

## PAX-Anlage AG

Aeschenplatz 13, 4002 Basel,  
Tel. 061 / 277 64 94  
Fax: 061 / 271 25 13  
Mail: [immoverkauf@pax.ch](mailto:immoverkauf@pax.ch)  
[www.pax.ch/pax-anlage](http://www.pax.ch/pax-anlage)



## Der Semesterabschluss 2005

### Geschäftsverlauf

Die drei Standbeine der PAX-Anlage AG (Bestandesliegenschaften / Liegenschaftenverwaltung / Erstellen und Verkauf von Neubauobjekten) haben sich im ersten Halbjahr 2005 wie folgt entwickelt:

Der Fair Value - Wert der Bestandesliegenschaften hat durch den Verkauf der Liegenschaft Oskar Biderstrasse, Dübendorf auf 93.5 Mio. CHF abgenommen. Der Netto-Liegenschaftenertrag erfuhr gegenüber der Vorjahresperiode vor allem aufgrund des erwähnten Verkaufs eine Abnahme um 7.4% auf rund CHF 3.1 Mio.

Die Honorare aus Liegenschaftsverwaltung nahmen um 2.1% auf 1.55 Mio. CHF zu.

Die Entwicklungsliegenschaften haben gegenüber dem Vorjahresstand um 27.9 Mio. CHF auf 125.5 Mio. CHF zugenommen. Im ersten Semester 2005 wurden lediglich die ersten Häuser der Überbauung Seepark, Nottwil bezugsbereit. Im zweiten Halbjahr 2005 werden die Objekte in Nottwil, Rheinfelden, Stans, Neuenkirch und Teile in Kriens und Sursee fertig erstellt. Dies bedeutet die Fertigstellung von insgesamt 131 Wohnungen im Geschäftsjahr 2005. Aufgrund der witterungsbedingten Verzögerung im Bauablauf werden sich die Bezugsbereitschaften der Projekte Kriens, Sursee und Oberdorf teilweise oder ganz auf das Jahr 2006 verschieben.

Im ersten Semester 2005 wurden insgesamt 22 Objekte mit Kaufpreisen von total 12.1 Mio. CHF an Käufer übergeben. Daraus fiel ein Verkaufsgewinn von rund 1.6 Mio. CHF an (Vorjahr 2.1 Mio.). Aus dem vorgenannten Bestandesliegenschaften-Verkaufs fiel ein Gewinn von 1.3 Mio. CHF an (Vorjahr 3.2 Mio.).

Es sind derzeit bereits Kaufverträge für 84 Objekte, deren Eigentumsübergänge im 2. Semester 2005 und später erfolgen, mit Kaufpreisen von insgesamt 57.3 Mio. CHF notariell verurkundet.

Für das Jahr 2006 ist die Fertigstellung von insgesamt über 200 Wohnungen vorgesehen.

Im übrigen Ertrag wurde die Auflösung von definitiv nicht benötigten Rückstellungen verbucht.

### Gewinn / Aussichten Gesamtjahr

Der konsolidierte Semestergewinn liegt mit 6'628'613 CHF um 11.7% über dem Vorjahreswert. Ein Vergleich mit der Vorjahresperiode ist aber aufgrund der vorerwähnten Gründe nicht aussagekräftig.

Für das Gesamtjahr 2005 kann ohne bisher nicht absehbare ausserordentliche Vorfälle davon ausgegangen werden, dass der budgetierte konsolidierte Reingewinn von knapp über 11 Mo. CHF erreicht wird.

### Agenda

Die nächste Generalversammlung findet am 26. April 2006 in Luzern statt.

### PAX-Anlage AG

Basel, 24. August 2005

Der Semesterabschluss inklusive Anhänge kann am Gesellschaftssitz schriftlich bestellt werden.

## PAX-ANLAGE AG, BASEL KONSOLIDIERTE BILANZEN PER 30. JUNI

	30.06.2005	30.06.2004
	CHF	CHF
<b>AKTIVEN</b>		
Flüssige Mittel	4'151'297	3'286'751
Wertschriften	0	28'800
Forderungen Dritte	10'838'671	4'741'565
Forderungen nahestehende Gesellschaften	295'805	0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	753'129	545'971
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>16'038'902</b>	<b>8'603'087</b>
Hypothekendarlehen an Dritte	12'422'727	6'750'000
Bestandesliegenschaften	93'520'000	96'285'000
Entwicklungsliegenschaften	125'481'430	97'626'429
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>231'424'157</b>	<b>200'661'429</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>247'463'059</b>	<b>209'264'516</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Bankschulden	95'800'000	64'900'000
Verbindlichkeiten Dritte	8'961'000	8'028'499
Verbindlichkeiten nahestehende Gesellschaften	937'028	499'309
Anzahlungen für Liegenschaftsverkäufe	5'221'500	1'840'000
Passive Rechnungsabgrenzungen	4'904'624	4'166'441
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	115'824'152	79'434'249
Hypothekendarlehen von Dritten	15'500'000	20'500'000
Rückstellungen	11'032'228	13'358'753
Total langfristige Verbindlichkeiten	26'532'228	33'858'753
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>142'356'380</b>	<b>113'293'002</b>
Aktienkapital	18'000'000	18'000'000
Neubewertungsreserven	28'530'428	29'426'628
Gewinnreserven	51'947'638	42'612'162
Konsolidierter Semestergewinn	6'628'613	5'932'724
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>105'106'679</b>	<b>95'971'514</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>247'463'059</b>	<b>209'264'516</b>

## PAX-ANLAGE AG, BASEL KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNGEN

	1. Sem. 2005	1. Sem. 2004
	CHF	CHF
Mietzinsen	3'099'930	3'237'923
Gewinn aus Veräusserung von Bestandesliegenschaften	1'327'000	3'213'000
Gewinn aus Veräusserung von Entwicklungsliegenschaften	1'592'652	2'080'064
Honorar aus Liegenschaftsverwaltungen	1'548'994	1'516'660
Vermittlungsprovisionen	82'160	30'302
<b>Betriebsertrag</b>	<b>7'650'736</b>	<b>10'077'949</b>
Hypothekarzinsaufwand	- 302'554	- 313'695
Verwaltung und Unterhalt der Liegenschaften	- 630'922	- 708'639
Verwaltungsentschädigung an Dritte	- 570'443	- 587'820
<b>Rohgewinn</b>	<b>6'146'817</b>	<b>8'467'795</b>
Personalaufwand	- 747'599	- 768'440
Verwaltungsaufwand	- 595'783	- 624'473
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>4'803'435</b>	<b>7'074'882</b>
Finanzertrag	1'275'371	906'462
Finanzaufwand	- 496'773	- 251'422
Übriger Ertrag	2'442'990	188'201
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern</b>	<b>8'025'023</b>	<b>7'918'123</b>
Steuern	- 1'396'410	- 1'985'399
<b>Konsolidierter Semestergewinn</b>	<b>6'628'613</b>	<b>5'932'724</b>