

Azmoos, anfangs März 2017

Einladung

zur **8. Generalversammlung 2017** der Betreutes Wohnen im Bongert AG.

Wann Freitag, 7. April 2017, 19.00 Uhr

Wo Betagtenheim, Poststr. 52, Azmoos

Traktanden

1. Wahl der StimmezählerInnen
2. Protokoll der letzten Generalversammlung
3. Jahresbericht des Präsidenten 2016
4. Jahresrechnung 2016 (liegt bei); mit Bericht der Revisionsstelle
Antrag des Verwaltungsrates: Genehmigung
5. Entlastung des Verwaltungsrates
6. Gewinnverwendung (Antrag siehe Jahresrechnung)
7. Ersatzwahl in den Verwaltungsrat
Rücktritt: Walter Rissi
Wahlvorschlag: Vreni Kruse, Gemeinderätin
8. Wahl einer Laienrevisorin oder eines Laienrevisors
Antrag des Verwaltungsrates: Michael Metzler (bisher)
9. Mitteilungen / Umfrage

Die Zutrittskarten mit den Stimmcoupons werden vor der Versammlung vor dem Saaleingang abgegeben. Wir sind froh, wenn Sie einen Nachweis des Aktienbesitzes (Zertifikat, Depotschein einer Bank etc.) und einen Personalausweis dabei haben und frühzeitig erscheinen.

Unmittelbar vor unserer Versammlung findet am gleichen Ort die Versammlung der Wohnbau AG Gonzen statt. Den von den Gesellschaften offerierten Imbiss nehmen wir dann gemeinsam im Betagtenheim ein.

Die Vertretung von Aktionärinnen oder Aktionären ist mit Vollmacht zulässig.

Sie erleichtern uns die Organisation des Anlasses, wenn Sie uns Ihre Teilnahme an der Versammlung vorher mitteilen.

(Adresse: Betreutes Wohnen im Bongert AG, Bleiche 3, 9478 Azmoos;
E-Mail: paul.schlegel@bluewin.ch; Tel. 081 783 24 47)

Die Versammlungsunterlagen sind auf der Homepage einsehbar: www.bw-wartau.ch

Für den Verwaltungsrat der Betreutes Wohnen im Bongert AG
Paul Schlegel, Präsident

Beilagen: Jahresrechnung 2016
Aktienbewertung

Jahresbericht des Präsidenten über das Jahr 2017

An 6 Sitzungen behandelte der Verwaltungsrat die anfallenden Geschäfte. Dazu kamen mehrere Begehungen und Besprechungen vor Ort.

Verschiedene bauliche Anpassungen und Verbesserungen sind im Verlaufe des Berichtsjahres ausgeführt worden. Der Eingang zur Tiefgarage vom Veloraum her ist mit einer automatischen Schiebetür ausgestattet worden. Die Begehbarkeit für die Bewohnerinnen und Bewohner konnte damit deutlich verbessert werden. In den Waschküchen sind Entfeuchter installiert worden. Immer wieder kommt es vor, dass Mängel in der Haustechnik gemeldet werden. Nicht immer können die Fachleute solche Mängel bestätigen. Es kommt auch vor, dass unsachgemässe Handhabung Ursache des vermeintlichen Uebels sind. Mit gutem Grund beanstandet wird das zu häufige Ausfallen des Lifts. Die Verantwortlichen der Lieferfirma bestreiten nicht, dass die Ausfallquote nicht akzeptabel ist. Sie haben aber bis heute die eigentliche Ursache des Uebels nicht herausgefunden. Die Abklärungen sind immer noch im Gange.

Der Ablauf der GV vom 1. April 2016 ist vereinfacht worden. Der Anlass fand erstmals ganz in den Räumen des Betagtenheimes statt. Auch die Zulassungskontrolle ist so angepasst worden, dass kaum mehr lange Warteschlangen entstehen. Die Anzahl der Teilnehmenden ist recht konstant und bewegt sich bei 50 Personen. Wie in den vergangenen Jahren wurde die Versammlung unserer Gesellschaft mit jener der Wohnbau AG Gonzen koordiniert. Erfahrungsgemäss dauern die Versammlungen der beiden Gesellschaften nicht lange und es gibt mehrere Personen, die Aktien beider Gesellschaften besitzen.

Auch im Jahr 2016 war der Stand der Vermietungen erfreulich, sodass die Mieteinnahmen sich im Rahmen des Vorjahres hielten. Auch bei der Vermietung der Tiefgarageplätze gab es weitere Verbesserungen. Nur wenige Plätze sind jetzt noch frei. Der Jahresabschluss 2016 zeigt damit ein erfreuliches Bild und wird es zum zweiten Mal erlauben, eine bescheidene Dividende auszurichten.

Der Verwaltungsrat der Betreutes Wohnen im Bongert AG freut sich, dass ein guter Austausch mit dem Betagtenheim stattfindet, was den Bewohnerinnen und Bewohnern des Betreuten Wohnens zugute kommt. Die regelmässigen Einladungen zu einer Weihnachtsfeier ins Betagtenheim sind ein Ausdruck dieses guten Austausches.

Ich danke meinen Kolleginnen und Kollegen im Verwaltungsrat bestens für ihre zuverlässige Arbeit zu Gunsten des Betreuten Wohnens. Die Zusammenarbeit verlief immer angenehm und kollegial.

Paul Schlegel, Präsident des Verwaltungsrates

**Betreutes Wohnen im Bongert AG
Feldgass
9478 Azmoos**

Jahresrechnung 2016 mit Vorjahr

Inhaltsverzeichnis

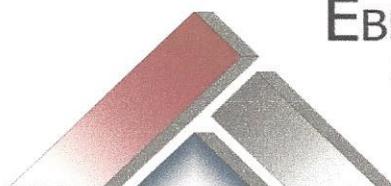
Bilanz per 31. Dezember 2016 mit Vorjahr

Erfolgsrechnung 2016 mit Vorjahr

Anhang der Jahresrechnung 2016 mit Vorjahr

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes

Mels, 8. Februar 2017



EBERLE & PARTNER

IMMOBILIEN- UND VERWALTUNGS-AG

TREUHAND UND REVISION AG

GROFSTRASSE 34 TEL. 081 720 40 60
8887 MELS WWW.EBERLE-TREUHAND.CH



Betreutes Wohnen im Bongert AG, Feldgass, 9478 Azmoos

ERFOLGSRECHNUNG VOM 01. JANUAR - 31. DEZEMBER 2016 MIT VORJAHR

	2016		Vorjahr	
	Fr.	%	Fr.	%
LIEGENSCHAFTSERTRAG				
Ertrag aus Vermietung	483'300.00		481'640.00	
Übriger Ertrag	1'475.90		1'661.65	
TOTAL LIEGENSCHAFTSERTRAG	484'775.90	100.00	483'301.65	100.00
LIEGENSCHAFTSAUFWAND				
Hypothekarzinsen	-154'553.15		-160'015.00	
Baurechtszinsen	-19'982.70		-19'982.70	
Total Hypothekar- und Baurechtszinsen	-174'535.85	-36.00	-179'997.70	-37.24
Hauswartauslagen inkl. Sozialversicherungen	-241.40		-984.27	
Total Personalaufwand	-241.40	-0.05	-984.27	-0.20
Unterhalt, Reparaturen und Ersatz	-22'898.20		-24'781.80	
Heiz- und Nebenkosten leerstehende Wohnungen	-802.30		-950.98	
Grundsteuern	-5'331.20		-5'331.20	
Defizit aus Bereitschaftskosten Gemeinde/Spitex	-2'470.00		-2'035.00	
Gebühren und Abgaben	-3'130.35		-5'987.65	
Total URE, HK/NK, Gebühren und Abgaben	-34'632.05	-7.14	-39'086.63	-8.09
Sachversicherungen	-7'484.75		-7'292.25	
Büro- und Verwaltungskosten	-15'462.10		-15'344.85	
Vermietungskosten, Inserate und Events	-5'205.65		-3'298.55	
Spesen Verwaltungsrat und Generalversammlung	-10'163.45		-10'313.75	
Total Büro- und Verwaltungsaufwand	-38'315.95	-7.90	-36'249.40	-7.50
TOTAL LIEGENSCHAFTSAUFWAND	-247'725.25	-51.10	-256'318.00	-53.03
BETRIEBLICHES ERGEBNIS	237'050.65	48.90	226'983.65	46.97
(VOR ABSCHREIBUNGEN, FINANZERFOLG UND STEUERN)				

Betreutes Wohnen im Bongert AG, Feldgass, 9478 Azmoos

ERFOLGSRECHNUNG VOM 01. JANUAR - 31. DEZEMBER 2016 MIT VORJAHR

	2016		Vorjahr	
	Fr.	%	Fr.	%
ABSCHREIBUNGEN AUF POSITIONEN DES BETRIEBLICHEN ANLAGEVERMÖGENS				
Abschreibungen immobile Sachanlagen	-161'411.50		-160'000.00	
TOTAL ABSCHREIBUNGEN AUF POSITIONEN DES BETRIEBLICHEN ANLAGEVERMÖGENS	-161'411.50	-33.30	-160'000.00	-33.11
BETRIEBLICHES ERGEBNIS (VOR FINANZERFOLG UND STEUERN)	75'639.15	15.60	66'983.65	13.86
FINANZAUFWAND UND FINANZERTRAG				
Bankzinsen und Bankspesen	-228.29		-163.35	
Total Finanzaufwand	-228.29	-0.05	-163.35	-0.03
Zinsertrag	3.25		5.20	
Total Finanzertrag	3.25	0.00	5.20	0.00
TOTAL FINANZAUFWAND UND FINANZERTRAG	-225.04	-0.05	-158.15	-0.03
JAHRESGEWINN (VOR STEUERN)	75'414.11	15.56	66'825.50	13.83
DIREKTE STEUERN				
Kantons- und Bundessteuern	-13'126.50		-11'598.25	
TOTAL DIREKTE STEUERN	-13'126.50	-2.71	-11'598.25	-2.40
JAHRESGEWINN	62'287.61	12.85	55'227.25	11.43

Betreutes Wohnen im Bongert AG, Feldgass, 9478 Azmoos

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2016 MIT VORJAHR

AKTIVEN	31.12.2016		Vorjahr	
	Fr.	%	Fr.	%
UMLAUFVERMÖGEN				
Raiffeisenbank Werdenberg, Liegenschaftskonto 42748.65	0.00		452'928.18	
Raiffeisenbank Werdenberg, Baukonto 42748.56	270.30		301.25	
Raiffeisenbank Werdenberg, Reservekonto 42748.25	164'976.00		0.00	
Raiffeisenbank Werdenberg, Dividendenkonto 42748.41	415.90		0.00	
Total flüssige Mittel	165'662.20	1.60	453'229.43	4.18
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	170.10		223.40	
Forderungen aus Heiz- und Nebenkosten	8'420.70		27'186.85	
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8'590.80	0.08	27'410.25	0.25
Forderungen ggü. ESTV (Verrechnungssteuer)	0.00		9.14	
Total übrige kurzfristige Forderungen	0.00	0.00	9.14	0.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	3'349.60		3'561.35	
Total aktive Rechnungsabgrenzungen	3'349.60	0.03	3'561.35	0.03
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	177'602.60	1.71	484'210.17	4.47
ANLAGEVERMÖGEN				
Raiffeisenbank Werdenberg, Anteilschein	200.00		200.00	
Total Finanzanlagen	200.00	0.00	200.00	0.00
Liegenschaft Feldgass, Azmoos	10'200'000.00		10'357'000.00	
Total immobile Sachanlagen	10'200'000.00	98.29	10'357'000.00	95.53
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	10'200'200.00	98.29	10'357'200.00	95.53
TOTAL AKTIVEN	10'377'802.60	100.00	10'841'410.17	100.00

Betreutes Wohnen im Bongert AG, Feldgass, 9478 Azmoos

BILANZ PER 31. DEZEMBER 2016 MIT VORJAHR

PASSIVEN	31.12.2016		Vorjahr	
	Fr.	%	Fr.	%
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-11'222.80		-16'687.95	
Mietzinsvorauszahlungen	-30'540.60		-35'670.00	
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leist.	-41'763.40	-0.40	-52'357.95	-0.48
Raiffeisenbank Werdenberg, Liegenschaftskonto 42748.65	-7'018.37		0.00	
Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	-7'018.37	-0.07	0.00	0.00
Darlehen ggü. Aktionären	0.00		-72'000.00	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-448.50		0.00	
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-448.50	0.00	-72'000.00	-0.66
Passive Rechnungsabgrenzungen	-15'683.55		-16'201.05	
Ausstehende Baurechnungen	-25'000.00		-40'000.00	
Total passive Rechnungsabgrenzungen	-40'683.55	-0.39	-56'201.05	-0.52
TOTAL KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	-89'913.82	-0.87	-180'559.00	-1.67
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL				
Raiffeisenbank Werdenberg, Hypothek 42748.17/1	-500'000.00		-500'000.00	
Raiffeisenbank Werdenberg, Hypothek 42748.27/1	-1'000'000.00		-1'000'000.00	
Raiffeisenbank Werdenberg, Hypothek 42748.37/1	0.00		-500'000.00	
Raiffeisenbank Werdenberg, Hypothek 42748.70/1	-1'000'000.00		-1'000'000.00	
Raiffeisenbank Werdenberg, Hypothek 42748.71/1	-500'000.00		-500'000.00	
Raiffeisenbank Werdenberg, Hypothek 42748.84/1	-3'088'750.00		-3'470'000.00	
Raiffeisenbank Werdenberg, Hypothek 42748.91/1	-500'000.00		0.00	
TOTAL LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	-6'588'750.00	-63.49	-6'970'000.00	-64.29
EIGENKAPITAL				
Aktienkapital	-3'600'000.00		-3'600'000.00	
Total Grundkapital	-3'600'000.00	-34.69	-3'600'000.00	-33.21
Gesetzliche Gewinnreserve	-7'000.00		-4'000.00	
Total Reserven	-7'000.00	-0.07	-4'000.00	-0.04
Gewinnvortrag	-29'851.17		-31'623.92	
Jahresgewinn	-62'287.61		-55'227.25	
Total Bilanzgewinn	-92'138.78	-0.89	-86'851.17	-0.80
TOTAL EIGENKAPITAL	-3'699'138.78	-35.64	-3'690'851.17	-34.04
TOTAL PASSIVEN	-10'377'802.60	-100.00	-10'841'410.17	-100.00

Betreutes Wohnen im Bongert AG, Feldgass, 9478 Azmoos

ANHANG DER JAHRESRECHNUNG 2016 MIT VORJAHR

Details zum Anlagevermögen

Finanzanlagen	Buchwert 01.01.2016	Zugänge 2016	Abgänge 2016	Buchwert 31.12.2016 vor Abschr.	Abschr. 2016		Buchwert 31.12.2016 nach Abschr.
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	in Fr.	in %	Fr.
Raiffeisen, Anteilsch.	200.00	0.00	0.00	200.00	0.00	0.00	200.00
Total	200.00	0.00	0.00	200.00	0.00	-	200.00

Immobilie Sachanlagen	Buchwert 01.01.2016	Zugänge 2016	Abgänge 2016	Buchwert 31.12.2016 vor Abschr.	Abschr. 2016		Buchwert 31.12.2016 nach Abschr.
	Fr.	Fr.	Fr.	Fr.	in Fr.	in %	Fr.
Lieg. Feldgass	10'357'000.00	4'411.50	0.00	10'361'411.50	161'411.50	1.56	10'200'000.00
Total	10'357'000.00	4'411.50	0.00	10'361'411.50	161'411.50	-	10'200'000.00

Anzahl Mitarbeiter

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

2016 Anzahl	Vorjahr Anzahl
< 10	< 10

Verwendete Aktiven zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten sowie Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven

31.12.2016 Fr.	Vorjahr Fr.
10'200'000.00	10'357'000.00

Bürgschaften, Garantieverpflichtungen und Pfandbestellungen zugunsten Dritter

Maximale Grundpfandverschreibung z. G. politische Gemeinde Wartau aus Baurechtszins

31.12.2016 Fr.	Vorjahr Fr.
59'948.00	59'948.00

Betreutes Wohnen im Bongert AG, Feldgass, 9478 Azmoos

ANHANG DER JAHRESRECHNUNG 2016 MIT VORJAHR (FORTSETZUNG)

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2016 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Weitere Angaben

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

Gemäss Erklärung des Verwaltungsrates vom 10. Dezember 2008 untersteht die Gesellschaft keiner ordentlichen Revision und verzichtet auf eine eingeschränkte Revision. Die vom Verwaltungsrat angeordnete freiwillige Revision wurde von Michael Metzler, Azmoos (dipl. Wirtschaftsprüfer) durchgeführt.

Der Buchwert der Liegenschaft liegt über dem Marktwert gemäss amtlicher Schätzung. Analog des Vorjahres wurde geprüft, ob eine ausserplanmässige Abschreibung notwendig ist. Da die Gesellschaft ihre Kosten im aktuellen Jahr vollumfänglich decken konnte und der Verwaltungsrat auch in Zukunft hiervon ausgeht, kann auf die Vornahme einer ausserplanmässigen Abschreibung verzichtet werden.

Basierend auf Art. 959 c OR bestehen per Bilanzstichtag keine weiteren ausweispflichtigen Positionen.

Titelinformation Aktien: Betreutes Wohnen im Bongert AG

Nennwert pro Aktie:	Fr. 1000
Brutto-Steuerwert:	Fr. 400
Pauschalabzug 30%:	Fr. 120
Steuerwert für Steuererklärung 2016:	Fr. 280
Bruttoertrag 2017 ¹ :	Fr. 15

Im Namen des Verwaltungsrates

Monika Engler

7. März 2017

¹ Vorbehältlich der Genehmigung der vom Verwaltungsrat beantragten Verwendung des Bilanzgewinnes durch die Generalversammlung vom 7. April 2017.

Prüfbericht Geschäftsjahr 2016: Betreutes Wohnen im Bongert AG

Michael Metzler
eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer
Walchstrasse 8a
CH-9478 Azmoos

Azmoos, 16. Februar 2017

An die Generalversammlung vom 7. April 2017

Als beauftragter Laienrevisor gemäss Art. 23 der Statuten habe ich die Jahresrechnung der Betreutes Wohnen im Bongert AG, Wartau, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während meine Aufgabe darin besteht, die Jahresrechnung zu prüfen und ein Prüfungsurteil abzugeben. Ich bestätige, dass ich die Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit als Laienrevisor erfülle.

Ich prüfte die Positionen und Angaben der Jahresrechnung auf der Basis von Befragungen, Stichproben und Analysen. Ferner beurteilte ich die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide und die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine ausreichende Grundlage für mein Urteil bildet.

Gemäss meiner Beurteilung entsprechen die Buchführung, die Jahresrechnung inklusive Anhang sowie die beantragte Dividendenausschüttung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten. Die Liegenschaft Feldgass, Azmoos ist in der Bilanz mit einem Wert von CHF 10'200'000 bewertet. Dieser Wert entspricht den historischen Herstellungskosten abzüglich der bereits vorgenommenen ordentlichen Abschreibungen. Gemäss Schätzung vom 18.06.2014 des Fachdienstes für Grundstückschätzung liegt der Marktwert der Liegenschaft (CHF 8'764'000) unter diesem Bilanzwert. Da die Gesellschaft in der Lage ist, ihre Vollkosten einschliesslich der planmässigen Abschreibungen zu decken, kann auf eine ausserplanmässige Abschreibung verzichtet werden. Der Verwaltungsrat hat die finanzielle Situation der Gesellschaft laufend zu überwachen. Sollte die Gesellschaft in Zukunft nachhaltig Verluste erzielen, ist die Vornahme einer ausserplanmässigen Abschreibung in Betracht zu ziehen.

Ich empfehle, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen



Michael Metzler
eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer