrestaurants erwachten langsam wieder zum Leben, was auch für den Weinkeller Höri positive Auswirkungen und vermehrte Bestelleingänge nach sich zog. Die Umsatzeinbussen konnten wir dank mehrmaligen Grossaufträgen von zwei Catering-Firmen gut wettmachen.

Das Bergfest in Höri war das erste grosse Fest, welches im 3. Quartal des Berichtsjahres stattfand und durch den Weinkeller Höri beliefert werden konnte. Dazu kamen weitere Feste, wie der Sommergarten in Bülach und das Sommer Pop-up in Winterthur, welche mit ihren regelmässigen Lieferaufträgen die Nachfrage steigerten und unseren Umsatz erneut ankurbelten.

Obwohl die Wümmet im Jahr 2021 aufgrund des nas-sen Wetters später ausfiel als zuvor, konnten wir die gute Qualität der Trauben erhalten und mussten daher nur kleinere Einbussen in Kauf nehmen.

In Zusammenarbeit mit Art of Fondue kreierte ich bei Flexofix zum Ende des Jahres eine Geschenkbox. Zum Inhalt von 600 Gramm Fondue für zwei Personen durften wir pro Geschenkbox je zwei Flaschen Weiss Gold Cuvée Blanc à 7 Deziliter beisteuern, welche den Inhalt perfekt ergänzten.

Die Herbst-Degustation war mit dem Verkauf von 2300 Flaschen ein voller Erfolg. Auch der Adventsverkauf im Dezember, mit identischem Umsatz zum Vorjahr, fand einen nennenswerten Anklang bei den begeisterten Weinliebhaberinnen und Weinliebhabern.

## **Neu justierte Segel**

Den weiterhin bestehenden Einschränkungen konnten wir die Stirn bieten. Das ganze Team war unermüdlich im Einsatz, um die Segel neu zu justieren und den Kurs Richtung Privatkundschaft weiter aufzunehmen. Die Zahlen zeigen, dass dies ein vielversprechender und richtiger Weg in diesem Geschäftszweig ist.

Zusammen mit dem modernen Auftritt im Internet (Webshop und Instagram) entstand zudem ein weiteres Standbein, womit wir gut gerüstet in die Zukunft gehen können.

## Energie

### Tankstellen

Auch im strategischen Geschäftsfeld Energie wurden wir aufgrund der bestehenden Einschränkungen weiterhin beeinflusst, welche sich wiederum auf die Umsatzzahlen niederschlugen.

Als zusätzliche Belastung wirkte sich die grossflächige Baustelle an der Wehntalerstrasse und die dadurch gesperrte Zufahrtsstrasse aus. Aufgrund von diesen Einflüssen resultierte im zweiten Quartal ein massives Minus von 25 Prozent. Zudem wies die zweite Tankstelle an der Niederglatterstrasse in Höri sogar ein Umsatzdefizit von 45 Prozent auf.

Wir sind erleichtert, dass der Zeitplan der Bauarbeiten eingehalten wurde und die stark befahrene Strasse im September des Berichtsjahres wieder freigegeben wurde. Aufgrund der wiedereingeführten Homeoffice-Pflicht konnte bedauerlicherweise auch im vierten Quartal dennoch keine Umsatzsteigerung erzielt werden.

### Schnell-Ladestation Höri

Wir freuen uns, dass nach dem geglückten Start im November 2020 die Nutzung der Schnell-Ladestation am Hauptstandort in Höri überdurchschnittlich hoch ausfiel. Im zweiten Quartal durften wir sogar einen Umsatz verzeichnen, welcher den Durchschnitt aller AGROLA Schnell-Ladestationen um das Doppelte übertraf. Unglücklicherweise wirkte sich die Baustelle im dritten

Quartal auch auf die Schnell-Ladestation aus und die Einnahmen konnten nur leicht gesteigert werden. Über das ganze Jahr hinweg können wir dennoch eine äusserst positive Bilanz ziehen und sind stolz darauf, dass wir am Hauptstandort der LANDI Züri Unterland in Höri mit Abstand die am meistgenutzte Schnell-Ladestation der AGROLA präsentieren können.

### Mengendruck auf Diesel- und Heizöl

Der Mengendruck auf die Lager verursachte einen Verkaufsdruck und dadurch eine regelrechte Preisschlacht bei Grossaufträgen. Bei dieser herausfordernden Lage konnte AGROLA leider nicht mithalten und erhielt daher im ersten Halbjahr kaum Grossaufträge.

Im Frühjahr 2020 wurde dank der Hamsterkäufe ein grosser Umsatzunterschied erzielt. Diese Hamsterkäufe blieben im Berichtsjahr fast komplett aus und schlugen sich somit ebenfalls mindernd auf die Verkaufszahlen nieder. Im dritten Quartal fehlte nach wie vor die Grosskundschaft.

Dennoch stiegen die Verkäufe beim Dieselöl und den Holz-Pellets an. Der Preistrückstand auf das Jahr 2020 konnte im vierten Quartal des Berichtsjahres beinahe vollständig ausgeglichen werden. Die Verkaufsmenge hat sich aufgrund des CO<sub>2</sub>-Anstiegs im Jahr 2022 auf ein Rekordhoch gesteigert. Trotz des Endsprints im letzten Quartal und den massiv überdurchschnittlichen Anfragen konnten die Vorjahreszahlen nicht erreicht werden. Der Preiskampf bei den Grossaufträgen war zu stark.



Solaranlage am Standort Höri

## Immobilien

### Bachs

Das Verwaltungsmandat der Stockwerkeigentümergeinschaft des Neubaus an der Bachsertalstrasse 10 in Bachs wurde durch die Eigentümer an die LANDI Züri Unterland übertragen. Die Übergabe konnte reibungslos abgewickelt werden und wir freuen uns über das entgegengebrachte Vertrauen.

### Oberglatt

Die Liegenschaft an der Bahnhofstrasse 27 in Oberglatt wurde im Berichtsjahr vollumfänglich saniert. Wir trennten uns von der Öl-Heizung der Nachbarschaft und installierten eine autonome

Luft-Wasserwärmepumpe. Zudem wurde die Fassade mit einer Aussenisolation ausgestattet. In Kombination mit der neuen Photovoltaikanlage konnten Kosten und Energie merklich optimiert werden.

### Stadel

Damit der Zugang zum Maschinenliftraum separat gewährleistet werden kann, war eine Veränderung im Eingangsbereich in der Wohnung am Bachweg 2, oberhalb des Volg Stadel, notwendig. Deshalb wurde der Eingang um einige Meter verschoben. Zusätzlich zu dieser baulichen Optimierung wurde die Wand zwischen Wohnzimmer und Küche durchgebrochen, dadurch ist eine offene, grosse Küche entstanden.



Neubau Eigentumswohnungen Oberdorfstrasse, Embrach



Neue Solaranlage Volg Oberglatt.

## Durchführung Risikobeurteilung

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

## Aussergewöhnliche Ereignisse

Im Jahr 2021 waren definitiv der starke und lang anhaltende Wintereinbruch sowie die Grossbaustelle an der Wehntalerstrasse als aussergewöhnliche Ereignisse zu verzeichnen. Mehr dazu finden Sie ab Seite 9.



## Mitarbeitende

	2021	2020
• Anzahl Mitarbeitende	200	210
• Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	135	145

Die LANDI Züri Unterland gratuliert den unten aufgeführten Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ganz herzlich zu den Jubilaren im Berichtsjahr 2021!

### 5 Jahre

Aldina Korac, Volg Bachenbülach  
Azbije Kazaferi, Volg Bülach Marktgasse  
Chiara Paternò, Volg Rafz  
Christine Meier, Immobilienbewirtschaftung Höri  
Elvira Kastrati, Volg Nürensdorf  
Gabriela Neukom, Volg Rafz  
Jasmin Morgenthaler, LANDI Eglisau  
Lulzana Kaba-Kadriu, TopShop Höri  
Marisa Dünki, TopShop Höri  
Michelle Malzach, Energie Höri  
Rahel Baltensperger, Volg Stadel  
Sandra Illi, Volg Oberwil b. Nürensdorf  
Saschide Asani, LANDI Eglisau  
Sonja Schroiff, Volg Rafz  
Stefanie Zollinger, Stv. Ladenleitung LANDI Embrach

### 10 Jahre

Daniela Glauser, Volg Rafz  
Jürg Menzi, Agrar Höri  
Manuela Demuth-Duber, Volg Höri  
Margrit Bergkamp, LANDI Embrach  
Michael Guidara, 1. Stv. Vorsitzender der GL & Bereichsleitung Detailhandel

### 20 Jahre

Isabelle Heller, Ladenleitung Volg Hüntwangen  
Markus Heiniger, Ladenleitung Volg Bülach Marktgasse  
Michael Lutz,  
2. Stv. Vorsitzender der GL & Bereichsleitung Agrar  
Ruth Gut, LANDI Höri  
Silvia Streule-Affeltranger, Volg Rieden

### 25 Jahre

Boris Brandenberger, LANDI Nürensdorf

### 30 Jahre

Rosmarie Landis-Kleger, Volg Wil ZH  
Silvia Bollinger-Nett, Stv. Ladenleitung Volg Rafz

### Stolze 40 Jahre

Agathe Meier, Stv. Ladenleitung LANDI Höri

### Beeindruckende 45 Jahre

Brigitte Müller, Volg Nürensdorf



## Zukunftsansichten

Die LANDI Züri Unterland wächst weiter!

Wir wollen ein attraktiver Arbeitgeber im Zürcher Unterland bleiben. Als Genossenschaft setzen wir uns für unsere Mitglieder ein und legen grossen Wert auf Produkte von «Natürlich vom Hof».

Zu Beginn des neuen Jahres werden die Gespräche und Verhandlungen in Bezug auf die Fusion mit der LANDI NÜRENSDORF-BASSERSDORF wiederaufgenommen.

Zudem steht im kommenden Jahr das Projekt des neu geplanten Standortes in Baltenswil im Fokus. Unser Ziel ist es, diesen neuen Standort mit LANDI Laden und zusätzlichen Gewerbeflächen sowie einer weiteren Tankstelle mit TopShop zu realisieren. Die Eröffnung unseres neuen Standorts beabsichtigen wir im Frühjahr 2024.

In Niederhasli prüfen wir weiterhin die Möglichkeit zur Erstellung eines neu konzipierten, regionalen Agrarcenters. Damit verfolgen wir die Intention, die Landwirtinnen und Landwirte aus der ganzen Region in Zukunft noch professioneller betreuen und beliefern zu können. Die Struktur in der Landwirtschaft wird sich weiter verändern. Es ist uns ein Anliegen, mit diesen Änderungen Schritt halten zu können.

Ein weiteres Projekt ist der Abbruch und Wiederaufbau des Volg Ladens in Embrach. An diesem Standort ist ein Neubau mit optimiertem Laden-Layout für den Volg Laden sowie zeitgemässe, moderne Mietwohnungen direkt über dem Laden geplant.

## Agrar

Im Berichtsjahr fanden erste Versuche zur Blackenbekämpfung mittels der künstlichen Intelligenz ecoRobotix statt. Die LANDI Züri Unterland wird diese neue Technologie in Zusammenarbeit mit AGROLINE ebenfalls anbieten, um erste Erfahrungen zu sammeln. Zudem möchten wir unsere interne Digitalisierung mittels Datenstandardisierung weiter voranbringen, um mit dem Baustein «MyDocs» ebenfalls den digitalen Hofmanager barto nutzen zu können.

## Detailhandel

Auch im kommenden Jahr steht die LANDI Züri Unterland im Geschäftsfeld Detailhandel nicht still. Es werden weitere von unseren insgesamt 19 Volg Läden umgebaut und auf einen zeitgemässen Stand gebracht. Auf dem Plan stehen unter anderem der Umbau der Volg Läden in Stadel und Hochfelden. Zudem erhält der Volg Laden in Winkel, aufgrund der Verzögerungen des Umbauvorhabens, in einem ersten Schritt ein kleines Refresh inklusive Optimierung der Kühlanlagen. Hier hoffen wir auf einen zeitnahen Bescheid, um diesen Laden dem Standard des mittlerweile schnell wachsenden und sehr modernen Quartiers von Winkel optimal gerecht zu werden.



### **Weinkeller Höri**

Der Fokus für das kommende Jahr steht im Geschäftsfeld Weinkeller Höri ganz im Zeichen der Visibilität und dem Ausbau der Online-Plattformen auf [www.weinkeller-hoeri.ch](http://www.weinkeller-hoeri.ch) und Instagram #weinkellerhoeri sowie im «Offline»-Modus mit den verschiedenen Festlieferungen und hoffentlich auch wieder grösseren Veranstaltungen, welche wir bereits jetzt fix im Terminplan eingetragen haben.

Im Jahr 2022 planen wir einen Relaunch der hauseigenen Züri Unterland Weine und freuen uns auf die Umsetzung unserer Ideen für das neue Branding. Zudem werden wir das Sortiment im Weinkeller Höri bereinigen und weiter ausbauen. Mit diesen Optimierungen verfolgen wir die beiden Ziele zur Verbesserung der Marge und zur Stärkung der Konkurrenzfähigkeit.

### **Energie**

Die steigenden Umsätze im Brenn- und Treibstoff werden mit der wachsenden E-Mobilität und Verboten bei den Heizöl-Heizungen in Zukunft tendenziell eher zurückgehen. Hier gilt es, zusätzliche Märkte zu gewinnen, um den Rückgang zu bremsen.

Mit dem Projekt Baltenswil und der neu geplanten Tankstelle gehen wir nochmals einen Schritt in diese Richtung. Aber auch hier wird mit dem Thema Schnell-Ladestation der Zukunft ins Auge gefasst.

### **Immobilien**

Das Jahr 2022 steht in der Immobilienabteilung ganz im Zeichen des Wachstums. Im kommenden Jahr liegt der Fokus auf den neu geschaffenen Stellen des Unterhaltsteams sowie dem Ausbau der Immobilienbewirtschaftung. Das geplante Unterhaltsteam soll, neben Christine Meier als Teamleiterin, durch eine Immobilienbewirtschafterin, einen Hauswart mit eidgenössischem Fachausweis und einen Fachmann Betriebsunterhalt ergänzt werden. Unser Ziel ist es, diese drei neu geschaffenen Arbeitsplätze bis zum Ende des ersten Quartals 2022 zu besetzen.

Die Überbauung an der Winterthurerstrasse 46–50 in Bülach ist die grösste Liegenschaft der LANDI Züri Unterland. Sie wurde im Jahr 1992 realisiert und feiert im kommenden Jahr bereits das 30-jährige Bestehen. Im Jahr 2022 treiben wir die Planung für die Erneuerung eines zeitgemässen Heizsystems sowie die Renovation der bestehenden Wohnungen voran.

Die LANDI Züri Unterland möchte ihre Gewerbe- und Wohnobjekte zu fairen Mietzinsen anbieten und legt grossen Wert auf langjährige Kundenbeziehungen. Eine nachhaltige Erhaltung, genauer gesagt Verbesserung des Immobilien-Anlagevermögens hat für uns höchste Priorität.

# Bilanz

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	Fr.	Fr.
Flüssige Mittel	461'909	938'793
Forderungen Lieferung + Leistung	4'026'449	2'114'342
Kontokorrent fenaco Genossenschaft	4'113'543	3'854'370
Übrige kurzfristige Forderungen	1'929'403	1'833'954
Warenvorräte	3'910'667	3'585'076
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'807	54'311
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>14'443'778</b>	<b>12'380'846</b>
Darlehen und Finanzanlagen	3'817'866	3'543'566
Beteiligungen	665'530	665'530
Mobile Sachanlagen	2'062'000	2'241'000
Anlagen im Bau	409'957	359'030
Immobilien Sachanlagen	45'425'314	46'083'004
<b>Anlagevermögen</b>	<b>52'380'667</b>	<b>52'892'130</b>
<b>Aktiven</b>	<b>66'824'445</b>	<b>65'272'976</b>
Verbindlichkeiten Lieferung + Leistung	1'147'924	1'604'509
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	279'236	279'000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	466'920	566'766
Passive Rechnungsabgrenzungen	1'644'080	1'740'170
Kurzfristige Rückstellungen	144'503	211'905
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>3'682'663</b>	<b>4'402'350</b>
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	42'647'065	44'437'439
Langfristige Rückstellungen	7'382'000	6'461'000
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>50'029'065</b>	<b>50'898'439</b>
Freiwillige Gewinnreserven	9'970'300	8'520'300
Bilanzergebnis	3'142'417	1'451'887
<b>Eigenkapital</b>	<b>13'112'717</b>	<b>9'972'187</b>
<b>Passiven</b>	<b>66'824'445</b>	<b>65'272'976</b>

# Erfolgsrechnung

	2021	2020
	Fr.	Fr.
<b>Warenverkauf</b>	<b>94'525'350</b>	<b>90'765'082</b>
<b>Warenaufwand</b>	<b>-78'245'474</b>	<b>-74'488'964</b>
<b>Bruttogewinn</b>	<b>16'279'876</b>	<b>16'276'118</b>
<b>Dienstleistungen</b>	<b>3'541'357</b>	<b>3'447'630</b>
<b>Betriebsertrag</b>	<b>19'821'233</b>	<b>19'723'748</b>
Lohnaufwand	-8'915'168	-8'826'843
Sozialleistungen	-1'406'780	-1'392'447
Übriger Personalaufwand	-96'585	-141'077
<b>Personalaufwand</b>	<b>-10'418'533</b>	<b>-10'360'367</b>
Mietaufwand	-520'331	-521'415
Unterhalt und Reparaturen	-998'294	-1'063'885
Energieaufwand	-571'930	-510'262
Übriger Betriebsaufwand	-311'911	-377'224
Sachversicherungen, Abgaben	-159'698	-146'035
Verwaltungsaufwand	-1'025'751	-1'073'264
Werbe- und Verkaufsaufwand	-250'110	-245'606
<b>Sonstiger Betriebsaufwand</b>	<b>-3'838'025</b>	<b>-3'937'691</b>
<b>Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen + Steuern (EBITDA)</b>	<b>5'564'675</b>	<b>5'425'690</b>
Abschreibungen mobile Sachanlagen	-721'800	-811'257
Abschreibungen immobile Sachanlagen	-1'567'941	-1'622'879
<b>Abschreibungen</b>	<b>-2'289'741</b>	<b>-2'434'136</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen + Steuern (EBIT)</b>	<b>3'274'934</b>	<b>2'991'554</b>
<b>Finanzaufwand</b>	<b>-396'987</b>	<b>-419'546</b>
<b>Finanzertrag</b>	<b>247'448</b>	<b>237'725</b>
<b>Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>3'125'395</b>	<b>2'809'733</b>
<b>Ausserordentlicher Aufwand</b>	<b>-1'545'000</b>	<b>-1'200'000</b>
<b>Ausserordentlicher Ertrag</b>	<b>2'045'296</b>	<b>76'950</b>
<b>Direkte Steuern</b>	<b>-485'161</b>	<b>-257'068</b>
<b>Statutarisches Ergebnis</b>	<b>3'140'530</b>	<b>1'429'615</b>

# Geldflussrechnung

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	Fr.	Fr.
Statutarisches Ergebnis	3'140'530	1'429'615
Abschreibungen	2'289'741	2'434'136
Veränderung von Rückstellungen	853'598	732'099
Gewinn aus Abgang von Sachanlagen	-2'045'296	-15'950
<b>Cashflow</b>	<b>4'238'573</b>	<b>4'579'900</b>
Geldfluss aus Nettoumlaufvermögen	-2'933'164	2'262'232
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>1'305'409</b>	<b>6'842'132</b>
Investitionen in Finanzanlagen	-274'300	-68'399
Investitionen in Sachanlagen	-8'546'493	34'690
Erlös aus Verkauf von Sachanlagen	9'087'811	19'800
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>267'018</b>	<b>-13'909</b>
<b>Ergebnis vor Finanzierung</b>	<b>1'572'427</b>	<b>6'828'223</b>
Veränderung Finanzierung fenaco	-259'173	-6'406'502
Zunahme aus kurzfr. Finanzierungsvereinbarungen	236	0
Abnahme aus kurzfr. Finanzierungsvereinbarungen	0	-6
Zunahme aus langfr. Finanzierungsvereinbarungen	0	830'000
Abnahme aus langfr. Finanzierungsvereinbarungen	-1'790'374	-1'505'421
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-2'049'311</b>	<b>-7'081'929</b>
<b>Veränderung Flüssige Mittel</b>	<b>-476'884</b>	<b>-253'706</b>
Flüssige Mittel Anfang Jahr	938'793	1'192'499
Flüssige Mittel Ende Jahr	461'909	938'793
<b>Nachweis Veränderung Flüssige Mittel</b>	<b>-476'884</b>	<b>-253'706</b>

# Anhang Jahresrechnung

## Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze

### Allgemeiner Grundsatz

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

### Definition Nahestehende Personen

Beteiligte: Aktionäre/Genossenschafter, die direkt oder indirekt 20 % oder mehr an der Gesellschaft halten.

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

fenaco Gruppe: Gesellschaften, die von der fenaco Genossenschaft direkt oder indirekt gehalten werden.

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

### Organe der Gesellschaft

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	Fr.	Fr.
<b>Angaben zu wesentlichen Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen</b>		
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Dritte	<b>3'965'047</b>	2'095'978
fenaco Gruppe	<b>1'483</b>	2'741
LANDI	<b>59'919</b>	15'623
TOTAL Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	<b>4'026'449</b>	2'114'342
<b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>		
Dritte	<b>534'311</b>	416'218
fenaco Gruppe	<b>1'395'092</b>	1'417'736
TOTAL übrige kurzfristige Forderungen	<b>1'929'403</b>	1'833'954
<b>Darlehen und Finanzanlagen</b>		
Dritte	<b>121'566</b>	121'566
fenaco Gruppe	<b>3'696'300</b>	3'422'000
TOTAL Darlehen und Finanzanlagen	<b>3'817'866</b>	3'543'566
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Dritte	<b>1'035'918</b>	1'382'571
fenaco Gruppe	<b>35'658</b>	146'902
LANDI	<b>76'348</b>	75'036
TOTAL Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>1'147'924</b>	1'604'509
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Dritte	<b>42'647'065</b>	44'437'439
TOTAL langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	<b>42'647'065</b>	44'437'439
Fälligkeit in 1 - 5 Jahren	<b>37'173'065</b>	42'287'439
Fälligkeit nach 5 Jahren	<b>5'474'000</b>	2'150'000

# Anhang Jahresrechnung

	<u>2021</u> Fr.	<u>2020</u> Fr.
<b>Gesetzliche Angaben nach Art. 959c Abs. 2 OR</b>		
<b>Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt</b>		
Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt	<b>über 10 / nicht über 250</b>	über 10 / nicht über 250
<b>Beteiligungen</b>		
Getreide Züri Nord AG, Niederhasli Kapitalanteile in % / Stimmanteile in %	<b>17.5% / 17.5%</b>	17.5% / 17.5%
Der Ausweis als Beteiligung erfolgt unter Berücksichtigung der gesamtheitlichen Betrachtung des Aktionärskreises (verschiedene LANDI Genossenschaften).		
<b>Leasingverbindlichkeiten und Verpflichtungen aus langfristigen Mietverhältnissen / Baurechten</b>		
TOTAL der Verpflichtungen aus langfristigen Mietverhältnissen / Baurechten	<b>14'850'840</b>	1'984'142
Die unter «Feste Mietverhältnisse/Baurechte» aufgeführten Verpflichtungen umfassen geschuldete Entgelte aus abgeschlossenen Miet- und Baurechtsverträgen über die gesamte Laufzeit.		
<b>Arbeitgeber-Beitragsreserven Pensionskasse</b>		
Guthaben per Bilanzstichtag	<b>2'593'092</b>	2'087'887
davon noch nicht einbezahlt	<b>500'000</b>	500'000
<b>Gesamtbetrag der für Verbindlichkeiten Dritter bestellte Sicherheiten</b>		
Solidarhaftung für die Verbindlichkeiten der einfachen Gesellschaft Baukonsortium "LANDI-Areal Bachs" (1/2 Miteigentumsanteil Kunz Liegenschaften AG, Höri)	<b>p.m.</b>	p.m.
<b>Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt</b>		
Anlagen im Bau	<b>409'957</b>	359'030
- davon Baukonsortium "LANDI-Areal Bachs"	<b>0</b>	0
Immobilie Sachanlagen	<b>43'522'312</b>	44'323'002
<b>Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung</b>		
<b>Ausserordentlicher Aufwand</b>		
Bildung Arbeitgeberbeitragsreserven	<b>500'000</b>	500'000
Bildung Rückstellungen	<b>882'000</b>	700'000
Bildung Warenreserven	<b>163'000</b>	
TOTAL ausserordentlicher Aufwand	<b>1'545'000</b>	1'200'000
<b>Ausserordentlicher Ertrag</b>		
Auflösung von Warenreserven		61'000
Gewinn aus Veräusserung von Anlagevermögen	<b>2'045'296</b>	15'950
TOTAL ausserordentlicher Ertrag	<b>2'045'296</b>	76'950
<b>Honorar der Revisionsstelle</b>		
Honorar der Revisionsstelle	<b>10'250</b>	10'250
<b>Weitere vom Gesetz verlangte Angaben</b>		
<b>Weitere Angaben</b>		

# Verwendung Bilanzergebnis

## Antrag der Verwaltung:

	<u>31.12.2021</u>	<u>31.12.2020</u>
	Fr.	Fr.
Vortrag vom Vorjahr	1'887	22'272
Statutarisches Ergebnis	<u>3'140'530</u>	<u>1'429'615</u>
<b>Bilanzergebnis</b>	<b>3'142'417</b>	1'451'887
<b>Zuweisung an freiwillige Gewinnreserven</b>	<b>-3'140'000</b>	-1'450'000
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<u><u>2'417</u></u>	<u><u>1'887</u></u>

# Mehrjahresvergleich

		2021 TCHF	2020 TCHF	2019 TCHF	2018 TCHF	2017 TCHF	Veränderung seit 2017 in %
<b>Umsatz</b>	<b>Total</b>	<b>90 626</b>	<b>90 990</b>	<b>82 921</b>	<b>80 972</b>	<b>80 604</b>	<b>12,4</b>
<b>Agrar</b>	<b>Total</b>	<b>9 855</b>	<b>8 911</b>	<b>8 711</b>	<b>8 580</b>	<b>8 738</b>	<b>12,8</b>
<b>Landwirt- schaftliche Hilfsstoffe</b>	Höri	8 548	7 598	7 494	7 512	7 591	12,6
	Nürensdorf	127	126	136	156	176	-27,8
	Eglisau	82	86	95	100	121	-32,2
	Embrach	104	93	99	96	105	-1,0
<b>Produkte</b>	<b>Total</b>	<b>994</b>	<b>1 008</b>	<b>887</b>	<b>716</b>	<b>745</b>	<b>33,4</b>
<b>Detailhandel</b>	<b>Total</b>	<b>57 694</b>	<b>58 469</b>	<b>50 614</b>	<b>50 914</b>	<b>48 686</b>	<b>18,5</b>
<b>Volg</b>	Marktgasse, Bülach	2 428	2 480	2 267	2 170	2 013	20,6
	Bachenbülach	1 736	1 852	1 601	1 589	1 536	13,0
	Storchenwiese, Bülach	1 332	1 398	1 179	1 270	1 217	9,5
	Chröpfli/Bergli, Bülach	1 860	2 011	1 750	1 714	1 329	40,0
	Niederglatt	881	946	805	790	865	1,9
	Nürensdorf	2 843	2 880	2 133	2 323	2 324	22,3
	Oberwil, Nürensdorf	1 544	1 666	1 382	1 281	1 289	19,8
	Rieden, Wallisellen	1 999	2 011	1 650	1 690	1 594	25,4
	Höri	1 937	2 120	1 871	1 915	1 932	0,3
	Hochfelden	1 983	1 986	1 624	1 755	1 878	5,6
	Stadel	2 437	2 486	2 094	2 085	2 164	12,6
	Neerach	1 307	1 370	1 099	1 162	1 139	14,8
	Rafz	4 519	4 621	3 793	3 750	3 696	22,3
	Hüntwangen	840	893	674	657	661	27,1
	Wasterkingen	689	747	582	556	569	21,1
	Wil/ZH	1 626	1 602	1 325	1 301	1 348	20,6
	Oberglatt	1 544	1 767	1 341	1 419	1 391	11,0
	Winkel	2 436	2 558	2 086	2 042	1 872	30,1
	Embrach	1 441	1 536	1 268	1 330	637	
		<b>Total</b>	<b>35 382</b>	<b>36 930</b>	<b>30 524</b>	<b>30 799</b>	<b>29 454</b>
<b>TopShop</b>	<b>Total</b>	<b>3 821</b>	<b>4 031</b>	<b>3 813</b>	<b>3 670</b>	<b>3 530</b>	<b>8,2</b>
<b>Weinkeller Höri</b>	<b>Total</b>	<b>964</b>	<b>666</b>	<b>1 231</b>	<b>1 118</b>	<b>1 203</b>	<b>-19,9</b>

		2021	2020	2019	2018	2017	Veränderung
		TCHF	TCHF	TCHF	TCHF	TCHF	seit 2017 in %
<b>LANDI</b>	Höri	8 409	8 342	7 371	7 446	7 037	19,5
	Nürens Dorf	3 463	3 403	2 984	3 000	2 715	27,6
	Eglisau	3 830	3 474	3 135	3 265	3 215	19,1
	Embrach	1 825	1 623	1 556	1 616	1 532	19,1
	<b>Total</b>	<b>17 527</b>	<b>16 842</b>	<b>15 046</b>	<b>15 327</b>	<b>14 499</b>	<b>20,9</b>
		2021	2020	2019	2018	2017	Veränderung
		T lt	seit 2016 in %				
<b>Brenn- und Treibstoffe / Energie</b>	<b>Total</b>	<b>23 077</b>	<b>23 610</b>	<b>23 596</b>	<b>21 478</b>	<b>23 180</b>	<b>-0,4</b>
<b>Tankstellen</b>	Bülach	844	823	882	848	759	11,2
	Höri, Wehntalerstr. 38	3 062	3 436	3 765	3 660	3 425	-10,6
	Stadel	1 016	972	999	1 006	1 099	-7,6
	Höri, Niederglattestr. 7	512	672	642	618	633	-19,1
	Wil/ZH	774	776	780	760	731	5,9
	Winkel	560	504	541	542	513	9,2
	Embrach	521	495	550	491	475	9,7
	Fremdtankungen	742	713	604	625	587	26,4
	<b>Total</b>	<b>8 031</b>	<b>8 391</b>	<b>8 763</b>	<b>8 550</b>	<b>8 222</b>	<b>-2,3</b>
<b>Kudentank</b>	Heizöl	8 301	9 025	9 249	7 588	9 872	-15,9
	Dieselöl	5 429	5 023	4 517	4 270	4 263	27,4
	Holz-Pellets (T kg)	1 316	1 171	1 067	1 070	823	59,9
	<b>Total</b>	<b>15 046</b>	<b>15 219</b>	<b>14 833</b>	<b>12 928</b>	<b>14 958</b>	<b>0,6</b>
		2021	2020	2019	2018	2017	Veränderung
		TCHF	TCHF	TCHF	TCHF	TCHF	seit 2016 in %
<b>Dienstleistungen</b>	<b>Total</b>	<b>2 927</b>	<b>2 865</b>	<b>2 855</b>	<b>2 829</b>	<b>2 874</b>	<b>1,8</b>
	Fremdmietzinse	2 927	2 865	2 855	2 829	2 874	1,8
<b>Total Mitarbeitende</b>		198	210	191	193	180	10,0
Anzahl Lernende		7	7	6	8	8	-12,5

## Erfolgsrechnung pro 2021

Der Handelsumsatz hat im Berichtsjahr gesamthaft um 4,1 Prozent zugenommen.

Nach der starken Steigerung im Bereich Detailhandel durch die Covid-Pandemie im Jahr 2020, ist im Berichtsjahr nur ein geringer Rückgang von 1,3 Prozent zu verzeichnen.

Die Veränderungen betragen: Agrarhandel + 12,1 Prozent, LANDI Läden + 4,1 Prozent, Volg Läden – 4,2 Prozent, TopShop – 5,2 Prozent, Weinkeller Höri + 44,6 Prozent. Die einzelnen Veränderungen pro Verkaufsstelle sind im Mehrjahresvergleich dargestellt.

Bedingt durch höhere Preise ist im Geschäftsfeld Energie eine Umsatzzunahme von 11,2 Prozent bei den Tankstellen und 19,3 Prozent im Kundentankgeschäft zu verzeichnen. Die mengenmässige Veränderung beträgt bei den Tankstellen – 4,3 Prozent, beim Kundentankgeschäft – 1,2 Prozent.

Die Bruttogewinnmarge sank, bedingt durch das höhere Preisniveau im Energiebereich, um 0,6 Prozentpunkte auf 17,3 Prozent, bleibt aber mit CHF 16,3 Mio. zum Vorjahr unverändert. Der Betriebsertrag reduzierte sich um CHF 0,1 Mio., der Betriebsaufwand um CHF 40. Der Personalaufwand nahm um 0,6 Prozent zu, der sonstige Betriebsaufwand um 2,3 Prozent ab. Es wurde ein Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) von CHF 3,3 Mio. (Vorjahr CHF 3 Mio.) erzielt. Die betriebsnotwendigen Abschreibungen konnten vollumfänglich getätigt werden. Dieses Ergebnis ermöglicht zudem, der Generalversammlung eine Zuweisung an die Reserven von CHF 3,1 Mio. vorzuschlagen.

Im ausserordentlichen Aufwand wurden eine Erhöhung der Rückstellung für zukünftige Renovationen an Immobilien von CHF 0,7 Mio. und eine Zuweisung von CHF 0,5 Mio. an die Arbeitgeberbeitragsreserve der Pensionskasse gebucht. Weiter wurden Garantierückstellungen von CHF 0,2 Mio. für die verkauften Wohnungen in Bachs und Embrach sowie die Erhöhung der Stillen Reserven auf dem Warenvorrat erfasst.

Der ausserordentliche Ertrag zeigt den Gewinn der verkauften Neubauwohnungen in Bachs und Embrach von je rund CHF 1 Mio.

## Bilanz per 31. Dezember 2021

Die Bilanzsumme stieg um CHF 1,6 Mio. auf CHF 66,8 Mio. Das Umlaufvermögen von CHF 14,4 Mio. beträgt 392 Prozent der kurzfristigen Verbindlichkeiten. Die Liquiditätslage kann deshalb als gut beurteilt werden.

Durch Lieferungen an Energie-Grosskunden vor Jahresende und das höhere Preisniveau haben die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Debitoren) gegenüber dem Vorjahr stark zugenommen.

Bei den Passiven konnten die langfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten (beinhalten die Hypotheken und Einlagekonti von Mitgliedern) um CHF 1,8 Mio. reduziert werden.

Die Position Passive Rechnungsabgrenzungen enthält die Bildung der Arbeitgeberbeitragsreserve der Pensionskasse über CHF 0,5 Mio. Die Einzahlung wird 2022 erfolgen.

Unter Einbezug des Jahresgewinnes wird das Eigenkapital mit CHF 13,1 Mio. oder 19,6 Prozent (Vorjahr 15,3 Prozent) der Bilanzsumme ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der Stillen Reserven ergibt sich ein weit höherer Eigenfinanzierungsgrad.

Die LANDI Züri Unterland erhält im internen Finanzrating von der LANDI Treuhand zum zweiten Mal die Bewertung «AAA» (LANDI mit sehr guten Kennzahlen).

# Bericht der Revisionsstelle



An die Generalversammlung der LANDI Züri Unterland, Genossenschaft, Höri

## Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der LANDI Züri Unterland, Genossenschaft 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.

### 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.

BDO AG

Bern, 21. März 2022

Thomas Bigler  
Leitender Revisor  
Zugelassener  
Revisionsexperte

Sibylle Schmid  
Zugelassene  
Revisionsexpertin

**LANDI Züri Unterland  
Genossenschaft**

Wehntalerstrasse 38  
8181 Höri  
Telefon +41 44 217 70 30

[www.landizueriunterland.ch](http://www.landizueriunterland.ch)  
[info@landizueriunterland.ch](mailto:info@landizueriunterland.ch)

**Druck**

bm druck ag, Winkel  
[www.bmdruck.ch](http://www.bmdruck.ch)

**Realisation**

Unternehmenskommunikation fenaco  
Theaterstrasse 15 a  
8401 Winterthur

Telefon +41 58 434 00 35  
[kommunikation@fenaco.com](mailto:kommunikation@fenaco.com)

