NAT.	Date du dépôt	N°	P.	D.		
20	22/06/2004	456.519.810	12	EUR	04285.5264	A 1.

C O M P T E S A N N U E L S E N E U R O S

DENOMINATION : IMMO-DONCK

Forme juridique : SOCIETE ANONYME
Adresse : RUE DE LIVOURNE N° : 45 Bte :
Code postal : 1050 Commune : BRUXELLES
Registre : RC Greffe de : BRUXELLES N° : 01601288
Adresse Internet*:

Numéro de TVA ou numéro national ! 456.519.810 !

DATE ! 10/11/2000 ! du dépôt de l'acte constitutif OU du document le plus récent mentionnant la date de publication des actes constitutif et modificatif(s) des statuts.

COMPTES ANNUELS approuvés par l'assemblée générale du	08/06/2004		
et relatifs à l'exercice couvrant la période du	01/01/2003	au	31/12/2003
Exercice précédent du	01/01/2002	au	31/12/2002

Les montants relatifs à l'exercice précédent sont identiques à ceux publiés antérieurement : oui

LISTE COMPLETE avec nom, prénoms, profession, domicile (adresse, numéro, code postal et commune) et fonction au sein de l'entreprise des ADMINISTRATEURS, GERANTS ET COMMISSAIRES

- DONCK THIERRY
  ADMINISTRATEUR DELEGUE
  RUE DE LA SAPINIERE 5
  1490 COURT-SAINT-ETIENNE BELGIQUE
  Date de début de mandat : 10/05/2000 Date de fin de mandat : 09/05/2006

- TOMALINE SPRL
  Num. nat. : 427.837.009 ADMINISTRATEUR
  RUE DE LIVOURNE 45 122
  1050 BRUXELLES BELGIQUE
  Date de début de mandat : 10/05/2000 Date de fin de mandat : 09/05/2006
  représentée par :
  - TOMALINE SPRL

    RUE DE LIVOURNE 45 122
    1050 BRUXELLES BELGIQUE

- LAMBINET JACQUELINE
  ADMINISTRATEUR
  RUE DE LA SAPINIERE 5
  1490 COURT-SAINT-ETIENNE BELGIQUE
  Date de début de mandat : 10/05/2000 Date de fin de mandat : 09/05/2006

Nombre total de pages déposées : 12
Numéros des pages du document normalisé non déposées parce que sans objet : 7, 10, 11, 12, 13

Les présents comptes annuels ont été déposés par voie informatique conformément à l'article 177 de l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés et satisfont dès lors aux contrôles prévus.
* Mention facultative.

N° NAT.	456.519.810	04285.5265	A 1bis.

- L'organe de gestion déclare qu'aucune mission de vérification ou de redressement n'a été confiée à une personne qui n'y est pas autorisée par la loi, en application des articles 78 et 82 de la loi du 21 février 1985 relative à la réforme du revisorat d'entreprises.

- Une mission de vérification ou de redressement des comptes annuels a-t-elle été confiée à un expert-comptable externe ou à un reviseur d'entreprises ? . . . . . OUI /NON

  Si OUI, doivent être mentionnés ci-après : les nom, prénoms, profession et domicile de chaque expert-comptable externe ou reviseur d'entreprises et son numéro de membre auprès de son Institut ainsi que la nature de sa mission
  (A. Tenue des comptes de l'entreprise (*); B. Etablissement des comptes annuels (*); C. Vérification de ces comptes; D. Correction de ces comptes).

Nom, prénoms, profession, domicile	Numéro de membre	Nature de la mission (A, B, C et/ou D)
- CABINET D'EXPERTISES OLIVIER DE BONHOME ET ASSOCIES SPRL Num. nat. : 554.646.889 EXPERT - COMPTABLE EXTERNE RUE DE LIVOURNE 45 1050 BRUXELLES BELGIQUE représentée par : -		AB

(*) Mention facultative.

N° NAT.	456.519.810	04285.5266	A 2.

1. BILAN APRES REPARTITION

A C T I F	Codes	Exercice	Exercice précédent
ACTIFS IMMOBILISES	20/28	281.593	293.011
I. Frais d'établissement	20		
II. Immobilisations incorporelles (annexe I, A)	21		
III. Immobilisations corporelles (ann. I, B)	22/27	281.593	293.011
A. Terrains et constructions	22	273.444	285.389
B. Installations, machines et outillage	23	8.149	7.622
C. Mobilier et matériel roulant	24		
D. Location-financement et droits similaires	25		
E. Autres immobilisations corporelles	26		
F. Immobilisations en cours et acomptes versés	27		
IV. Immobilisations financières (ann. I, C et II)	28		
ACTIFS CIRCULANTS	29/58	6.290	4.050
V. Créances à plus d'un an	29		
A. Créances commerciales	290		
B. Autres créances	291		
VI. Stocks et commandes en cours d'exécution	3		
A. Stocks	30/36		
B. Commandes en cours d'exécution	37		
VII. Créances à un an au plus	40/41		
A. Créances commerciales	40		
B. Autres créances	41		
VIII. Placements de trésorerie (ann. II)	50/53		
IX. Valeurs disponibles	54/58	881	
X. Comptes de régularisation	490/1	5.409	4.050
T O T A L D E L' A C T I F	20/58	287.883	297.061

P A S S I F	Codes	Exercice	Exercice précédent
CAPITAUX PROPRES	10/15	69.098	68.190
I. Capital (ann. III)	10	61.973	61.973
A. Capital souscrit	100	61.973	61.973
B. Capital non appelé (-)	101	( )	( )
II. Primes d'émission	11		
III. Plus-values de réévaluation	12		
IV. Réserves	13	2.804	2.758
A. Réserve légale	130	2.804	2.758
B. Réserves indisponibles	131		
1. Pour actions propres	1310		
2. Autres	1311		
C. Réserves immunisées	132		
D. Réserves disponibles	133		
V. Bénéfice reporté	140	4.321	3.459
Perte reportée (-)	141	( )	( )
VI. Subsides en capital	15		
PROVISIONS ET IMPOTS DIFFERES	16		
VII. A. Provisions pour risques et charges (ann. IV)	160/5		
B. Impôts différés	168		
DETTES	17/49	218.784	228.871
VIII. Dettes à plus d'un an (ann. V)	17	97.380	117.212
A. Dettes financières	170/4	29.953	49.784
1. Etablissements de crédit, dettes de location-financement et assimilées	172/3	29.953	49.784
2. Autres emprunts	174/0		
B. Dettes commerciales	175		
C. Acomptes reçus sur commandes	176		
D. Autres dettes	178/9	67.427	67.427
IX. Dettes à un an au plus (ann. V)	42/48	121.404	108.685
A. Dettes à plus d'un an échéant dans l'année	42	19.832	19.832
B. Dettes financières	43		262
1. Etablissements de crédit	430/8		262
2. Autres emprunts	439		
C. Dettes commerciales	44		801
1. Fournisseurs	440/4		801
2. Effets à payer	441		
D. Acomptes reçus sur commandes	46		
E. Dettes fiscales, salariales et sociales	45	2.490	1.295
1. Impôts	450/3	2.490	1.295
2. Rémunérations et charges sociales	454/9		
F. Autres dettes	47/48	99.083	86.495
X. Comptes de régularisation	492/3		2.975
T O T A L D U P A S S I F	10/49	287.883	297.061

	Codes	Exercice	Exercice précédent
2. COMPTE DE RESULTATS			
I. Produits et charges d'exploitation			
Mentions facultatives :			
Chiffre d'affaires	70	37.912	36.089
Approvisionnements, marchandises; services et biens divers	60/61	6.549	4.890
A.B. Marge brute d'exploitation (solde positif)	70/61	31.363	31.200
Marge brute d'exploitation (solde négatif) (-)	61/70	( )	( )
C. Rémunérations, charges sociales et pensions (ann. VI, 2) (-)	62		
D. Amortissements et réductions de valeur sur frais d'établissement, sur immobilisations incorporelles et corporelles (-)	630	(12.917)	(12.792)
E. Réductions de valeur sur stocks, sur commandes en cours d'exécution et sur créances commerciales (dotations -, reprises +)	631/4		
F. Provisions pour risques et charges (dotations -, utilisations et reprises +)	635/7		
G. Autres charges d'exploitation (-)	640/8	(6.754)	(6.599)
H. Charges d'exploitation portées à l'actif au titre de frais de restructuration (+)	649		
Bénéfice d'exploitation (+)	70/64	11.692	11.809
Perte d'exploitation (-)	64/70	( )	( )
II. Produits financiers	75	4	8
Charges financières (-)	65	(9.592)	(10.714)
Bénéfice courant avant impôts (+)	70/65	2.104	1.102
Perte courante avant impôts (-)	65/70	( )	( )
III. Produits exceptionnels	76		
Charges exceptionnelles (-)	66		
Bénéfice de l'exercice avant impôts (+)	70/66	2.104	1.102
Perte de l'exercice avant impôts (-)	66/70	( )	( )
IIIbis. Prélèvements sur les impôts différés (+)	780		
Transferts aux impôts différés (-)	680	( )	( )
IV. Impôts sur le résultat (-) (+)	67/77	(1.196)	(483)
Bénéfice de l'exercice (+)	70/67	909	620
Perte de l'exercice (-)	67/70	( )	( )
V. Prélèvements sur les réserves immunisées (+)	789		
Transferts aux réserves immunisées (-)	689	( )	( )
Bénéfice de l'exercice à affecter (+)	70/68	909	620
Perte de l'exercice à affecter (-)	68/70	( )	( )

AFFECTATIONS ET PRELEVEMENTS	Codes	Exercice	Exercice précédent
A. Bénéfice à affecter	70/69	4.367	3.490
Perte à affecter (-)	69/70	( )	( )
1. Bénéfice de l'exercice à affecter	70/68	909	620
Perte de l'exercice à affecter (-)	68/70	( )	( )
2. Bénéfice reporté de l'exercice précédent	790	3.459	2.870
Perte reportée de l'exercice précédent (-)	690	( )	( )
B. Prélèvements sur les capitaux propres	791/2		
C. Affectations aux capitaux propres (-)	691/2	(46)	(31)
1. au capital et aux primes d'émission	691		
2. à la réserve légale	6920	46	31
3. aux autres réserves	6921		
D. 1. Bénéfice à reporter (-)	693	(4.321)	(3.459)
2. Perte à reporter	793		
E. Intervention d'associés (ou du propriétaire) dans la perte	794		
F. Bénéfice à distribuer (-)	694/6	( )	( )
1. Rémunération du capital	694		
2. Administrateurs ou gérants	695		
3. Autres allocataires	696		

3. ANNEXE	Codes	A. IMMOBILISATIONS INCORPORELLES (rubrique 21 de l'actif)	Codes	B. IMMOBILISATIONS CORPORELLES (rubrique 22/27 de l'actif)	Codes	C. IMMOBILISATIONS FINANCIERES (rubrique 28 de l'actif)
I. ETAT DES IMMOBILISATIONS						
a) VALEUR D'ACQUISITION						
Au terme de l'exercice précédent	8019	1.520	8159	373.176	8355	
Mutations de l'exercice :						
. Acquisitions, y compris la production immobilisée	8029		8169	1.499	8365	
. Cessions, désaffectations et retraits (-)	8039	( )	8179	( )	8375	( )
. Transferts d'une rubrique à une autre (+) (-)	8049		8189		8385	
. Autres mutations (+) (-)					8386	
Au terme de l'exercice	8059	1.520	8199	374.675	8395	
b) PLUS-VALUES						
Au terme de l'exercice précédent			8209		8405	
Mutations de l'exercice :						
. Actées			8219		8415	
. Acquises de tiers			8229		8425	
. Annulées (-)			8239	( )	8435	( )
. Transférées d'une rubrique à une autre (+) (-)			8249		8445	
Au terme de l'exercice			8259		8455	
c) AMORTISSEMENTS ET REDUCTIONS DE VALEUR						
Au terme de l'exercice précédent	8069	1.520	8269	80.165	8465	
Mutations de l'exercice :						
. Actés	8079		8279	12.917	8475	
. Repris car excédentaires (-)	8089	( )	8289	( )	8485	( )
. Acquis de tiers	8099		8299		8495	
. Annulés à la suite de cessions, désaffectations et retraits (-)	8109	( )	8309	( )	8505	( )
. Transférés d'une rubrique à une autre (+) (-)	8119		8319		8515	
Au terme de l'exercice	8129	1.520	8329	93.082	8525	
d) MONTANTS NON APPELES						
Au terme de l'exercice précédent					8535	
Mutations de l'exercice (+) (-)					8545	
Au terme de l'exercice					8555	
VALEUR COMPTABLE NETTE AU TERME DE L'EXERCICE (a) + (b) - (c) - (d)	8139		8339	281.593	8565	

III. ETAT DU CAPITAL

	Codes	Montants	Nombre d'actions
A. CAPITAL SOCIAL			
1. CAPITAL SOUSCRIT (rubrique 100 du passif)			
- Au terme de l'exercice précédent	8700	61.973	xxxxxxxxxxxx
- Modifications au cours de l'exercice :			
- Au terme de l'exercice	8701	61.973	xxxxxxxxxxxx

2. REPRESENTATION DU CAPITAL Catégories d'actions	1. Montant non appelé (rubrique 101)	2. Montant appelé non versé
B. CAPITAL NON LIBERE Actionnaires redevables de libération		
TOTAL 871		

	1. Montant du capital détenu	2. Nombre correspondant d'actions
C. ACTIONS PROPRES détenues par :		
- la société elle-même 872		
- ses filiales 873		

D. ENGAGEMENTS D'EMISSION D'ACTIONS		
1. Suite à l'exercice de droits de CONVERSION		
. Montant des emprunts convertibles en cours 8740		
. Montant du capital à souscrire 8741		
. Nombre maximum correspondant d'actions à émettre 8742		
2. Suite à l'exercice de droits de SOUSCRIPTION		
. Nombre de droits de souscription en circulation 8745		
. Montant du capital à souscrire 8746		
. Nombre maximum correspondant d'actions à émettre 8747		
E. CAPITAL AUTORISE NON SOUSCRIT 8751		

	1. Nombre de parts	2. Nombre de voix qui y sont attachées
F. PARTS NON REPRESENTATIVES DU CAPITAL 876		
Dont : - détenues par la société elle-même 877		
- détenues par les filiales 878		

G. STRUCTURE DE L'ACTIONNARIAT DE L'ENTREPRISE A LA DATE DE CLOTURE DE SES COMPTES, telle qu'elle résulte des déclarations reçues par l'entreprise : voir page

IV. PROVISIONS POUR RISQUES ET CHARGES

Ventilation de la rubrique 160/5 du passif si celle-ci représente un montant important.	Exercice

V. ETAT DES DETTES

A. VENTILATION DES DETTES A L'ORIGINE A PLUS D'UN AN, EN FONCTION DE LEUR DUREE RESIDUELLE

		DETTES		
	Code	1. échéant dans l'année	2. ayant plus d'un an mais 5 ans au plus à courir	3. ayant plus de 5 ans à courir
		(rubrique 42)	(rubrique 17)	
TOTAL	891	19.832	29.953	67.427

B. DETTES GARANTIES (comprises dans les rubriques 17 et 42/48 du passif)

	Codes	DETTES (OU PARTIE DES DETTES) GARANTIES PAR	
		1. les pouvoirs publics belges	2. des sûretés réelles constituées ou irrévocablement promises sur les actifs de l'entreprise
DETTES FINANCIERES	892		
1. Etablissements de crédit, dettes de location-financement et assimilées	89		
2. Autres emprunts	90		
DETTES COMMERCIALES	898		
1. Fournisseurs	899		
2. Effets à payer	900		
ACOMPTES RECUS SUR COMMANDES	901		
DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES	902		
1. Impôts	903	xxxxxxxxxxxx	
2. Rémunérations et charges sociales	904		
AUTRES DETTES	905		
TOTAL	906		

C. DETTES FISCALES, SALARIALES ET SOCIALES (rubrique 45 du passif)

	Codes	Exercice
Dettes ECHUES envers		
a) des administrations fiscales	9072	
b) l'Office National de Sécurité Sociale	9076	

R E S U M E D E S R E G L E S D ' E V A L U A T I O N

I. PRINCIPES GENERAUX

Les règles d'évaluation sont établies conformément à l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés.

En vue d'assurer l'image fidèle, il a été dérogé aux règles d'évaluation prévues dans cet arrêté dans les cas exceptionnels suivants :

Ces dérogations se justifient comme suit :

Ces dérogations influencent de la façon suivante le patrimoine, la situation financière et le résultat avant impôts de l'entreprise :

Les règles d'évaluation n'ont pas été modifiées dans leur énoncé ou leur application par rapport à l'exercice précédent; dans l'affirmative, la modification concerne :

et influence [positivement] [négativement] le résultat de l'exercice avant impôts à concurrence de EUR.

Le compte de résultats n'a pas été influencé de façon importante par des produits ou des charges imputables à un exercice antérieur; dans l'affirmative, ces résultats concernent :

Les chiffres de l'exercice ne sont pas comparables à ceux de l'exercice précédent en raison du fait suivant :

[Pour que la comparaison soit possible, les chiffres de l'exercice précédent ont été redressés sur les points suivants :]
[Pour comparer les comptes des deux exercices, il faut tenir compte des éléments suivants :]

A défaut de critères objectifs, l'estimation des risques prévisibles, des pertes éventuelles et des dépréciations mentionnés ci-dessous, est inévitablement aléatoire :

Autres informations requises pour que les comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'entreprise :

II. REGLES PARTICULIERES

FRAIS D'ETABLISSEMENT :

Les frais d'établissement sont immédiatement pris en charge sauf les frais suivants qui sont portés à l'actif :

FRAIS DE RESTRUCTURATION :

Au cours de l'exercice, des frais de restructuration n'ont pas été portés à l'actif; dans l'affirmative, cette inscription à l'actif se justifie comme suit :

IMMOBILISATIONS INCORPORELLES :

Le montant à l'actif des immobilisations incorporelles comprend EUR de frais de recherche et de développement. La durée d'amortissement de ces frais et du goodwill [est] [n'est pas] supérieure à 5 ans; dans l'affirmative, cette durée se justifie comme suit :

IMMOBILISATIONS CORPORELLES :

Des immobilisations corporelles n'ont pas été réévaluées durant l'exercice; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit:

AMORTISSEMENTS ACTES PENDANT L'EXERCICE :

Actifs	Méthode L (linéaire) D (dégressive) A (autres)	Base NR (non réévaluée) R (réévaluée)	Taux en % Principal Min - Max	Taux en % Frais accessoires Min - Max
1. Frais d'établissement	L	NR	020,00 - 100,00	020,00 - 100,00
			-	-
			-	-
2. Immobilisations incorporelles				
			-	-
			-	-
			-	-
3. Bâtiments industriels, administratifs ou commerciaux				
	L	NR	003,00 - 010,00	003,00 - 100,00
			-	-
			-	-
4. Installations, machines et outillage				
	L	NR	010,00 - 033,00	010,00 - 100,00
			-	-
			-	-
5. Matériel roulant				
			-	-
			-	-
			-	-
6. Matériel de bureau et mobilier				
	L	NR	010,00 - 033,00	010,00 - 100,00
			-	-
			-	-
7. Autres immobilisations corporelles				
			-	-
			-	-
			-	-

Excédent des amortissements accélérés pratiqués, déductibles fiscalement, par rapport aux amortissements économiquement justifiés :
- montant pour l'exercice : EUR.
- montant cumulé pour les immobilisations acquises à partir de l'exercice prenant cours après le 31 décembre 1983 : EUR.

IMMOBILISATIONS FINANCIERES :

Des participations n'ont pas été réévaluées durant l'exercice; dans l'affirmative, cette réévaluation se justifie comme suit :

STOCKS :

Les stocks sont évalués à leur VALEUR D'ACQUISITION calculée selon la méthode (à mentionner) du prix moyen pondéré, Fifo, Lifo, d'individualisation du prix de chaque élément, ou à la VALEUR DE MARCHE si elle est inférieure :
1. Approvisionnements :

2. En-cours de fabrication - produits finis :

3. Marchandises :

4. Immeubles destinés à la vente :

FABRICATIONS :

- Le coût de revient des fabrications [inclut] [n'inclut pas] les frais indirects de production.
- Le coût de revient des fabrications à plus d'un an [inclut] [n'inclut pas] des charges financières afférentes aux capitaux empruntés pour les financer.

En fin d'exercice, la valeur de marché du total des stocks dépasse d'environ % leur valeur comptable.
(Ce renseignement ne doit être mentionné que si l'écart est important).

COMMANDES EN COURS D'EXECUTION :

Les commandes en cours sont évaluées [au coût de revient] [au coût de revient majoré d'une quotité du résultat selon l'avancement des travaux].

DETTES :

Le passif [comporte des] [ne comporte pas de] dettes à long terme, non productives d'intérêt ou assorties d'un taux d'intérêt anormalement faible : dans l'affirmative, ces dettes [font] [ne font pas] l'objet d'un escompte porté à l'actif.

DEVISES :

Les avoirs, dettes et engagements libellés en devises sont convertis en EUR sur les bases suivantes :

Les écarts de conversion des devises sont traités comme suit dans les comptes annuels :

CONVENTIONS DE LOCATION-FINANCEMENT :

Pour les droits d'usage résultant de conventions de location-financement qui n'ont pas été portés à l'actif (article 102, § 1er de l'arrêté royal du 30 janvier 2001 portant exécution du Code des sociétés), les redevances et loyers relatifs aux locations-financements de biens immobiliers et afférents à l'exercice se sont élevés à EUR.