

PAX-Anlage AG

Basel

Geschäftsbericht

2010

PAX-Anlage AG
Aeschenplatz 13
4002 Basel

Kotierung an der SIX Swiss Exchange AG (Immobilien-gesellschaften)

Valoren-Nummer	217834
ISIN	CH0002178348
Tel.	061 / 277 64 96
FAX	061 / 271 25 13
E-Mail	immoverkauf@pax.ch
Internet	www.pax.ch/pax-anlage

Inhaltsverzeichnis

Bericht des Verwaltungsrates über das Geschäftsjahr 2010	2
Konsolidierte Jahresrechnungen PAX-Anlage AG	
Konsolidierte Bilanzen	5
Konsolidierte Erfolgsrechnungen	6
Konsolidierte Geldflussrechnungen	7
Konsolidierte Eigenkapitalnachweise	8
Anhang zu den konsolidierten Jahresrechnungen	9
Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung der PAX-Anlage AG	23
Struktur der PAX-Anlage Gruppe	24
Corporate Governance	25
Jahresrechnungen PAX-Anlage AG	
Bilanzen	29
Erfolgsrechnungen	30
Anhang zu den Jahresrechnungen	31
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung der PAX-Anlage AG	35
Jahresergebnis, Gewinnverwendung, offene Reserven, Dividendenzahlung	36

Die wichtigsten Kennzahlen

Aktien-Kennzahlen	2010	2009	Veränderung
Kurs am 31.12.	CHF 875.00	CHF 800.00	9.4%
Jahreshoch	CHF 908.00	CHF 842.00	7.8%
Jahrestief	CHF 780.00	CHF 750.00	4.0%
Innerer Wert ¹⁾ pro Aktie	CHF 1'062.00	CHF 938.00	13.2%
P/E - Ratio	6.4	6.6	
Performance 1 Jahr	11.1%	1.6%	
Performance 5 Jahre	24.3%	13.5%	
Performance 10 Jahre	149.2%	128.5%	
Anzahl Aktionäre	2'574	2'623	-1.9%

Gesellschafts-Kennzahlen	2010	2009	Veränderung
Konzerngewinn	CHF 24.5mio	CHF 21.9mio	11.7%
Bilanzsumme	CHF 441.6mio	CHF 451.6mio	-2.2%
Innerer Wert ¹⁾	CHF 191.1mio	CHF 168.9mio	13.1%
Eigenkapitalrendite	12.8%	13.0%	
Eigenkapitalquote	43.3%	37.4%	
Börsenkapitalisierung	CHF 157.5mio	CHF 144.0mio	9.4%

Immobilien-Kennzahlen	2010	2009	Veränderung
Anzahl Liegenschaften	14	19	
Marktwert Immobilien-Portfolio	CHF 114.0mio	CHF 129.0mio	-11.6%
Bruttorendite	7.26%	7.42%	-2.2%
Leerstandsquote in % Sollmietertrag	2.26%	3.10%	-27.1%

¹⁾ Innerer Wert ist das Eigenkapital nach Swiss GAAP FER per Stichtag

Bericht des Verwaltungsrates über das Geschäftsjahr 2010

Sehr geehrte Damen und Herren

Der Wohnimmobilienmarkt Schweiz hat auch 2010 von der nach wie vor vorhandenen Zuwanderung aus den EU-Staaten sowie von den tiefgebliebenen Hypothekarzinsen profitiert. Die erwartete Erhöhung der Leitzinsen durch die Schweizerische Nationalbank ist 2010 ausgeblieben. Die Preise für Eigentumswohnungen sind im 2010 nach einer stagnierenden Periode im 2009 wieder auf den Wachstumspfad zurückgekehrt. Investitionen in Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen waren im 2010 beliebt. Dies führte insbesondere in Städten mit einem begrenzten Angebot zu steigenden Preisen im 2010.

In den letzten Monaten ist aufgrund der erneuten Preissteigerungen bei den Wohnimmobilien eine Diskussion über eine bevorstehende Immobilienblase entfacht. Die meisten Analysten, wie auch die PAX, verneinen, dass derzeit eine Immobilienblase besteht. Die Preisanstiege sind in den meisten Regionen der Schweiz auf die Zuwanderung und die Attraktivität des Eigenheims aufgrund der tiefen Zinsen zurückzuführen und sind nicht die Folge von spekulativen Kräften. Einige Analysten erwarten, dass die Schweizerische Nationalbank in der ersten Jahreshälfte 2011 eine erste Zinserhöhung von 0.25% vornehmen wird. Trotz erwartetem Zinsanstieg werden die Zinsen 2011 auf historisch tiefem Niveau bleiben und die Nachfrage nach Eigentumswohnungen weiterhin begünstigen. Ferner geht man derzeit davon aus, dass die Zuwanderung aus dem EU-Raum auch 2011 anhalten wird. Ein Abflachen der Preise bei den Eigentumswohnungen erwarten wir angesichts dieser Marktbedingungen für 2011 nicht.

Auch der Markt für Mietwohnungen zeigte sich 2010 robust und verzeichnete aufgrund der nicht abbrechenden Nachfrage steigende Mietzinsen. Für 2011 gehen die meisten Analysten trotz tieferem Referenzzinssatz von weiter steigenden Mietzinsen aus.

Die negativen Auswirkungen der Finanzkrise auf den Büroflächenmarkt fielen weniger gravierend aus, als erwartet. Die Bürobeschäftigung hat sich im 2010 rasch wieder erholt und sorgte für eine entsprechende Nachfrage nach Büroflächen. Für 2011 erwartet man eine moderate Nachfrage nach zusätzlichen Büroflächen. Insbesondere in städtischen Regionen kann es zu einem Anstieg der Mietzinsen für Büroflächen kommen. In allen anderen Regionen muss mit sinkenden Mietzinsen gerechnet werden. Gegen Ende 2011 wird

aufgrund der Fertigstellung zahlreicher Bürobauten ein Überangebot an Büroflächen prognostiziert. Aufgrund dieser Marktaussichten werden wir Investitionen in dieses Marktsegment nur selektiv vorantreiben.

Die PAX-Anlage AG setzte die hervorragenden Marktbedingungen zu ihren Gunsten um und steigerte den konsolidierten Reingewinn gegenüber dem Vorjahr um 11.7% auf TCHF 24'486.

Die Zunahme gegenüber dem Vorjahr wurde hauptsächlich durch den Verkauf von Entwicklungs- und Bestandesliegenschaften sowie durch das verbesserte Finanzergebnis erzielt. Nachstehend erlauben wir uns, Ihnen die wichtigsten Ergebnisse aus den Geschäftsbereichen Erstellen und Verkaufen von Liegenschaften (Eigenheimen, Miet-, Büro- und Gewerbeliegenschaften), Halten von Liegenschaften (Wohn- und Gewerbeliegenschaften), Dienstleistungen (Liegenschaftsverwaltungen und Vermittlungen) und grundpfandgesicherte Finanzierungen an Dritte zu erläutern.

Erstellen und Verkaufen von Liegenschaften

Bestandesliegenschaften

Bei den Bestandesliegenschaften (Wohn- und Gewerbeliegenschaften) streben wir nach wie vor an, unser Portefeuille durch den Verkauf von älteren Liegenschaften, die Erstellung von Neubauten sowie den Zukauf von neuen Liegenschaften laufend zu verjüngen. Mit Besitzesantritt im Berichtsjahr wurden die Liegenschaften in Aegerten, Salismatte; Arosa, Untere Waldpromenade; Bürglen, Gartenstrasse; Ipsach, Huebstrasse und Lenzburg, Othmarsingerstrasse für insgesamt TCHF 17'000 verkauft.

Aus dem Verkauf von Bestandesliegenschaften resultierte 2010 ein Gewinn von TCHF 2'190 (Vorjahr Verlust von TCHF 71).

Entwicklungsliegenschaften

Die Erstellung und der Verkauf von Entwicklungsliegenschaften, u.a. Eigentumswohnungen, Reihenhäusern, Büro- und Gewerbeliegenschaften, wurde auch im 2010 vorangetrieben. Im Berichtsjahr wurden total 301 Einheiten in Wohnliegenschaften (Vorjahr 361) vollendet. Unter dem Vorbehalt von bauverzögernden Witterungsbedingungen rechnen wir damit, dass im 2011 insgesamt 458 Objekte fertiggestellt werden können.

Die Gewinne aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften nahmen um TCHF 2'373 (+10.9%) auf TCHF 24'191 zu. Im Berichtsjahr wurden total 329 Einheiten in Wohnliegenschaften mit Besitzesantritt 2010

veräussert (Vorjahr 316). Die PAX-Anlage AG konnte somit den Bestand an Entwicklungsliegenschaften aus früheren Jahren abbauen. Die vereinnahmten Kaufpreise beliefen sich auf TCHF 195'930 (Vorjahr TCHF 196'488).

Die Leerstandskosten für nicht verkaufte Einheiten betragen im 2010 TCHF 477 (Vorjahr TCHF 658). Die Leerstandskosten sind in der Position „Verwaltung und Unterhalt der Liegenschaften“ in der Erfolgsrechnung auf Seite 6 enthalten.

Mehr Details zu unseren Neubauaktivitäten finden Sie im Internet unter:

<http://www.pax.ch/01-immobilien.html>.

Verkauf allgemein

In der Regel leisten die Käufer bei der Reservation des Kaufobjektes eine Anzahlung zwischen 10% und 20% des Verkaufspreises. Der Restkaufpreis wird bei Bezug des Kaufobjektes fällig. Die Anzahlungen aus Liegenschaftsverkäufen betragen per 31.12.2010 TCHF 16'852 (Vorjahr TCHF 16'918).

Für den Verkauf von gruppeneigenen Liegenschaften fielen im Berichtsjahr Vermittlungsprovisionen gegenüber Dritten von TCHF 1'448 (Vorjahr TCHF 1'488) an.

Die Verkaufsaufwendungen erfuhren 2010 eine Steigerung von 33% auf TCHF 102 gegenüber dem Vorjahr.

Halten von Liegenschaften

Die Abnahme des Verkehrswertes der Bestandesliegenschaften um insgesamt TCHF 15'020 auf neu TCHF 114'010 (-11.6%) ist einerseits durch den Verkauf der vorher erwähnten Liegenschaften in Aegerter, Arosa, Bürglen, Ipsach und Lenzburg begründet. Andererseits wurde bei der Liegenschaft in Fahrweid eine Wertberichtigung von TCHF 250 aufgrund des sanierungsbedürftigen Flachdaches vorgenommen. Diese Berichtigung erfolgte im Rahmen der Bewertung der Marbet Immobilien AG, Luzern. Der Wert der Entwicklungsliegenschaft im Bau in Bürglen hat gemäss dem Zahlungsstand von TCHF 2'388 auf TCHF 4'488 (+87.9%) zugenommen. Im Vergleich zum Vorjahresbestand haben die Verkehrswerte aufgrund der aktuellen Verkehrswertschätzungen des unabhängigen Schätzers, Marbet Immobilien AG, Luzern, um rund TCHF 210 abgenommen. Die einzelnen Verkehrswertveränderungen sind auf Seite 15 ersichtlich.

Der Netto-Mietzinsertrag erfuhr im 2010 gegenüber dem Vorjahr eine Abnahme von 8.3% auf TCHF 8'526 und ist durch den Verkauf der vorerwähnten Liegen-

schaften begründet. Die Leerstandsquote beträgt per Jahresende neu 2.3% (Vorjahr 3.1%) der Sollmiet-erträge.

Der Liegenschaftsaufwand für die Bestandesliegenschaften inklusive Verwaltung erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 28% auf TCHF 1'732. Darin enthalten ist eine Rückstellung von TCHF 400 für diverse Reparaturen an der Mietliegenschaft in Rothenburg. Ohne diese Rückstellung würde sich der Liegenschaftsaufwand inklusive Verwaltung auf Vorjahresniveau belaufen. Der Aufwand (inkl. der erwähnten Rückstellung) beträgt somit 20.3% der erzielten Nettomietzinseinnahmen (Vorjahr 14.5%). Der Liegenschaftsaufwand für die Bestandesliegenschaften ist in der Position „Verwaltung und Unterhalt der Liegenschaften“ in der Erfolgsrechnung auf Seite 6 enthalten.

Der Hypothekarzinsaufwand nahm insgesamt um TCHF 113 auf TCHF 1'180 ab. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen durch die Verringerung des Hypothekarvolumens sowie die vorteilhaften Refinanzierungen, bedingt durch das allgemein günstige Zinsniveau der 2010 abgelaufenen Hypotheken, begründet.

Dienstleistungen (Liegenschaftsverwaltung und Vermittlungen)

Die ImmoTest Bau- und Verwaltungs-AG verwaltet nebst den Liegenschaften von Dritten auch die Liegenschaften der PAX, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG. Aufgrund von Mandatsabgängen von Dritten sowie der Reduktion des zu verwaltenden Liegenschaftsportefeuilles der PAX, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG infolge von Liegenschaftsverkäufen erwirtschaftete die Liegenschaftsverwaltung TCHF 455 weniger als im Vorjahr. Nach Abzug der für die örtlichen Verwaltungen bezahlten Verwaltungsentschädigungen konnte die ImmoTest Bau- und Verwaltungs-AG Honorare von netto TCHF 1'759 (-16.3% gegenüber Vorjahr) erzielen.

Vermittlungsaktivitäten werden vornehmlich für eigene Objekte, teilweise aber auch für nahe stehende Gesellschaften und Dritte, wahrgenommen.

Grundpfandgesicherte Finanzierungen an Dritte

Es werden grundpfandgesicherte Finanzierungen an ausgewählte Darlehensnehmer gewährt. Aufgrund von Rückzahlungen sowie weniger Neugeschäften nahm der Bestand der Finanzierungen an Dritte 2010 um TCHF 4'330 auf TCHF 21'380 (-16.8%) ab. Aus

den geleisteten Finanzierungen an Dritte resultierte ein Zinsertrag von TCHF 971 (minus TCHF 273 gegenüber Vorjahr), welcher im Finanzertrag auf Seite 6 enthalten ist. Per 31.12.2010 bestand ein Zinsausstand von TCHF 2. Es sind per 31.12.2010 keine Ausfälle zu verzeichnen. Aufgrund der seit längerem ausbleibenden Amortisation eines Hypothekarschuldners wurde eine Wertberichtigung in Höhe von TCHF 105 gebildet. Das besagte Darlehen wurde mittlerweile durch die PAX gekündigt.

Weitere nennenswerte Ereignisse

Personalaufwand

Aufgrund der Fusion der Ergänzungskasse der PAX-Leben mit der Pensionskasse der PAX, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft per 1.01.2010, mit welcher die PAX-Anlage AG eine Anschlussvereinbarung hat, wurde die Arbeitgeberbeitragsreserve der Ergänzungskasse aktiviert und erfolgswirksam verbucht. Dies erhöhte die Position „Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserve“ in der Bilanz bzw. reduzierte den Personalaufwand um TCHF 134.

Rückstellungen

Von den per 30.06.2010 enthaltenen kurzfristigen Rückstellungen von TCHF 6'000 für allfällige Garantiarbeiten an der Überbauung Jänzipark in Sarnen konnten per 31.12.2010 TCHF 2'000 aufgelöst werden. Für zwei hängige Rechtsfälle im Kanton Fribourg wurden Rückstellungen von TCHF 705 gebildet. Weiter wurde 2010 die Praxis für die VR-Honorare geändert. Bis anhin wurden die VR-Honorare nach Vorliegen des Geschäftsergebnisses festgelegt und flossen nicht mehr als Aufwand in das betroffene Geschäftsjahr ein. In den vergangenen Abschlüssen war im Aufwand jeweils die Zahlung der VR-Honorare des vergangenen Geschäftsjahres enthalten. 2010 wurden erstmalig für alle Gesellschaften der PAX-Anlage Gruppe Rückstellungen für VR-Honorare gebildet, welche auch in die Berichterstattung miteinfließen.

Finanzaufwand / Finanzertrag

Der Nettozinsertrag erhöhte sich um TCHF 1'929 auf TCHF 2'080. Dies ist einerseits auf die Verringerung des Zinsaufwandes um 40.4% auf TCHF 2'348 als Folge der Reduktion der kurzfristigen Bankvorschüsse um 12.9% sowie auf das allgemein tiefe Zinsniveau zurückzuführen. Andererseits nahm der Zinsertrag von Dritten um 8.3% auf TCHF 4'428 zu. Darin enthalten sind die Zinserträge aus den vorher erwähnten grundpfandgesicherten Finanzierungen sowie die Verzinsungen der geleisteten Landkaufpreiszahlungen und Werkpreisakontozahlungen bei

den Entwicklungsliegenschaften durch die Totalunternehmer.

Gruppenstruktur

Die per 31.08.2009 erworbene Morandini AG wurde per 1.01.2010 in die PAX Invest AG fusioniert. Die Tochtergesellschaft PAX-Liegenschaften AG verlegte aufgrund des Beschlusses der ausserordentlichen Generalversammlung vom 20.12.2010 ihren Sitz per 23.12.2010 von Sursee (LU) nach Meggen (LU). Die aktuelle Gruppenstruktur wird auf Seite 24 dargestellt.

Corporate Governance

Wie im Vorjahr haben wir im vorliegenden Geschäftsbericht das Kapitel der Corporate Governance auf die Darstellung der variablen Grössen beschränkt. Die detaillierten Informationen und Offenlegungen sind im Internet unter www.pax.ch/pax-anlage jederzeit abrufbar.

Aktienkurs der PAX-Anlage AG

Im Verlauf des vergangenen Geschäftsjahres bewegte sich der Kurs zwischen CHF 780 und CHF 908. Per 31.12.2010 betrug der Aktienkurs an der Börse CHF 875 (Vorjahr CHF 800).

Dividende der PAX-Anlage AG

Aufgrund des wiederum erfreulichen Jahresergebnisses ist es möglich, der Generalversammlung eine ordentliche Dividende von CHF 14.00 (Vorjahr ordentliche Dividende von CHF 11.00 sowie CHF 2.00 Jubiläumsdividende) zu beantragen. Dies ergibt eine Performance der Aktie für das Geschäftsjahr 2010 von 11.1% (Vorjahr 1.6%).

Nennenswerte Geschäfte nach dem 31.12.2010

Die Bestandesliegenschaften Nidau, Gerberweg sowie Bürglen, Schützenstrasse (Stand 9.03.2011) konnten für total CHF 7'200 mit Besitzesantritt 2011 verkauft werden. Weiter wurde für insgesamt TCHF 5'052 Bauland in Oberuzwil und Zofingen erworben.

Aussicht auf das Geschäftsjahr 2011

Die bereits getätigten Verkäufe bestärken uns in der Erwartung, auch im laufenden Geschäftsjahr ein gutes Ergebnis erzielen zu können.

Dank

Der Verwaltungsrat möchte an dieser Stelle den Aktionären für das unserer Gesellschaft entgegengebrachte Vertrauen bestens danken. Gleichzeitig dankt der Verwaltungsrat all denen, die zum guten Jahresergebnis beigetragen und sich für unsere Gesellschaft eingesetzt haben.

Basel, 9. März 2011

Für den Verwaltungsrat:

Hans-Ulrich Ming, Präsident

Konsolidierte Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

Konsolidierte Bilanzen	Anmerkung im Anhang	31.12.2010		31.12.2009	
		CHF	CHF	CHF	CHF
AKTIVEN					
Umlaufvermögen					
Flüssige Mittel			12'909'217		11'947'101
Sonstige Forderungen Dritte			702'063		6'524'748
Forderungen nahe stehende Gesellschaften	9.1.		412'298		2'411'774
Entwicklungsliegenschaften (Promotion)	8.		283'611'606		269'567'976
Aktive Rechnungsabgrenzungen			895'798		815'831
Total Umlaufvermögen			298'530'982		291'267'430
Anlagevermögen					
Finanzanlagen					
Hypothekendarlehen an Dritte	5.	21'380'000		25'709'883	
Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	5.	3'205'468	24'585'468	3'188'156	28'898'039
Immobilie Sachanlagen					
Bestandesliegenschaften	5./7.	114'010'000		129'030'000	
Entwicklungsliegenschaften (Bestand)	5./7.	4'487'500	118'497'500	2'387'500	131'417'500
Total Anlagevermögen	5.		143'082'968		160'315'539
TOTAL AKTIVEN			441'613'950		451'582'969
PASSIVEN					
Fremdkapital					
Kurzfristige Verbindlichkeiten					
Bankschulden	4.	144'900'000		166'400'000	
Verbindlichkeiten Dritte	9.3.	4'103'546		5'180'064	
Verbindlichkeiten nahe stehende Gesellschaften	9.2.	296'250		296'250	
Anzahlungen Liegenschaftsverkäufe		16'852'382		16'917'600	
Rückstellungen kurzfristig	6.	5'405'321		0	
Passive Rechnungsabgrenzungen		11'563'972	183'121'471	26'103'792	214'897'706
Langfristige Verbindlichkeiten					
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4.	30'600'000		35'725'000	
Hypotheken nahe stehende Gesellschaften	4./9.2.	10'000'000		5'000'000	
Darlehen nahe stehende Gesellschaften	4./9.2.	15'000'000		15'000'000	
Rückstellungen	6.	11'811'101	67'411'101	12'024'508	67'749'508
Total Fremdkapital			250'532'572		282'647'214
Eigenkapital					
Aktienkapital			18'000'000		18'000'000
Gewinnreserven			148'595'755		129'018'503
Jahresgewinn			24'485'623		21'917'252
Total Eigenkapital			191'081'378		168'935'755
TOTAL PASSIVEN			441'613'950		451'582'969

Konsolidierte Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

Konsolidierte Erfolgsrechnungen	Anmerkung im Anhang	2010		2009	
		CHF	CHF	CHF	CHF
Mietzinsen	7.4.		8'525'997		9'300'323
Hypothekarzinsaufwand Dritte/nahe stehende Gesellschaften	10.1.		-1'180'499		-1'293'360
Verwaltung und Unterhalt der Liegenschaften			-2'208'674		-2'011'020
Rohgewinn Liegenschaftsrechnung			5'136'824		5'995'943
Honorare aus Liegenschaftsverwaltung Dritte/nahe stehende Gesellschaften			2'791'516		3'246'033
Vermittlungsprovisionen von nahe stehenden Gesellschaften			1'648'243		1'549'181
Verwaltungsentschädigungen Dritte			-1'032'583		-1'143'957
Dienstleistungsertrag netto			8'544'000		9'647'200
Ergebnis aus Entwicklungliegenschaften (Promotion)					
Verkauf Entwicklungliegenschaften	8.	195'929'782		196'488'115	
Erstellungskosten der verkauften Entwicklungliegenschaften		-171'738'460	24'191'322	-174'669'814	21'818'301
Vermittlungsprovisionen an Dritte			-1'448'319		-1'487'852
Betriebsertrag netto			31'287'003		29'977'649
Veränderung Marktwerte von Bestandesliegenschaften	5./7.		-210'000		-20'678
Gewinn/Verlust aus Veräusserung von Bestandesliegenschaften			2'190'000		-70'721
Personalaufwand			-1'664'775		-1'517'835
Verwaltungsaufwand			-1'717'492		-1'672'177
Betriebsergebnis			29'884'736		26'696'237
Finanzergebnis					
Finanzertrag Dritte	10.2.	4'427'721		4'089'710	
Finanzaufwand Dritte/nahe stehende Gesellschaften	10.3.	-2'347'970	2'079'751	-3'938'786	150'924
Übriger Ertrag			286'475		226'554
Jahresergebnis vor Steuern			32'250'962		27'073'715
Steuern	10.4.		-7'765'339		-5'156'463
Jahresgewinn			24'485'623		21'917'252

Konsolidierte Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

Konsolidierte Geldflussrechnungen	Anmerkung im Anhang	2010		2009	
		CHF	CHF	CHF	CHF
Jahresgewinn			24'485'623		21'917'252
Gewinn aus Veräusserung von Bestandesliegenschaften			-2'190'000		-190'000
Erfolgswirksame Ab-/Aufwertung des Anlagevermögens			298'016		-335'078
Veränderung Bestand Entwicklungliegenschaften (Promotion)			-14'043'630		-17'536'577
Veränderung latente Steuerrückstellungen	6.		-213'419		-1'742'910
Veränderung sonstige Rückstellungen	6.		-594'667		-40'250
Veränderung Forderungen/Verbindlichkeiten Dritte			4'746'167		-5'638'496
Veränderung Forderungen/Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Gesellschaften			1'999'477		-1'977'825
Veränderung aktive/passive Rechnungsabgrenzungen			-8'619'788		17'445'092
Veränderung der Anzahlungen für Liegenschaftsverkäufe			-65'218		-11'065'844
Geldfluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cash Flow)			5'802'561		835'364
Investitionen					
Auszahlung von Hypothekendarlehen an Dritte	5.	-19'201'176		-7'289'897	
Investitionen in Entwicklungliegenschaften (Bestand)	5.	-2'100'000		-2'387'500	
Investitionen in Beteiligungen		0	-21'301'176	-10'395'711	-20'073'108
Devestitionen					
Rückzahlungen von Hypothekendarlehen an Dritte	5.	23'425'731		14'494'378	
Verkauf von Bestandesliegenschaften		17'000'000	40'425'731	15'270'000	29'764'378
Geldfluss aus Investitionstätigkeit			19'124'555		9'691'270
Dividendenzahlung für das Vorjahr			-2'340'000		-1'980'000
Veränderung von kurzfristigen Bankschulden			-21'500'000		14'400'000
Rückzahlung von Hypothekendarlehen von Dritten			-5'125'000		-17'207'951
Aufnahme von Hypotheken/Darlehen nahe stehende Gesellschaften			5'000'000		0
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit			-23'965'000		-4'787'951
Veränderung der flüssigen Mittel			962'116		5'738'684
Flüssige Mittel zu Jahresbeginn			11'947'101		6'208'417
Flüssige Mittel zu Jahresende			12'909'217		11'947'101
Veränderung der flüssigen Mittel			962'116		5'738'684

Konsolidierte Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

Konsolidierte Eigenkapitalnachweise

	Aktienkapital CHF	Gewinnreserven CHF	Total Eigenkapital CHF
Eigenkapital per 01.01.2009	18'000'000	130'998'504	148'998'504
Jahresgewinn		21'917'251	21'917'251
Dividenden		-1'980'000	-1'980'000
Eigenkapital per 31.12.2009	18'000'000	150'935'755	168'935'755
Eigenkapital per 01.01.2010	18'000'000	150'935'755	168'935'755
Jahresgewinn		24'485'623	24'485'623
Dividenden		-2'340'000	-2'340'000
Eigenkapital per 31.12.2010	18'000'000	173'081'378	191'081'378

Per 31.12.2010 gibt es kein genehmigtes oder bedingtes Kapital (unverändert zum Vorjahr).

Das Aktienkapital von TCHF 18'000 ist in 180'000 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 100 aufgeteilt. Die PAX-Anlage AG hält keine eigenen Aktien. Von den Gewinnreserven entfallen TCHF 9'406 (Vor-

jahr TCHF 8'344) auf nicht ausschüttbare gesetzliche und statutarische Reserven aller Gesellschaften der PAX-Anlage Gruppe.



Zwischen Herbst 2008 und Frühjahr 2010 entstand in Granges-Paccot die Überbauung Agy mit 28 Eigentumswohnungen und 12 Reiheneinfamilienhäusern.

Angewendete Rechnungslegungs-Grundsätze

Grundlagen

Der vorliegende konsolidierte Jahresabschluss basiert auf den Einzelabschlüssen der Gesellschaften der PAX-Anlage Gruppe gemäss nachstehendem Konsolidierungskreis. Die Gruppengesellschaften werden nach der Methode der Vollkonsolidierung in den konsolidierten Jahresabschluss einbezogen. Alle Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen zwischen den konsolidierten Gesellschaften werden eliminiert. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der angelsächsischen Purchase-Methode (unter Anwendung der Neubewertung), d.h. der Beteiligungsbuchwert der Obergesellschaft wird dem anteilmässigen Eigenkapital des Tochterunternehmens im Zeitpunkt des Erwerbs bzw. der Erstkonsolidierung gegenübergestellt.

Konsolidierungskreis

Zum Konsolidierungskreis gehören die PAX-Anlage AG, Basel sowie folgende Tochtergesellschaften:

fasst. Aus Gründen der Vergleichbarkeit wurden CHF 410'000 in der Periode des Vorjahres vom Steueraufwand in den Verwaltungsaufwand umgegliedert.

Im 2010 wurden beim Ausweis der VR-Entschädigungen von Cash auf Accrual Basis umgestellt. Somit sind sowohl die ausbezahlten VR-Honorare für 2009 als auch die abgegrenzten VR-Honorare für 2010 im Personalaufwand des Geschäftsjahres 2010 enthalten. Der zusätzlich verbuchte Aufwand beträgt somit TCHF 300.

Bestandesliegenschaften

Die Bilanzierung der Liegenschaften in den konsolidierten Jahresrechnungen erfolgt zu Verkehrswerten. Bezüglich der Methode zur Ermittlung dieser Verkehrswerte wird auf Seite 16 verwiesen. Die halbjährlich ermittelten Wertveränderungen werden nach Swiss GAAP FER erfolgswirksam erfasst.

Entwicklungsliegenschaften

Entwicklungsliegenschaften werden aufgeteilt in "Entwicklungsliegenschaften (Promotion)" zwecks

Konsolidierungskreis der PAX-Anlage Gruppe	31.12.2010	31.12.2009
	Beteiligungsquote	Beteiligungsquote
Firma, Sitz		
PAX Wohnbauten AG, Sachseln	100%	100%
PAX Invest AG, Basel	100%	100%
PAX-Liegenschaften AG, Meggen	100%	100%
PAX Immotrade AG, Sachseln	100%	100%
PAX Real Estate AG, Sarnen	100%	100%
PAX Construct AG, Sarnen	100%	100%
Immotest Bau- und Verwaltungs-AG, Basel	100%	100%
Morandini AG, Basel *)	0%	100%

*) wurde per 1.1.2010 in die PAX Invest AG fusioniert

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die konsolidierten Jahresrechnungen vermitteln ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER, dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften. Die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind nachfolgend zusammengefasst.

Im Berichtszeitraum wurde der Aufwand für die Kapitalsteuer unter der Position Verwaltungsaufwand er-

Veräusserung, welche im Umlaufvermögen ausgewiesen werden, sowie „Entwicklungsliegenschaften (Bestand)“ im Anlagevermögen, welche nach Fertigstellung in den Bestand aufgenommen werden.

Die Aktivierung der Entwicklungsliegenschaften erfolgt aufgrund des aktuellen Baufortschritts bzw. den entsprechend geleisteten Anzahlungen. Gewinnanteile werden beim Verkauf fertiggestellter Objekte im Zeitpunkt des vertraglichen Übergangs von Nutzen und Gefahr auf den Käufer (Antritt) erfasst.

Die Fremdkapitalkosten werden dem Finanzaufwand belastet und somit nicht aktiviert.

Konsolidierte Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

Hypothekendarlehen, Darlehen und kurzfristige Forderungen

Hypothekendarlehen, Darlehen und kurzfristige Forderungen werden zum Nominalwert bilanziert. Erkennbare Forderungsverluste werden wertberichtigt.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten werden in der Bilanz zum Nominalwert erfasst. Zu den kurzfristigen Verbindlichkeiten zählen Verbindlichkeiten, die innerhalb von 12 Monaten nach dem Bilanzstichtag zu erfüllen sind, resp. bei denen ein Mittelabfluss innerhalb der operativen Tätigkeit wahrscheinlich ist. Alle übrigen Verbindlichkeiten sind langfristig.

Rückstellungen

Rückstellungen stellen rechtliche oder faktische Verpflichtungen dar. Sie werden auf jeden Bilanzstichtag auf Basis der wahrscheinlichen Mittelabflüsse bewertet.

Steuern

Die fälligen und geschuldeten Steuern werden unter den passiven Rechnungsabgrenzungen ausgewiesen. Die latenten Steuern sind in den Rückstellungen enthalten. Die latenten Steuern werden mit einem nach dem Sitzkanton abhängigen Maximalsatz auf zeitlich befristete Bewertungsdifferenzen berechnet. Die jährliche Abgrenzung basiert auf einer bilanzorientierten Sichtweise und berücksichtigt alle zukünftigen ertragssteuerlichen Auswirkungen.

Die Veränderung der latenten Steuern aus der Anpassung der Verkehrswerte der Liegenschaften wird

erfolgswirksam verbucht. Der für den Jahresbericht angewendete Steuersatz für latente Steuern beträgt 22.47% (Vorjahr 22.00%) gemäss aktuellsten Berechnungen.

Transaktionen mit nahe stehenden Personen und Gesellschaften

Als nahe stehende Personen werden Mitglieder der Geschäftsleitung und Verwaltungsräte der Gesellschaften der PAX-Gruppe zusammengefasst. Als nahe stehende Gesellschaften gelten die PAX Holding (Genossenschaft) und PAX, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG. Schuld- und Forderungsverhältnisse mit den PAX-Gruppengesellschaften gehen aus den zusätzlichen Angaben zur konsolidierten Bilanz hervor. Laufende Kontokorrente werden nicht verzinst.

Zu den Transaktionen mit nahe stehenden Personen und Gesellschaften zählen insbesondere die Erbringung von Dienstleistungen im Bereich der Immobilien. Darunter fallen die Verwaltung und der Verkauf von Liegenschaften der PAX, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG.

Vorsorgeverpflichtungen nach FER 16

Es besteht eine Vorsorgeeinrichtung, worin die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der PAX-Anlage Gruppe versichert sind. Die PAX-Anlage Gruppe beabsichtigt nicht, wirtschaftlichen Nutzen aus den Überdeckungen am Bilanzstichtag zu ziehen. Daher wird nur die Arbeitgeberbeitragsreserve aktiviert. Die Überdeckung stellt den Anteil der PAX-Anlage Gruppe an den freien Mitteln der angeschlossenen Vorsorgeeinrichtung dar.

Vorsorgeverpflichtungen

Arbeitgeberbeitragsreserve (AGBR) in CHF	Nominalwert 31.12.2010	Verwendungs- Verzicht 31.12.2010	Andere Wert- berichtigungen 31.12.2010	Bilanz		Ergebnis aus AGBR im Personalaufwand	
				31.12.2010	31.12.2009	2010	2009
Vorsorgeeinrichtungen	3'205'468	0	0	3'205'468	3'188'156	-97'558 ¹⁾	-97'499
Total	3'205'468	0	0	3'205'468	3'188'156	-97'558	-97'499

¹⁾ Im laufenden Jahr wurde die AGBR-Beitragsreserve mit -TCHF 19 verzinst.

Die erfolgswirksame Integration der Ergänzungskasse reduzierte den Aufwand um TCHF 134.

Erläuterungen zu den wesentlichen Bestandteilen der Jahresrechnungen

	31.12.2010 CHF	31.12.2009 CHF
--	-------------------	-------------------

1. Eigentumsbeschränkungen auf Aktiven

Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen

Bestandesliegenschaften	76'160'000	68'650'000
Entwicklungsliegenschaften (Promotion)	3'500'000	3'500'000
Total Grundpfandrechte nominell (Bestandeslieg.)	76'290'000	106'578'000
Total Grundpfandrechte nominell (Entwicklungslieg.)	32'553'000	2'900'000
Total Grundpfandrechte hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	58'500'000	56'360'000
Beanspruchte Hypothekarkredite von Dritten und nahe stehenden Gesellschaften	40'600'000	40'725'000

2. Brandversicherungswerte der Sachanlagen

Bestandesliegenschaften	143'441'455	166'055'055
-------------------------	-------------	-------------

Die Bauvorhaben sind im Rahmen der Bauherrenversicherung gedeckt.

3. Angaben über bedeutende Aktionäre

	Beteiligungsquote	Beteiligungsquote
PAX Holding (Genossenschaft), Basel	48.06%	47.90%
Nürnberger Versicherungsgruppe, D-Nürnberg	13.34%	13.33%
PAX, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel	8.40%	9.56%



Ausblick von der Überbauung Hobacher Nord in Kriens.

Konsolidierte Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

4. Angaben über bestehende Finanzierungen

Finanzierungen													
Beträge in TCHF	Kreditart (Anz. Kredite) Zinssatz	Geldmarktkredite (13) 0.34% - 1.20%		Nachrangige Darlehen (1) 3.95%	Festhypotheken								Total
		Geldmarktkredite (4) 0.77% - 1.06%			(1) 3.27%	(1) 3.45%	(1) 3.25%	(1) 3.63%	(1) 1.98%	(3) 1.76% - 3.75%	(1) 1.99%	(1) 3.00%	
Amortisation		keine	keine	keine	keine	250 p.a.	keine	keine	keine	keine	keine	keine	
Fälligkeit													
2011		101'900			1'400								103'300
2012			43'000			7'300							50'300
2013				15'000			2'500						17'500
2014								2'900					2'900
2015									6'500				6'500
2016										13'000			13'000
2018											2'000		2'000
2019												5'000	5'000
Total Finanzierungen		101'900	43'000	15'000	1'400	7'300	2'500	2'900	6'500	13'000	2'000	5'000	200'500
davon Bankschulden													
2011		101'900											101'900
2012			43'000										43'000
Total Bankschulden		101'900	43'000										144'900
davon langfristige Finanzverbindlichkeiten													
2011					1'400								1'400
2012						7'300							7'300
2013							2'500						2'500
2014								2'900					2'900
2015									6'500				6'500
2016										8'000			8'000
2018											2'000		2'000
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten					1'400	7'300	2'500	2'900	6'500	8'000	2'000		30'600
davon nachrangige Darlehen nahe stehende Gesellschaften													
2013				15'000									15'000
Total nachrangige Darlehen nahe stehende Gesellschaften				15'000									15'000
davon Hypotheken nahe stehende Gesellschaften													
2016										5'000			5'000
2019												5'000	5'000
Total Hypotheken nahe stehende Gesellschaften										5'000	5'000		10'000
Total Finanzierungen		101'900	43'000	15'000	1'400	7'300	2'500	2'900	6'500	13'000	2'000	5'000	200'500

Bezüglich der Sicherstellungen verweisen wir auf die Tabellen auf Seite 11.

Die 2011 fälligen langfristigen Verbindlichkeiten im Betrage von TCHF 1'400 per 31.12.2010 werden voraussichtlich erneuert.

Konsolidierte Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

5. Anlagespiegel

In CHF	Hypothekar-Darlehen an Dritte	Bestandesliegenschaften	Entwicklungsliegenschaften (Bestand)	Aktiven aus Arbeitgeberbeitragsreserven	Total Anlagevermögen
2009					
Bilanzwert am 01.01.2009	32'914'364	111'470'000	0	2'992'400	147'376'764
Zugänge	7'289'897		1'450'000		8'739'898
Zugang aus Investition in Beteiligungen		32'500'678			32'500'678
Übertrag ab Entwicklungsliegenschaften (UV)		160'000	937'500		1'097'500
Abgänge	-14'494'378	-15'080'000			-29'574'378
Zunahme der Marktwerte		1'094'426		195'756	1'290'182
Abnahme der Marktwerte / Wertberichtigungen		-1'115'104			-1'115'104
Bilanzwert am 31.12.2009	25'709'883	129'030'000	2'387'500	3'188'156	160'315'539
Anschaffungswerte	25'709'883	91'764'723	2'387'500	3'188'156	123'050'262
2010					
Bilanzwert am 01.01.2010	25'709'883	129'030'000	2'387'500	3'188'156	160'315'539
Zugänge	19'201'176		2'100'000	134'219	21'435'395
Abgänge	-23'425'731	-14'810'000			-38'235'731
Zunahme der Marktwerte		70'000			70'000
Abnahme der Marktwerte / Wertberichtigungen	-105'328	-280'000		-116'907	-502'236
Bilanzwert am 31.12.2010	21'380'000	114'010'000	4'487'500	3'205'468	143'082'968
Anschaffungswerte	21'485'328	80'979'014	4'487'500	3'205'468	110'157'310

6. Rückstellungsspiegel

	Latente Steuer-rückstellung	Sonstige Rückstellungen	Total Rückstellungen
2009 in CHF			
Bilanzwert am 01.01.2009	10'636'036	84'600	10'720'636
Zugang aus Investition in Beteiligungen	3'087'032		3'087'032
Auflösung	-1'742'910	-40'250	-1'783'160
Bilanzwert am 31.12.2009	11'980'158	44'350	12'024'508
davon kurzfristige Rückstellungen			0
2010 in CHF			
Bilanzwert am 01.01.2010	11'980'158	44'350	12'024'508
Umgliederung		6'000'000	6'000'000
Bildung		1'405'333	1'405'333
Verwendung			0
Auflösung	-213'419	-2'000'000	-2'213'419
Bilanzwert am 31.12.2010	11'766'739	5'449'683	17'216'422
davon kurzfristige Rückstellungen		5'405'321	5'405'321

Erläuterung zu sonstigen/kurzfristigen Rückstellungen

Der Bestand per 31.12.2010 zeigt Rückstellungen für zwei hängige Rechtsfälle im Kanton Fribourg über TCHF 705, eine Rückstellung für einen Gebäudeunterhalt der Bestandesliegenschaft in Rothenburg über TCHF 400 sowie die Rückstellung der VR-Entschädigungen 2010 von TCHF 300. Die 2010 umgegliederte Rückstellung von TCHF 6'000 waren im Abschluss per 31.12.2009 noch in der Position Passive Rechnungsabgrenzungen enthalten. Sie betreffen das im 2010 abgeschlossene Projekt Sarnen, Jänzipark und wurden für allfällige Garantieleistungen gebildet. Nach Auflösung von TCHF 2'000 im Berichtsjahr verbleiben noch TCHF 4'000. Diese Rückbehalte laufen bis zu 5 Jahren, können aufgrund ihrer Natur aber jederzeit fällig werden und sind deshalb kurzfristig ausgewiesen.

Konsolidierte Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

7. Bestandesliegenschaften

7.1. Übersicht Objekte

Objekt	Baujahr	Renovationen	Land (m2)	Nettowoohnfläche (m2)	Leerstand (%) zum Soll-Mietzins	Nettomietzins (Soll) pro Jahr in CHF	Verkehrswerte per 31.12.2010 in CHF
Wohn-Liegenschaften							
Aegerten, Salimatte 2, 4 (Abgang 2010)	1962	1987	2'097			n/a	0
Arosa, Untere Waldpromenade (Abgang 2010)	1971	2007	1'374			n/a	0
Bürglen, Gartenstrasse 5 (Abgang 2010)	1974	2005	1'197			n/a	0
Bürglen, Kreuzackerstr. 4, 7	2008		2'890	1'292	0.73	262'448	4'470'000
Genève, Rue Prévost-Martin 36, 36bis	1965	1997	1'106	4'185	0.00	1'042'680	13'370'000
Gland, Rte de Cité Ouest 21 - 29	1971	1997	7'554	6'177	4.90	1'175'343	15'160'000
Ipsach, Huebstrasse 6 (Abgang 2010)	1972		1'579			n/a	0
Lausanne, Chemin des Pervenches 10	1964	1987	1'105	1'310	0.00	235'438	2'840'000
Lenzburg, Othmarsingerstrasse 29a (Abgang 2010)	2006		1'376			n/a	0
Neuchâtel, Chemin de Belleroche 1 - 7	1969	1992	3'247	3'250	1.14	633'736	8'170'000
Nidau, Gerberweg 18, 20 *)	1957	2006/7	1'018	588	29.81	90'444	1'300'000
Oberkulm, Neudorfstr. 8, 10	2007		2'577	1'688	6.10	310'768	5'370'000
Renens, Rue de Lausanne 61	1970	1994	1'989	1'542	0.00	314'921	4'200'000
Steinach, Bahnstrasse 7/9	1997		5'229	4'406	7.48	811'152	13'280'000
Versoix, Route de Sauvigny 33-41	1960	1996	4'608	2'192	0.00	430'310	5'750'000
Riehen, Baurechtsgrundstück Nr.1700/Grendelgasse				5'485		111'218	2'220'000
Total Wohn-Liegenschaften				32'115	3.20	5'418'458	76'130'000
Gewerbe-Liegenschaften							
Aarau, Buchserstrasse	2007		1'267	2'194	0.00	465'930	7'640'000
Fahrweid, Querstrasse 17	1987	2008	21'624	15'511	1.06	1'299'987	14'830'000
Rothenburg, Station-Ost 1	1966	2008	46'927	20'000	0.00	1'088'640	15'410'000
Total Gewerbe-Liegenschaften				37'705	0.48	2'854'557	37'880'000
Total Bestandesliegenschaften				69'820	2.26	8'273'015	114'010'000
Wohn-Liegenschaften im Bau							
Bürglen, Schützenstrasse *)	2011		2'985	1'648		321'840	4'487'500
Total Wohn-Liegenschaften im Bau				1'648		321'840	4'487'500
Total Bestandesliegenschaften im Bau				1'648		321'840	4'487'500

*) Für folgende Bestandesliegenschaften wurden Kaufverträge mit Besitzesantritt 2011 für insgesamt TCHF 7'200 verurkundet:
 – Nidau, Gerberweg 18, 20
 – Bürglen, Schützenstrasse

Konsolidierte Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

7.2. Verkehrswerte und Veränderungen im Berichtsjahr

Objekt	Verkehrswerte per 31.12.2009 in CHF	Zugänge	Abgänge	Umklas- sierungen	Veränderungen Verkehrswerte	Verkehrswerte per 31.12.2010 in CHF
Wohn-Liegenschaften						
Aegerten, Salismatte 2, 4 (Abgang 2010)	2'750'000	-2'750'000			0	0
Arosa, Untere Waldpromenade (Abgang 2010)	4'690'000	-4'690'000			0	0
Bürglen, Gartenstrasse 5 (Abgang 2010)	2'080'000	-2'080'000			0	0
Bürglen, Kreuzackerstr. 4, 7	4'470'000				0	4'470'000
Genève, Rue Prévost-Martin 36, 36bis	13'350'000				20'000	13'370'000
Gland, Rte de Cité Ouest 21 - 29	15'150'000				10'000	15'160'000
Ipsach, Huebstrasse 6 (Abgang 2010)	2'150'000	-2'150'000			0	0
Lausanne, Chemin des Pervenches 10	2'840'000				0	2'840'000
Lenzburg, Othmarsingerstrasse 29a (Abgang 2010)	3'140'000	-3'140'000			0	0
Neuchâtel, Chemin de Belleroche 1 - 7	8'170'000				0	8'170'000
Nidau, Gerberweg 18, 20 *)	1'300'000				0	1'300'000
Oberkulm, Neudorfstr. 8, 10	5'360'000				10'000	5'370'000
Renens, Rue de Lausanne 61	4'180'000				20'000	4'200'000
Steinach, Bahnstrasse 7/9	13'300'000				-20'000	13'280'000
Versoix, Route de Sauverny 33-41	5'750'000				0	5'750'000
Riehen, Baurechtsgrundstück Nr. 1700/Grendelgasse	2'230'000				-10'000	2'220'000
Total Wohn-Liegenschaften	90'910'000	-14'810'000			30'000	76'130'000
Gewerbe-Liegenschaften						
Aarau, Buchserstrasse	7'630'000				10'000	7'640'000
Fahrweid, Querstrasse 17	15'080'000				-250'000	14'830'000
Rothenburg, Station-Ost 1	15'410'000				0	15'410'000
Total Gewerbe-Liegenschaften	38'120'000				-240'000	37'880'000
Total Bestandesliegenschaften	129'030'000	-14'810'000			-210'000	114'010'000
Wohn-Liegenschaften im Bau						
Bürglen, Schützenstrasse *)	2'387'500	2'100'000				4'487'500
Total Wohn-Liegenschaften im Bau	2'387'500	2'100'000				4'487'500
Total Bestandesliegenschaften im Bau	2'387'500	2'100'000				4'487'500

Konsolidierte Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

7.3. Verkehrswerte nach Geografie (Sprachregionen)

Region	31.12.2010		31.12.2009	
	TCHF	in %	TCHF	in %
Deutschschweiz				
Wohn-Liegenschaften	26'640	23%	41'470	32%
Gewerbe-Liegenschaften	37'880	34%	38'120	30%
Total	64'520	57%	79'590	62%
Französische Schweiz				
Wohn-Liegenschaften	49'490	43%	49'440	38%
Total	49'490	43%	49'440	38%
Gesamt-Total	114'010	100%	129'030	100%

Die Verkehrswerte per 31.12.2010 wurden wie im Vorjahr durch die Marbet Immobilien AG, Luzern geschätzt. Die ermittelten Verkehrswerte basieren auf der Ertragswertmethode. Bei dieser Methode werden die Soll-Mietzinsenerträge mit einem objektbezogenen Kapitalisierungssatz kapitalisiert.

Für die Ertragswerte wurden je nach Unterhaltsbedarf der Liegenschaften Kapitalisierungssätze zwischen 5.0% und 9.4% (Vorjahr 5.0% bis 10.0%) zugrundegelegt.

Sämtliche Liegenschaften befinden sich zu 100% im Eigentum der PAX-Anlage Gesellschaften.

7.4. Übersicht über die 5 grössten Mieter

	In % von Gesamt-Mietertrag
Boa AG	13.1%
Heineken Switzerland AG	7.6%
Beratungsdienste für Ausbildung und Beruf	4.8%
Redfox AG	3.2%
Weiss Georg Lebensmittel AG	2.5%
Total	31.2%

Im Berichtsjahr sind keine Neuzugänge zu verzeichnen. Mit Besitzeserwerb 2010 wurden folgende Liegenschaften verkauft und sind aus dem Bestand ausgeschieden: Aegerten, Salismatte; Arosa, Untere Waldpromenade; Bürglen, Gartenstrasse; Ipsach, Huebstrasse und Lenzburg, Othmarsingerstrasse.

Der Leerstand gemessen an den Sollmieterträgen beläuft sich auf 2.3% (Vorjahr 3.1%). Die 5 grössten Mieter generieren zusammen insgesamt 31.2% (Vorjahr 28.8%) aller Mietzinsen.

7.5. Übersicht langfristige Mietverträge (Gewerbe-Liegenschaften)

Mieter	Vertragsdauer	Restlaufzeit	In % von Gesamt-Mietertrag
Boa AG	2023	13	13.1%
Heineken Switzerland AG	2012	2	7.6%
Beratungsdienste für Ausbildung und Beruf	2017	7	4.8%
Redfox AG	2016	6	3.2%
Weiss Georg Lebensmittel AG	2016	6	2.5%
Zimmermann Architekten Aarau AG	2013	3	0.8%
Atelier Lutz & Guggisberg	2018	8	0.5%
Unischliff AG	2018	8	0.3%
Levelplus GmbH	2013	3	0.2%
Total			33.0%



Die Überbauung Sunpark in Würenlos mit zwei Mehrfamilienhäusern mit je 10 Eigentumswohnungen wird im Sommer 2011 bezugsbereit.



Die Überbauung Countrypark mit 68 Eigentumswohnungen und sechs Einfamilienhäusern wurde im Herbst 2010 fertiggestellt.

Konsolidierte Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

8. Entwicklungsliegenschaften (Promotion)

8.1. Übersicht Objekte

Liegenschaft	Anzahl Objekte	Land (m2)	Nettowohnfläche (m2)	Anlagewert in CHF per 31.12.2010	Anlagewert in CHF per 31.12.2009
Wohn-Liegenschaften					
Aadorf, Wiesenpark	21	3'595	2'615	0	947'691
Agno, Residenza Vedeggio	72	8'001	5'618	12'146'165	0
Alpnach, Pilatuspark	47	9'390	6'153	3'041'458	7'504'065
Ascona, Residenza Monte Verità	22	2'909	2'169	13'056'802	7'552'262
Beckenried, Erlen	21	4'008	2'610	614'033	598'038
Bellinzona, Via Zorzi	46	4'942	4'920	9'134'257	238'880
Benglen, Zentrum	44	1'316	5'918	2'109'455	2'109'455
Bern, Acherli	107	19'764	11'728	6'709'654	18'318'742
Bürglen, Schützenstrasse	14	2'985	1'635	986'673	2'743'311
Davos, Caselva	10	1'589	1'567	0	2'119'772
Davos, Montana Vista	5	752	483	0	677'491
Davos, Mühlehof	41	6'273	3'983	17'340'375	7'778'533
Fribourg, Charmettes	249	5'479	11'854	20'027'550	10'839'056
Fribourg, Rue François d'Alt	32	3'621	6'400	4'146'816	4'093'657
Frick, Grubenstrasse	32	7'119	3'360	0	6'307'502
Granges-Paccot, Agy	40	7'325	4'573	3'194'964	12'771'621
Grenchen, Hinzihöfli	37	8'417	in Planung	2'253'603	2'253'602
Hausen, Residenza Verde	14	2'437	1'541	3'690'448	0
Kirchberg, Hofstattweg	75	11'571	7'565	24'374'900	4'274'900
Kriens, Hobacher Nord	36	13'064	5'263	15'797'213	8'445'318
Kriens, Schällennmatt	36	3'534	4'025	0	8'184'283
Liestal, Ostenberg	26	4'466	2'706	4'000'000	0
Locarno, Delta	50	2'429	3'614	0	2'773'577
Losone, Residenza Ai Faggi	74	8'292	6'828	14'883'163	0
Luzern, Schädritstrasse	28	4'799	3'594	0	3'169'275
Mendrisio, Residenza le 2 Magnolie	85	8'130	7'163	11'024'742	0
Naters, Vista Sempione	32	3'162	3'529	3'301'291	0
Olten, Bleichmattstrasse	15	5'787	2'374	2'975'327	2'975'127
Orselina, Verbano	42	28'822	3'712	7'346'067	16'666'290
Rapperswil, Schweizstrasse	18	2'430	2'140	2'389'334	5'451'617
Sachseln, Wissibach	62	14'443	7'377	0	8'414'020
Sarnen, Terrassenstrasse	11	7'239	1'605	1'487'787	1'487'787
Schafisheim, Paradiesstrasse	10	4'710	1'689	0	4'461'461
St. Gallen, Watt	62	15'476	6'806	17'703'403	24'357'103
Stallikon, Countrypark	74	9'727	7'186	11'800'685	25'407'839
Stansstad, Acheregg	16	3'132	2'151	3'424'225	3'419'275
Steffisburg, Zentrum	50	7'282	in Planung	5'009'697	4'999'623
Viganello, Alborella	56	4'404	4'729	0	19'704'068
Wilten, Seefuren	3	848	355	1'292'125	1'923'837
Würenlos, Sunpark	20	3'447	2'549	8'170'000	2'823'637
Würenlos, Twinhouse	21	3'521	2'706	2'310'396	2'310'396
Total Wohn-Liegenschaften	1'756	270'637	166'793	235'742'608	238'103'111
Gewerbe-Liegenschaften					
Rothenburg, Logistik-Center Post	1	23'657	7'675	10'159'811	5'085'448
Rothenburg, Station-Ost Bauland	1	23'270		2'000'000	2'500'000
Wädenswil/Au, Baurecht		5'639		3'500'000	3'500'000
Total Gewerbe-Liegenschaften	2	52'566	7'675	15'659'811	11'085'448
Mix-Liegenschaften					
Bern, Murtenstrasse	129	13'328	30'643	32'209'144	20'379'401
Total Mix-Liegenschaften	129	13'328	30'643	32'209'144	20'379'401
Total Entwicklungsliegenschaften (Promotion)	1'887	336'531	205'111	283'611'563	269'567'960

Konsolidierte Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

8.2. Bauvollendung und Verkaufsstand							
Liegenschaft	Anzahl Objekte	Bauvollendung (Fertigstellung)		Verkaufsstand per 09.03.2011:			
		bis 2010	bis Jahr	Verkauft mit Besitzeintritt bis 31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012	Unverkauft Stand per 09.03.2011
Wohn-Liegenschaften							
Aadorf, Wiesenpark	21	21		21			0
Agno, Residenza Vedeggio	72		2012			10	62
Alpnach, Pilatuspark	47	35	offen	18	7		22
Ascona, Residenza Monte Verità	22		2011		12		10
Beckenried, Erlen	21		2012				21
Bellinzona, Via Zorzi	46		2012			4	42
Benglen, Zentrum	44		offen				44
Bern, Acherli	107	107		93	14		0
Bürglen, Schützenstrasse	14	14		10	4		0
Davos, Caselva	10	10		10			0
Davos, Montana Vista	5	5		5			0
Davos, Mühlehof	41		2011		41		0
Fribourg, Charmettes	249		2011		249		0
Fribourg, Rue François d'Alt	32		offen				32
Frick, Grubenstrasse	32	32		32			0
Granges-Paccot, Agy	40	40		33	4		3
Grenchen, Hinzihöfli	37		offen				37
Hausen, Residenza Verde	14		2011		5		9
Kirchberg, Hofstattweg	75		2011		4		71
Kriens, Hobacher Nord	36		2011		28		8
Kriens, Schällematt	36	36		36			0
Liestal, Ostenberg	26		2012				26
Locarno, Delta	50	50		50			0
Losone, Residenza Ai Faggi	74		2012				74
Luzern, Schädritstrasse	28	28		28			0
Mendrisio, Residenza le 2 Magnolie	85		2013				85
Naters, Vista Sempione	32		2012				32
Olten, Bleichmattstrasse	15		offen				15
Orselina, Verbano	42	42		28	2		12
Rapperswil, Schweizstrasse	18	18		12	6		0
Sachseln, Wissibach	62	62		49	5		8
Sarnen, Terrassenstrasse	11		offen				11
Schafisheim, Paradiesstrasse	10	10		10			0
St. Gallen, Watt	62	62		24	21		17
Stallikon, Countrypark	74	74		47	14		13
Stansstad, Acheregg	16		offen				16
Steffisburg, Zentrum	50		offen				50
Viganello, Alborella	56	56		56			0
Wilten, Seefuren	3	3		1			2
Würenlos, Sunpark	20		2011		9		11
Würenlos, Twinhouse	21		2012				21
Total Wohn-Liegenschaften	1'756	705		563	425	14	754
Gewerbe-Liegenschaften							
Rothenburg, Logistik-Center Post	1		2011		1		0
Rothenburg, Station-Ost Bauland	1				1		0
Wädenswil/Au, Baurecht							0
Total Gewerbe-Liegenschaften	2	0		0	2	0	0
Mix-Liegenschaften							
Bern, Murtenstrasse	129		2012		129		0
Total Mix-Liegenschaften	129	0		0	129	0	0
Total Entwicklungsliegenschaften (Promotion)	1'887	705		563	556	14	754

Konsolidierte Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

8.3. Anlagewerte nach Geografie (Sprachregionen)

Region	31.12.2010		31.12.2009	
	TCHF	in %	TCHF	in %
Deutschschweiz				
Wohn-Liegenschaften	140'783	50%	163'464	61%
Mix-Liegenschaften	32'209	11%	20'379	8%
Gewerbe-Liegenschaften	15'660	5%	11'085	4%
Total	188'652	66%	194'929	72%
Französische Schweiz				
Wohn-Liegenschaften	27'369	10%	27'704	10%
Total	27'369	10%	27'704	10%
Italienische Schweiz				
Wohn-Liegenschaften	67'591	24%	46'935	18%
Total	67'591	24%	46'935	18%
Gesamt-Total	283'612	100%	269'568	100%

Nebst den Gewerbeliegenschaften in Rothenburg und Wädenswil und der Mix-Liegenschaft in Bern setzt sich das Portefeuille der Entwicklungsliegenschaften (Promotion) mehrheitlich aus Wohnliegenschaften mit Eigentumswohnungen und Reiheneinfamilienhäusern (Projekte in Beckenried, Stallikon und Granges-Paccot) zusammen. Sämtliche Objekte sind bis zum Verkauf im Alleineigentum der PAX-Anlage Gesellschaften. Sobald der Käufer die Anzahlung geleistet hat und das unwiderrückliche Zahlungsverprechen einer Bank für den Restkaufpreis vorliegt, wird die Eigentumsübertragung vorgenommen. Diese findet in der Regel vor dem Besitzeserwerb statt.

Im Geschäftsjahr 2010 wurden Objekte zum Preis von TCHF 195'930 veräussert. Für weitere 570 Objekte

zum Preis von TCHF 249'254 konnten per 9.03.2011 Verträge mit Besitzeserwerb ab 01. Januar 2011 verurkundet werden.

Für die Kaufpreiszahlungen liegen in der Regel unwiderrückliche Zahlungsverprechen von Banken vor.

Der Anlagewert entspricht den Landkaufpreiszahlungen sowie den Teilzahlungen an Totalunternehmer, respektive bei offener Abrechnung an die verschiedenen Unternehmer, gemäss dem entsprechenden Baufortschritt. Zudem beinhaltet der Anlagewert die aktivierten Gewinnanteile.

Per 31.12.2010 sind noch 40 unverkaufte Tiefgaragenplätze (Ennetmoos, Löwenweg; Kriens, Hobacher Süd; Kriens, Schällenmatt und Aadorf, Wiesenpark) sowie 3 Bastelräume (St. Gallen, VonWilpark) mit insgesamt CHF 43 (per 31.12.2009 16 Objekte zu CHF 16) in der Bilanz erfasst und in den vorstehenden Tabellen 8.1-8.3 nicht enthalten.

Anzahlungen für Objekte deren Nutzen und Gefahren noch nicht auf die Käufer übergegangen sind, werden in den Verbindlichkeiten separat ausgewiesen.

Bei folgenden Projekten ist die rechtskräftige Baubewilligung noch ausstehend:

Benglen, Zentrum; Fribourg, Rue François d'Alt; Grenchen, Hinzihöri; Olten, Bleichenmattstrasse; Sarnen, Terrassenstrasse; Stansstad, Acheregg; Steffisburg, Zentrum; Würenlos, Twinhouse. Alle anderen Projekte sind rechtskräftig baubewilligt.

In der Überbauung Alpnach, Pilatuspark kann ein Mehrfamilienhaus mit 12 Wohnungen aufgrund der noch ausstehenden Verlegung einer Hochspannungseileitung in den Boden derzeit nicht erstellt werden.

Im laufenden Jahr (2011) wurde für die Erstellung von Entwicklungsliegenschaften Bauland in Oberuzwil und Zollikofen für TCHF 5'052 erworben.



Eines von vier Mehrfamilienhäusern der Überbauung Mühlehof in Davos.

Weitere Angaben zu den konsolidierten Jahresrechnungen

9. Weitere Angaben zu den konsolidierten Bilanzen

	31.12.2010 CHF	31.12.2009 CHF
9.1. Forderungen gegenüber nahe stehenden Gesellschaften		
Forderungen nahe stehende Gesellschaften		
Kontokorrent PAX, Schweiz. Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel	412'298	2'411'774
	412'298	2'411'774
9.2. Verbindlichkeiten gegenüber nahe stehenden Gesellschaften		
Verbindlichkeiten nahe stehende Gesellschaften		
Kontokorrent PAX Holding (Genossenschaft), Basel	296'250	296'250
	296'250	296'250
Hypotheken nahe stehende Gesellschaften		
PAX, Schweiz. Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel	10'000'000	5'000'000
	10'000'000	5'000'000
Darlehen nahe stehende Gesellschaften (Nachrangiges Darlehen)		
PAX Holding (Genossenschaft), Basel	15'000'000	15'000'000
	15'000'000	15'000'000
9.3. Verbindlichkeiten Dritte		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4'017'774	5'101'934
Sonstige Verbindlichkeiten Dritte	85'772	78'130
	4'103'546	5'180'064

10. Weitere Angaben zu den konsolidierten Erfolgsrechnungen

10.1. Hypothekarzinsaufwand Dritte/nahe stehende Gesellschaften

	31.12.2010 CHF	31.12.2009 CHF
Hypothekarzinsaufwand Dritte	983'682	1'135'408
Hypothekarzinsaufwand nahe stehende Gesellschaften	196'817	157'951
	1'180'499	1'293'360

10.2. Finanzertrag Dritte

Finanzertrag Dritte	4'427'721	4'089'710
	4'427'721	4'089'710

10.3. Finanzaufwand Dritte/nahe stehende Gesellschaften

Finanzaufwand Dritte	1'600'746	3'285'273
Finanzaufwand nahe stehende Gesellschaften	592'500	592'500
Bankspesen und -kommissionen	154'724	61'014
	2'347'970	3'938'786

10.4. Steuern

Ertragssteuern	7'978'758	6'899'373
Latente Steuern	-213'419	-1'742'910
	7'765'339	5'156'463

11. Transaktionen mit nahe stehenden Personen und Gesellschaften

Die vereinnahmten Honorare bezüglich der Verwaltung der Liegenschaften von nahe stehenden Gesellschaften betragen 4.53% der Nettomietzinsen im Betrage von TCHF 2'443 (Vorjahr TCHF 2'739). Die vereinnahmten Provisionen aus der Vermittlungstätigkeit bei der Veräusserung von Liegenschaften nahe stehender Personen betragen zwischen 1.0% und 1.5% der Verkaufspreise von TCHF 1'648 (Vorjahr TCHF 1'549).

12. Risikobeurteilung

Der Verwaltungsrat nimmt mindestens einmal im Jahr eine Beurteilung der relevanten Risiken vor. Die Ergebnisse dieser Beurteilung sind in der konsolidierten Jahresrechnung berücksichtigt. Details siehe Seite 26.

13. Zusätzliche Angaben zu den Vergütungen an Verwaltungsräte und Geschäftsleitung sowie deren Beteiligungen gemäss Art. 663b^{bis} OR und Art. 663c OR.

Betreffend der Vergütungen an und Beteiligungen der Verwaltungsräte und Geschäftsleitung nach Art. 663b^{bis} OR und Art. 663c OR verweisen wir auf den Anhang des Einzelabschlusses der PAX-Anlage AG, Basel ab Seite 34.

14. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Zeitraum vom Bilanzstichtag 31.12.2010 bis zur Genehmigung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 9. März 2011 sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte per 31. Dezember 2010 zur Folge haben oder an dieser Stelle offen gelegt werden müssen.

Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die konsolidierte Jahresrechnung der PAX-Anlage AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang, Seiten 5 bis 22, für das am 31. Dezember 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der konsolidierten Jahresrechnung in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER, dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer konsolidierten Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat 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 konsolidierte 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 konsolidierte Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der konsolidierten 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 konsolidierten 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 konsolidierten 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 konsolidierten Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die konsolidierte Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare 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 Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der konsolidierten Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung zu genehmigen.

Basel, 9. März 2011

Ernst & Young AG

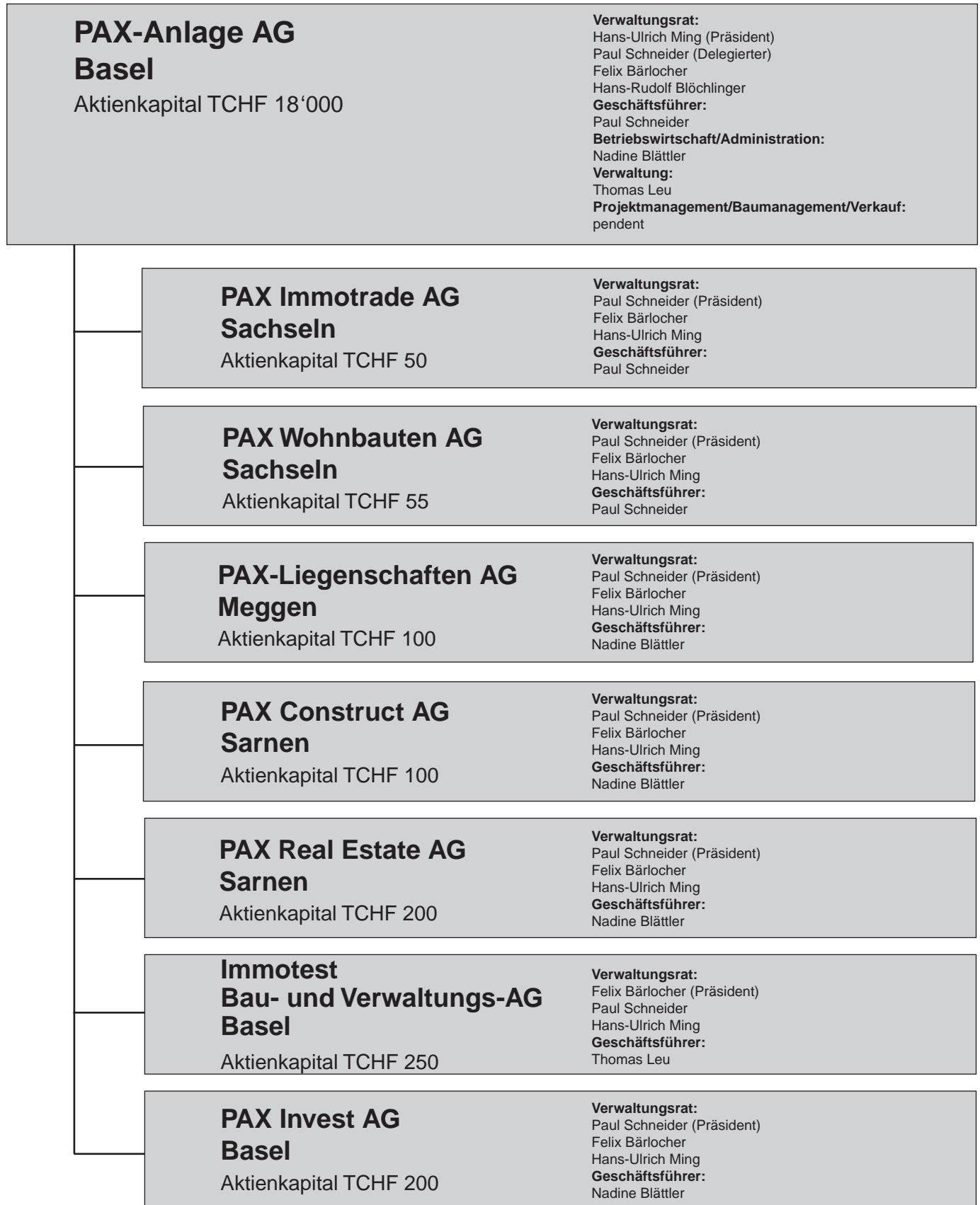
Hannes Bühler
Zugelassener
Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Daniel Zaugg
Zugelassener
Revisionsexperte

PAX-Anlage AG

Struktur der PAX-Anlage Gruppe per 31.12.2010

Die PAX-Anlage AG ist an sämtlichen Tochtergesellschaften zu 100% beteiligt.



Revisionsstelle: Ernst & Young AG, Basel

Corporate Governance

Corporate Governance ist die Gesamtheit der auf das Aktionärsinteresse ausgerichteten Grundsätze, die unter Wahrung von Entscheidungsfähigkeit und Effizienz auf der obersten Unternehmensebene Transparenz und ein ausgewogenes Verhältnis von Führung und Kontrolle anstreben.

Im Nachfolgenden geben wir die gemäss der Richtlinie der SIX Exchange Regulation empfohlenen Informationen wieder. Sie finden diese Informationen als Zusammenfassung im vorliegenden Geschäftsbericht. Die detaillierten Angaben können Sie im Internet abrufen unter www.pax.ch/pax-anlage.

1 Konzernstruktur und Aktionariat

Konzernstruktur

Die Organisationsstruktur ist auf Seite 24 des vorliegenden Geschäftsberichtes dargestellt. Die PAX-Anlage AG ist zusammen mit den auf Seite 24 aufgeführten Tochtergesellschaften, welche alle zu 100% im Eigentum der PAX-Anlage AG sind, in folgenden Geschäftsgebieten tätig: Erstellen und Verkauf von Liegenschaften (Eigenheimen, Miet-, Büro- und Gewerbeliegenschaften), Halten von Mietliegenschaften (Wohn- und Gewerbeliegenschaften), Dienstleistungen (Liegenschaftsverwaltungen und Vermittlungen) und grundpfandgesicherte Finanzierungen an Dritte.

Die Aktien der PAX-Anlage AG sind an der SIX Swiss Exchange AG (Immobilien-gesellschaften) mit der Valoren-Nummer 217834 kotiert. Die Börsenkapitalisierung beträgt per 31.12.2010 CHF 157.5mio (Vorjahr CHF 144.0mio). Die Tochtergesellschaften sind an keiner Börse kotiert.

Bedeutende Aktionäre

Die Hauptaktionäre sind im Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung auf Seite 11 aufgeführt. Im Geschäftsjahr 2010 sind keine Offenlegungsmeldungen von Beteiligungen nach Art. 20 BEHG eingegangen. Es bestehen keine Aktionärsbindungsverträge.

Kreuzbeteiligungen

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

2 Kapitalstruktur

Ordentliches Kapital

Das ordentliche Aktienkapital von CHF 18mio ist in 180'000 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 100 aufgeteilt. PAX-Anlage AG hält keine eigenen Aktien.

Genehmigtes, bedingtes Kapital, Genussscheine, Partizipationsscheine

Per 31.12.2010 besteht kein genehmigtes oder bedingtes Kapital. Die PAX-Anlage AG hat keine Partizipationsscheine oder Genussscheine ausgeben.

Kapitalveränderungen

In den letzten 3 Jahren fanden keine Kapitalveränderungen statt. Es sind keine Kapitalerhöhungen pending.

Übertragungsbeschränkungen

Es werden gemäss Statuten keine Nominee-Eintragungen im Aktienregister vorgenommen. Aufgrund der Bestimmungen betreffend des Liegenschaftserwerbs durch Personen im Ausland werden Aktienüberträge auf Personen im Ausland nur in Einzelfällen und mit Genehmigung des Verwaltungsrates im Aktienregister eingetragen. Diese Bestimmung gilt, da die PAX-Anlage AG mehrheitlich Anlagen und Bauvorhaben im Sektor Wohnliegenschaften in der Schweiz innehat.

Optionen und Wandelanleihen

Es sind keine Wandelanleihen oder Optionen ausstehend.

3 Verwaltungsrat

Gemäss Richtlinien der SIX Exchange Regulation werden an dieser Stelle die beruflichen Tätigkeiten, die Mandate und Interessensbindungen pro Verwaltungsratsmitglied erwähnt. Die durch die Verwaltungsräte der PAX-Anlage AG wahrgenommenen Mandate in den Tochtergesellschaften sind auf Seite 24 des Geschäftsberichtes bereits aufgeführt. Sämtliche vier Verwaltungsräte sind Schweizer. Die einzelnen detaillierten Lebensläufe finden Sie im Internet unter <http://www.pax.ch/01-unternehmen/uan-index/uan-organeundorganisation.htm>.

Hans-Ulrich Ming, lic. iur., Founex/VD, Präsident, ist Rechtsanwalt mit Anwaltspatent. Er ist Seniorpartner einer Anwaltskanzlei in Genf. Er ist in folgenden schweizerischen Verwaltungsräten: SI Charmilles Centre D, Genf; SI Crêts-de-Champel-Soleil A SA, Genf; SI Crêts-de-Champel-Soleil B SA, Genf; SI Mandarin Oriental Genève SA, Genf (Vizepräsident); Société pour l'Exploitation de Mandarin Oriental Genève SA, Genf (Sekretär); Mandarin Oriental (Switzerland) SA, Genf; SI Anne-Lise SA, Genf; XIN Holding SA, Genf.

Es bestanden in den vergangenen 3 Jahren keine geschäftlichen Beziehungen (entgeltliche Verträge) mit der PAX-Anlage Gruppe. H.-U. Ming hat keine amtlichen Funktionen oder politische Ämter. Beraterfunk-

tionen für Interessengruppen fallen unter das anwaltliche Berufsgeheimnis.

Paul Schneider, lic. oec. publ., Sarnen/OW, Delegierter des Verwaltungsrates, ist Vorsitzender der Geschäftsleitung der PAX Holding (Genossenschaft), Basel sowie der PAX, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel. Er ist Präsident des Verwaltungsrates der Pego Immobilien AG, Sarnen. Zudem ist er im Verwaltungsrat der Vinca Immobilien AG, Sarnen, der Lorze AG, Baar sowie der Loba Holding AG, Baar. Amtliche Funktionen oder politische Ämter hat er keine. P. Schneider übt als einziger Verwaltungsrat auch operative Tätigkeiten aus. Er ist seit Juli 2009 Geschäftsführer der PAX-Anlage AG und in der Akquisition von Neubauprojekten und Investitionsgeschäften aktiv engagiert. Für dieses Mandat erhält er jedoch keine zusätzliche Honorierung.

Felix Bärlocher, dipl. Bauing. ETH/SIA, St. Gallen, ist Mitinhaber und Vizepräsident des Verwaltungsrates des Baugeschäfts Bärlocher AG, St. Gallen. Er ist Verwaltungsrat der PAX Holding (Genossenschaft), Basel, der PAX, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel sowie der Gewerbliche Liegenschaften AG, St. Gallen. Ausserdem ist er Vorstandsmitglied (Bauchef) der Wildparkgesellschaft Peter und Paul, St. Gallen. F. Bärlocher führt keine politischen Ämter aus.

Es bestanden in den vergangenen 3 Jahren keine geschäftlichen Beziehungen (entgeltliche Verträge) mit der PAX-Anlage Gruppe.

Hans-Rudolf Blöchliger, Dipl. Bauingenieur HTL/FH, Wangen bei Dübendorf, ist Mitglied des Verwaltungsrates der Gebäudeversicherung Zürich GVZ. H.-R. Blöchliger übt folgende politische Mandate aus: Präsident der Zürcher Planungsgruppe Glatttal ZPG sowie Mitglied des Vorstandes der Regionalplanung Zürich RZU.

Es bestanden in den vergangenen 3 Jahren keine geschäftlichen Beziehungen (entgeltliche Verträge) mit der PAX-Anlage Gruppe.

Wahl, Organisation, Kompetenzen

Der Verwaltungsrat besteht gemäss Statuten aus mindestens 3 Mitgliedern und konstituiert sich selbst. Der Verwaltungsrat wird von der Generalversammlung seit der Statutenänderung an der Generalversammlung vom 20.04.2010 jeweils gesamthaft für eine Amtsdauer von einem Jahr gewählt. Eine Wiederwahl ist zulässig. Die laufende Amtsdauer endet mit der Generalversammlung im Frühjahr 2011. Wählbar sind Personen, die nicht älter als 70 Jahre sind.

Aufgrund der Gesellschaftsgrösse bestehen keine spezifischen Aufgaben oder Ausschüsse.

Im vergangenen Geschäftsjahr fanden 4 Sitzungen des Verwaltungsrates statt.

Die Kompetenzen des Verwaltungsrates sowie die Kompetenzen zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind im Organisationsreglement festgehalten. Das Organisationsreglement ist im Internet unter

www.pax.ch/organisationsreglement_pax-anlage_ag.pdf abrufbar. Die Kontrolle der Einhaltung der Kompetenzregelung wird durch den Delegierten des Verwaltungsrates wahrgenommen. Weiter sorgt er für rechtzeitige Information des Verwaltungsrates über alle für die Willensbildung und die Überwachung erheblichen Aspekte der Gesellschaft.

Die Führung des Rechnungswesens erfolgt auf Mandatsbasis durch die PAX, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG. Der Verwaltungsrat kann bei Bedarf zusätzlich eine interne Revision anordnen.

Informations- und Kontrollinstrumente

Die Gesellschaft verfügt über ein umfassendes internes Kontrollsystem (IKS), welches einmal jährlich durch den Verwaltungsrat auf dessen Aktualität überprüft wird. Die Quartals-, Halbjahres- und Jahresabschlüsse werden den Verwaltungsratsmitgliedern zugestellt und an der folgenden Verwaltungsratssitzung besprochen und genehmigt. Anlässlich der Abschlüsse per 30.06 und 30.09 wird dem Verwaltungsrat eine Hochrechnung des prognostizierten Jahresergebnisses zur Kenntnis gebracht. Weiter beurteilt der Verwaltungsrat mindestens einmal jährlich die relevanten Risiken (Marktrisiken, Objektrisiken, Zinsrisiken, Transaktionsrisiken, Kreditrisiken betreffend den gewährten und aufgenommenen Krediten und Reputationsrisiken). Die entsprechenden Unterlagen werden dem Verwaltungsrat vorgängig zum Studium zur Verfügung gestellt. An der Verwaltungsratssitzung werden diese Unterlagen besprochen, die Risiken beurteilt und falls notwendig, die zu ergreifenden Massnahmen festgelegt.

4 Geschäftsleitung

Die Geschäftsführung der PAX-Anlage AG wird durch Paul Schneider, Delegierter des Verwaltungsrates wahrgenommen. Ihm sind seit 1.01.2010 die drei neu aufgestellten Bereiche Betriebswirtschaft/Administration, Verwaltung und Projekt-/Baumanagement/Verkauf unterstellt.

Der Bereich Betriebswirtschaft/Administration steht unter der Leitung von Frau Nadine Blättler, M.A. HSG,

Pratteln/BL. N. Blättler übt weder andere Mandate noch politische Ämter aus.

Der Bereich Verwaltung wird vom Geschäftsführer der Immotest Bau- und Verwaltungs-AG geführt. Diese Funktion wird noch bis zum 1.06.2011 von Herr Thomas Leu, Immobilienreuhänder SVIT, Biel-Benken/BL wahrgenommen. Herr T. Leu hat keine weiteren Mandate oder politische Ämter.

Der Nachfolger von Herrn T. Leu wird Herr Herbert Ritter, diplomierter Immobilienreuhänder (Eidg. höhere Fachprüfung), Walchwil/ZG. Lesen Sie diesbezüglich auch unsere Medienmitteilung vom 11.02.2011 unter <http://www.pax.ch/01-unternehmen/uan-index/uan-informationen.htm>.

Herr T. Leu wird den personell noch nicht besetzten Bereich Projekt-/Baumanagement/Verkauf übernehmen.

Die Lebensläufe von N. Blättler, T. Leu und H. Ritter sind im Internet unter <http://www.pax.ch/01-unternehmen/uan-index/uan-organeundorganisation.htm> einsehbar.

Alle drei Bereichsleiter sind Schweizer.

Es bestehen keine Managementverträge mit externen Gesellschaften oder Personen.

5 Entschädigungen, Beteiligungen

Sämtliche Entschädigungen an Verwaltungsräte und Geschäftsleitung erfolgen ausschliesslich in Geldleistungen. Es bestehen keine Beteiligungsprogramme mit Aktien, Optionen, Darlehensgewährung oder Sachleistungen.

Die Honorare des Verwaltungsrates der PAX-Anlage AG werden jährlich entsprechend der Entwicklung des konsolidierten Reingewinnes des Konzerns durch den Gesamt-Verwaltungsrat festgelegt. Der VR-Präsident erhält jeweils einen Honorarzuschlag von CHF 5'000.00 und der Delegierte des Verwaltungsrates einen Zuschlag von CHF 2'500.00. Zusätzlich erhalten die Verwaltungsräte je CHF 2'000.00 Pauschalspesen. Für die Mandate in den Tochtergesellschaften erhalten die Verwaltungsräte jährliche Fixbeträge in der Höhe von CHF 4'500.00 brutto (inkl. Spesen). Das Total der Verwaltungsratsentschädigungen ist im Anhang zum Einzelabschluss der PAX-Anlage AG auf Seite 34 dargestellt.

Die Festsetzung der Entschädigung der Geschäftsleitung erfolgt durch den Verwaltungsrat. Als Grundlage für die Basisentschädigung wird die Kienbaumstudie für Versicherungen und innerhalb dieser der Immo-

bilienbereich herangezogen. Unter Berücksichtigung von Ausbildung, Alter, Berufserfahrung und der ausgeübten Funktion werden die Basisentschädigungen einmal jährlich für das kommende Geschäftsjahr verifiziert und gegebenenfalls angepasst. Nebst dem Lohn erhielten die beiden Bereichsleiter 2010 ferner Pauschalspesen zwischen CHF 6'000.00 und CHF 7'200.00. Die Pauschalspesen, die Kinderzulagen, die Arbeitgeberbeiträge an die Sozialversicherungen und die Pensionskasse sind im auf Seite 34 ausgewiesenen Grundgehalt enthalten. Für das Geschäftsjahr 2010 sind keine besonderen Leistungen des Arbeitgebers in die Pensionskasse erfolgt. Im Geschäftsjahr 2010 wurde eine Kostenbeteiligung an die Weiterbildung in Höhe von CHF 12'000 gewährt. Diese ist in den variablen Vergütungen auf Seite 34 enthalten.

Eine ergebnisorientierte Komponente stellt der Bonus dar, welcher jährlich festgelegt wird. Dieser ist bei den beiden Bereichsleitern wie folgt geregelt: Der Bonus des Bereichsleiters Betriebswirtschaft/Administration ist zu 50% an die erzielte Rendite des eingesetzten Eigenkapitals der Gesellschaft und zu 50% an dessen persönliche Leistung gebunden. Der Bonus des Bereichsleiters Verwaltung wird entsprechend dem Geschäftsgang der Immotest Bau- und Verwaltungs-AG sowie der persönlichen Leistung des Bereichsleiters festgelegt. Dabei beeinflusst die persönliche Leistung des Bereichsleiters Verwaltung den Bonus zu 50%. Die Boni dürfen 50% der Gesamtentschädigung nicht übersteigen. Die für das Geschäftsjahr 2010 ausbezahlten Boni bewegen sich zwischen 15% und 27% des Grundgehaltes.

Für die Ausgestaltung der Entschädigungen des Verwaltungsrates sowie der Geschäftsleitung werden keine externen Berater beigezogen.

Ehemalige Verwaltungsräte und Geschäftsleitungsmitglieder erhalten keine Abgangsentschädigungen oder andere Entschädigungen. Es werden keine zusätzlichen Honorare für Beratungstätigkeiten und dergleichen ausbezahlt. Sämtliche bestehenden Darlehen, Kredite oder Vorschüsse sowie Entschädigungen an Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung sowie deren nahe stehende Personen sind im Anhang zur Jahresrechnung der PAX-Anlage AG auf Seite 34 des Geschäftsberichtes aufgeführt.

Per 31.12.2010 hielten die nicht operativ tätigen Mitglieder des Verwaltungsrates insgesamt 262 Namenaktien der PAX-Anlage AG. Das operativ tätige Mitglied des Verwaltungsrates besass 190 Aktien. Die beiden Bereichsleiter halten derzeit keine Aktien. Die Organe der PAX-Anlage AG hielten somit per 31.12.2010 (in-

klusive nahe stehenden Personen), total 452 Namenaktien, was insgesamt 0.25 % aller Aktien entspricht.

6 Mitwirkungsrechte der Aktionäre

Sämtliche 180'000 Namenaktien verfügen über die gleichen Stimm- und Dividendenrechte und sind berechtigt zur Abgabe einer Stimme. Es bestehen keine Stimmrechtsbeschränkungen. Die Regeln zur Teilnahme an der Generalversammlung sowie die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes und die statutarischen Quoren für Abstimmungen entsprechen den Bestimmungen im OR. Eintragungen im Aktienregister werden nur für Aktien vorgenommen, welche im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben wurden. Ebenfalls kann der Verwaltungsrat die Eintragung im Aktienregister verweigern, wenn die Anerkennung die PAX-Anlage AG oder die Tochtergesellschaften hindern könnte, die geforderten Nachweise über die Zusammensetzung des Aktionärskreises bezüglich Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland zu erbringen. Im Berichtsjahr sprach der Verwaltungsrat keine Eintragsverweigerungen aus. 10 Tage vor der Generalversammlung wird das Aktienregister für Eintragungen geschlossen.

7 Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

Ein Erwerber von Aktien der PAX-Anlage AG ist nicht zu einem öffentlichen Kaufangebot nach Artikel 32 und 52 des Bundesgesetzes über Börsen und Effektenhandel verpflichtet (opting out). Es bestehen keine Kontrollwechselklauseln.

8 Revisionsstelle

Die Ernst & Young AG, Basel hat das Revisionsmandat im Jahre 1973 (ATAG) übernommen und wurde

seither anlässlich der Generalversammlung jeweils jährlich bestätigt. Herr Hannes Bühler, zugelassener Revisionsexperte, hat die Mandatsleitung seit dem Geschäftsjahr 2009 inne. Für das Geschäftsjahr 2010 stellte die Revisionsstelle insgesamt CHF 102'360 inkl. MWST (Vorjahr CHF 107'212 inkl. MWST) Revisionshonorare in Rechnung. Es wurden keine weiteren Honorare für zusätzliche Dienstleistungen in Rechnung gestellt.

Die Revision nimmt an den Verwaltungsratssitzungen nicht teil, hat jedoch Einsicht in die Sitzungsprotokolle. Die Feststellungen der Revision werden jeweils mit dem Delegierten des Verwaltungsrates, dem Bereichsleiter Betriebswirtschaft/Administration sowie dem Rechnungswesen besprochen.

9 Informationspolitik

Der Geschäftsbericht wird an sämtliche Aktionäre, die Finanzpresse und die Banken verschickt. Ausserdem wird der Geschäftsbericht allen Interessierten auf Bestellung hin kostenlos zugestellt und auf der Internetseite der PAX-Anlage AG publiziert.

Der Halbjahresabschluss wird auf der Internetseite der PAX-Anlage AG veröffentlicht sowie sämtlichen Interessierten kostenlos zugestellt. Ad hoc-Mitteilungen und Pressemitteilungen werden bei Bedarf verfasst. Die Personen, welche sich auf den E-Mail-Verteiler unter www.pax.ch/01-unternehmen/uan-index/uan-informationen.htm eingetragen haben, erhalten sämtliche Mitteilungen und Berichte automatisch gemäss den Richtlinien der SIX Exchange Regulation.

Alle verfügbaren Informationen sind über Internet www.pax.ch/pax-anlage abrufbar. Die Kontaktadresse ist auf der Umschlagseite des vorliegenden Geschäftsberichtes aufgeführt.



In Hausen entsteht die Überbauung Residenza Verde mit zwei Mehrfamilienhäusern.

Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

Bilanzen	Anmerkung im Anhang	31.12.2010		31.12.2009	
		CHF	CHF	CHF	CHF
AKTIVEN					
Umlaufvermögen					
Flüssige Mittel			31'831		101'387
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			16'664		44'034
Forderungen Konzerngesellschaften	6.1.		52'080'516		70'441'344
Forderungen nahe stehende Gesellschaften	6.2.		0		33'807
Aktive Rechnungsabgrenzungen			284'365		294'111
Total Umlaufvermögen			52'413'376		70'914'682
Anlagevermögen					
Bestandesliegenschaften	2./3.	19'703'076		21'643'222	
Beteiligungen	4.	19'683'586	39'386'662	20'183'586	41'826'808
Total Anlagevermögen			39'386'662		41'826'808
TOTAL AKTIVEN			91'800'038		112'741'490
PASSIVEN					
Fremdkapital					
Kurzfristige Verbindlichkeiten					
Bankschulden		5'000'000		28'000'000	
Verbindlichkeiten Dritte		552'611		576'395	
Verbindlichkeiten nahe stehende Gesellschaften	6.3.	741'249		296'250	
Verbindlichkeiten Konzerngesellschaften	6.4.	5'325'428		2'446'761	
Passive Rechnungsabgrenzungen		1'417'379		3'203'959	
Sonstige Rückstellungen		200'730	13'237'397	0	34'523'365
Langfristige Verbindlichkeiten					
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		5'500'000		5'500'000	
Darlehen von Nahestehenden	6.3	15'000'000		15'000'000	
Rückstellungen		11'866		25'204	
Gebäudeerneuerungsfonds		3'285'777	23'797'643	3'285'777	23'810'981
Total Fremdkapital			37'035'040		58'334'346
Eigenkapital					
Aktienkapital			18'000'000		18'000'000
Allgemeine gesetzliche Reserve			9'000'000		7'938'000
Freie Reserve			22'000'000		20'300'000
Bilanzgewinn					
Gewinnvortrag		3'067'144		49'119	
Jahresgewinn		2'697'854	5'764'998	8'120'025	8'169'144
Total Eigenkapital			54'764'998		54'407'144
TOTAL PASSIVEN			91'800'038		112'741'490

Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

Erfolgsrechnungen	2010		2009	
	CHF	CHF	CHF	CHF
Mietzinsen		3'326'882		4'031'150
Hypothekarzinsaufwand		-106'086		-113'758
Verwaltung und Unterhalt der Liegenschaften		-861'088		-1'010'665
Rohgewinn Liegenschaftsrechnung		2'359'708		2'906'727
Personalaufwand	-616'537		-362'417	
Verwaltungsaufwand	-615'565		-464'703	
Vermittlungsentschädigungen	-55'500		-458'100	
Abschreibungen	-300'047	-1'587'649	-329'592	-1'614'812
Betriebsergebnis		772'059		1'291'915
Finanzergebnis				
Finanzertrag	1'111'466		1'089'971	
Finanzaufwand	-735'766	375'700	-995'662	94'309
Übriger Ertrag		190'000		190'000
Gewinn aus Veräusserung von Bestandesliegenschaften		2'059'901		8'911'540
Jahresergebnis vor Steuern		3'397'660		10'487'764
Steuern		-699'806		-2'367'739
Jahresgewinn		2'697'854		8'120'025



Der Bau der 14 Eigentumswohnungen in der Überbauung Bürglen, Schützenpark wurde im Dezember 2010 vollendet.

Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

Anhang zu den Jahresrechnungen

	per 31.12.2010 CHF	per 31.12.2009 CHF
1. Eventualverpflichtungen		
1.1. Bürgschaften zu Gunsten Tochtergesellschaften	267'000'000	267'000'000
davon beanspruchte Bankkredite	139'900'000	138'400'000
Für bestehende Kreditlimiten von Banken bestehen wechselseitige Solidarbürgschaftsverpflichtungen zwischen der PAX-Anlage AG, der PAX Wohnbauten AG, der PAX-Liegenschaften AG und der PAX Invest AG		
Kreditlimiten	225'000'000	225'000'000
davon von der PAX-Anlage AG beansprucht	5'000'000	28'000'000
davon von der PAX Wohnbauten AG beansprucht	126'900'000	133'400'000
davon von der PAX-Liegenschaften AG beansprucht	13'000'000	5'000'000
1.2. Solidarhaftung		
Im Rahmen der MWST Gruppenbesteuerung haftet die PAX-Anlage AG solidarisch.		
2. Eigentumsbeschränkungen auf Aktiven		
Verpfändete Aktiven zur Sicherstellung eigener Verpflichtungen		
Liegenschaften-Buchwert (belastet)	6'501'959	6'600'974
Total Grundpfandrechte nominell	17'750'000	17'750'000
Hinterlegt zur Sicherstellung von Krediten	5'500'000	5'500'000
Beanspruchte Hypothekar-Kredite Dritte	5'500'000	5'500'000
3. Brandversicherungswerte der Sachanlagen		
Bestandesliegenschaften	47'266'455	52'832'655

Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

4. Angaben zu Beteiligungen	per 31.12.2010 CHF	per 31.12.2009 CHF
PAX Wohnbauten AG, Sachseln		
Zweck Immobiliengesellschaft		
Aktienkapital	55'000	55'000
Beteiligungsquote	100%	100%
PAX Invest AG, Basel		
Zweck Immobiliengesellschaft		
Aktienkapital	200'000	200'000
Beteiligungsquote	100%	100%
Morandini AG, Basel		
Zweck Immobiliengesellschaft		
Aktienkapital	n/a	100'000
Beteiligungsquote	n/a	100%
Die Morandini AG wurde von der PAX Invest AG per 31.08.2009 erworben und wurde per 01.01.2010 in die PAX Invest AG fusioniert		
PAX-Liegenschaften AG, Meggen		
Sitzverlegung nach Meggen / LU am 20.12.2010		
Zweck Immobiliengesellschaft		
Aktienkapital	100'000	100'000
Beteiligungsquote	100%	100%
PAX Immotrade AG, Sachseln		
Zweck Erbringung von Dienstleistungen innerhalb der Immobilienbranche		
Aktienkapital	50'000	50'000
Beteiligungsquote	100%	100%
PAX Real Estate AG, Sarnen		
Zweck Immobiliengesellschaft		
Aktienkapital	200'000	200'000
Beteiligungsquote	100%	100%
PAX Construct AG, Sarnen		
Zweck Immobiliengesellschaft		
Aktienkapital	100'000	100'000
Beteiligungsquote	100%	100%
Immotest Bau- und Verwaltungs-AG, Basel		
Zweck Verwaltung von Immobilien		
Aktienkapital	250'000	250'000
Beteiligungsquote	100%	100%

Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

5. Angaben über bedeutende Aktionäre	per 31.12.2010 CHF	per 31.12.2009 CHF
	Beteiligungsquote	Beteiligungsquote
PAX Holding (Genossenschaft), Basel	48.06%	47.90%
Nürnberger Versicherungsgruppe, D-Nürnberg	13.34%	13.33%
PAX, Schweizerische Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel	8.40%	9.56%
6. Weitere Angaben zu den Bilanzen		
6.1. Forderungen Konzerngesellschaften		
Kontokorrente		
PAX Wohnbauten AG, Sachseln	0	25'840'157
PAX-Liegenschaften AG, Meggen	0	63'486
Immotest Bau- und Verwaltungs-AG, Basel	0	236'408
PAX Real Estate AG, Sarnen	8'336	4'121
PAX Construct AG, Sarnen	272'180	166'512
Kurzfristige Darlehen		
PAX-Liegenschaften AG, Meggen	900'000	900'000
PAX Wohnbauten AG, Sachseln	42'000'000	34'350'000
PAX Construct AG, Sarnen	8'900'000	8'880'660
	52'080'516	70'441'344
6.2. Forderungen nahe stehende Gesellschaften		
Kontokorrente		
PAX, Schweiz. Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel	0	33'807
	0	33'807
6.3. Verbindlichkeiten nahe stehende Gesellschaften		
Kontokorrente		
PAX, Schweiz. Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, Basel	444'999	0
PAX Holding (Genossenschaft), Basel	296'250	296'250
	741'249	296'250
Nachrangiges Darlehen		
PAX Holding (Genossenschaft), Basel	15'000'000	15'000'000
	15'000'000	15'000'000
6.4. Verbindlichkeiten Konzerngesellschaften		
Kontokorrente		
PAX Wohnbauten AG, Sachseln	4'127'488	0
PAX-Liegenschaften AG, Meggen	507'832	0
Immotest Bau- und Verwaltungs-AG, Basel	137'416	0
PAX Invest AG, Basel	49'512	43'812
PAX Immotrade AG, Sachseln	503'180	452'949
Kurzfristige Darlehen		
PAX Invest AG, Basel	0	1'950'000
	5'325'428	2'446'761

Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

7. Zusätzliche Angaben zu den Vergütungen an Verwaltungsräte und Geschäftsleitung gemäss Art. 663b bis OR	per 31.12.2010 CHF	per 31.12.2009 CHF
---	-----------------------	-----------------------

7.1. Vergütungen an Verwaltungsräte

Gesamtbetrag für den Verwaltungsrat	300'032	241'046
davon:		
Ming Hans-Ulrich; Präsident	86'704	71'761
Schneider Paul; Vizepräsident und Delegierter	84'295	71'975
Bärlocher Felix; Mitglied	81'113	69'324
Blöchlinger Hans-Rudolf; Mitglied (seit April 2009)	47'920	27'986

Die Vergütungen an Verwaltungsräte werden 2010 auf Accrual-Base dargestellt und enthalten Brutto Verwaltungshonorar, Pauschalspesen, Arbeitgeberbeiträge an die Sozialversicherungen und Mitarbeitererrabatte. Bei den Honoraren der Verwaltungsräte sind auch sämtliche Honorare bezüglich der Tochtergesellschaften enthalten. Zur besseren Vergleichbarkeit werden per 31.12.2009 die für das Geschäftsjahr 2009 im 2010 ausbezahlten Vergütungen ausgewiesen (Vorjahresbericht Vergütungen für das Geschäftsjahr 2008, ausbezahlt 2009).

7.2. Vergütungen an Geschäftsleitung

Grundgehalt: Gesamtbetrag für die Geschäftsleitung	303'829	148'522
davon:		
Hagnauer Peter: Geschäftsführer PAX-Anlage AG (bis 30.09.2009)	n/a	148'522
Leu Thomas: Bereichsleiter Verwaltung / Geschäftsführer Immotest Bau- und Verwaltungs-AG (ab 1.01.2010)	168'961	n/a
Variable Vergütungen: Gesamtbetrag für die Geschäftsleitung	73'500	60'713
davon:		
Hagnauer Peter: Geschäftsführer PAX-Anlage AG (bis 30.09.2009)	n/a	60'713
Leu Thomas: Bereichsleiter Verwaltung/ Geschäftsführer Immotest Bau- und Verwaltungs-AG / (ab 1.01.2010)	37'000	n/a

Ausgewiesen wird das GL-Mitglied mit der höchsten Gesamtentschädigung (Grundgehalt + variable Vergütungen). Im Grundgehalt sind Bruttolohn, Kinderzulagen, Pauschalspesen, Auszahlung nicht beanspruchter Ferien sowie Arbeitgeberbeiträge an Sozialversicherungen und Pensionskasse enthalten. Gratifikation, Bonus, Sonderzulagen, Dienstjubiläum, Kostenbeteiligung an Weiterbildung und Mitarbeitererrabatte stellen die variablen Vergütungen dar.

8. Zusätzliche Angaben zu den Vergütungen an Verwaltungsräte und Geschäftsleitung gemäss Art. 663c OR

8.1. Beteiligungen an der Gesellschaft des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung

Ming Hans-Ulrich; Präsident	250	250
Schneider Paul; Vizepräsident und Delegierter	190	150
Bärlocher Felix; Mitglied	2	2
Blöchlinger Hans-Rudolf, Mitglied (seit April 2009)	10	10
Hagnauer Peter; Geschäftsführer PAX-Anlage AG (bis 30.09.2009)	0	57

Die ausgewiesene Anzahl Aktien beinhaltet auch alle Titel, die von nahe stehenden Personen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung gehalten werden. Die beiden Bereichsleiter halten derzeit keine Aktien der Gesellschaft.

9. Risikobeurteilung

Der Verwaltungsrat nimmt mindestens einmal im Jahr eine Beurteilung der relevanten Risiken vor. Die Ergebnisse dieser Beurteilung sind in der Jahresrechnung berücksichtigt. Details siehe S. 26.

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Pax-Anlage AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 29 bis 34) für das am 31. Dezember 2010 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat 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 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 Prüfungs-

urteil 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 2010 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 und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbare 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 Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes (Seite 36) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Basel, 9. März 2011

Ernst & Young AG

Hannes Bühler
Zugelassener
Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Daniel Zaugg
Zugelassener
Revisionsexperte

Jahresrechnungen PAX-Anlage AG

Jahresergebnis, Gewinnverwendung, offene Reserven, Dividendenzahlung

	31.12.2010 CHF	31.12.2009 CHF
Jahresergebnis		
Gewinnvortrag vom Vorjahr	3'067'144	49'119
Jahresgewinn	2'697'854	8'120'025
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung	5'764'998	8'169'144

Gewinnverwendung

Der Verwaltungsrat beantragt, diese Summe wie folgt zu verwenden:

1. Ausschüttung einer Dividende von brutto CHF 14.00 pro Aktie (Vorjahr CHF 11.00)	-2'520'000	-1'980'000
2. Ausschüttung einer Jubiläumsdividende zum 50. Geschäftsjahr von brutto CHF 0 (Vorjahr CHF 2.00)	0	-360'000
3. Zuweisung an die allgemeine gesetzliche Reserve	0	-1'062'000
4. Zuweisung an die freie Reserve	-500'000	-1'700'000
5. Vortrag auf neue Rechnung	2'744'998	3'067'144

Offene Reserven

Nach der Gewinnverteilung betragen die offenen Reserven:

Allgemeine gesetzliche Reserve	9'000'000	9'000'000
Freie Reserve	22'500'000	22'000'000
Gewinnvortrag	2'744'998	3'067'144
	34'244'998	34'067'144
Gebäude-Erneuerungsfonds	3'285'777	3'285'777
Total offene Reserven	37'530'775	37'352'921

Dividendenzahlung

Sofern die Generalversammlung diesem Antrag zustimmt, wird am 29. April 2011 eine ordentliche Dividende von brutto CHF 14.00 (Vorjahr brutto CHF 11.00 ordentliche Dividende, Jubiläumsdividende CHF 2.00) abzüglich 35% Verrechnungssteuer spesenfrei vergütet.

Auszahlung

Die Dividenden 2011 erhalten automatisch die:

Depotaktionäre Guthaben werden über die Depotbank vergütet.

Heimverwahrer Erhalten eine Dividenden-Anweisung an die dem Aktienregister bekannte Adresse.