SERVIOR – Établissement Public
« Centres, Foyers et Services
pour Personnes Âgées »

Comptes annuels au 31 décembre 2025
et
rapport du réviseur d'entreprises agréé

Table des matières

Rapport de gestion 1 - 7

Rapport du réviseur d'entreprises agréé 8 - 10

Comptes annuels

- Bilan 11 - 12
- Compte de profits et pertes 13
- Annexe 14 - 34

Luxembourg, le 25 mars 2026

Rapport de Gestion pour l'exercice 2025

SERVIOR - Etablissement Public "Centres, Foyers et Services pour Personnes Âgées" créé par la loi modifiée du 23 décembre 1998, a géré en 2025 diverses activités dont

- quinze structures d'hébergement pour personnes âgées à Bofferdange, Dudelange, Echternach (deux maisons dont l'une a été fermée fin décembre 2025), Esch/Alzette, Howald, Bascharage, Luxembourg, Remich, Differdange, Echternach, Diekirch, Wiltz et Vianden (deux maisons) ;
- une structure de logements encadrés à Troisvierges ;
- un centre psycho-gériatrique à Wiltz ;
- un réseau d'aides et de soins à domicile;
- un service de livraison de "repas sur roues".

Par ailleurs, SERVIOR est actionnaire/partenaire dans d'autres entités juridiques à savoir :

- Alliance Saveurs et Santé, société coopérative ;
- Île aux Clowns, asbl ;
- a.s.b.l. Seniors - secteur communal et public.

Dans le cadre de sa mission, SERVIOR a poursuivi sa stratégie d'entreprise visant à développer ses activités et prestations et à assurer et promouvoir de manière innovative et efficace la qualité des services au profit des aînés.

Résultat et activités

En 2025, SERVIOR, comme tous les autres acteurs économiques, s'est vu confronté à de nouveaux défis résultant principalement des situations géopolitiques et tendances inflationnistes qui ont impacté la gestion et les résultats en découlant. L'exercice 2025 se clôture avec un résultat après impôts de - 7.897.922,02 € (-3.123.291,46 € en 2024). La somme du bilan s'élève en 2025 à 291.813.247,71 € (296.637.874,29 € en 2024), ce qui représente une diminution de 4.824.626,58 € (- 1,63 %) par rapport à l'année précédente.

Le chiffre d'affaires net a augmenté de 12.158.686,59€ pour atteindre 239.708.128,44 € (227.549.441,85 € en 2024). Cette progression est principalement imputable au déclenchement d'une tranche indiciaire au 1er mai 2025, mais également due à l'ouverture de la nouvelle maison des aînés " Op Acker " fin janvier 2025, à la croissance des activités du réseau d'aides et de soins à domicile et du "Repas sur roues" (livraison de repas à domicile) ainsi qu'au développement continu de divers autres services aux seniors.

Le chiffre d'affaires de l'entreprise en 2025 est généré principalement par les activités suivantes :

- L'hébergement des personnes âgées ;
- L'encadrement et les soins des personnes âgées hébergées notamment dans le cadre de l'assurance dépendance ;
- Le service "repas sur roues";
- La prise en charge et l'encadrement au centre psycho-gériatrique (CPG) ;
- Les recettes de la nouvelle activité " réseau d'aides et de soins à domicile".

Les activités relatives à des prestations à domicile à la personne aînée sont en progression. Ainsi, c'est surtout le service "Repas sur roues" qui voit une augmentation du nombre des communes partenaires qui font bénéficier leurs résidents des services de livraison de repas équilibrés et adaptés aux seniors.

Avec le développement de ces activités, SERVIOR peut à présent proposer à la personne âgée un service sur mesure, que ce soit "à domicile" ou "en structure". SERVIOR se positionne ainsi comme un acteur de référence pour les aînés à chaque étape de leur vie, en leur proposant des services adaptés à leur situation personnelle.

Au niveau des matières premières et consommables, il y a lieu de noter que SERVIOR a continué à profiter de la contribution de l'État au financement de la hausse des frais d'énergie des structures d'hébergement, des logements encadrés et des centres de jour psycho-gériatriques pendant la durée de validité de l'accord tripartite du 1er octobre 2022 au 31 décembre 2025, en vertu de la loi du 16 décembre 2022 et de la loi du 30 juin 2023. En contrepartie, SERVIOR s'est engagé à ne pas appliquer de hausse des prix de pension pendant la durée de validité de l'accord tripartite, à l'exception d'une adaptation des tarifs à l'indice du coût de la vie.

Modernisation des infrastructures

SERVIOR poursuit son programme de modernisation de ses structures d'hébergement grâce à la participation de l'État aux frais de travaux de rénovation et d'entretien des immeubles agréés et affectés par l'État à l'établissement public "Centres, Foyers et Services pour Personnes Âgées". Dans ce contexte, SERVIOR remercie son Ministre de tutelle, respectivement le Gouvernement, pour avoir pris des engagements fermes dans le cadre du remplacement des anciens sites en référence à l'article 17 de la loi modifiée du 23 décembre 1998.

Ainsi, la nouvelle maison des aînés de Bascharage " Op Acker " (201 lits) a ouvert ses portes fin janvier 2025, et a accueilli la majeure partie des aînés et du personnel de l'ancienne structure " Um Lauterbann " à Niederkorn.

En vertu de la loi du 20 juillet 2023 autorisant la participation de l'État à la construction d'une maison de soins pour personnes âgées à Rumelange, SERVIOR est autorisé à construire une nouvelle structure d'hébergement à Rumelange et a obtenu le financement afférent. Les travaux de construction ont débuté en 2024 et la mise en service de la nouvelle structure est prévue au cours du 2e semestre 2027.

SERVIOR a également poursuivi les échanges avec les administrations communales de Lorentzweiler, d'Echternach et de Vianden.

Pour ce qui est de la maison des aînés de Bofferdange, l'équipe de la maîtrise d'œuvre a été mise en place fin 2024; le dossier d'Avant-Projet Sommaire ("APS") a été avisé favorablement par la Commission d'analyse des projets d'investissement du Ministère de la Famille, du Vivre ensemble, de la Solidarité et de l'Accueil ("MFSVA") fin novembre 2025 et le projet d'Avant-Projet Définitif ("APD") a par conséquent pu être initié.

Concernant le projet de rénovation et de transformation de la maison des aînés "Sanatorium" à Vianden, il est précisé que courant octobre 2025, le projet de PAG a passé le stade de la publication du vote définitif (article 15 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain) et qu'il est à ce stade prévu de pouvoir initier le projet de construction en 2026.

À côté des projets précités, il convient de relever qu'il a été décidé en 2025 de cesser les activités de la maison des aînés "Am Schleeschen" à Echternach. Les travaux d'analyses et d'études archéologiques imposés par les autorités dans le cadre du lancement des travaux de planification de la nouvelle structure ont été réalisés. Dans ce contexte, SERVIOR a réussi à proposer à tout résident et à tout collaborateur du site en question des solutions adaptées. Ainsi, les derniers résidents ont été transférés vers d'autres structures d'hébergement de SERVIOR en date du 19 décembre 2025. A la suite d'entretiens avec les collaborateurs, ces derniers ont pu être affectés dans les diverses activités du groupe en fonction de leurs préférences et compétences.

SERVIOR a également poursuivi les travaux de mise en place d'un concept pour la modernisation de la chapelle au Centre du Rham. Un accord de principe a été obtenu auprès des autorités compétentes (Ville de Luxembourg, UNESCO, INPA, INRA) concernant le projet de rénovation. Les phases d'APS, puis d'APD sont désormais en cours d'élaboration afin de détailler les aspects techniques et architecturaux de cette rénovation.

Enfin, pour la maison des aînés de Howald, la commune de Hesperange envisage une extension qui comptera 60 unités. L'Avant-Projet Sommaire a été approuvé par le Ministre de tutelle et les études de l'Avant-Projet Définitif viennent d'être lancées.

Ressources humaines

Un parc immobilier moderne permet non seulement aux résidents actuels et futurs de disposer de logements confortables à la hauteur de leurs exigences, mais également aux collaborateurs de travailler dans un cadre adapté, en bénéficiant de meilleures conditions de travail. Par ailleurs, la « stratégie 360° » de SERVIOR met les besoins et les exigences des aînés au centre de ses préoccupations afin de garantir ainsi un accompagnement adapté et sur mesure de l'aîné. En outre, cette stratégie permet à SERVIOR de développer davantage ses champs d'activités et permet aux collaborateurs d'évoluer dans un environnement de travail dynamique, innovant et valorisant.

SERVIOR figure parmi les vingt principaux employeurs du Luxembourg, avec un effectif de 2.606 agents au 31 décembre 2025 (2.528 agents fin 2024). Un total de 289 nouveaux agents sous contrat à durée indéterminée (228 agents en 2024) a intégré SERVIOR en 2025.

Plus des deux tiers de l'effectif travaillent dans le domaine des soins et de l'encadrement (1893 salariés, soit 73 % de l'effectif). Le personnel dans le domaine de l'économie domestique (cuisine, restauration et ménage) représente 18 % de l'effectif et les 9 % restants de l'effectif se répartissent sur les volets administration et technique.

Le personnel féminin représente 77 % de l'effectif et la moyenne d'âge de l'ensemble du personnel s'élève à 41 ans.

Conscient du rôle central de son personnel dans l'accomplissement de sa mission et face aux difficultés rencontrées au niveau du recrutement de personnes, SERVIOR continue d'investir dans ses collaborateurs. Cette volonté se traduit, non seulement par une importante offre de formations internes et externes à l'exemple de la généralisation de la méthode de "Validation" de Naomi Feil afin de mieux accompagner les personnes désorientées, mais également par d'autres actions concrètes. Ainsi, ont été initiées des améliorations du cadre de travail de par la modernisation des sites et des espaces de travail mieux adaptés ainsi que des initiatives en faveur de la qualité de vie au travail. Ont aussi été mis en place des programmes de reconnaissance et d'évolution de carrière, un système de gestion des talents "Talent Management" pour valoriser et pérenniser les fonctions managériales et les postes-clés ou encore l'équipement de tous les sites en réseau Wi-Fi afin de renforcer le lien social via le numérique et de moderniser les outils de travail des équipes.

Digitalisation et innovation

Le processus de digitalisation au niveau de SERVIOR a été poursuivi, des nouveaux moyens de communication ont été mis en place, les systèmes informatiques ont été migrés vers le "cloud" ce qui permettra de soutenir la croissance actuelle et future, ainsi que de répondre aux nouveaux besoins de l'établissement public.

SERVIOR est aussi actuellement en train d'équiper tous ses sites avec une connexion Wi-Fi afin d'offrir aux résidents un accès facile et rapide à Internet pour leur permettre ainsi de rester connectés avec leurs proches et de profiter des nombreuses ressources en ligne. Parallèlement, cette infrastructure moderne facilitera également le travail quotidien de nos collaborateurs, en leur fournissant les outils nécessaires pour une communication et une gestion plus efficace de leurs tâches.

Ces initiatives s'inscrivent dans la volonté de SERVIOR d'innover et de tirer parti des technologies modernes afin d'améliorer à la fois le confort des aînés et l'efficacité des services offerts.

Valeurs d'entreprise

En 2025, SERVIOR a continué à mettre l'accent sur ses valeurs, à savoir le respect, le professionnalisme, le plaisir, le bien-être et l'attention envers le client. Ces valeurs permettent à SERVIOR d'orienter ses décisions, de renforcer sa culture d'entreprise et de démontrer son engagement envers les aînés.

Impact sociétal

Il a été décidé, dans le but de contribuer aux efforts en matière d'énergies renouvelables et de rendre les sites plus résilients en se mettant à l'abri des fluctuations des prix de l'électricité, d'effectuer des études énergétiques et de mettre en place des installations photovoltaïques. L'objectif de ces installations est de pouvoir "auto-consommer" l'électricité produite et de réduire ainsi la dépendance de l'établissement à l'achat d'électricité externe.

Dans cette même logique, la mobilité électrique est promue, d'une part, en remplaçant une partie de la flotte automobile par des voitures 100 % électriques et d'autre part, en installant sur l'ensemble des sites des bornes de recharge pour véhicules électriques qui sont utilisées moyennant contribution par les visiteurs, mais également par les collaborateurs de SERVIOR.

Principaux défis et incertitudes

SERVIOR doit faire face à de nombreux facteurs externes qui impactent ses structures et services, tant sur les plans organisationnel, financier qu'humain. Les principaux facteurs sont les suivants :

1. *Augmentation des prix des consommables et de la sous-traitance*

Les années 2022 à 2025 ont été marquées par des hausses importantes des prix des matières premières (notamment des vivres) et des frais énergétiques, suite à des problèmes d'approvisionnement au niveau mondial. Ceci a entraîné un renchérissement des prix de tous les biens et services nécessaires à l'exploitation.

La multiplication et l'amplification des crises géopolitiques dans le monde risquent de produire de nouvelles tendances inflationnistes, qui ne resteront pas sans effet sur la situation financière et auxquelles SERVIOR devra réagir le moment venu.

2. Développement des activités SERVIOR

Avec la décision de lancer en 2024 l'activité de réseau d'aides et soins à domicile dans le Nord du Luxembourg, SERVIOR a complété son offre à la personne âgée. Cette activité sera développée dans d'autres régions du territoire luxembourgeois en 2026.

Le service "repas sur roues" a connu un essor important ces dernières années, ce qui a requis la mise en place d'une nouvelle gouvernance permettant de garantir et d'assurer la qualité et la visibilité de ce service. Cette nouvelle gouvernance permet d'optimiser également la collaboration avec les communes partenaires, les usagers du service et permet de promouvoir ce service auprès de nouveaux clients potentiels.

Ces extensions s'inscrivent dans la « Stratégie 360° » de SERVIOR qui vise à garantir une continuité dans l'accompagnement de la personne âgée entre son domicile et son hébergement en institution. Tous les services offerts par SERVIOR - l'hébergement en maisons des aînés, les logements encadrés, les foyers de jour, les "repas sur roues", le réseau d'aides et de soins à domicile – permettent d'offrir à la personne âgée une prise en charge complète, entre le domicile et la structure d'hébergement. Cette approche centrée sur la personne permet d'adapter les prestations à l'évolution des besoins, de renforcer la qualité et la sécurité des services et d'optimiser la coordination entre les équipes.

3. Impact salarial direct ou indirect

Convention collective de travail du secteur d'aide et de soins et du secteur social

Environ 85 % des coûts d'exploitation de SERVIOR sont directement imputables aux coûts salariaux. Dès lors, SERVIOR doit porter une attention particulière à l'évolution des salaires et à l'impact des négociations collectives sur ses charges, afin de garantir l'équilibre financier de ses activités tout en maintenant l'attractivité et la qualité de l'emploi proposé à ses collaborateurs.

Une nouvelle convention collective de travail du secteur social et du secteur d'aide et de soins est applicable à partir du 1er janvier 2025, dont le coût total pour SERVIOR est estimé à 11.550.000 € pour l'année 2025, et devra être assumé par l'établissement au moyen de ses activités de soins, d'encadrement, ainsi que des services d'hébergement.

A partir du 1er janvier 2026 s'y ajoutent des frais supplémentaires résultant de la hausse de 0,5% du taux de cotisation patronale au titre de l'assurance pension.

Il faut également soulever qu'au début de l'année 2025, l'État a conclu de nouveaux accords salariaux avec la CGFP, annonçant déjà les impacts futurs à partir de 2028 pour le secteur social et du secteur d'aide et de soins.

Etant donné que la progression de la CCT SAS se fait par analogie à l'évolution des salaires de l'État et ceci sur analyse de la commission paritaire ASFT, la future CCT SAS tiendra compte de l'accord salarial conclu par l'État. Les discussions sont actuellement en cours au sein de la commission paritaire ASFT afin de définir l'enveloppe à allouer au secteur. À ce stade, il n'est pas encore possible de déterminer l'envergure globale de cette hausse. Cependant, un impact supplémentaire est attendu qui sera fonction de l'évolution des processus législatifs en cours quant aux différentes mesures convenues entre l'État et la CGFP. Au vu des discussions, le paiement d'une prime unique et une hausse de la valeur point devront être anticipés lors de la mise en application de la nouvelle CCT SAS prévue en 2027/2028.

Autres conventions collectives et salaire social minimum

SERVIOR fait appel à des prestataires de services externes dans les domaines du nettoyage, de la plonge, de la buanderie et du gardiennage. Les frais de ces contrats de services évolueront ensemble avec les conventions collectives régissant ces secteurs et une éventuelle hausse du salaire social minimum, le tout ne restant pas sans impact sur les coûts à supporter par SERVIOR.

La transposition en droit national de la directive européenne relative aux salaires minimaux pourrait à terme exercer une pression haussière sur le salaire social minimum luxembourgeois. Pour SERVIOR, l'impact direct sur le personnel reste limité, mais les effets sont à attendre au niveau des contrats de sous-traitance. Toute revalorisation du salaire minimum se répercute mécaniquement sur les coûts facturés par les prestataires (nettoyage, restauration, maintenance) suivant les contrats en vigueur, constituant un facteur structurel de hausse des charges externes.

4. *Prestations de soins et d'encadrement non-opposables à la CNS dans le cadre de l'Assurance dépendance, respectivement de l'Assurance maladie*

Depuis l'année 2023, la CNS exige des gestionnaires un recensement des prestations liées aux soins, mais qui ne sont pas opposables à la CNS. Ces prestations englobent, entre autres, la gestion et l'administration des médicaments.

Dans ce contexte, SERVIOR salue l'accord gouvernemental pour la période 2023 à 2028 qui dispose que " *Le Gouvernement veillera à assurer la qualité et un financement durable des prestations prises en charge par l'assurance maladie et l'assurance dépendance. Dans ce contexte, le Gouvernement fera en sorte que certaines prestations non couvertes par l'assurance dépendance ou l'assurance maladie, mais effectivement prestées par les gestionnaires des structures d'hébergement et des réseaux d'aides et de soins, comme par exemple la gestion et l'administration de médicaments, puissent à l'avenir bénéficier d'un financement de la CNS, afin d'éviter que les coûts soient répercutés sur les usagers et résidents.* "

Des pourparlers ont été entamés entre la fédération COPAS et les ministères concernés afin d'établir une solution relative à la prise en charge de ces coûts, ainsi qu'à l'élaboration d'un cadre légal encadrant la gestion et l'administration de médicaments dans le secteur dédié aux personnes âgées. SERVIOR est dans l'attente d'une solution au vu des coûts importants à sa charge.

5. *Pénurie de personnel*

Un défi majeur auquel l'ensemble du secteur d'aides et de soins est confronté et qui risque de s'accentuer davantage au cours des prochaines années, est la pénurie du personnel.

Le départ à la retraite d'un nombre important de personnel soignant et la croissance de l'activité liée au changement démographique, aux besoins croissants des aînés au niveau des soins, ainsi que l'apparition de nouveaux gestionnaires sur le marché, entraînent un accroissement du besoin en personnel.

SERVIOR réagit à cette situation de pénurie en menant une politique de recrutement très active, notamment par sa présence à de nombreuses foires et autres salons de recrutement et en promouvant des conditions de travail de qualité (formations, matériel et équipements de travail, parkings, ...)

6. Maîtrise des coûts et prix de pension

Compte tenu de ce qui précède, la maîtrise des coûts y compris ceux liés à l'hébergement, constitue un enjeu important pour les différents acteurs opérant dans le secteur ces prochaines années.

SERVIOR analyse et suit de près les coûts influant les prix d'hébergement. Cette gestion rigoureuse, tout comme le développement de ses activités, ont permis, depuis des années, de ne pas procéder à une hausse des prix d'hébergement généralisée, abstraction faite des adaptations aux indices des prix à la consommation. Ainsi, les prix de pension sont restés stables depuis des années.

Toutefois, l'évolution des coûts décrite plus haut (coûts des matières premières, coûts salariaux, coûts de sous-traitance, ...) a impacté le résultat de SERVIOR et des services afférents (hébergement, "Repas sur roues",...). SERVIOR, souhaitant maintenir un niveau élevé de qualité de ses prestations offertes à ses aînés et assurer la pérennité financière de l'établissement, a dès lors procédé à une restructuration des prix de pension dans leur ensemble et des prix pour le "Repas sur roues" applicables depuis le 1er janvier 2026.

Il est à noter que le Gouvernement a également mis en place le nouveau « complément pour personnes âgées » versé par le Fonds National de la Solidarité qui permet à l'État d'apporter un soutien financier aux bénéficiaires qui n'ont pas les ressources nécessaires pour financer leur hébergement dans une maison des aînés.

Conclusion et éléments subséquents à la clôture

SERVIOR, en tant qu'établissement public, a poursuivi en 2025 la mission que l'État lui a confiée en offrant le meilleur à ses résidents, conformément à sa devise "Den Alter liewen". Afin de répondre aux besoins de sa clientèle actuelle et future et d'offrir à ses collaborateurs un cadre de vie et de travail confortable et sécurisé, SERVIOR veille à continuer à moderniser et à adapter ses structures, tout en se comportant en acteur socialement responsable. C'est dans ce cadre que SERVIOR s'efforce de maîtriser ses coûts, tant pour les coûts pris en charge par la CNS que pour les coûts rendus opposables aux bénéficiaires. De ce fait, SERVIOR continuera à prioriser son engagement pour garantir le bien-être des aînés à chaque étape de leur vie, en fournissant des services et un accompagnement de qualité.

En ce début d'année 2026, le déclenchement d'une guerre en Iran fin février 2026, suivi de l'embrasement du Moyen-Orient, a provoqué une envolée des cours de l'énergie et des perturbations des chaînes d'approvisionnement mondiales. Les retombées économiques potentielles pourraient affecter indirectement SERVIOR. Aucun autre événement important, qui pourrait avoir un impact significatif sur la situation financière de l'établissement, n'est intervenu depuis la clôture.

Pour SERVIOR

Dan THEISEN
Vice-président du Conseil d'Administration

Dominique FABER
Présidente du Conseil d'Administration

Shape the future
with confidence

Ernst & Young
Société anonyme

35E, Avenue John F. Kennedy
L-1855 Luxembourg
Tél : +352 42 124 1
www.ey.com/en_lu

B.P. 780
L-2017 Luxembourg
R.C.S. Luxembourg B47771
TVA LU 16063074

Autorisations d'établissement :
00117514/13, 00117514/14, 00117514/15, 00117514/17, 00117514/18, 00117514/19

Rapport du réviseur d'entreprises agréé

Au Conseil d'Administration de
Servior – Etablissement Public
Centres, Foyers et Services pour personnes âgées
1, Plateau du Rham
L-2427 Luxembourg

Rapport sur l'audit des états financiers

Opinion

Nous avons effectué l'audit des états financiers de Servior – Etablissement Public « Centres, Foyers et Services pour personnes âgées » (l'« Etablissement ») comprenant le bilan au 31 décembre 2025 ainsi que le compte de profits et pertes pour l'exercice clos à cette date, et les notes aux états financiers, incluant un résumé des principales méthodes comptables.

A notre avis, les états financiers ci-joints donnent une image fidèle de la situation financière de l'Etablissement au 31 décembre 2025, ainsi que des résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément aux obligations légales et réglementaires relatives à l'établissement et à la présentation des états financiers en vigueur au Luxembourg.

Fondement de l'opinion

Nous avons effectué notre audit en conformité avec la loi du 23 juillet 2016 relative à la profession de l'audit (la « loi du 23 juillet 2016 ») et les normes internationales d'audit (« ISAs ») telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la Commission de Surveillance du Secteur Financier (« CSSF »). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de la loi du 23 juillet 2016 et des normes ISAs telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la CSSF sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du réviseur d'entreprises agréé pour l'audit des états financiers » du présent rapport. Nous sommes également indépendants de l'Etablissement conformément au code international de déontologie des professionnels comptables, y compris les normes internationales d'indépendance, publié par le Comité des normes internationales d'éthique pour les comptables (le « Code de l'IESBA ») tel qu'adopté pour le Luxembourg par la CSSF ainsi qu'aux règles de déontologie qui s'appliquent à l'audit des états financiers et nous nous sommes acquittés des autres responsabilités éthiques qui nous incombent selon ces règles. Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion d'audit.

Autres informations

La responsabilité des autres informations incombe au Conseil d'Administration. Les autres informations se composent des informations contenues dans le rapport de gestion mais ne comprennent pas les états financiers et notre rapport de réviseur d'entreprises agréé sur ces états financiers.

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

Notre opinion sur les états financiers ne s'étend pas aux autres informations et nous n'exprimons aucune forme d'assurance sur ces informations.

En ce qui concerne notre audit des états financiers, notre responsabilité consiste à lire les autres informations et, ce faisant, à apprécier s'il existe une incohérence significative entre celles-ci et les états financiers ou la connaissance que nous avons acquise au cours de l'audit, ou encore si les autres informations semblent autrement comporter une anomalie significative. Si, à la lumière des travaux que nous avons effectués, nous concluons à la présence d'une anomalie significative dans les autres informations, nous sommes tenus de signaler ce fait. Nous n'avons rien à signaler à cet égard.

Responsabilités du Conseil d'Administration et des responsables du gouvernement d'entreprise pour les états financiers

Le Conseil d'Administration est responsable de l'établissement et de la présentation fidèle des états financiers conformément aux obligations légales et réglementaires relatives à l'établissement et la présentation des états financiers en vigueur au Luxembourg, ainsi que du contrôle interne qu'il considère comme nécessaire pour permettre l'établissement d'états financiers ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des états financiers, c'est au Conseil d'Administration qu'il incombe d'évaluer la capacité de l'Etablissement à poursuivre son exploitation, de communiquer, le cas échéant, les questions relatives à la continuité d'exploitation et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si le Conseil d'Administration a l'intention de liquider l'Etablissement ou de cesser son activité ou si aucune autre solution réaliste ne s'offre à lui.

Responsabilités du réviseur d'entreprises agréé pour l'audit des états financiers

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les états financiers pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et de délivrer un rapport du réviseur d'entreprises agréé contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément à la loi du 23 juillet 2016 et aux ISA telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la CSSF permettra toujours de détecter toute anomalie significative qui pourrait exister. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et elles sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, individuellement ou collectivement, elles puissent influer sur les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément à la loi du 23 juillet 2016 et aux ISA telles qu'adoptées pour le Luxembourg par la CSSF, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique tout au long de cet audit. En outre :

- Nous identifions et évaluons les risques que les états financiers comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, concevons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et réunissons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative résultant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne ;

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

- Nous acquérons une compréhension des éléments du contrôle interne pertinents pour l'audit afin de concevoir des procédures d'audit appropriées aux circonstances et non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'Etablissement ;
- Nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par le Conseil d'Administration, de même que les informations y afférentes fournies par ce dernier ;
- Nous tirons une conclusion quant au caractère approprié de l'utilisation par le Conseil d'Administration du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants obtenus, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'Etablissement à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport sur les informations fournies dans les états financiers au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants obtenus jusqu'à la date de notre rapport. Cependant, des événements ou situations futurs pourraient amener l'Etablissement à cesser son exploitation ;
- Nous évaluons la présentation d'ensemble, la forme et le contenu des états financiers, y compris les informations fournies dans les notes, et apprécions si les états financiers représentent les opérations et événements sous-jacents d'une manière propre à donner une image fidèle.

Nous communiquons aux responsables du gouvernement d'entreprise notamment l'étendue et le calendrier prévu des travaux d'audit et nos constatations importantes, y compris toute déficience importante du contrôle interne que nous aurions relevée au cours de notre audit.

Rapport sur d'autres obligations légales et réglementaires

Le rapport de gestion est en concordance avec les états financiers et a été établi conformément aux exigences légales applicables.

Ernst & Young
Société anonyme
Cabinet de révision agréé

Yves Even

Luxembourg, le 25 mars 2026

A member firm of Ernst & Young Global Limited

SERVIOR - Établissement Public « Centres, Foyers et Services pour Personnes Âgées »

Bilan au 31 décembre 2025
(exprimé en EUR)

	Notes	2025	2024
ACTIF			
Actif immobilisé			
Immobilisations incorporelles	2, 3		
Frais de développement		705.194,33	806.907,48
Concessions, brevets, licences, marques, ainsi que droits et valeurs similaires s'ils ont été:			
a) acquis à titre onéreux, sans devoir figurer sous C.I.3		95.755,93	235.469,76
Acomptes versés et immobilisations incorporelles en cours		38.488,16	158.151,42
Immobilisations corporelles	2, 4		
Terrains et constructions		120.477.374,97	124.395.626,61
Installations techniques et machines		9.526.180,85	9.039.927,95
Autres installations, outillage et mobilier		6.504.723,85	6.718.526,69
Acomptes versés et immobilisations corporelles en cours		20.572.836,22	9.302.761,53
Immobilisations financières	2, 5		
Parts dans des entreprises liées		50.000,00	50.000,00
		157.970.554,31	150.707.371,44
Actif circulant			
Créances			
Créances résultant de ventes et prestations de services			
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	2,6	28.679.207,00	30.961.109,17
Créances sur des entreprises liées			
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	2,6	79.354,02	157.464,03
Créances envers des Institutions Publiques			
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	2,6	5.717.482,85	9.342.287,55
Autres créances			
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	2,6	1.032.378,85	1.837.175,42
Avoirs en banques, avoirs en compte de chèques postaux, chèques et encaisse		96.876.352,79	102.584.927,46
		132.384.775,51	144.882.963,63
Comptes de régularisation		1.457.917,89	1.047.539,22
TOTAL DU BILAN (ACTIF)		291.813.247,71	296.637.874,29

Les notes figurant en annexe font partie intégrante des comptes annuels.

SERVIOR - Établissement Public « Centres, Foyers et Services pour Personnes Âgées »

Bilan au 31 décembre 2025
(exprimé en EUR)
(suite)

FONDS PROPRES ET PASSIF	Notes	2025	2024
Fonds propres			
Dotation en capital	7	9.688.589,46	9.688.589,46
Autres réserves, y compris la réserve de juste valeur			
autres réserves disponibles	7	10.000.000,00	10.000.000,00
Résultats reportés		63.077.720,23	66.201.011,69
Résultat de l'exercice		(7.897.922,02)	(3.123.291,46)
Subventions d'investissement en capital	2, 4, 8	111.387.776,35	108.410.390,37
Subventions Fondation Aide et Assistance aux Personnes Âgées	2, 8	3.074.646,22	3.303.863,09
		189.330.810,24	194.480.563,15
Provisions	9		
Provisions pour grosses réparations		36.627.003,95	31.636.389,13
Provisions pour impôts		4.112.000,00	4.480.200,00
Autres provisions		16.034.667,80	13.339.604,03
		56.773.671,75	49.456.193,16
Dettes	2, 10		
Dettes envers des établissements de crédit			
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		2.927.848,49	2.110.258,10
dont la durée résiduelle est supérieure à un an		7.822.021,23	8.488.558,10
Dettes envers des clients			
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	2, 10	5.311.174,48	5.026.568,15
Dettes sur achats et prestations de services			
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		9.308.940,74	10.582.454,20
Dettes sur des entreprises liées			
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		-	-
Dettes envers des Institutions Publiques			
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an	2, 10	2.248.227,60	3.829.416,63
Autres dettes			
Dettes fiscales		4.535.560,55	4.295.864,32
Dettes au titre de la sécurité sociale		7.249.710,96	6.307.430,91
Autres dettes			
dont la durée résiduelle est inférieure ou égale à un an		1.104.885,68	7.784.881,67
		40.508.369,73	48.425.432,08
Comptes de régularisation	8	5.200.395,99	4.275.685,90
TOTAL BILAN (FONDS PROPRES ET PASSIF)		291.813.247,71	296.637.874,29

Les notes figurant en annexe font partie intégrante des comptes annuels.

SERVIOR - Établissement Public « Centres, Foyers et Services pour Personnes Âgées »

Compte de profits et pertes
pour l'exercice clos le 31 décembre 2025
(exprimé en EUR)

	Notes	2025	2024
Chiffre d'affaires net	2, 9, 11	**239.708.128,44**	**227.549.441,85**
Autres produits d'exploitation	1, 8, 12	**18.089.774,01**	**19.579.649,50**
Matières premières et consommables et autres charges externes		**(56.063.447,85)**	**(53.547.906,09)**
Matières premières et consommables		(20.754.831,66)	(20.570.615,36)
Autres charges externes	13	(35.308.616,19)	(32.977.290,73)
Frais de personnel	9, 14	**(185.905.710,34)**	**(178.501.819,05)**
Salaires et traitements		(162.108.678,58)	(158.883.907,87)
Charges sociales		(23.797.031,76)	(19.617.911,18)
couvrant les pensions		(13.407.631,02)	(11.964.359,37)
autres charges sociales		(10.389.400,74)	(7.653.551,81)
Corrections de valeur	3, 4	**(15.808.036,19)**	**(14.769.194,62)**
sur frais d'établissements immobilisations corporelles et incorporelles		(15.230.017,19)	(14.233.871,62)
sur éléments de l'actif circulant		(578.019,00)	(535.323,00)
Autres charges d'exploitation	1, 9	**(9.626.666,44)**	**(6.286.785,48)**
Autres intérêts et autres produits financiers		**1.874.336,76**	**2.838.072,84**
autres intérêts et produits financiers		1.874.336,76	2.838.072,84
Intérêts et autres charges financières		**(252.203,05)**	**(299.593,23)**
autres intérêts et charges financières		252.203,05	299.593,23
Impôts sur le résultat		**85.902,64**	**314.842,82**
Résultat après impôts sur le résultat		**(7.897.922,02)**	**(3.123.291,46)**
Résultat de l'exercice		**(7.897.922,02)**	**(3.123.291,46)**

Les notes figurant en annexe font partie intégrante des comptes annuels.

SERVIOR – Établissement Public « Centres, Foyers et Services pour Personnes Âgées »

Annexe des comptes annuels
au 31 décembre 2025
(exprimé en EUR)

1 Organisation et objet de l'établissement

Par la loi du 23 décembre 1998 (modifiée par la loi du 22 décembre 2000 et par la loi du 8 mars 2023) (la « Loi ») a été créé un établissement public sous la dénomination de Centres, Foyers et Services pour Personnes Âgées (« l'Etablissement ») avec effet au 1er janvier 1999.

L'Etablissement, sous la tutelle du Ministère de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil (le « Ministère de Tutelle»), a pour mission de créer, de reprendre et de gérer des structures d'accueil, de prise en charge, d'assistance et de consultation au bénéfice de personnes âgées valides ou invalides présentant notamment des problèmes physiques, psychiques ou sociaux.

Au moment de la mise en vigueur de la Loi, l'Etablissement a repris la gestion des centres intégrés de l'État pour personnes âgées de Bofferdange, Dudelange, Echternach, Esch-sur-Alzette, Mertzig, Niedercorn, Rumelange, Vianden, Wiltz et des foyers de jour de l'État ainsi que du Centre du Rham, section regroupant les maisons de retraite et les foyers pour personnes âgées ou handicapées.

Conformément à la loi du 22 décembre 2000 portant :

a) Sur la reprise de l'Établissement Public « Centres de Gériatrie » par l'Etablissement Public « Centres, Foyers et Services pour Personnes Âgées » ; et
b) sur la modification de la loi du 23 décembre 1998 portant création de deux Etablissements Publics dénommés « Centres de Gériatrie » et « Centres, Foyers et Services pour Personnes Âgées »,

l'Etablissement Public « Centres de Gériatrie », représentant quatre maisons de soins, est repris par et incorporé dans l'Etablissement, sous la tutelle du Ministre ayant dans ses attributions la famille. Cette loi est entrée en vigueur en date du 3 janvier 2001. Le siège social de l'Etablissement est établi à Luxembourg 1, plateau du Rham. L'exercice social commence le 1er janvier pour se clôturer le 31 décembre.

En date du 26 juillet 2001, l'Etablissement avait signé une convention avec l'Administration Communale de Hesperange confiant à l'Établissement, selon les modalités fixées par la convention susmentionnée, l'exploitation du centre intégré pour personnes âgées de la Commune de Hesperange (le « CIPA Beim Klouschter »). La convention avait été conclue pour une durée de 10 ans. Le 21 août 2012, l'Établissement a signé un avenant à la convention avec la Commune de Hesperange pour une nouvelle période de 10 ans, applicable à partir du 9 décembre 2012. En 2022, les parties ont convenu de reconduire la convention pour une nouvelle période de 15 ans à partir du 9 décembre 2022.

En date du 1er août 2022, l'Etablissement a repris les activités de l'Hospice Civil Jousefshaus de la Commune de Remich y inclus le personnel et les résidents ainsi que le patrimoine mobilier et immobilier moyennant emphytéose. En octobre 2022, l'Etablissement a ouvert la nouvelle maison de soins Woiwer à Differdange en accueillant respectivement les résidents des sites Thillebierg (Differdange) et Roude Fiels (Rumelange) qui ont été fermés fin 2022.

Fin janvier 2025, Servior a inauguré la nouvelle maison de soins OP Acker à Bascharage en accueillant les résidents de Um Lauterbann (Niederkorn). En outre, dans le cadre de la modernisation de ses sites, Servior a fermé fin décembre 2025 la maison des Ainés Am Schleeschen à Echternach.

2 Résumé des principales règles d'évaluation

Présentation des comptes annuels

L'Etablissement tient ses livres en Euro (« EUR »). Les comptes annuels ci-joints ont été établis conformément aux dispositions légales et réglementaires luxembourgeoises, les règles définies au titre II de la loi modifiée du 19 décembre 2002 concernant le registre de commerce et des sociétés ainsi que la comptabilité et les comptes annuels des entreprises, telle que modifiée, et en accord avec les principes comptables généralement admis au Luxembourg.

En conformité avec la loi et plus particulièrement son article 29(2), la présentation des comptes annuels tient compte de la spécificité des activités de l'Établissement.

Le nouveau plan comptable uniforme, d'application pour tous les organismes conventionnés en vertu de la loi du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, a été mis en place au 1er janvier 2023 en respectant la permanence des méthodes de comptabilisation. Certains reclassements de comptes ont été faits sur l'année précédente pour des besoins de comparabilité. Les règles comptables sont appliquées dans le respect du principe de la continuité de l'exploitation.

L'Etablissement utilise notamment les règles d'évaluation suivantes :

a) Immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles sont portées à l'actif du bilan à leur coût d'acquisition. Les immobilisations incorporelles sont amorties linéairement en fonction de leur durée estimée d'utilisation au taux suivant :

Frais de développement, concessions, brevets, licences et marques, ainsi que droits et valeurs similaires s'ils ont été :

a) acquis à titre onéreux, sans devoir figurer sous C.I.3 20 - 33 %

b) Immobilisations corporelles

b.1) Actifs immobiliers

L'Etablissement distingue les biens immobiliers qui lui ont été affectés par l'État et les biens immobiliers acquis par l'Etablissement.

Conformément à l'article 6 de la Loi, les biens immobiliers, terrains à construire, bâtiments construits ou en voie de construction ou de planification ainsi que leurs équipements ont été affectés par l'État à l'Etablissement dans l'intérêt de la réalisation de sa mission.

2 Résumé des principales règles d'évaluation (suite)

Lors de la création de l'Etablissement, le Conseil d'Administration a décidé de ne pas inscrire lesdits éléments à l'actif des comptes annuels de l'Établissement, tel que reflété dans le bilan d'ouverture, parce que l'affectation des éléments d'actifs tels que définie par la Loi n'a pas donné implicitement lieu à un transfert de propriété desdits éléments et le changement de propriétaire n'a pas été enregistré au cadastre.

Dans la mesure de bénéficier des subventions de l'État, les immobilisations corporelles de l'Etablissement contiennent également des travaux de rénovation et de transformation effectuées sur les biens qui lui ont été affectés par l'État.

Les immobilisations corporelles acquises par l'Etablissement après le 1er janvier 1999 sont portées à l'actif du bilan à leur coût d'acquisition. Elles sont amorties linéairement en fonction de leur durée présumée d'utilisation.

b.2) Actifs mobiliers

Les immobilisations corporelles sont évaluées au coût d'acquisition, qui comprend les frais accessoires, ou au coût de revient. Les biens dont la valeur d'acquisition est inférieure à 870,00 sont directement amortis et repris au compte de profits et pertes.

b.3) Corrections de valeur

Le coût d'acquisition des biens immobiliers et mobiliers, inscrits par l'Etablissement à l'actif du bilan est amorti linéairement sur base de leur durée de vie estimée aux taux annuels suivants :

Constructions	3 - 20 %
Installations techniques, machines et outillages	10 - 33 %
Mobilier et matériel roulant	10 - 33 %

b.4) Subventions de l'État

Les subventions relatives à l'acquisition d'immobilisations corporelles inscrites par l'Etablissement à l'actif du bilan sont inscrites dans les fonds propres au bilan et amorties au même taux que les investissements auxquels elles se rapportent afin que la reprise des subventions s'effectue sur la même durée et au même rythme que l'amortissement des immobilisations corporelles acquises au moyen de ces subventions (Note 8).

b.5) Prise en charge par l'État du coût de la construction, de l'aménagement, des transformations et des extensions des immeubles affectés par l'État.

2 Résumé des principales règles d'évaluation (suite)

Conformément à l'article 17 de la Loi et la convention-cadre du 6 avril 2000 (modifiée le 19 décembre 2003) relative à la propriété, la gestion et la politique d'entretien et de construction des immeubles affectés par l'État à l'Etablissement (la « Convention »), conclue entre l'Établissement, le Ministère de la Famille, des Solidarités, du Vivre ensemble et de l'Accueil, le Ministère des Travaux Publics ainsi que le Ministère du Trésor et du Budget, l'État a pris en charge pendant 10 ans, à partir du 1er janvier 1999, le coût de la construction, de l'aménagement, des transformations et des extensions des immeubles affectés à l'Établissement. Par la loi budgétaire de l'État pour 2008, l'État a renouvelé son engagement pour une période de 10 ans, à partir du 1er janvier 2009. Au vu de l'envergure et du nombre de projets, une reconduction de 10 ans à partir du 1er janvier 2019 a été intégrée dans la loi budgétaire de l'État pour 2018.

c) Immobilisations financières

Les parts dans des entreprises liées sont évaluées au coût d'acquisition historique qui comprend les frais accessoires. En cas de dépréciation qui, de l'avis du Conseil d'Administration, revêt d'un caractère durable, les immobilisations financières font l'objet de corrections de valeur afin de leur donner la valeur inférieure qui est à leur attribuer à la date de la clôture du bilan. Ces corrections de valeur ne sont pas maintenues lorsque les raisons qui ont motivé leur constitution ont cessé d'exister (Note 5).

d) Créances

Les créances sont évaluées à leur valeur nominale. Des corrections de valeur sont enregistrées pour tenir compte des risques spécifiques de non-recouvrement. La charge correspondante a été inscrite dans le poste « Corrections de valeur sur éléments de l'actif circulant ». Ces corrections de valeur ne sont pas maintenues si les raisons qui ont motivé leur constitution ont cessé d'exister.

Au moment de la clôture, des créances envers l'Assurance Dépendance sont estimées de façon prudente par l'Etablissement sur base des informations disponibles. Des régularisations éventuelles au moment de l'établissement des décomptes finaux par l'Assurance Dépendance sont enregistrées, le cas échéant, dans le compte de profits et pertes sous la rubrique « Chiffre d'affaires net » (Note 11).

Les créances envers des institutions publiques représentent principalement les subventions à recevoir par l'État dans le cadre des projets de construction de l'établissement.

e) Fonds propres

L'Etablissement a été créé avec effet au 1er janvier 1999 avec une dotation en capital correspondant à la valeur nette des éléments apportés à celui-ci.

2 Résumé des principales règles d'évaluation (suite)

f) Provisions

Les provisions pour risques et charges ont pour objet de couvrir des pertes ou des dettes qui sont nettement circonscrites quant à leur nature mais qui, à la date de clôture du bilan, sont ou probables ou certaines mais indéterminées quant à leur montant ou quant à leur date de survenance.

Des provisions sont également constituées pour couvrir des charges qui trouvent leur origine dans l'exercice ou dans un exercice antérieur et qui sont nettement circonscrites quant à leur nature mais qui, à la date de clôture du bilan, sont ou probables ou certaines mais indéterminées quant à leur montant ou quant à la date de leur survenance.

L'Etablissement enregistre des provisions pour grosses réparations destinées à couvrir les dépenses afférentes aux réparations et entretiens importants pour les immeubles qui lui sont affectés par la Loi et qui ne sont pas susceptibles d'être prises en charge par l'État à partir du 1er janvier 2029.

g) Dettes

Les dettes sont enregistrées à leur valeur de remboursement respective.

Les dettes envers des clients représentent les cautions payées par les clients de l'établissement à leur entrée.

Les dettes envers des institutions publiques représentent principalement les salaires des fonctionnaires et agents étatiques que l'établissement doit rembourser à l'État.

h) Conversion des comptes exprimés en devises étrangères

À l'exception de l'actif immobilisé, les éléments de l'actif exprimés dans une devise autre que l'Euro sont valorisés individuellement au plus bas de la valeur au cours de change historique ou de la valeur au cours de change de fin d'année.

Les éléments du passif exprimés dans une devise autre que l'Euro sont valorisés individuellement au plus élevé de la valeur au cours de change historique ou de la valeur du cours de change de fin d'année.

Les pertes de change non réalisées ainsi déterminées sont enregistrées au compte de profits et pertes. Les bénéfices de change non réalisés ne sont pas reconnus.

Les transactions dans une devise autre que l'Euro sont converties au cours de change en vigueur à la date de la transaction. Les bénéfices et les pertes de change réalisés sont enregistrés au compte de profits et pertes.

2 Résumé des principales règles d'évaluation (suite)

i) Dons monétaires

Les dons monétaires sont enregistrés au compte de profits et pertes sous le poste « Chiffres d'affaires net ».

3 Immobilisations incorporelles

Les mouvements dans les immobilisations incorporelles pour l'année se terminant au 31 décembre 2025 ont été les suivants :

Coût d'acquisition	**Frais de développement, concessions, brevets, licences et marques**	**Acomptes versés et immobilisations incorporelles en cours**	**Total**
Coût d'acquisition au début de l'exercice	4.994.937,61	158.151,42	5.153.089,03
Entrées au cours de l'exercice	417.781,83	38.488,16	456.269,99
Sorties au cours de l'exercice	-	(158.151,42)	(158.151,42)
Transferts de l'exercice	-	-	-
Coût d'acquisition à la fin de l'exercice	5.412.719,44	38.488,16	5.451.207,60
Corrections de valeur			
Corrections de valeur au début de l'exercice	(3.952.560,37)	-	(3.952.560,37)
Corrections de valeur de l'exercice	(659.208,81)	-	(659.208,81)
Reprises des sorties de l'exercice	-	-	-
Transferts de l'exercice	-	-	-
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	(4.611.769,18)	-	(4.611.769,18)
Valeur nette comptable à la fin de l'exercice	**800.950,26**	**38.488,16**	**839.438,42**

4 Immobilisations corporelles

Les mouvements dans les immobilisations corporelles pour l'année se terminant au 31 décembre 2025 se présentent comme suit :

Coût d'acquisition	**Terrains et constructions**	**Installations techniques et machines**	**Autres installations, outillages et mobilier**	**Acomptes versés et immobilisations corporelles en cours**	**Total**
Coût d'acquisition au début de l'exercice	199.578.446,14	30.529.424,11	29.593.660,17	9.302.761,53	269.004.291,95
Entrées au cours de l'exercice	5.239.541,03	2.741.912,13	1.152.921,37	13.060.706,96	22.195.081,49
Sorties au cours de l'exercice	-	(2.380,50)	(21.381,95)		(23.762,45)
Transferts de l'exercice	1.209.460,77	465.575,80	115.595,70	(1.790.632,27)	-
Coût d'acquisition à la fin de l'exercice	206.027.447,94	33.734.531,54	30.840.795,29	20.572.836,22	291.175.610,99
Corrections de valeur					
Corrections de valeur au début de l'exercice	(75.182.819,53)	(21.489.496,16)	(22.875.133,48)	-	(119.547.449,17)
Corrections de valeur de l'exercice	(10.367.253,44)	(2.721.235,03)	(1.482.319,91)	-	(14.570.808,38)
Reprises des sorties de l'exercice	-	2.380,50	21.381,95	-	23.762,45
Transferts de l'exercice	-	-	-	-	-
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	(85.550.072,97)	(24.208.350,69)	(24.336.071,44)	-	(134.094.495,10)
Valeur nette comptable à la fin de l'exercice	**120.477.374,97**	**9.526.180,85**	**6.504.723,85**	**20.572.836,22**	**157.081.115,89**

5 Immobilisations financières

En date du 2 décembre 2020, l'Etablissement a constitué la société Alliance Saveurs et Santé SC avec un capital social de 100.000,00. L' Etablissement détient 50 % des parts sociales de ladite société.

Les mouvements dans les immobilisations financières pour l'année se terminant au 31 décembre 2025 se présentent comme suit :

Coût d'acquisition	**Parts dans entreprises liées**
Valeur brute au début de l'exercice	50.000,00
Entrées au cours de l'exercice	
Sorties au cours de l'exercice	-
Transferts de l'exercice	-
Coût d'acquisition à la fin de l'exercice	50.000,00
Corrections de valeur	
Corrections de valeur au début de l'exercice	-
Corrections de valeur de l'exercice	-
Reprises des sorties de l'exercice	-
Transferts de l'exercice	-
Corrections de valeur à la fin de l'exercice	-
Valeur nette comptable à la fin de l'exercice	**50.000,00**

Les entreprises dans lesquelles l'Etablissement détient au moins 20% du capital ou dans lesquelles il est associé indéfiniment responsable sont les suivantes:

Nom de la société	**Siège**	**Fraction du capital détenu**	**Date de clôture du dernier exercice**	**Capitaux propres à la date de clôture**	**Résultat du dernier exercice**
Alliance Saveurs et Santé Luxembourg		50,00%	31.12.2025	976.647,27	302.299,01

6 Créances

a) Créances résultant de ventes et prestations de services

Au 31 décembre 2025, le total des créances s'élevant à 28.679.207,00 (2024 : 30.961.109,17) se compose comme suit :

	2025	2024
Créances sur clients	7.357.213,56	6.699.926,76
dont provisions pour créances douteuses	(537.537,00)	(412.839,00)
Créances sur l'Assurance Dépendance	21.059.498,62	24.000.111,37
Créances sur le Fonds National de la Solidarité	261.272,18	260.065,85
Créances sur le MFSVA	1.222,64	1.005,19
Total	**28.679.207,00**	**30.961.109,17**

La diminution des créances provient essentiellement de la diminution des créances sur l'Assurance Dépendance et de la Caisse Nationale de Santé. Durant l'année 2025, les factures relatives aux exercices 2024 et 2025 ont été soumises à l'Assurance Dépendance et à la Caisse Nationale de Santé.

Pour l'exercice 2025, les recettes provenant de l'Assurance Dépendance et de la Caisse Nationale de Santé sont constituées en partie de montants estimés par les responsables de l'Etablissement (voir aussi note 12). La créance résultant de la différence entre les estimations et les avances reçues de la part de l'Assurance Dépendance est de 21.059.498,62 (2024 : 24.000.111,37). L'intégralité de ces créances présente une durée résiduelle inférieure à 1 an.

b) Créances sur des entreprises liées

Au 31 décembre 2025, les créances sur des entreprises liées s'élèvent à 79.354,02 (2025 : 157.464,03). L'intégralité de ces créances présente une durée résiduelle inférieure à 1 an.

c) Créances envers des institutions publiques

Au 31 décembre 2025, les créances envers des institutions publiques s'élèvent à 5.717.482,85 (2024 : 9.342.287,55). L'intégralité de ces créances présente une durée résiduelle inférieure à 1 an.

c) Autres créances

Au 31 décembre 2025, les autres créances présentent une durée résiduelle inférieure à 1 an pour un montant total de 1.032.378,85 (2024 : 1.837.175,42).

7 Fonds propres

a) Dotation en capital

L'Etablissement a été créé avec effet au 1er janvier 1999 avec une dotation en capital de 7.883.709,33 correspondant à la valeur nette des éléments apportés à celui-ci et constatés dans le bilan d'ouverture. La dotation en capital pour l'établissement public « Centres de gériatrie », correspondant aux apports de l'État effectués lors de la création de celui-ci, s'élevait à 1.804.880,13 (Note 1).

Au 31 décembre 2025, la dotation en capital s'élève à 9.688.589,46 (2024 : 9.688.589,46).

b) Autres réserves

Le Conseil d'Administration a décidé, lors de sa réunion du 22 avril 2004, de constituer une réserve de 4.000.000,00 dans les comptes annuels au 31 décembre 2003. En date du 24 avril 2008, le Conseil d'Administration a décidé de rajouter à cette réserve la somme de 6.000.000,00 comme fonds de roulement pour assurer certains préfinancements lors des phases de construction de nouveaux projets.

La dotation à cette réserve est faite par allocation de résultats reportés.

8 Subventions

a) Subventions d'investissement en capital

Les subventions d'investissement ont évolué de la façon suivante pendant l'année 2025 :

	2025	2024	2023
Subventions d'investissements			
Subventions d'investissements au début de l'exercice	157.800.721,60	150.133.955,58	138.368.660,05
Entrées de subventions d'investissements au cours de l'exercice	11.134.456,79	7.666.766,02	11.765.295,53
Sorties de subventions d'investissements au cours de l'exercice			
Subventions d'investissements à la fin de l'exercice	168.935.178,39	157.800.721,60	150.133.955,58
Reprises de subventions d'investissements			
Reprises de subventions d'investissements au début de l'exercice	(49.390.331,23)	(41.841.675,87)	(35.349.273,73)
Reprises de subventions d'investissements de l'exercice	(8.157.070,81)	(7.548.655,36)	(6.492.402,14)
Reprises des sorties de subventions d'investissements de l'exercice			
Reprises de subventions d'investissements à la fin de l'exercice	(57.547.402,04)	(49.390.331,23)	(41.841.675,87)
Valeur nette comptable des subventions d'investissements au début de l'exercice	**108.410.390,37**	**108.292.279,71**	**103.019.386,32**
Valeur nette comptable des subventions d'investissements à la fin de l'exercice	**111.387.776,35**	**108.410.390,37**	**108.292.279,71**

b) Subventions Fondation Aide et Assistance aux Personnes Âgées

Au cours de l'exercice 2000, l'Etablissement a reçu un montant total de 5.730.421,87 de la part de la Fondation Aide et Assistance aux Personnes Âgées (la « Fondation »), dont la majeure partie suite à une décision gouvernementale du 17 août 1999 et une autre partie suite à la décision du Conseil d'Administration de la Fondation du 26 septembre 2000 d'attribuer le boni de liquidation de la Fondation à l'Etablissement. En contrepartie, l'Etablissement a l'obligation d'accorder priorité d'admission aux personnes qui ont subi des souffrances particulières pendant la Deuxième Guerre Mondiale.

L'intégralité des fonds a été investie, au profit des personnes âgées, dans la construction et la rénovation profonde des bâtiments au Centre du Rham. Les investissements de construction et/ou de rénovation du Centre du Rham étant épuisés, les subventions y afférentes sont reprises en fonction de la durée de vie des biens auxquels ils se rapportent.

8 Subventions (suite)

Les intérêts reçus sur les placements en banque de ces subventions ont été enregistrés durant les années antérieures dans le compte de profits et pertes sous la rubrique « Autres intérêts et autres produits financiers ». Face à l'avancement des travaux de rénovation du Centre du Rham et dans le contexte des accords entre l'Etablissement et la Fondation, le Conseil d'Administration a décidé d'enregistrer ces intérêts au bilan sous la rubrique « Comptes de régularisation » et de les reprendre en ligne avec les subventions. En conséquence, en 2012, l'Etablissement a enregistré une charge exceptionnelle à hauteur de 2.115.003,58 représentant les intérêts courus sur ces subventions depuis leur attribution en 1999 respectivement 2000 et jusqu'au 31 décembre 2011.

Ensemble avec les intérêts des années 2012 à 2014, qui s'élèvent à 21.385,48, les intérêts cumulés de 2.136.389,06 ainsi que la subvention de 5.730.421,87 sont repris à partir de l'année 2014. En 2025, l'Etablissement a comptabilisé une reprise de subvention d'investissement en capital de 314.672,87 (2024 : 314.672,87) au compte de profits et pertes sous le poste « Autres produits d'exploitation ». En conséquence, le cumul de reprises au 31 décembre 2025 s'élève à 3.074.646,22 (2024 : 3.303.863,09).

9 Provisions

a) Provisions pour grosses réparations

Conformément à l'article 17 de la Loi, l'État prend en charge pendant dix ans, à partir du 1er janvier 1999, le coût de la construction, de l'aménagement, des transformations et des extensions des structures dont la gestion incombe à l'Etablissement de par la Loi selon les conditions et modalités d'une convention entre l'Etablissement et l'État représenté par le Ministère de Tutelle et le Ministère des Finances. Cette convention a été dûment adoptée par le Gouvernement en conseil dans sa réunion du 31 mars 2000 et signée par les parties contractantes le 6 avril 2000 avec effet au 1er janvier 1999.

Dans la loi budgétaire de l'État pour l'année 2008 respectivement 2018, l'État a renouvelé son engagement de prendre en charge le coût de la construction, de l'aménagement, des transformations et des extensions des structures dont la gestion incombe à l'Établissement pour une période de 10 ans chaque fois, à partir du 1er janvier 2009.

Le 24 février 2023, l'Etablissement a signé une convention (remplaçant celle de 2000) relative aux modalités de la participation de l'État aux frais de travaux de rénovation et d'entretien des immeubles agréés et affectés par l'État à l'établissement public "Centres, Foyers et Services Pour Personnes Âgées".

Dans ce contexte, l'Etablissement enregistre des provisions destinées à couvrir les dépenses afférentes aux réparations et entretiens importants pour les immeubles qui lui sont affectés par la Loi et qui ne sont pas susceptibles d'être prises en charge par l'État à partir du 1er janvier 2029.

9 Provisions (suite)

Le montant de ces provisions avait été déterminé par le Conseil d'Administration, sur base des résultats d'une analyse détaillée des besoins prévisibles en matière de grosses réparations. À cette fin, le Conseil d'Administration avait chargé en 2012 un bureau d'études de revoir la méthode de calcul des provisions pour grosses réparations en vue de déterminer avec la plus grande précision possible le montant des provisions à comptabiliser à cet effet. En 2008, le Conseil d'Administration a décidé d'adapter la constitution des provisions aux aides financières étatiques usuelles appliquées actuellement par l'État luxembourgeois pour ce domaine d'activité, de 70 % à 30 % du coût.

Ces provisions sont ajustées chaque année afin de refléter avec le plus de précision possible les dépenses prévisibles afférentes aux grosses réparations qui ne sont pas susceptibles d'être prises en charge par l'État. En particulier, en 2022, les variables de calcul des provisions pour grosses réparations ont été revues par un bureau d'études pour refléter les coûts actuels et les exigences techniques du marché tout en tenant compte des modalités applicables de la participation de l'État aux frais de rénovation et d'entretien des immeubles agréés et affectés. La dotation annuelle pour 2025 s'élève à 4.990.614,82 (2024 : 3.803.807,57).

b) Provisions pour impôts

Les provisions pour impôts ont évolué de la façon suivante pendant l'année :

	2025	2024
Balance au 1er janvier	4.480.200,00	7.576.100,00
Dotations de l'exercice	0,00	121.300,00
Reprises de l'exercice	(368.200,00)	(3.217.200,00)
Total	**4.112.000,00**	**4.480.200,00**

c) Autres provisions

Au 31 décembre 2025, les autres provisions s'élèvent à 16.034.667,80 (2024 : 13.339.604,03) et se composent principalement de provisions pour couvrir un risque potentiel de remboursement de certains actes liquidés et contestés par l'Assurance Dépendance relatifs aux années 2023 à 2025 pour un montant de 5.074.900,00 (2024 : 4.527.555,00), de provisions pour divers risques pour 907.408,80 (2024 : 2.555.012,03) ainsi que de provisions pour des congés non pris et heures supplémentaires pour un montant de 6.136.490,00 (2024 : 6.257.037,00).

9 Provisions (suite)

La dotation de la provision pour couvrir un risque potentiel de remboursement d'actes liquidés et contestés par l'Assurance Dépendance de l'année 2025 s'élève à 1.392.000,00 (2024 : 2.070.255,00) et concerne les provisions pour couvrir le risque potentiel de remboursement, tel que mentionné ci-dessus de l'exercice 2025.

De plus, l'Etablissement a effectué une reprise sur les provisions pour l'exercice 2025 pour un montant de 844.655,00 (2024 : 1.935.924,00). Ces montants sont comptabilisés au compte de profits et pertes en diminution du poste « Chiffre d'affaires net ».

En conséquence, cette provision a évolué de la façon suivante pendant l'année :

	2025	**2024**
Balance au 1er janvier	4.527.555,00	4.393.224,00
Dotations de l'exercice	1.392.000,00	2.070.255,00
Reprises de l'exercice	(844.655,00)	(1.935.924,00)
Total	**5.074.900,00**	**4.527.555,00**

La provision pour les exercices 2023 à 2025 a été calculée sur les mêmes principes que pour l'exercice 2020. Le Conseil d'Administration estime que cette provision est adéquate et suffisante pour couvrir le risque potentiel de remboursement.

10 Dettes

a) Dettes envers des établissements de crédit

	2025				2024			
Emprunts liés aux constructions achevées	**Moins d'un an**	**De un an à 5 ans**	**Plus de 5 ans**	**Total**	**Moins d'un an**	**De un an à 5 ans**	**Plus de 5 ans**	**Total**
Participation propre	653.588,83	2.812.899,30	5.009.121,93	8.475.610,06	625.385,23	2.718.573,50	5.769.984,60	9.113.943,33
Lignes de crédits liées aux constructions en cours	**Moins d'un an**	**De un an à cinq ans**	**Plus de cinq ans**	**Total**	**Moins d'un an**	**ans**	**Plus de cinq ans**	**Total**
Participation MFSVA	2.274.259,66	-	-	2.274.259,66	1.484.872,87	-	-	1.484.872,87
Participation propre	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	**2.927.848,49**	**2.812.899,30**	**5.009.121,93**	**10.749.869,72**	**2.110.258,10**	**2.718.573,50**	**5.769.984,60**	**10.598.816,20**

Les emprunts liés aux constructions achevées se rapportent à la Résidence seniors à Troisvierges et aux maisons de soins à Vianden et Diekirch.

Les lignes de crédit liées aux constructions en cours concernent la construction de la nouvelle maison de soins à Differdange (clôturée en 2024) et la nouvelle maison de soins à Rumelange. Ces lignes de crédit sont garanties par des suretés accordées aux établissements de crédit telles qu'agréées dans les conventions particulières régissant la participation financière de l'État aux projets de construction de l'Etablissement public.

10 Dettes (suite)

b) Dettes envers des clients

Au 31 décembre 2025, le total des dettes envers des clients s'élève à 5.311.174,48 (2024 : 5.026.568,15). Ces dettes se composent principalement de garanties payées par les clients. L'intégralité de ces dettes présente une durée résiduelle supérieure à 1 an.

c) Dettes sur achats et prestations de services

Au 31 décembre 2025, le total des dettes sur achats et prestations de services s'élève à 9.308.940,74 (2024 : 10.582.454,20). L'intégralité de ces dettes présente une durée résiduelle inférieure à 1 an.

d) Dettes envers des Institutions Publiques

Au 31 décembre 2025, le total des dettes envers des Institutions Publiques s'élève à 2.248.227,60 (2024 : 3.829.416,63). Ces dettes se composent principalement de rémunérations et salaires avancés par l'État pour compte des fonctionnaires, employés et ouvriers de l'État non encore remboursés par l'Etablissement. L'intégralité de ces dettes présente une durée résiduelle inférieure à 1 an.

e) Autres dettes

e.1) Dettes fiscales

Au 31 décembre 2025, le total des dettes fiscales s'élève à 4.535.560,55 (2024 : 4.295.864,32). L'intégralité de ces dettes présente une durée résiduelle inférieure à 1 an.

e.2) Dettes au titre de la sécurité sociale

Au 31 décembre 2025, le total des dettes au titre de la sécurité sociale s'élève à 7.249.710,96 (2024 : 6.307.430,91). L'intégralité de ces dettes présente une durée résiduelle inférieure à 1 an.

e.3) Autres dettes

Au 31 décembre 2025, le total des autres dettes s'élève à 1.104.885,68 (2024 : 7.784.881,67). L'intégralité de ces dettes présente une durée résiduelle inférieure à 1 an.

11 Chiffre d'affaires net

Pour l'exercice 2025, le montant net du chiffre d'affaires de 239.708.128,44 (2024 : 227.549.441,85), se compose comme suit :

	2025	2024
Recettes provenant des clients dont une partie du Fonds National de Solidarité	83.927.706,09	80.053.003,61
Recettes provenant de l'Assurance Dépendance	141.058.192,00	134.388.642,77
Ajustements nets des recettes provenant de l'Assurance Dépendance	(579.958,67)	(473.486,13)
Provision VM	,00	
Recettes provenant de la Caisse Nationale de Santé	15.302.189,02	13.581.281,60
Total	**239.708.128,44**	**227.549.441,85**

Recettes provenant de l'Assurance Dépendance et de la Caisse Nationale de Santé (CNS)

La plupart de ces recettes se basent sur des décomptes finaux établis par l'Assurance Dépendance et de la Caisse Nationale de Santé pour les exercices de 2024 et 2025.

En ce qui concerne la facturation de l'année 2025 qui n'a pas encore été totalement finalisée, le Conseil d'Administration de l'Etablissement est confiant quant à sa réalisation des provisions constituées (Note 6).

12 Autres produits d'exploitation

Au 31 décembre 2025 et pour l'année se terminant à cette date, les autres produits d'exploitation s'élèvent à 18.089.774,01 (2024 : 19.579.649,50) et se composent principalement de reprises de subventions d'investissements en capital (Note 8).

13 Autres charges externes

Au 31 décembre 2025, les autres charges externes s'élèvent à 35.308.616,19 (2024 : 32.977.290,73) et regroupent les charges de locations, de sous-traitances, d'entretien, d'assurance, les honoraires ainsi que diverses autres charges externes.

Les honoraires d'audit encourus en 2025 au titre de la révision des comptes annuels s'élèvent à 36.410,26 (2024 : 36.413,00) hors TVA.

14 Frais de personnel

Au 31 décembre 2025 et pour l'année se terminant à cette date, les frais de personnel s'élèvent à 185.905.710,34 (2024 : 178.501.819,05) et se présentent comme suit :

	2025	2024
Salaires et traitements	162.108.678,58	158.883.907,87
Charges sociales	23.797.031,76	19.617.911,18
Dont couvrant les pensions	13.407.631,02	11.964.359,37
Dont autres charges sociales	10.389.400,74	7.653.551,81
Total	**185.905.710,34**	**178.501.819,05**

Au 31 décembre 2025, l'Etablissement employait personnes 2.606 (2024 : 2.528), incluant les fonctionnaires, employés et ouvriers de l'État.

15 Projets de construction

Au 31 décembre 2025, le montant total des projets que l'Etablissement est en train d'étudier en relation avec les constructions futures a été évalué par les responsables de l'Etablissement à 624.394.100,47 (2024 : 505.490.296,00).

Le financement des projets se présente comme suit :

	2025			2024		
	Subventions d'investissements	**Participation propre**	**Total**	**Subventions d'investissements**	**Participation propre**	**Total**
Projets en cours de réalisation	72.634.251,02	-	72.634.251,02	71.175.522,70	-	71.175.522,70
Projets en phase de planification	472.289.634,72	79.470.214,73	551.759.849,45	360.742.191,30	73.572.581,95	434.314.773,25
TOTAL	544.923.885,74	79.470.214,73	624.394.100,47	431.917.714,00	73.572.581,95	505.490.295,95

16 Autres engagements et hors bilan

En date du 22 décembre 2008, l'Etablissement a signé un contrat de bail emphytéotique avec l'Administration Communale de Vianden. La durée de l'engagement a été fixée à 50 ans avec possibilité de prolongation sur 99 ans. Le montant total de la redevance annuelle est de 12.503,98.

En date du 29 juillet 2010, l'Etablissement a signé un contrat de bail emphytéotique avec l'Administration Communale de Diekirch. La durée de l'engagement a été fixée à 49 ans avec possibilité de prolongation sur 98 ans. Le montant total de la redevance annuelle est de 5.500,00.

Le 28 janvier 2022, l'Etablissement s'est engagé irrévocablement à faire en sorte que Alliance Saveurs et Santé SC dispose toujours de suffisamment de liquidités pour lui permettre de respecter à tout moment ses engagements financiers vis-à-vis de son créancier bancaire. Le montant des engagements au 31 décembre 2025 est de 1.062.499,85 (2024 : 1.232.499,89).

En date du 23 février 2022, l'Etablissement a signé un contrat de bail emphytéotique avec l'Administration Communale de Remich. La durée de l'engagement a été fixée à 49 ans avec possibilité de prolongation sur 99 ans. Le montant total de la redevance annuelle est de 100,00.

Au 31 décembre 2025, l'Etablissement est engagé pour un montant de 2.684.014,18 (2024 : 2.983.045,68) en relation avec des contrats de leasing.

17 Evénements postérieurs à la clôture

Aucun autre événement important, qui pourrait avoir un impact significatif sur la situation financière de l'établissement, n'est intervenu depuis la clôture.