



*frisch und  
fründlich*

Hüttwilen  
Guntalingen  
Oberneunforn  
Oberstammheim  
Unterstammheim



**Landschober**  
Mit de Schweizer Landwirtschaft verwurzlet  
[www.landschober.ch](http://www.landschober.ch)



**AGROLA**  
Tankstelle  
Unterstammheim

# Geschäftsbericht 2022

## LANDI Seebachtal

# Inhaltsverzeichnis

## **1. Führung und Organisation**

- 1.1 Vorwort des Präsidenten
- 1.2 Genossenschaftsorgane
- 1.3 Mitarbeitende
- 1.4 Organigramm

## **2. Lagebericht**

- 2.1 Das Jahr in Kürze
- 2.2 Geschäftsverlauf
- 2.3 Mitarbeiter
- 2.4 Durchführung Risikobeurteilung
- 2.5 Zukunftsaussichten

## **3. Finanzielle Berichterstattung**

- 3.1 Erfolgsrechnung
- 3.2 Bilanz
- 3.3 Anhang zur Jahresrechnung
- 3.4 Erläuterung Jahresrechnung
- 3.5 Verwendung Bilanzgewinn
- 3.6 Bericht Revisionsstelle

# 1. Führung und Organisation

## 1.1 Vorwort des Präsidenten der Verwaltung

*Wer schnell gehen will, geht am besten alleine. Wer weit gehen will, geht am besten in guter Gesellschaft.*

*unbekannt*

Geschätzte Genossenschafterinnen und Genossenschafter

Einmal mehr steht ein ereignisreiches Jahr hinter uns. Der Ukrainekrieg, welcher am 24. Februar 2022 losgetreten wurde, hat das vergangene Jahr in Europa in vielerlei Hinsicht geprägt. Übliche Beschaffungswege wurden unterbrochen. Die Preise für Rohstoffe und Energie stiegen in schwindelerregende Höhen.

Witterungsbedingt war das vergangene Jahr geprägt von einer grossen Sommertrockenheit über halb Europa. Dennoch konnten in unserer Region bei den meisten Kulturen gute Erträge von ausgezeichneter Qualität eingefahren werden.

Auch für unsere Landi war das 2022 ereignisreich. So haben am 20. April die Hüttwiler und am 21. April die Stammer der Fusion der beiden Landis zur Landi Seebachtal zugestimmt. Am 20. Mai wurden an der gemeinsamen konstituierenden Generalversammlung der Vorstand sowie der Präsident gewählt. Es freut mich, dass ich zusammen mit den VR-Mitgliedern die strategischen Geschicke der Landi in die Zukunft geleiten darf.

Im zweiten halben Jahr 2022 galt es auch organisatorisch und zwischenmenschlich die zwei Landis zusammenzuführen. Aus Sicht des VR ist dies ohne grössere Zwischenfälle beispielhaft gelungen. Die Teams ergänzen sich sehr gut und es findet bereits ein reger Austausch statt. Das neue Informatiksystem konnte anfangs Oktober in Betrieb genommen werden und erfüllt seine Anforderungen.

Die Umsatzzahlen entwickelten sich gemäss den Erwartungen. Einsparungspotential bei den Aufwendungen haben sich im ersten Jahr der Fusion noch nicht ergeben. Wir hoffen aber, dass sich diese im Verlaufe der Zeit realisieren lassen. Weitere Zahlen entnehmen Sie bitte der Erfolgsrechnung und den Ausführungen der Geschäftsführung.

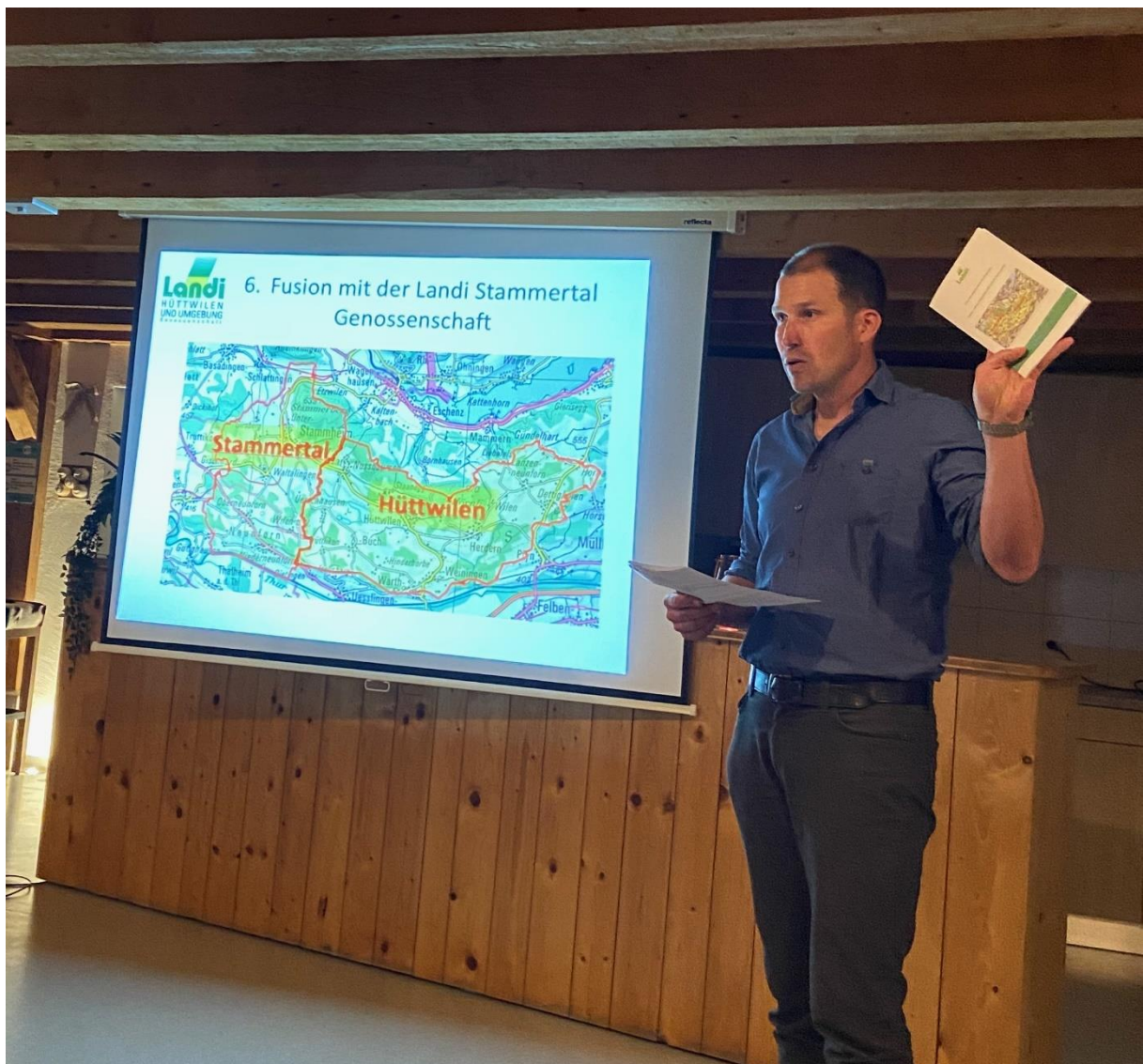
Für das Jahr 2023 stehen diverse kleinere Investitionen in den Unterhalt der Gebäude an. Ebenso möchten wir baldmöglichst die Eingabe für eine Aufbereitungshalle für Spargeln, Beeren usw. machen. Zu gegebener Zeit werden wir Sie diesbezüglich weiter informieren.

Gemäss dem Sprichwort: "*Wer schnell gehen will, geht am besten allein. Wer weit gehen will, geht am besten in guter Gesellschaft*", hoffen wir, dass dies auch auf unsere Genossenschaft zutrifft. Was die Stammer wie auch die Hüttwiler mit Sicherheit sagen können: die "gute Gesellschaft" stimmt und somit ist der Grundstein für ein "weites Gehen" gelegt.

An dieser Stelle möchte ich mich bei allen Mitarbeitern/innen für die geleistete Arbeit im vergangenen Jahr bedanken. Dank dem grossen Engagement von jedem einzelnen ist die Zusammenführung beider Landis geglückt. Auch Ihnen, geschätzte Mitglieder und Kunden gehört ein herzliches Dankeschön für das Vertrauen, das Sie in unsere Landi und das ganze Team haben, sowie, dass Sie uns bei den täglichen Einkäufen berücksichtigen.

In diesem Sinne wünsche ich Euch beste Gesundheit sowie viel Freude in Familie und Betrieb.

Euer Präsident, Thomas Keller



## 1.2 Genossenschaftsorgane und Kadermitarbeitende

### Generalversammlung

357 Mitglieder

### Verwaltung (Vorstand)

Amtsduer ab 2022

Thomas	Keller	Hüttwilen	Präsident
Stefan	Griesser	Oberstammheim	Vizepräsident
Thomas	Engeler	Hüttwilen	Aktuar
Stefan	Bachmann	Oberstammheim	Maschinen
Philipp	Engel	Mammern	Verwaltung
Roger	Fenner	Waltalingen	Liegenschaften
Marius	Frei	Warth	Verwaltung
Michael	Frei	Unterstammheim	Verwaltung
Barbara	Lutiger	Guntalingen	Läden/Personal

### Revisionsstelle

BDO Treuhand AG

Bern

### Geschäftsleitung

Rudolf	Grunder	Geschäftsführer Rechnungswesen/Controlling
Peter	Maugweiler	Stv. Geschäftsführer Detailhandel/Immobilien/SiBe
Christa	Rüst	Produkt Management Frisch- und verarbeitete Produkte
Roger	Schär	Agrar/Energie

### Ladenleiterinnen

Monika	Bini	Leiterin LANDI Laden Hüttwilen
Corinne	Bosshard	Leiterin VOLG Laden Oberstammheim
Gaby	Bührer	Leiterin VOLG Laden Guntalingen
Jacqueline	Kurtz	Leiterin VOLG Laden Unterstammheim
Sonja	Scheuermeier	Leiterin VOLG Laden Oberneunforn
Silvia	Sieber	Leiterin LANDI Laden Unterstammheim
Margareta	Weyermann	Leiterin VOLG Laden Hüttwilen

### 1.3 Mitarbeitende (Aktuell)

#### Rechnungswesen / Administration

Sonja	Bächtold	Rechnungswesen/Administration
Manuela	Kohler	Rechnungswesen/Administration
Gabi	Suter	Administration Detailhandel

#### Agrarhandel / Landesprodukte / Produkteverarbeitung

Christoph	Bossart	Stv. Leiter Agrar
Mathias	Fenner	Maschinenwart
Simone	Hildebrand	Produkteverarbeitung
Maja	Manz	Allrounderin
Michael	Manz	Allrounder
Ueli	Schmid	Agrarhandel / Allrounder
Christian	Schweingruber	Agrarhandel / Allrounder
Irene	Wasserfallen	Produkteverarbeitung
Jürg	Weber	Leiter Verarbeitung Früchte und Gemüse

#### VOLG Laden Guntalingen

Daniela Engeler  
Jasmin Engeler  
Claire Langhart

#### VOLG Laden Oberneunforn

Rahel Chierici  
Daniela Engeler  
Margrit Gredig  
Flavia Hug  
Monika Schlatter

#### VOLG Laden Oberstammheim

Corina Badertscher  
Milena Frei  
Magdalena Keller  
Edith Langhard  
Claire Langhart  
Anita Lüthi  
Sabrina Mischler  
Virginia Schmid  
Simona Ulrich  
Stefanie Witzig (Lernende)  
Sabrina Zahner

#### VOLG Laden Unterstammheim

Jasmin Engeler  
Jolanda Klaus  
Sebastian Küng (Lernender)  
Theres Maurer  
Irene Schneeberger

## VOLG Laden Hüttwilen

Brigitte Brand  
Angela Frei  
Chelnicia Frei  
Milena Frei  
Yvonne Hefti  
Sonja Herzog  
Claudia Lippuner  
Vreni Scherzinger

## LANDI Laden Unterstammheim

Margrit Ammann  
Jacqueline Girod  
Tabea Hammer (Lernende)  
Marilia Harmon (Reinigung)  
Yvonne Jucker  
Monika Maugweiler  
Barbara Zeller  
Andrea Zoller

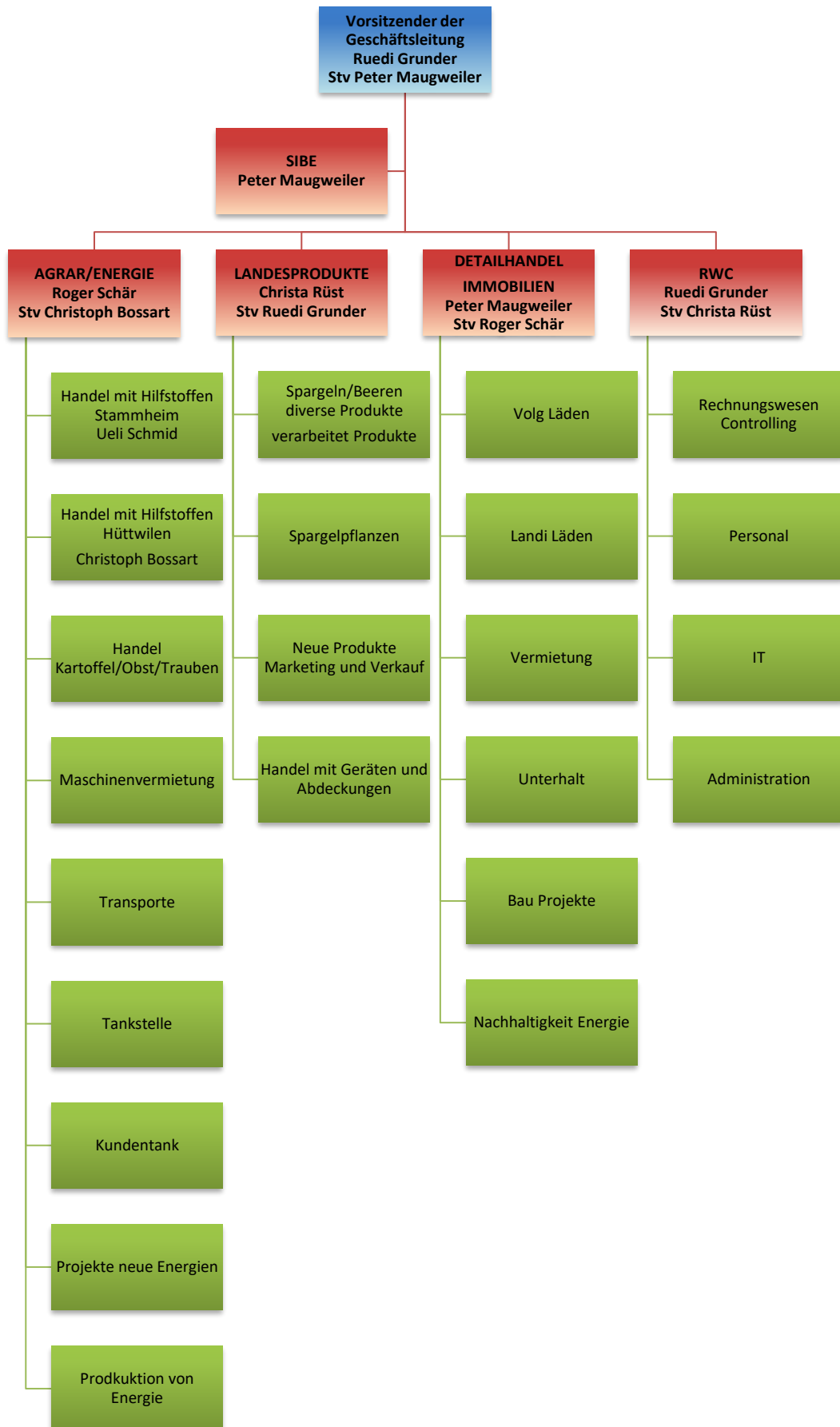
## LANDI Laden Hüttwilen

Désirée Brunner  
Laurin Manser (Lernender)  
Heidi Pfister



Vorbereitungen zum ersten gemeinsamen Auftritt am Stammer Jahrmarkt.

## 1.4 Organigramm





## 2. Lagebericht

### 2.1 Das Jahr in Kürze

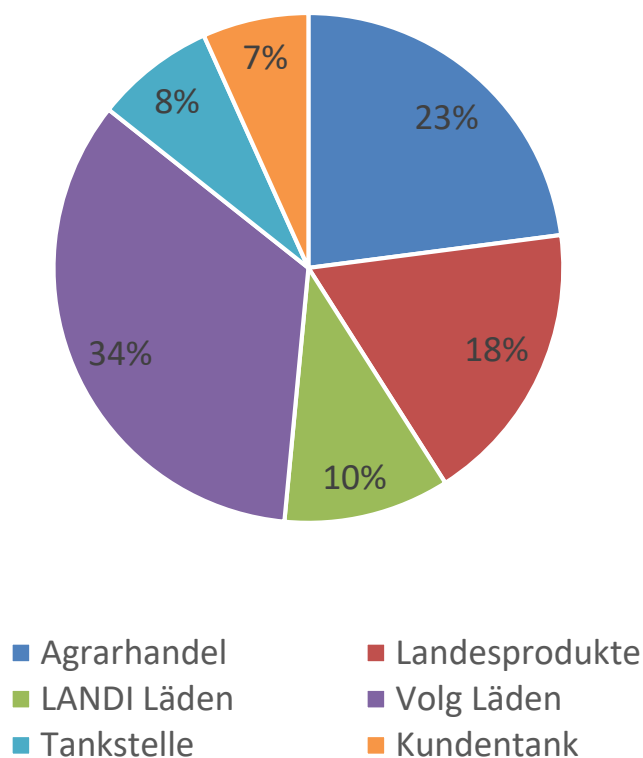
Ein Vergleich der **Umsatzentwicklung, der Erfolgsrechnung und der Kennzahlen** der fusionierten Landi ist nur bedingt möglich, weil die Zuteilung der einzelnen Geschäftsbereiche und damit die Kontierung in der Buchhaltung, zwischen den beiden Systemen in Hüttwilen und in Stammheim unterschiedlich war. Nachfolgend sind jene Bereiche dargestellt, bei denen ein Vergleich möglich ist. **Für die Abnahme der Jahresrechnung gelten die Zahlen unter Kapitel 3 (Finanzielle Berichterstattung), weil die Zahlen der bisherigen Landi Hüttwilen der Vorjahre nicht in den Bericht der Kontrollstelle eingeflossen sind.**

Erfolgsrechnung	Seebachtal	Seebachtal	Abweichung	Stammertal	Hüttwilen
	2022	2021		2021	2021
			CHF		
Warenverkauf brutto	29'541'554	29'351'837	189'717	18'020'133	11'331'704
Warenaufwand	-25'243'978	-24'767'865	-476'113	-15'442'922	-9'324'943
<b>Bruttogewinn</b>	<b>4'297'576</b>	<b>4'583'972</b>	<b>-286'396</b>	<b>2'577'211</b>	<b>2'006'761</b>
Dienstleistungen	604'168	703'744	-99'576	534'739	169'005
<b>Betriebsertrag</b>	<b>4'901'744</b>	<b>5'287'716</b>	<b>-385'972</b>	<b>3'111'950</b>	<b>2'175'766</b>
Lohnaufwand	-2'605'147	-2'668'528	63'381	-1'527'614	-1'140'914
Sozialleistungen	-413'933	-444'538	30'605	-254'871	-189'667
Übriger Personalaufwand	-38'894	-16'786	-22'108	-5'539	-11'247
<b>Personalaufwand</b>	<b>-3'057'974</b>	<b>-3'129'852</b>	<b>71'878</b>	<b>-1'788'024</b>	<b>-1'341'828</b>
Mietaufwand	-88'768	-89'260	492	-743	-88'517
Unterhalt und Reparaturen	-193'621	-313'521	119'900	-242'284	-71'237
Energieaufwand	-148'028	-136'822	-11'206	-85'195	-51'627
Übriger Betriebsaufwand	-46'915	-55'327	8'412	-30'315	-25'012
Sachversicherungen, Abgaben	-89'700	-85'058	-4'642	-34'680	-50'378
Verwaltungsaufwand	-306'197	-299'542	-6'655	-159'958	-139'584
Werbe- und Verkaufsaufwand	-64'891	-71'154	6'263	-33'833	-37'321
<b>Sonstiger Betriebsaufwand</b>	<b>-938'120</b>	<b>-1'050'684</b>	<b>112'564</b>	<b>-587'008</b>	<b>-463'676</b>
<b>Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern (EBITDA)</b>	<b>905'650</b>	<b>1'107'180</b>	<b>-201'530</b>	<b>736'918</b>	<b>370'262</b>
Abschreibungen	-373'043	-410'157	37'114	-270'615	-139'542
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>	<b>532'607</b>	<b>697'023</b>	<b>-164'416</b>	<b>466'303</b>	<b>230'720</b>
Finanzaufwand	-70'497	-69'975	-522	-44'114	-25'861
Finanzertrag	57'166	55'915	1'251	42'542	13'373
<b>Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>519'276</b>	<b>682'963</b>	<b>-163'687</b>	<b>464'731</b>	<b>218'232</b>
Ausserordentlicher Aufwand	-172'222	-151'000	-21'222	-81'000	-70'000
Direkte Steuern	-93'968	-99'932	5'964	-77'783	-22'149
<b>Statutarisches Ergebnis</b>	<b>253'086</b>	<b>432'031</b>	<b>-178'945</b>	<b>305'948</b>	<b>126'083</b>

Kennzahlen	2022	Stammertal 2021	Hüttwilen 2021
	TFr.	TFr.	TFr.
Umsatz	30'146	18'555	11'500
Ergebnis vor Zinsen Abschreibungen + Steuern	906	737	211
Liquiditätsgrad III	751%	455%	610%
Eigenkapital	6'537	4'817	1'467
Bilanzsumme	14'529	9'961	4'331
Eigenfinanzierungsgrad	45.0%	48.4%	33.9%

Umsätze	Seebachtal	Seebachtal konsolidiert	Abweichung	Stammertal	Hüttwilen
	2022	2021	%	2021	2021
<b>AGRO</b>					
Agrarhandel	6'780'589	6'339'028	7	3'442'359	2'896'669
Landesprodukte	5'332'469	5'569'474	-4	1'039'991	4'529'483
<b>DETAILHANDEL</b>					
Landi Läden	3'113'738	3'155'547	-1	2'125'423	1'030'124
Volg Läden	10'098'880	10'534'917	-4	7'895'614	2'639'303
<b>ENERGIE</b>					
Tankstelle	2'246'870	1'925'188	14	1'925'188	-
Kudentank	1'990'022	1'829'639		1'593'514	236'125
<b>Total Umsatz</b>	<b>29'562'567</b>	<b>29'353'794</b>	<b>1</b>	<b>18'022'089</b>	<b>11'331'705</b>

## Umsätze der Geschäftsbereiche 2022



## 2.2 Geschäftsverlauf

Nachfolgend finden Sie umfassende Informationen zu den einzelnen Geschäftsbereichen. Neben den sich durch die weltpolitische Lage ständig verändernden Rahmenbedingungen für unsere Handelstätigkeit und die Wetterbedingungen waren insbesondere die Mitarbeiterinnen der Verwaltung, das Ladenpersonal in Unterstammheim und die Mitglieder der Geschäftsleitung durch die Zusammenführung der beiden Landis gefordert.

Sämtliche Versicherungspolices, Bankverbindungen und andere Verträge wurden überprüft und angepasst. Änderungen betrafen auch die Homepage. Weil die Landigruppe der fenaco im Jahr 2023 in diesem Bereich einen Neuauftritt realisiert, wurden dort nur die notwendigsten Anpassungen vorgenommen. Ab August des laufenden Jahres wird dann auch die Landi Seebachtal einen neuen Auftritt haben.

Anspruchsvoll waren insbesondere die Vorbereitungsarbeiten für die Zusammenlegung der Daten der beiden unterschiedlichen IT-Systeme. Die Datensätze zu Kunden, Lieferanten und Produkten vom bisherigen System der Landi Stammertal mussten für die Integration in die bestehende ERP Software Bison Prozess (B4L) aufbereitet werden. Für die Arbeitsplätze in Unterstammheim bedeutete das auch neue Arbeitsstationen und für den Landiladen ein neues Kassensystem, für das auch ein kleiner Umbau notwendig war. Auch die Personaldaten und die Geschäftszahlen der ersten neun Monate mussten in die bestehenden Programme von Hüttwilen übertragen werden. Danke der sorgfältigen Planung gelang die Umstellung per 1. Oktober 2022 ohne grössere Probleme. Nachfolgend galt das Augenmerk insbesondere der Schulung der Mitarbeitenden und der Ausmerzung von Fehlern durch die systematische Kontrolle von Lieferscheinen und Rechnungen.

Die nach der Umstellung nur wenigen verbleibenden Wochen bis zur ersten gemeinsamen Inventarbewertung und der Vorbereitung der Geschäftszahlen für den Jahresabschluss verlangten vom ganzen Personal besondere Anstrengungen. Dank einem Zusatzeffort des gesamten Personals und der fachlichen Unterstützung von Bison und der Landi Treuhand kann die Umstellung der IT mit ihren Geschäftsprozessen als gelungen bezeichnet werden. Herzlichen Dank!

Zu Beginn des Geschäftsjahres 2022 wurde der VOLG-Laden in Hüttwilen vollständig umgebaut und nach einer Schliessung von zehn Tagen am 11. Februar wiedereröffnet. Damit verbunden war auch die Umstellung der Postagentur auf das neue V-Max System. Diese Umstellung wurde im Herbst, verbunden mit einem kleinen Umbau im Kassensbereich, in Oberneunforn ebenfalls vorgenommen.



Wiedereröffnung des VOLG in Hüttwilen

## Konsumwaren

Wie wir erwartet und budgetiert haben, mussten die VOLG-Läden im Jahr 2022 einen Umsatzverlust hinnehmen. Die sehr guten Umsätze über die Corona Zeit sind zum Teil wieder verpufft. Wir liegen aber immer noch 8.5% Prozent über dem Umsatz vom Jahr 2019 (vor Corona).

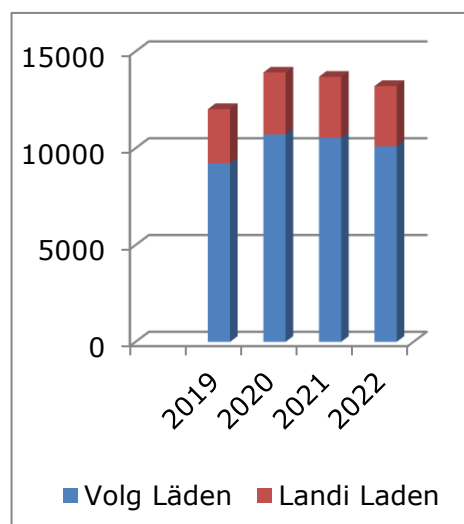
Alle Verkaufsstellen der Landi Seebachtal haben gegenüber dem Vorjahr 2021 4,13% an Umsatz verloren, leicht mehr als wir budgetiert haben. Der Umsatz aller fünf VOLG-Läden sank um Fr. 436 Tsd. auf Fr. 10.099 Mio. Die VOLG-Läden erwirtschafteten einen Bruttogewinn von Fr. 2.005 Mio. und somit Fr. 112 Tsd. weniger als im Vorjahr. Sie steuern den grössten Teil unseres Bruttogewinns bei. In unseren Verkaufsstellen haben regionale Produkte einen grossen Stellenwert. Alle VOLG-Läden arbeiten im Pflanzenbereich mit dem Stift Höfli zusammen. Neben der Regionalität beinhaltet diese Zusammenarbeit auch einen sozialen Aspekt. Leider bekunden die kleineren Verkaufsstellen allgemein Mühe und es ist unmöglich geworden, Kleinst- und Kleinläden rentabel zu führen. (Lohnkosten, Vorschriften, Preiskampf etc.).

**"Hebed eune VOLG-Läden sorg!!"**

**Unterstützen Sie die VOLG-Läden durch Ihren täglichen Einkauf im Dorf.**



Gesamtumsatz Detailhandel in T Fr.



## LANDI Läden

Die LANDI Läden in Unterstammheim und Hüttwilen schlossen mit einem Umsatz von Fr. 3.114 Mio. ab. Dies sind rund 1.3% weniger als im Vorjahr. Trotz den höheren Preisen resultierte ein kleines Minus. Auch hier ist der Corona Effekt dafür verantwortlich. Ausserdem war die Autostrasse von Gisenhard bis Ossingen wieder über ein paar Wochen nur eingeschränkt befahrbar. Unsere Landi Läden mit dem Landi Sortiment und den Artikeln von regionalen Produzenten sind bei der Bevölkerung verankert und werden rege frequentiert.

## Landwirtschaftliche Hilfsmittel

Der Umsatz mit landwirtschaftlichen Hilfsstoffen betrug im vergangenen Jahr rund Fr. 6'781'000.--. Ein direkter Vergleich der einzelnen Produktgruppen kann nicht gezogen werden, haben wir doch im Vorjahr noch mit unterschiedlichen IT- Systemen gearbeitet. Unseren Landwirten konnten wir an den Agrar Standorten Unterstammheim und Hüttwilen jederzeit ein breites und saisonal abgestimmtes Sortiment anbieten.

Beim Dünger hatten wir einen extremen Preisschub durch die hohen Energiepreise, zeitweise rekordtiefe Rheinpegel und ein international knappes Angebot. Dank dem Engagement unserer Marktpartner konnte die Verfügbarkeit jederzeit gewährleistet werden. Seit anfangs Jahr sind die Düngerpreise wieder stark am Sinken. Bei den Pflanzenschutzmitteln haben im vergangenen Jahr verschiedene Wirkstoffe ihre Zulassung verloren. Die Lagerhaltung und Bewirtschaftung bleiben weiterhin anspruchsvoll. Unser Personal besucht laufend Weiterbildungskurse, um auch hier am Ball zu bleiben.

Beim Saatgut spüren wir die politischen Forderungen nach mehr Biodiversität. Das Angebot wird immer umfangreicher: Mischungen für Nützlingsstreifen, Bunt- und Rotationsbrachen, Untersaatmischungen sowie Säme für Ackerflächen, um nur einige zu nennen.

## **Landesprodukte**

Wie bereits im Vorjahr startete die Ernte der Spargeln früh. Voller Freude ging es in die Saison, jedoch nahmen schon sehr früh die Stangendicke beziehungsweise die Menge massiv ab. Das war eine Folge des Wetters des vorangehenden Jahres. Die häufigen Niederschläge, Hagel und Sturmwinde, welche die Pflanzen teilweise vor dem Abmulchen flachlegten, haben dazu geführt, dass sich viele Kulturen zu wenig regenerieren konnten. Daher wurde bereits Ende Mai mehrheitlich die Saison beendet, um die Spargelpflanzen zu schonen. Aufgrund dessen konnte leider die Nachfrage im Handel nicht vollständig gedeckt werden. Die Gesamtmenge blieb massiv unter dem Vorjahr.

Die Erdbeerensaison startete mit einer guten Qualität aus den gedeckten Kulturen. Das Wetter spielte anfänglich auch mit und die Freilandkulturen reiften langsam heran. Doch die plötzlichen sehr warmen Temperaturen liessen die ganze Staffe lung miteinander reif werden, was auf dem nationalen Markt zu einem Überangebot führte und deshalb nicht die gesamte Menge auf dem Frischmarkt abgesetzt werden konnte. Später in der Saison war der Absatz der Erdbeeren gut und wir durften die Kunden wieder bis spät in den Herbst beliefern.

Bei den Strauchbeeren waren die Nachfrage und der Absatz gut. Jedoch gab es in der Produktion schon einige Herausforderungen, welche direkte Auswirkungen auf die zu vermarktende Menge hatten, insbesondere bei den Himbeeren.

Die Erntemenge der Minikiwi war wieder etwas grösser und liess sich dank einem neuen Kunden, gut vermarkten. Die Anlieferungen von Kirschen waren wieder im durchschnittlichen Bereich. Die Zwetschgenmenge reduzierte sich aufgrund von Flächenabnahmen. Bei den Industriebeeren war die Erntemenge von Aronia durchschnittlich und bei den Cassis gab es eine Mengensteigerung. Die Steigerung bei den Cassis war mit Flächenerweiterung geplant, da die Nachfrage unserer Kunden gestiegen ist. Einen beträchtlichen Anteil machen inzwischen auch die roten Johannisbeeren im Industriebereich aus, welche dann zu Saft verarbeitet werden.

Die klimatischen Verhältnisse waren im Frühjahr für die Kartoffeln ideal. Davon konnten vor allem die Frühkartoffeln profitieren. Das fehlende Wasser in den Sommermonaten trübten die Ertragsaussichten vor allem bei den Lagerkartoffeln etwas ein. Die Qualität der Kartoffeln konnte als gut bezeichnet werden. Der Hitzestress im Sommer führte jedoch dazu, dass die Kartoffeln am Lager schneller auskeimten und überdurchschnittlich alterten.

Der Traubenverlad der Neunforner Trauben wird ja seit 2021 direkt durch einen Traubenproduzenten organisiert. Neu organisieren wir aber im ehemaligen Hüttwiler Wirtschaftsgebiet den Traubenverlad für die Rutishauser Divino AG.

Erfreulicherweise konnte der Handel mit Spargelpflanzen auf dem hohen Niveau der Vorjahre beibehalten werden.



19. April 2022: Pflanzung von Spargeln bei idealen Bedingungen in Hüttwilen.



Peter Maugweiler: Auch nach 30 Jahren noch an seiner Tankstelle

## Kundentank

Die Schwankungen im Kundentankgeschäft waren im vergangenen Jahr enorm. Die Höchstpreise waren mit dem Ausbruch des Ukraine-Krieges bei knapp Fr. 180.—pro 100 Liter, bei einer Bestellmenge von 2'000 Litern Heizöl. Beim Diesel waren Preise über Fr. 220.-- pro 100 Liter keine Seltenheit. Die Preisschwankungen waren im vergangenen Jahr enorm und die Preise spielten an gewissen Tagen verrückt. Das führte dazu, dass viele Kunden mit ihren Heizöl Einkäufen zuwarteten. Das Budget konnte beim Heizölverkauf 2022 nicht erreicht werden.

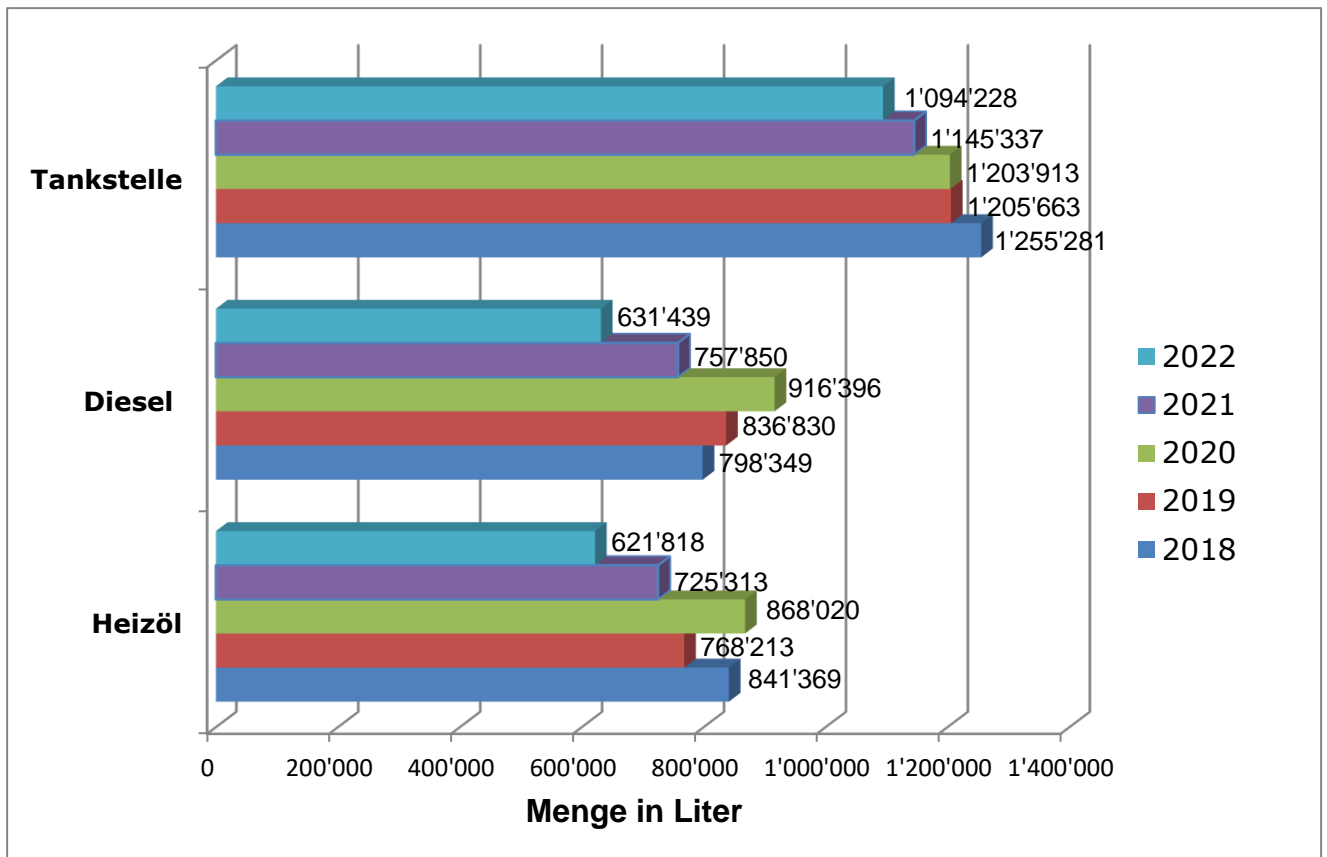
Die beliebten Dieselaktionen konnte im vergangenen Herbst nicht durchgeführt werden. Ein sehr knappes Angebot - teilweise mussten Pflichtlager geöffnet werden - und die enormen Schwankungen im Markt, machten eine Durchführung unmöglich. Viele Kundinnen und Kunden überlegten den Zeitpunkt für den Dieseleinkauf sehr genau. Obwohl der Absatz von Diesel im letzten Quartal wieder anzog, konnten wir auch beim Dieselverkauf das Budget nicht ganz erreichen.

## AGROLA Tankstelle

Der Umsatz unserer AGROLA Tankstelle lag im Jahr 2022 bei Fr. 2.247 Mio. Es konnten 543'034 l Diesel, 473'582 l Bleifrei 95, 61'670 l Bleifrei 98 und 15'94 l AdBlue verkauft werden. Dies ergibt gesamthaft 1'094'228 l. Die verkauften Liter an der AGROLA Tankstelle liegen somit 51'109 l unter dem Vorjahr.

Auswirkungen auf dieses Ergebnis hatte auch hier die Baustelle zwischen Gisenhard und Ossingen. Dieser Abwärtstrend von fossilen Treibstoffen wird sich durch den vermehrten Elektroverkehr noch weiter fortsetzen. Der Bruttogewinn aus der Tankstelle beträgt Fr. 218'000.--. Das sind 9.7 % vom Umsatz.

## Vergleich Liter 2018 – 2022



## Liegenschaften

Der Ertrag unserer Immobilien lag 2022 bei Fr. 352'000.--. Die Mieterträge resultieren aus der Vermietung von achtzehn Mietwohnungen, sechs Gewerberäumen, der Drogeriefiliale und dem Pachtzins auf unserem gekauften Gewerbeland Stangen der Firma Rathgeb für die Treibhäuser. Per Ende 2022 sind alle unsere Mieträume vermietet.

## Maschinen

Aus der Vermietung der landwirtschaftlichen Maschinen resultierte ein Ertrag von Fr. 50'000.--. Das Ergebnis entspricht genau dem Vorjahr. Die Maschinenvermietung ist extrem wetterabhängig und kann um mehrere tausend Franken schwanken. Über Ideen für neue Mietmaschinen sind wir offen, bitte bringen Sie Ihre Vorschläge in die Landi.

## Postagenturen Guntalingen / Oberneunforn / Hüttwilen / Oberstammheim

Die vier Postagenturen in den VOLG-Läden Guntalingen, Oberneunforn, Hüttwilen und Oberstammheim sind bei der Kundschaft gut eingeführt. Auch wenn nicht alle Postgeschäfte in den Agenturen abgewickelt werden können, sind sie doch eine wichtige Dienstleistung in der ländlichen Region.

Der Dienstleistungsertrag lag im Jahr 2022 bei Fr. 120 Tsd. Wir werden weiterhin alles daransetzen, dass die Postdienstleistungen in unseren VOLG-Läden zur Zufriedenheit der Kundschaft ausgeführt werden. Es gilt, diese Synergien weiterhin zum Erhalt unserer Dorfläden zu nutzen. Im Jahr 2022 wurden die Postagenturen Oberneunforn und Hüttwilen auf das neue V-Max System umgestellt. Die Postagentur im Volg Guntalingen folgt im Juni 2023.



## Photovoltaikanlage Amtacker

Die Photovoltaikanlage produzierte im vergangenen Jahr 219'671 kWh Strom, was einem Ertrag von Fr. 61'000.-- entspricht. Die Stromleistung stieg gegenüber dem Vorjahr um 20'695 kWh. Das extrem sonnige Jahr bescherte uns einen noch nie da gewesenen Höchstertag.

Der Investitionsentscheid von 2013 macht sich bezahlt, bringt doch die Photovoltaikanlage noch bis ins Jahr 2038 einen jährlichen Dienstleistungsertrag von durchschnittlich ca. Fr. 50'000.--.



## 2.3 Mitarbeiter

	2021	2022
Anzahl Mitarbeiter	61	61
Anzahl Vollzeitstellen	43	40

## 2.4 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 Risikomanagementverantwortlichen koordiniert.

## 2.5 Zukunftsaussichten

Prognosen für die Zukunft sind im momentanen Umfeld, insbesondere für den Detailhandel, sehr schwierig. Unter Berücksichtigung der weiterhin schwierigen weltpolitischen Lage, der Veränderung der Finanzmärkte und der gestiegenen Inflation ist insbesondere die Einschätzung des Konsumverhaltens nicht einfach.

Die Umsätze im Agrarbereich sind stark abhängig von den Wetterbedingungen und von der Nachfrage und den Preisen für die erzeugten Produkte. Viele Branchen (Gemüse, Beeren, etc.) müssten die Steigerung der Produktionskosten (Dünger, Energie, Personal, Kapitalkosten, etc.) dem Handel weitergeben können. Unter der oben beschriebenen Situation reagiert aber insbesondere der Detailhandel sehr zurückhaltend. In Anbetracht der zunehmenden E-Mobilität werden die Umsätze von Benzin und Diesel zurückgehen.

Was sich bereits mit dem Geschäftsjahr 2022 abzeichnet, wird weitergehen. Auch unsere Landi wird sich wieder an Umsätze, wie sie vor den beiden Coronajahren waren, ausrichten müssen.

In diesem Umfeld stellt sich auch für uns die Frage, wie es auf der Kostenseite weitergehen wird. Gerade bezogen auf ein Fusionsjahr, welches viele zusätzliche einmalige Kosten bringt, können wir stolz auf ein gutes Ergebnis zurückblicken. Insbesondere die Investitionen in die IT und die fortschreitende Digitalisierung vieler Geschäftsprozesse müssen mittelfristig eine Rationalisierung ermöglichen. Auf der anderen Seite macht sich auch bei uns der Fachkräftemangel bemerkbar. Nur mit guten Anstellungsbedingungen können wir unser Personal behalten und bei Bedarf auch wieder ersetzen.

In der Hoffnung, dass die neue Bau- und Zonenordnung bald wirksam wird, planen wir für den Herbst 2023 die Baueingabe für den vorgesehenen Neubau (Produktehandel) in Unterstammheim. Weit fortgeschritten ist der Plan für den Umbau des Volgladens in Guntalingen. Weiter machen wir uns Gedanken zum weiteren Ausbau der Photovoltaik auf unseren zahlreichen Liegenschaften. Weitere Ausführungen zu unseren Zukunftsplänen erhalten Sie an der Generalversammlung.

### 3. Finanzielle Berichterstattung

(Die Vergleichszahlen 2021 beinhalten nur die Ergebnisse der bisherigen Landi Stammertal)

#### 3.1 Erfolgsrechnung

##### Jahresrechnung

LANDI Seebachtal Genossenschaft, 8476 Unterstammheim

Erfolgsrechnung	2022	2021
	Fr.	Fr.
Warenverkauf	29'541'554	18'020'133
Warenaufwand	-25'243'978	-15'442'922
<b>Bruttogewinn</b>	<b>4'297'576</b>	<b>2'577'211</b>
Dienstleistungen	604'168	534'739
<b>Betriebsertrag</b>	<b>4'901'744</b>	<b>3'111'950</b>
Lohnaufwand	-2'605'147	-1'527'614
Sozialleistungen	-413'933	-254'871
Übriger Personalaufwand	-38'894	-5'539
<b>Personalaufwand</b>	<b>-3'057'974</b>	<b>-1'788'024</b>
Mietaufwand	-88'768	-743
Unterhalt und Reparaturen	-193'621	-242'284
Energieaufwand	-148'028	-85'195
Übriger Betriebsaufwand	-46'915	-30'315
Sachversicherungen, Abgaben	-89'700	-34'680
Verwaltungsaufwand	-306'197	-159'958
Werbe- und Verkaufsaufwand	-64'891	-33'833
<b>Sonstiger Betriebsaufwand</b>	<b>-938'120</b>	<b>-587'008</b>
<b>Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen + Steuern (EBITDA)</b>	<b>905'650</b>	<b>736'918</b>
Abschreibungen mobile Sachanlagen	-165'704	-100'584
Abschreibungen immobile Sachanlagen	-207'339	-170'031
<b>Abschreibungen</b>	<b>-373'043</b>	<b>-270'615</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen + Steuern (EBIT)</b>	<b>532'607</b>	<b>466'303</b>
Finanzaufwand	-70'497	-44'114
Finanzertrag	57'166	42'542
<b>Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>519'276</b>	<b>464'731</b>
Ausserordentlicher Aufwand	-172'222	-81'000
Direkte Steuern	-93'968	-77'783
<b>Statutarisches Ergebnis</b>	<b>253'086</b>	<b>305'948</b>

## 3.2. Bilanz

### Jahresrechnung

LANDI Seebachtal Genossenschaft, 8476 Unterstammheim

#### Bilanz

	<b>31.12.2022</b>	31.12.2021
	Fr.	Fr.
Flüssige Mittel	2'063'342	517'457
Forderungen Lieferung + Leistung	987'426	357'322
Kontokorrent fenaco Genossenschaft	146'498	1'218'508
Übrige kurzfristige Forderungen	50'595	41'530
Warenvorräte	2'168'973	952'500
Aktive Rechnungsabgrenzungen	366'723	166'445
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>5'783'557</b>	<b>3'253'762</b>
Darlehen und Finanzanlagen	849'504	630'203
Mobile Sachanlagen	397'002	251'704
Immobilie Sachanlagen	7'499'001	5'825'339
<b>Anlagevermögen</b>	<b>8'745'507</b>	<b>6'707'246</b>
<b>Aktiven</b>	<b>14'529'064</b>	<b>9'961'008</b>
Verbindlichkeiten Lieferung + Leistung	442'919	320'784
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	3'000	0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	126'439	20'039
Passive Rechnungsabgrenzungen	277'907	251'408
Kurzfristige Rückstellungen	135'500	123'247
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>985'765</b>	<b>715'478</b>
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	4'674'100	2'210'000
Langfristige Rückstellungen	2'332'175	2'218'175
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>7'006'275</b>	<b>4'428'175</b>
Freiwillige Gewinnreserven	6'276'000	4'510'000
Bilanzergebnis	261'024	307'355
<b>Eigenkapital</b>	<b>6'537'024</b>	<b>4'817'355</b>
<b>Passiven</b>	<b>14'529'064</b>	<b>9'961'008</b>

### 3.3 Anhang zur Jahresrechnung

## Jahresrechnung

LANDI Seebachtal Genossenschaft, 8476 Unterstammheim

### Anhang zur Jahresrechnung 2022

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Fr.	Fr.
<b>Angaben über die in der Jahresrechnung angewandten Grundsätze</b>		
<b>Allgemeiner Grundsatz</b>		
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.		
<b>Definition Nahestehende Personen</b>		
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.		
<b>Organe der Gesellschaft</b>		
Gegenüber Organen (Verwaltung, Geschäftsleitung, Revisionsstelle) bestehen keine Forderungen und Verbindlichkeiten, ausser solche, die im geschäftsüblichen Ausmass als Kunde und/oder Lieferant entstanden sind.		
<b>Angaben zu wesentlichen Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen</b>		
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Dritte	963'891	356'637
fenaco Gruppe	23'535	0
LANDI	0	685
TOTAL Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	987'426	357'322
<b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>		
Dritte	38'940	41'530
fenaco Gruppe	11'655	0
TOTAL übrige kurzfristige Forderungen	50'595	41'530
<b>Darlehen und Finanzanlagen</b>		
Dritte	204	3
fenaco Gruppe	849'300	630'200
TOTAL Darlehen und Finanzanlagen	849'504	630'203
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Dritte	340'962	320'055
fenaco Gruppe	101'957	302
LANDI	0	427
TOTAL Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	442'919	320'784
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		
Dritte	4'674'100	2'210'000
TOTAL langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	4'674'100	2'210'000
Fälligkeit in 1 - 5 Jahren	4'674'100	1'830'000
Fälligkeit nach 5 Jahren	0	380'000

# Jahresrechnung

LANDI Seebachtal Genossenschaft, 8476 Unterstammheim

## Anhang zur Jahresrechnung 2022

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Fr.	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>Leasingverbindlichkeiten und Verpflichtungen aus langfristigen Mietverhältnissen / Baurechten</b>		
Verpflichtungen aus langfristigen Mietverhältnissen / Baurechten		
1 - 5 Jahre	<b>16'200</b>	0
über 5 Jahre	<b>0</b>	0
TOTAL der Verpflichtungen aus langfristigen Mietverhältnissen / Baurechten	<b>16'200</b>	0
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>796'731</b>	553'195
davon noch nicht einbezahlt	<b>0</b>	31'000
<b>Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt</b>		
Immobilien Sachanlagen	<b>7'499'001</b>	4'337'000
<b>Erläuterungen zu ausserordentlichen, einmaligen oder periodenfremden Positionen der Erfolgsrechnung</b>		
Ausserordentlicher Aufwand		
Bildung Arbeitgeberbeitragsreserven	<b>0</b>	31'000
Bildung Rückstellungen	<b>90'000</b>	50'000
Bildung von Warenreserven	<b>82'222</b>	0
TOTAL ausserordentlicher Aufwand	<b>172'222</b>	81'000

## Weitere vom Gesetz verlangte Angaben

### Weitere Angaben

Rückwirkend auf den 1. Januar 2022 erfolgte die Fusion mit der LANDI Hüttwilen und Umgebung. Die Vorjahreswerte dieser Jahresrechnung wurden nicht angepasst.



Flurbegehungen gehören an beiden Standorten fest zum Jahresprogramm.

### 3.4 Erläuterungen zur Jahresrechnung 2022

#### Erfolgsrechnung 2022

Wie bereits erwähnt, ist nach der Fusion ein Vergleich mit den Vorjahren nur noch bedingt möglich. In den vorgängigen Darstellungen der revidierten Rechnung sind aus dem Jahr 2021 nur die Zahlen der bisherigen Landi Stammthal enthalten. Vergleichende Darstellungen mit den beiden bisherigen Landis, welche jedoch nicht Gegenstand der Revision waren, finden Sie auf den Seiten 9 und 10 dieses Berichts. Die Abweichungen dazu sind nachfolgend jeweils in Klammern angegeben.

Der Gesamtumsatz ist auf Fr. 30'145'722.-- (+ 0.3%) gestiegen. Die Entwicklungen in den einzelnen Geschäftsbereichen wurden vorgängig umfassend dargestellt. Der Ertrag der Dienstleistungen hat gegenüber dem Vorjahr deutlich abgenommen (- 16%), weil im Berichtsjahr die Entschädigung für die Geschäftsführung der Landi Untersee und Rhein weggefallen ist.

Das hat, zusammen mit einem leicht gestiegenen Warenaufwand (+2%) Auswirkungen auf die nachfolgenden Zahlen: Der Betriebsertrag beträgt Fr. 4'901'744.-- (-7%) und der Bruttogewinn Fr. 4'297'576.-- (-6%).

Der Personalaufwand liegt mit Fr. 3'057'974.-- (-2%) im Bereich der im Fusionsbericht erwähnten Prognosen. Der übrige Betriebsaufwand liegt mit Fr. 938'120.-- (-12%) vergleichsweise tief, insbesondere weil weniger Unterhalt und Reparaturen notwendig waren.

Die Abschreibungen auf Immobilien, Mobilien und Informatik beliefen sich auf Fr. 373'043.-- (-10%). Dieser Wert wird jeweils auf die steuerlichen Möglichkeiten angepasst. Das Unternehmensergebnis beläuft sich auf Fr. 253'086.--. Dieses Ergebnis ermöglicht dem Vorstand, der Generalversammlung eine Zuweisung an die Reserven von Fr. 254'000.-- vorzuschlagen.

#### Bilanz per 31. Dezember 2022

Die Bilanzsumme ist durch die Fusion auf Fr. 14'529'064.-- gestiegen. Die **Liquiditätslage** ist weiterhin sehr gut.

Unter Einbezug des Jahresgewinnes 2021 wird das **Eigenkapital** mit Fr. 6.54 Mio. oder **45%** des Gesamtkapitals ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der stillen Reserven ergibt sich weiterhin ein weit höherer Eigenfinanzierungsgrad.

#### Finanzrating der fenaco

<b>Liquidität (max. 3 Punkte)</b>	<b>3 Punkte</b>
<b>Eigenkapital (max. 3 Punkte)</b>	<b>3 Punkte</b>
<b>Ertragslage (max. 6 Punkte)</b>	<b>4 Punkte</b>
<b>Total</b>	<b>10 Punkte</b>

**AA = LANDI mit guten Kennzahlen (wie in den Vorjahren)**

Erläuterungen dazu folgen an der GV durch die Landi Treuhand.

### 3.5 Verwendung Bilanzgewinn

#### Jahresrechnung

LANDI Seebachtal Genossenschaft, 8476 Unterstammheim

##### Gewinnverwendung

##### Antrag der Verwaltung:

	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
	Fr.	Fr.
Vortrag vom Vorjahr	7'938	1'407
Statutarisches Ergebnis	<u>253'086</u>	<u>305'948</u>
<b>Bilanzergebnis</b>	<b>261'024</b>	307'355
Zuweisung an freiwillige Gewinnreserven	<b>-254'000</b>	-306'000
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<u><u>7'024</u></u>	<u><u>1'355</u></u>



Ein regelmässiger Erfahrungsaustausch im Bereich der Spezialkulturen ist für Mitarbeitende unserer Landi und Lieferanten zwingend.

### 3.6 Bericht der Revisionsstelle



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

BDO AG  
Hodlerstrasse 5  
3001 Bern

#### Bericht der Revisionsstelle zur eingeschränkten Revision

an die Generalversammlung der

#### LANDI Seebachtal, Genossenschaft, Unterstammheim

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang) der LANDI Seebachtal, Genossenschaft für das am 31. Dezember 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung sowie der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns nicht dem schweizerischen Gesetz und Statuten entspricht.

Bern, 10. März 2023

BDO AG

Sibylle Schmid

Leitende Revisorin  
Zugelassene Revisionsexpertin

i.V. Dimitri Bretting